

Frostaveien 1



Velkommen til

Frostaveien 1



Salgsoppgaven produsert 19. august 2025

Buran

Lekker 2-roms med attraktiv og sentrumsnær beliggenhet. Flott takhøyde. Heis og parkeringskjeller. Nærhet til "alt".

Prisantydning	2 750 000,-
Fellesgjeld	169 632,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 920 982,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 363,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1915
Ansvarlig megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no




Veidekke



Kort fortalt

Velkommen til Frostaveien 1 - En lys og flott 2-roms med svært sentral og attraktiv beliggenhet i utkanten av Buran/Møllenberg.

Fra her er det korte avstander til byens studiesteder, samt flere dagligvarebutikker, kollektiv transport og shoppingmuligheter/uteliv på Solsiden. Trondheim Sentrum ligger også i kort gangavstand fra området.

Kvaliteter:

- Åpen stue- og kjøkken løsningen gir gode møbleringsmuligheter.
- Praktisk kjøkken med kjøkkenøy - Tilstandsgrad 1 av takstmann.
- Romslig soverom med garderobeløsning og plass til dobbeltseng.
- Nytt toalett og dusjkabinett fra 2018.
- Sjekk av elektrisk anlegg i 2016.
- Felles takterrasse for beboerne i borettslaget.
- Kort vei til servicefunksjoner, rekreasjonsmuligheter og bykjernen.
- Heis og parkeringsmulighet i kjeller

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	51 kvm

Beskrivelse

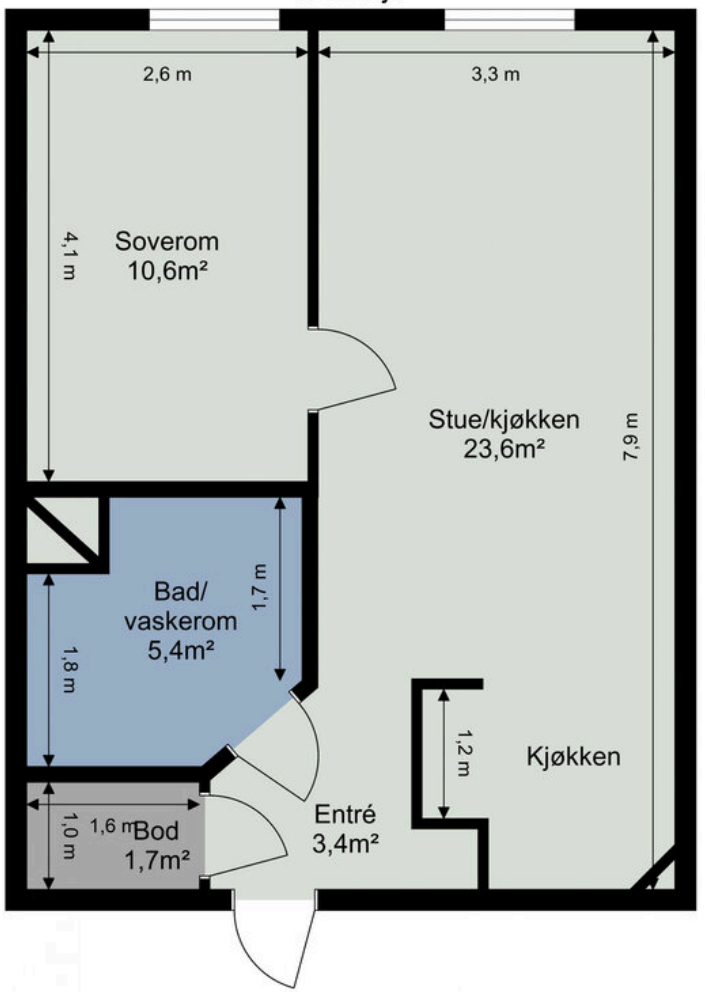
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod.
Total BRA: 47 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Gjetnes takst

Frostaveien 1

2. Etasje



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


























BOSCH
EXCLUSIV







Informasjon

Frostaveien 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0079/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Frostaveien 1, 7014 TRONDHEIM
Gnr 411, bnr 70, snr 1 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 20 i Frostaveien 1 Borettsalget, org.nr. 984063350

Selger
Vegard Nygaard Bergh

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)
169 632,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 919 632,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 920 982,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 930 282,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod.

Total BRA: 47 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom deneres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

Loft:
BRA: 0 m².
ALH: 2 m².
GUA: 2.
Beskrivelse av ALH: Areal med takhøyde under 190 cm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer / dører: Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Vinduene har oppnådd en alder der tiltak er pårengnelig på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

- Bad/vaskerom - Totalvurdering av overater: Overatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2 settes på bakgrunn av manglende fall på gulv mot sluket.

- Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i ere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Ingen bygningsdeler har fått TG3 eller TGIU.

Parkering

Borettslaget har 30 garasjeplasser til leie. For ønske om parkering kan styret kontaktes for å sjekke ledige plasser (månedsleie er kr. 475,- p.t.).

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Installert benkeplate og skap høyt på veggen

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gitt av takstmann i forbindelse med salget av leiligheta til meg i 2018

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Samme som over, 2018.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2 etasje i et opprinnelig fabrikklokale som ble ombygd til leiligheter i ca. 1992. Hovedkonstruksjonen er en murkonstruksjon med fasader av teglstein og pusset mur. Taket har i hovedsak saltaksform, tekket med takstein og metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende medfølger ikke i handelen:
-Vaskemaskin, tørketrommel og kjøleskap.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Energikarakter: F. Oppvarmingskarakter: RØD.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk via panelovner
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger oppgir å ha et årlig strømforbruk på Ca. 3900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 363,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Felleskostnader enhetsfordelt: Kr. 3 104,65.
- Renter felleslån: Kr. 848,83.
- Avdrag felleslån: Kr. 890,51.
- Kabel-tv og internett: Kr. 519,32.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 697 129,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 788 515,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale med Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Frostaveien 1, org.nr.984063350. Borettslaget ble stiftet 04.12.2001, og består av 69 andeler.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Styret i borettslaget skal godkjenne dyrehold. Se husordensregler.

Borettslaget har lagt inn Altibox fra NTE Bredbånd, tjenesten er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget er godt drevet gjennom mange år. Dette vises i dag med; kameraovervåkning tilknyttet bodene på loft, brannsikre dører til hver av leilighetene, kollektivt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg, eget stort fellesrom som kan lånes til private tilstelninger. Selve bygningsmassen er også i god stand sammenlignet med de fleste bygårder i området. Bygården var opprinnelig et næringsbygg som ble omgjort til et moderne leiligheter så seint som i 1991. Alle vinduer er skiftet i 2003 og bygården ble etterisolert i forbindelse med ombyggingen på 1990- tallet. Betong dekke mellom etasjene gir økt brannsikkerhet og lydisolering. Nytt tak ble lagt på 2000- tallet.

Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Etter aksept av bud vil det bli avklart om forkjøpsretten benyttes.

Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Styret i borettslaget prøver forkjøpsretten selv. Det gjøres oppmerksom på at styret ikke gir en frist for å melde forkjøpsrett før ved mottak av salgsmelding, det vil med andre ord ikke være avklart hvor mange interessenter det er før etter budaksept.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 169 632,-pr. 16.07.2025

Borettslaget har sitt felleslån i Nordea og er pålydende kr. 12.699.296,- pr. 31.12.2024. Se budsjett for rentevilkår.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Fellesformue

Kr 58 175,- pr. 16.07.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 922 055. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 817 466.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Styret i borettslaget skal godkjenne dyrehold. Dyrehold kan forlanges avviklet hvor det er til
ulempe eller skade for borettslaget og naboene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 57610840

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 877 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Buran, med Lademoparken som nærmeste nabo - perfekt for å nyte solrike dager med familie og venner. Kun fem minutters gage unna finner man Solsiden og Trondheim sentrum, som byr på helårsaktiviteter, shopping og et bredt utvalg av restauranter. En litt lengre spasertur på omtrent 20 minutter, tar deg til populære kjøpesentre som Sirkus Shopping, Lade arena og City Lade, hvor du finner enda flere butikker og opplevelser. I nærområdet har man enkel tilgang til flere dagligvarebutikker som Rema 1000 Portalen (søndagsåpen), Bunnpris Buran og den døgnåpne 7-eleven bensinstasjonen.

Naturområder som Ladestien og Korsvika ligger også i nærheten og tilbyr flotte turmuligheter og badeplasser. Det finnes flere treningssentre i ulike prisklasser, som 3T solsiden, Fell24 Buran og EasyFit Buran. For deg som liker svømming er Pirbadet kun en kort spasertur unna, mens Trondheim Buldresenter og Dora 1 Bowling byr på andre fritidstilbud.

Området er godt tilrettelagt for kollektivtransport, og man merker tydelig byens satsning på dette. Buran har nærhet til holdeplasser for metrobusslinjene 1 og 2, samt busslinjene 10, 12 og 22, med direkteforbindelser til Ranheim, Lade, Heimdal, Byåsen og Tyholt, alle med stopp i sentrum. Lilleby stasjon tilbyr hyppige togavganger, blant annet direkte til Trondheim lufthavn Værnes i tillegg til flybussen.

Leiligheten har kort vei til flere av byens utdanningsinstitusjoner, som NTNU Gløshaugen og Handelshøyskolen BI.

I tillegg er området en dek av Miljøparken i Trondheim, der det i 2017 ble igangsatt

et prøveprosjekt med miljøgate i deler av Innherredsveien. Målet er å redusere biltrafikken og tilrettelegge for mer sykling og gange - noe som så langt har gitt svært gode resultater.

Bebyggelse

Nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger 2 minutter til fots fra leiligheten og heter "Buran". Der går det totalt 13 ulike linjer. Bussen går i begge retninger med hyppige avganger.

Skoler og barnehager

- Lademoen barnehage (0-5 år) 0,4 km.
- Voldsminde barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Svartlamoen Kunst- og kulturbarnehage. 0,6 km.

- Bispehaugen skole (1-7 kl.) 0,8 km.
- Lilleby skole (1-7 kl.) 0,8 km.
- Lade skole (1-10 kl.) 1,6 km.

- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,2 km.
- Thora Storm videregående skole, 1,8 km.
- Bybroen videregående skole, 1,8 km.
- Barneskolekrets: Lilleby.
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.04.1992. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), stadfestet 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende tettbebyggelse og bybebyggelse, med annen restriksjon, og er regulert til bolig.

Eiendommen er underlagt bestemmelsene i reguleringsplan R335a of R335 fra Trondheim kommune. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Planid r20190002 (Innherredsveien, fornying, planogram) er regulering under arbeid i området. Konferer med megler for spørsmål vedr. dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/411/70/1:
11.06.1946 - Dokumentnr: 302934 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:5001 Gnr:411 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1992 - Dokumentnr: 17403 - Erklæring/avtale
Stedsevarig rett for TEV til å drive/bygge en nettstasjon
nr. 114 på d.e.inneh. div. bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1992 - Dokumentnr: 9210 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 3471/3937

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 30 800,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave og interiørveiledning av stylist kr. 20 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for maks 3) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 300,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 112 860,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2025

Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Frostaveien 1

Frostaveien 1

Nabolaget Buran østre - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Trondheim International School... 219 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	20 min 1.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	21 min 1.8 km

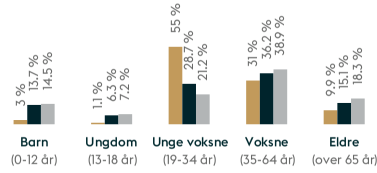
Offentlig transport

Buran Totalt 13 ulike linjer	2 min 0.2 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	7 min 0.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 1.5 km
Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 3 km
Trondheim Værnes	30 min

Barnehager

Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg... 41 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran østre	735	608
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 50/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Buranbanen	1 min
Jarlebanen - kgb	10 min
Feel24 Buran	2 min
3T-Solsiden	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Gateparkering
Vanskelig til tider 72/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Frostaveien 1

7068 TRONDHEIM

5001/411/70/1/0/0

Rapportdato

22.08.2025

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

Befaring utført den 13.08.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

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

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

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

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Frostaveien 1 , 7068, TRONDHEIM

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

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1915

Tomt: 3 877.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Vegard Nygaard Bergh

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i 2 etasje i et opprinnelig fabrikklokale som ble ombygd til leiligheter i ca. 1992. Hovedkonstruksjonen er en murkonstruksjon med fasader av teglstein og pusset mur. Taket har i hovedsak saltaksform, tekket med takstein og metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
Primærrom 44 m^2	**Sekundærrom** 2 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 46 m^2	**BTA** 50 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 47 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Loft			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

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

Sum areal			
BRA-i 47 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 51 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Loft	
BRA 0 m^2	**ALH** 2 m^2
GUA 2	**Beskrivelse av ALH** Areal med takhøyde under 190 cm.

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

Oppsummert

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

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Vinduene har oppnådd en alder der tiltak er påregnelig på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2 settes på bakgrunn av manglende fall på gulv mot sluket.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
23.07.2025

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

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er flyttet om på bad og bod.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.04.1992 i kommunens saksdokumenter.

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

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

3 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og med enkelt glass utvendig.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er malte dører med speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er datert 1981.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det registreres sprekk i ytterste glasset på vindu på stuen.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Vinduene har oppnådd en alder der tiltak er påregnelig på sikt.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt dusjkabinett i 2018. Innredning med benkeplate og overskap i 2022.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 5 mm fra underside terskel fram til dusjkabinett.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2 settes på bakgrunn av manglende fall på gulv mot sluket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med rist i dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflaten er ikke eksponert for fritt vann.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

5 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og benkeplate i granitt.

Integrerte hvitevarer:
Kaffemaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

6 VVS TG 1

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

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

Kommentar:
Ny blandeventil på varmtvannsbereder og installasjon av automatisk vannstopper med lekkasjeføler i boden i 2025

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2006 er installert i boden. Etter en lekkasje fra blandeventil ble denne skiftet og det ble installert automatisk vannstopper med lekkasjeføler i boden.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

Bilde



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bergh, Vegard Nygaard	9578-5993-4-1868339	2025-07-23 21:51:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. jul. 2025

Oppdragsnummer
42-0079/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Vegard Nygaard Bergh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57610840
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Installert benkeplate og skap høyt på veggen

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gitt av takstmann i forbindelse med salget av leiligheta til meg i 2018

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Samme som over, 2018.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0079/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bergh, Vegard Nygaard	**2025-07-23**

Identifikasjon

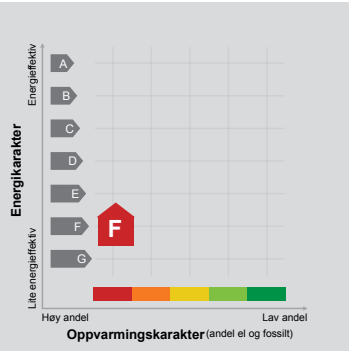
bankID Bergh, Vegard Nygaard

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frostaveien 1
Postnummer	7068
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10536421
Bruksenhetsnummer	H0207
Merkenummer	3ee72803-4034-4318-995c-968663821349
Dato	15.03.2024
Innmeldt av	JOAKIM ANDERSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frostaveien 1
Postnummer: 7068
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0207
Dato: 15.03.2024 10:07:17
Energimerkenummer: 3ee72803-4034-4318-995c-968663821349

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 411
Bruksnummer: 70
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10536421

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

16.07.2025

kjeldsberg

INFORMASJON VED SALG AV ANDELSLEILIGHET

MEGLER: **Midtbyen Eiendomsmegling AS Referanse: 42-0079/25**

BORETTSLAG: **Borettslaget Frostaveien 1**

ANDEL: **20**

EIER(E): **Bergh, Vegard Nygaard**

LEIL.ADRESSE: **Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM**

INFORMASJON ANDELEN:

Månedlige felleskostnader for andelen utgjør kr. 5 363,31
Felleskostnadene dekker:

Felleskostnader enhetsfordelt	3 104,65
Renter felleslån	848,83
Avdrag felleslån	890,51
Kabel-tv og internett	519,32

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes før overtakelse.
Avregning av felleskostnader for overtakelsesmåneden tas direkte av selger og kjøper

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2024:
Andel formue: kr. 58 175 **Andel gjeld: kr. 169 632**

NB: Vi gjør oppmerksom på at ligningsmessig gjeld ikke er det samme som fellesgjeld.
Dersom borettslaget har felles lån, fremkommer den enkeltes andel av felles lån i årsregnskapets noter.

16.07.2025

kjeldsberg

INFORMASJON BORETTSLAGET:
Borettslaget Frostaveien 1, org.nr. 984063350.
Stiftet 2001.
Gnr. 411, bnr. 70 i Trondheim kommune.

Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM.

Borettslaget ble stiftet 04.12.2001, og består av 69 andeler. Eid grunn.

Fellesgjeld:
Borettslaget har sitt felleslån i Nordea og er pålydende kr. 12,699.296,- pr. 31.12.2024. Se budsjett for rentevilkår.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Borettslaget har ikke innført IN-ordning (individuell nedbetaling av felleslån).

Forsikring:
Borettslaget har sin fullverdi bygningsforsikring i:
Gjensidige, forsikringsnummer 57610840.

Diverse:
Styret i borettslaget skal godkjenne dyrehold. Se husordensregler.

Borettslaget har 30 garasjeplasser til leie. For ønske om parkering kan styret kontaktes for å sjekke ledige plasser (månedsleie er kr. 400,- p.t.).

Borettslaget har lagt inn Altibox fra NTE Bredbånd, tjenesten er inkludert i felleskostnadene.

Forkjøpsrett/godkjenning ny andelseier:
Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Prøvingen (også forhåndsprøving) er gebyrbelagt med 3* rettsgebyr ink. mva (jfr. lov om borettslag § 4-22). Gebyret tilfaller borettslaget. Styret i borettslaget prøver forkjøpsretten selv. Det gjøres oppmerksom på at styret ikke gir en frist for å melde forkjøpsrett før ved mottak av salgsmelding, det vil med andre ord ikke være avklart hvor mange interessenter det er før etter budaksept. Konferer styret ved spørsmål. Informasjon om kjøper, kjøpesum og overtakelsesdato sendes styret@frostaveien1.no med kopi til forvaltning@kjeldsberg.no. Faktura på gebyr oversendes etter styret har behandlet saken og gitt tilbakemelding til megler. Godkjenning av ny andelseier oversendes samtidig med prøving av forkjøpsrett eller straks eierskiftemelding mottas (ved forhåndsprøving).
Straks leiligheten er solgt ber vi om opplysninger om ny eier slik at godkjenningsprosessen av ny andelseier kan igangsettes.

16.07.2025

KONTAKTINFO:
Styrets leder er: Andreas Quale Lavik
Kontaktinformasjon: 97122635, andreas.quale.lavik@gmail.com

Borettslagets forretningsfører er:
Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim.
Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no.
Telefon sentralbord: 45859000

INFORMASJON EIERSKIFTE:
Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av andelen utgjør fra 01.01.2025:

Kr. 4.148,- inkl. mva for opplysninger
Kr. 6.570,- inkl. mva i eierskiftegebyr

Ovennevnte gebyrer faktureres og oversendes via EHF etter at eierskiftet er utført i vårt register. Vennligst oppgi organisasjonsnummer. Dersom vi skal sende faktura per e-post, oppgi e-post for fakturamottak.
Vedtatte og gjeldende dokumenter følger vedlagt.
Ved salg av andelen ber vi om kopi av kjøpekontrakt og eierskiftebrev med følgende opplysninger:
Kjøper: navn, fødsels- og personnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Selger: ny adresse.

Vi ber om at selger opplyses om at de ikke leverer sine felleskostnadsfakturaer til kjøper ved overtakelse. Dette da hver reskontro er personlig og evt. innbetaling blir da registrert på feil part. Nye fakturaer sendes ny eier etter vi mottar eierskiftemelding fra megler.

Vi gjør oppmerksom på at de fleste borettslagene vedtar nytt budsjett i perioden oktober/november. Ved innhenting av opplysninger i denne perioden med salg/markedsføring noe senere bør megler innhente oppdatert informasjon om fellesutgifter for påfølgende år ved markedsføringstidspunkt.

Eiendomsmegler er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om eventuelle endringer og planer om endringer i fellesutgifter etc. Utsendt informasjon inneholder kun informasjon forretningsfører besitter pt., eventuelle tilleggsopplysninger som kommer til forretningsfører/styret ved senere tidspunkt vil ikke bli ettersendt.

NB: Dette infobrevet er gyldig i 6 mnd fra dagens dato 16.07.2025. Ved salg senere enn 6 mnd fra dagens dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salg av leiligheten.

Trondheim, 16.07.2025

Med vennlig hilsen
Kjeldsberg Boligforvaltning AS

HUSORDENSREGLER
Borettslaget Frostaveien 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting el. i den kalde årstid slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Andelseier må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. I slike tilfelle må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

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

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

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

STYRET
BL FROSTAVEIEN 1

Til andelseiere i
Borettslaget Frostaveien 1 **14.01.02**

Rapportering av feil og mangler ved leilighetene

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Frostaveien 1.

Leilighet nr: _____ Navn: _____

Feil / mangler:

kjeldsberg

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Frostaveien 1

Tid: **29.04.2025 kl. 18:00**
Sted: **Fellesrommet i Frostaveien 1**

Til behandling foreligger:

Sak:

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

2. Styrets årsmelding
Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2024
Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Årsregnskap med revisjonsberetning følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025
Det er avsatt kr 100 000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

5. Kjøp av fellesareal
Se vedlagt sak

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

kjeldsberg

6. Valg

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

Verv	Navn	Periode	
Styreleder for 2 år	Andreas Q. Lavik	2024-2026	
Styremedlem for 2 år	John Eirik Karlsen	2023-2025	
Styremedlem for 2 år	Gunnhild Ramsvik	2023-2025	
Styremedlem for 2 år	Emma R. Singstad	2023-2025	
Styremedlem for 2 år	Harald Pedersen	2024-2026	
Varamedlem for 1 år	Amund G. Gjendem	2024-2025	
Varamedlem for 1 år	Øyvin Engan	2024-2025	
Varamedlem for 1 år	Mona T. Mikalsen	2024-2025	
Varamedlem for 1 år	Ingebrigt S. Reinsborg	2024-2025	
Valgkomitè for 1 år	Leif Olav Jøsang	2024-2025	
Valgkomitè for 1 år	Cathrine H. Kvalvik	2024-2025	
Valgkomitè for 1 år	Jan Ivar Larsen	2024-2025	

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret i Borettslaget Frostaveien 1

FULLMAKT

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

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

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

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

Årsmelding for 2024
Borettslaget Frostaveien 1

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

Borettslaget ble stiftet 04.12.2001.

Styre:

Styret har i perioden bestått av:

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

Styremøter

I løpet av 2024 har styret hatt 9 styremøter.

Andre forhold

Styret har i 2024 tatt opp en rekke forskjellige saker, hvor hovedposten er utskiftning av belysning i fellesareal. Skiftet til LED pærer har gitt gangene et løft, og reduserer strømkostnader betraktelig de neste 20 årene, med innsparing av kostnaden estimert til ca. 5 år. Positive tilbakemeldinger på resultat.

Videre har det vært en rekke oppgaver forbundet med byggingen på nabotomten som har skapt en del uheldige forhold for bygg og beboere. Blant annet ødeleggelse av utearealer, sprekkdannelser i bygget, okkuperte parkeringsplasser, viftebråk fra generatorer og graving rundt eiendommen. Dialogen med Ruta fortsetter, og det gjenstår enda en stor del avklaringer rundt blant annet sprekkdannelsene, noe styret ser på som meget alvorlig.

Vi har og gjennomgått og utfordret avtalen med vaktmestertjenesten for å strømlinjeforme samarbeidet bedre, skiftet adgangssystem, skader ved snømåking, rapporteringssystemer, oppussing av skadet fasade, viftefilter på avtrekk, snøsikring hovedinngang, dørpumper og rutiner for vedlikehold og drift generelt.

Ny serviceavtale på heis og port parkeringskjeller, samt forbedret avtale på nett og TV hos NTE. Vi har og fått tilbakebetalt ca. 150.000,- for leie av areal til NTE i forbindelse med en koblingsboks på utsiden av tilbygget.

Styret har og hentet inn tilbud på nytt porttelefonsystem, maling av tilbygget og ny dør på baksiden samt tak over garasjeporten. På grunn av innbrudd x2 ser vi oss nødt til å få en tryggere skallsikkerhet og ser derfor på en løsning med ståldør bak, venter på avklaring fra byantikvaren.

Vi har og gjennomført to hyggelige dugnader hvor masse forefallende ble gjennomført, god innsats fra alle deltakere med pizza, øl og hygge. Par plommetrær plantet, lekeapparater fjernet, fasade malt opp og nye utemøbler beiset. Styret har og gitt takterrassen et strøk.

I tillegg kommer en rekke småsaker i forbindelse med dødsfall, forsikringssaker, beboerbehov og annet forefallende.

Trondheim, den 10.04.2025

Styret i Borettslaget Frostaveien 1

BankID Signing
Gunnhild Ramsvik
2025-03-28

BankID Signing
John Eirik Karlsen
2025-03-28

BankID Signing
Emma Remen Singstad
2025-03-28

BankID Signing
Harald Pedersen
2025-03-31

BankID Signing
Andreas Quale Lavik
2025-04-01

Borettslaget Frostaveien 1
2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Borettslaget Frostaveien 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse driftsinntekter	2	175 895	30 231	14 680	14 680
Felleskostnader		2 506 488	2 336 520	2 506 490	2 570 655
Renter felleslån		648 109	633 372	650 170	762 560
Avdrag felleslån		891 000	891 218	891 000	800 000
Leieinntekter		435 464	395 763	414 100	397 385
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		414 000	394 152	414 000	430 000
Sum inntekter		**5 070 956**	**4 681 256**	**4 890 440**	**4 975 280**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	-3 423	114 100	114 100	114 100
Revisjonshonorar	3	15 600	14 820	15 350	16 700
Forretningsførerhonorar		163 092	157 728	163 100	168 000
Andre honorarer og kontingenter		9 652	8 114	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon		807 098	561 215	669 350	813 150
Administrasjons- og møteutgifter		3 791	2 783	12 000	8 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	4	87 404	110 083	103 000	140 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll	4	13 960	192 931	83 000	83 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		233 219	244 695	381 000	175 000
Renhold/ matteservice		182 762	79 222	131 600	132 000
Vedlikehold/ drift	5	366 721	310 251	205 090	185 090
Snørydding, strøing		120 000	0	0	90 000
Energikostnader		170 444	203 387	215 000	215 000
Fellesavtale TV og bredbånd		404 784	377 162	414 000	430 000
Forsikring		356 878	333 757	400 000	400 000
Avsetning framtidig vedlikehold	6, 7	507 184	471 392	420 000	420 000
Gebyr og bankomkostninger		17 396	12 422	8 000	8 000
Sum driftskostnader		**3 456 562**	**3 194 060**	**3 334 590**	**3 398 040**
Driftsresultat		**1 614 394**	**1 487 196**	**1 555 850**	**1 577 240**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		138 058	109 992	20 000	20 000
Annen finansinntekt		36 905	35 940	0	0
Rentekostnader	8	771 203	675 133	650 170	762 560
Avdrag lån		0	0	891 000	800 000
Finansresultat		**-596 240**	**-529 200**	**-1 521 170**	**-1 542 560**
Resultat		**1 018 154**	**957 995**	**34 680**	**34 680**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	9, 10	1 018 154	957 995	34 680	34 680
Sum overføringer		**1 018 154**	**957 995**	**34 680**	**34 680**

Balanse pr 31. desember

Borettslaget Frostaveien 1
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 12	46 224 939	46 224 939
Sum anleggsmidler		**46 224 939**	**46 224 939**
Omløpsmidler			
Andre fordringer		262 821	235 021
Sum fordringer		**262 821**	**235 021**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	4 393 275	4 613 936
Sum omløpsmidler	**13**	**4 656 095**	**4 848 957**
Sum eiendeler		**50 881 034**	**51 073 896**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	69 000	69 000
Sum innskutt egenkapital		**69 000**	**69 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	13 561 887	12 543 733
Sum opptjent egenkapital		**13 561 887**	**12 543 733**
Sum egenkapital		**13 630 887**	**12 612 733**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	6, 7	2 983 293	3 069 305
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**2 983 293**	**3 069 305**
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	12	21 033 000	21 033 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 12	12 699 296	13 499 296
Sum annen langsiktig gjeld		**33 732 296**	**34 532 296**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		463 396	563 187
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 771	28 595
Annen kortsiktig gjeld		28 392	267 780
Sum kortsiktig gjeld	**13**	**534 559**	**859 562**
Sum gjeld		**37 250 147**	**38 461 163**
Sum egenkapital og gjeld		**50 881 034**	**51 073 896**

Balanse pr 31. desember

Borettslaget Frostaveien 1
Alle beløp i NOK

Note Pr. 31.12.2024 Pr. 31.12.2023

TRONDHEIM,
Styret for Borettslaget Frostaveien 1

Andreas Quale Lavik Styrets leder	John Eirik Karlsen Styremedlem	Gunnhild Ramsvik Styremedlem
Emma Remen Singstad Styremedlem		Harald Pedersen Styremedlem

Orgnr: 984063350 - Utarbeidet den 16.01.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Borettslaget Frostaveien 1
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Diverse inntekter

Borettslaget har hatt 22 782 kr i inntekt for prøving av forkjøpsrett i 2024. I tillegg så har Nte Telekom AS blitt etter fakturert for en grunnrettsavtale for perioden 2016 til 2024 på samlet kr 143 113. Denne avtalen skal årlig faktureres pr. 01.01 i årene fremover og pris-reguleres ihht. KPI.

Ruta Entreprenør som har jobbet i området har også betalt grunnleie på kr 10 000 i år.
Samlet har dette bidratt til at Borettslaget har hatt 175 895 kr i tilleggsinntekter i 2024, noe som bidrar til det gode driftsresultatet.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	197 000	-	-

Lønnskostnad	**2024**	**2023**
Lønn	197 000	114 100
Arbeidsgiveravgift	27 777	
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år	-228 200	
Sum	**-3 423**	**114 100**

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på generalforsamling og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr	**15 600**

Note 4 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg og alarmer

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

Kontrakts service fellesvifte	14 540
Garasjevask og serviceavtale garasjeport	18 634
Åpning av tett avløp parkeringskjeller	40 552
Utskifting tablå og koblingsboks tidsur parkeringsport	6 078
Periodisk heiskontroll	7 600
Årlig kontroll brann og feilsøk på sentral	13 960
Sum	**101 364**

Note 5 Vedlikehold/drift

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

Benker, terrassebeis, pensler og driftsmateriell til dugnad	23 932
Fjerning av tagging	10 833
Bytte av lås i kjeller inn til P-kjeller	11 324
Reparasjon av glass/pakninger	14 960
Reparasjon av knekt dørhengsel samt nøkkelbrikker	5 329
Sandkasse/strøkasse, div utstyr og driftsmateriell	12 895
Skifte av låssystem	127 872
Tiltak mot ras	33 388
Montering av lamper i trapperom/loft og reparasjon av vifte	115 259
Skadedyrkontroll	10 929
Sum	**366 721**

Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	3 069 305	2 597 913
Årets avsetning til vedlikehold	507 184	471 392
Årets vedlikehold	-593 196	
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**2 983 293**	**3 069 305**

Bruk av vedlikeholdsfond 2024:	
Bytte av lys i fellsareal dekket av vedlikeholdsfond	593 196
Sum bruk av vedlikeholdsfond 2024	**593 196**

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

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 2 983 293.

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2024	Gjeld med forfall ut over 5 år
Nordea Bank	23 399 482	12 699 296	800 000	5 499 296
Sum	23 399 482	12 699 296	800 000	5 499 296

Borettslaget refinansierte i 2017 lånet sitt i Nordea. Det refinansierte lånet var på kr 19 000 000, hvor kr 9 086 328 ikke er bundet opp i swaprenteavtalen. Lånet løper uten avdragsfrihet frem til 2036. Renten løper flytende med 3 mnd NIBOR + kredittmargin. Rentesats var 4,75% og kredittmargin 1 % pr. 31.12.24.

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

Andel	Areal	Andel felleslån	Fordeling felleslån
1	41	151 018	1,19 %
2	41	157 623	1,24 %
3	41	174 436	1,37 %
4	72	259 102	2,04 %
5	41	145 914	1,15 %
6	41	145 914	1,15 %
7	41	145 914	1,15 %
8	41	145 914	1,15 %
9	41	145 914	1,15 %
10	50	159 724	1,26 %
11	55	195 152	1,54 %
12	50	172 635	1,36 %
13	55	189 147	1,49 %
14	45	156 722	1,23 %
15	72	257 301	2,03 %
16	70	258 201	2,03 %
17	57	170 533	1,34 %
18	48	188 247	1,48 %
19	52	188 247	1,48 %
20	48	169 632	1,34 %
21	47	160 625	1,26 %
22	47	160 625	1,26 %
23	69	214 067	1,69 %
24	46	177 438	1,40 %
25	44	156 722	1,23 %
26	42	149 817	1,18 %
27	50	186 445	1,47 %
28	60	231 781	1,83 %
29	41	144 112	1,13 %
30	41	145 914	1,15 %
31	41	144 112	1,13 %
32	41	145 914	1,15 %
33	41	153 720	1,21 %
34	41	148 015	1,17 %
35	47	155 821	1,23 %
36	57	199 055	1,57 %
37	48	169 632	1,34 %

38	57	196 053	1,54 %
39	45	154 921	1,22 %
40	91	303 537	2,39 %
41	47	159 724	1,26 %
42	47	163 628	1,29 %
43	63	224 875	1,77 %
44	63	214 067	1,69 %
45	43	142 911	1,13 %
46	45	149 817	1,18 %
47	48	159 724	1,26 %
48	64	261 204	2,06 %
49	58	243 490	1,92 %
50	67	246 492	1,94 %
51	50	173 535	1,37 %
52	58	169 632	1,34 %
53	59	169 632	1,34 %
54	56	303 537	2,39 %
55	48	185 244	1,46 %
56	46	172 635	1,36 %
57	52	216 769	1,71 %
58	52	201 157	1,58 %
59	65	178 339	1,40 %
60	58	139 008	1,09 %
61	59	195 152	1,54 %
62	54	195 152	1,54 %
63	48	165 729	1,31 %
64	54	200 256	1,58 %
65	48	183 443	1,44 %
66	54	197 254	1,55 %
67	47	165 729	1,31 %
68	44	156 722	1,23 %
69	90	288 825	2,27 %
		12 699 296	100 %

Note 9 Egenkapital

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Andelskapital	69	1 000	69 000

EK 1.1	12 612 733
Årets resultat	1 018 154
EK 31.12	**13 630 887**

Note 10 Resultat

Borettslagets avdrag på lån gir en positiv effekt på resultatet da det inngår i driftsinntektene. Betaling av avdrag vises ikke som en finanskostnad, men reduserer i stedet pantelånet i balansen. Ved kun å ta høyde for resultateffekten av avdrag i resultatet ville Borettslagets reelle resultat for 2024 vært:

Resultat pr. 31.12.24	1 018 154
Betalte avdrag 2024	-800 000
Resultat uten avdragseffekt pr. 31.12.24	**218 154**

Note 11 Varige driftsmidler

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

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

Note 12 Pantstillelser og garantier mv.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	**2024**	**2023**
Borettsinnskudd	21 033 000	21 033 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	12 699 296	13 499 296
Sum	33 732 296	34 532 296

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	**2024**	**2023**
Bygninger	46 224 939	46 224 939
Sum	46 224 939	46 224 939

Note 13 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	3 989 394
Årets resultat	1 018 154
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-800 000
Endring vedlikeholdsfond	-86 012
Årets endring i disponible midler	132 142
Disponible midler 31.12.	**4 121 536**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Deloitte.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Frostaveien 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Frostaveien 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

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

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

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Trondheim, 1.april 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...ttslaget Frostaveien 1

Name
ESTENSTAD, METTE

Date
2025-04-01

Identification
bankID ESTENSTAD, METTE

Fellesareal mellom leilighet 304 og 307, 3.etg. Frostaveien 1

Dette fellesarealet har med div. tillatelse fra styret, og generalforsamlingen blitt benyttet av leilighet 307 til soverom i 18 år, siden 2007. (Se vedlegg Historikk)
Alle godkjenninger, og krav til brannteknisk utførelse, samt godkjenning fra naboene osv. ble gjennomført før dette arealet ble tatt i bruk av leilighet 307.
Det er i dag ikke noe godkjent soverom i leilighet 307.
Det opprinnelige soverommet i 3.etg i leilighet 307 ble endret til trapperom/rømningsvei/adkomst fra arealet i 4.etg.(loft) som Knut Johnsen erververt fra B/L i 2005.
Har pr. idag ikke funnet en tilfredsstillende løsning på soverom i leilighet 307.
Som det fremgår av vedlegg Historikk, blir lufttemperaturen/kvaliteten i store deler av året så dårlig i 4. etg(loft) at det ikke lar seg gjennomføre å etablere, og få godkjent ett soverom der. Det finnes ikke takvinduer, og eneste lufting er gjennom vindu mot aktivitetspark,Tautragata. Siden huset er vernet, legges det også store restriksjoner for fasadeendringer, som gjør at løsninger som takvinduer, varmepumpe o.l. ikke lar seg gjennomføre.

Jeg ser derfor ingen annen utvei/løsning enn å søke generalforsamlingen i B/L om følgende:

1. Jeg søker om å få kjøpe fellesarealet i 3.etg. mellom leilighet 304 og 307 (ca. 6 kvm) til en minnelig/symbolsk sum, da alle mine økonomiske midler er bundet opp. Dette for å kunne ha ett godkjent soverom i leiligheten. Husleie tilsvarende fordelingsnøkkelen i B/L.
   Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall godkjenne salg av fellesareal etter Lov om burettslag § 8-9.

2. Jeg søker om eksklusiv bruksrett for andel 54 på fellesarealet i 3.etg. mellom 304 og 307 (ca. 6 kvm), så jeg kan fortsette å benytte dette som soverom i leiligheten. Husleie tilsvarende fordelingsnøkkelen i B/L
   Generalforsamlingen kan med 2/3 flertall godkjenne eksklusiv bruksrett av fellesareal etter Lov om burettslag § 8-9

Håper på forståelse fra generalforsamlingen, da dette arealet ikke er en godkjent rømningsvei, og det har blitt montert ny god belysning i fellesareal.
Ventilasjon/lufting er også montert.
Har i løpet av disse 18 årene ikke mottatt klager fra andre beboere om at bruken av dette arealet har skap unødvendig belastning for dem.

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

Vedlegg 1.1

Historikk Fellesareal mellom leilighet 304 og 307 i 3.etg.
Frostaveien 1.

Denne saken startet for ca 20 år siden, da min nå avdøde ektemann Knut Ingvar Johnsen i 2005, kjøpte ett fellesareal/rom i 4.etg (loft) av borettslaget.
Intensjonen var å innlemme dette arealet til sin leilighet 307, som lå rett under.
Hans plan var å gjøre om soverommet i leilighet 307 til trapperom, og etablere nytt soverom, samt ett lite hobbyrom i 4.etg (loft). Han var lidenskapelig opptatt av å restaurere gamle radioer så dette hadde vært en drøm lenge.
Men gleden ble kortvarig, da det viste seg at hele veggen fra gulv til tak i både leilighet 307, 3.etg. og rom i 4.etg. mot aktivitetsbanen (Tautragata), var angrepet av store mugg og råteskader, som følge av fuktinntregning fra teglstein fasaden.
Dette startet en årelang prosess med å få kontroll på fuktproblemet. Hele innvendig vegg på frontfasaden i begge etasjer måtte sanneres. Knut Johnsen engasjert ett firma som skulle tørke ut, og fjerne råteskadene fra de innvendige veggene i leiligheten i 3. og 4 etg.
B/L leide inn egnet firma for å sprøyte hele front fasadevegg utvendig i flere omganger for å stanse fuktinntregningen. Alle leilighetene inkl Trondheim kommune i 1.etg hadde hatt problemer med fuktinntregning over flere år.
Leilighet 307 ble i lengre perioder ubeboelig som følge av dette, og for å avhjelpe Knut Johnsen så han kunne bo i leiligheten frem til han kunne ferdigstille 4.etg, fikk han i 2007 tillatelse av styret til å disponere fellesarealet mellom 304 og 307 til soverom.
Under arbeidet med utbedringen av fuktskadene, ble det også avdekket at temperaturen i 4.etg kunne bli så høy i lengre perioder at det var umulig å opphold seg der.
Ventillasjonsfirma (T. Byggservice) som hadde oppdraget med å utbedre fuktskaden, tok også målinger av inneklimaet etter at jobben var utført, og de konstaterte da at luftkvalitet i 4 etg. ikke var tilfredsstillende. Pga periodevis høy temperatur, manglende ventilasjon, ikke noe muligheter for sirkulasjon av luften, ble vi frarådet å ha soverom i 4.etg, hvis ikke noe av dette ble utbedret.

Vedlegg 1.2

Undertegnede flyttet inn hos Knut Johnsen i 2008, midt i pågående renovering.
I 2009 fikk Knut Johnsen dessverre påvist en alvorlig lungesykdom. (Kols)
I 2013 hadde sykdommen forverret seg så mye at Knut Johnsen var blitt lenket til sengen, helt pleietrengende og avhengig av oksygenbehandling døgnet rundt.
All aktivitet med å ferdigstille 4.etg stoppet opp.
Jeg hadde da nok med å pleie min alvorlig syke ektemann, så han kunne få bo hjemme så lenge som mulig. Jeg hadde ikke overskudd til å løse noe med 4.etg.
Jeg ble i 2013 100% ufør pga belastningen med min manns sykdom.
I 2015 søkte jeg, på vegne av min mann Knut Johnsen Generalforsamlingen om det var mulig på humanitært grunnlag å kunne beholde soverommet i 3.etg. (fellesarealet mellom 304 og 307)) så lenge han hadde behov for det. Dette ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.
Knut Johnsen døde i 2020, og jeg sitter igjen, ikke bare med sorgen, men med store utfordringer. Både med en uferdig 4.etg., leilighet uten egnet soverom, og stor gjeld/lån som bl.annet ble tatt opp i forbindelse med prosjektet i 4.etg.
Forsøkte å se på muligheter for ett soverom i 4.etg, men alle som har vært oppe på loftet har nok kjent på at temperaturen kan bli uutholdelig i lengre perioder.
Arealet har sol hele dagen, fra morgen til kveld. Temperaturøkningen starter tidlig på våren når solen begynner å varme, og varer til langt ut i september.
Sitter derfor igjen med en leilighet uten soverom, da 4.etg bare kan benyttes tidvis som oppholdsrom i vinterhalvåret.
Jeg kan dokumenterer denne saken, som beskrevet ovenfor.

Trondheim 03.03.2025
Jannice Liabø
Leilighet 307, Andel 54

Trondheim 27.03.2025
Styret, Borettslaget Frostaveien 1
Frostaveien 1, 7068, Trondheim

Styrets innstilling til forslag om salg av Fellesarealer

Gjenopptakelse av tidligere forslag fra Jannice Liabø om kjøp av 6kvm av felles gangareal i tredje etasje er vurdert av styret i enda en runde. Styret stiller seg negativ til forslaget på bakgrunn av følgende vurderinger:

1. Grunnlaget for leien av arealet har bortfalt da dette ble godkjent på medisinsk grunnlag for beboer i den aktuelle leiligheten. Vedtaket lød i 2015 som følger: «Knut Ingvar Johnsen kan benytte tilleggsarealet til leilighet 307 slik det er i dag fram til ikke lenger trenger det. Vedtaket er personlig for Johnsen og arealet skal tilbakestilles når han ikke lenger har bruk for det jf. *Lov om burettslag §5-11 nr.2*». Det ble gjort klart i kontrakten mellom beboer og borettslag at dette unntaket kun var gjennomførbart på bakgrunn av medisinsk tilstand. Nå når gjeldende beboer er avgått faller grunnlaget vekk, og styret mener nå det er på høy tid å tilbakeføre arealet.

2. Forslaget om salg har tidligere blitt tatt opp på generalforsamling både i 2009 og i 2014. Dette ble da nedstemt ved begge anledninger, og styret ser ingen ny grunn til at dette skal gjennomføres nå.

3. Saken i seg selv, forslaget om salg, og gjenopptak av denne saken enda en gang medfører betraktelig merarbeid for styret, samt utgifter for borettslaget generelt og nå ønsker styret å bli ferdig med saken og få arealet tilbakestilt til felles glede for beboere.

4. Andre beboere blir berørt av situasjonen slik den er nå, med redusert fellesareale, redusert lysinnslipp og redusert mulighet for lufting av fellesarealer. Styret har mottatt klager på situasjonen slik den er.

5. Om generalforsamlingen skulle stemme for salg av fellesarealer, fremmer styret forslag om at dette ikke skal kunne sette presedens for framtidige ønsker av samme slag.

6. Styret fremmer med det samme forslag om at dato for tilbakeføring og restaurering settes til 01.01.2026.

Budsjett 2025

Borettslaget Frostaveien 1

Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr august	Regnskap 2023
Diverse driftsinntekter	14 680	14 680	0,0	22 782	30 231
Felleskostnader	2 570 655	2 506 490	2,6	1 670 992	2 336 520
Renter felleslån	762 560	650 170	17,3	432 073	633 372
Avdrag felleslån	800 000	891 000	-10,2	594 000	891 218
Leieinntekter	397 385	414 100	-4,0	290 304	395 763
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	430 000	414 000	3,9	276 000	394 152
Sum inntekter	**4 975 280**	**4 890 440**	**1,7**	**3 286 151**	**4 681 256**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	114 100	114 100	0,0	-3 423	114 100
Revisjonshonorar	16 700	15 350	8,8	15 600	14 820
Forretningsførerhonorar	168 000	163 100	3,0	122 319	157 728
Andre honorarer og kontingenter	0	0	0,0	5 919	8 114
Kommunale avgifter og renovasjon	813 150	669 350	21,5	552 986	561 215
Administrasjons- og møteutgifter	8 000	12 000	-33,3	2 188	2 783
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	140 000	103 000	35,9	54 505	110 083
Vakthold/ alarm/ internkontroll	83 000	83 000	0,0	0	192 931
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	175 000	381 000	-54,1	87 841	244 695
Renhold/ matteservice	132 000	131 600	0,3	12 324	79 222
Vedlikehold/ drift	185 090	205 090	-9,8	198 849	310 251
Snørydding, strøing	90 000	0	0,0	0	0
Energikostnader	215 000	215 000	0,0	116 265	203 387
Fellesavtale TV og bredbånd	430 000	414 000	3,9	265 064	377 162
Forsikring	400 000	400 000	0,0	244 512	333 757
Avsetning framtidig vedlikehold	420 000	420 000	0,0	280 000	471 392
Gebyr og bankomkostninger	8 000	8 000	0,0	4 132	12 422
Sum driftskostnader	**3 398 040**	**3 334 590**	**1,9**	**1 959 081**	**3 194 060**
Driftsresultat	**1 577 240**	**1 555 850**	**1,4**	**1 327 069**	**1 487 196**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	20 000	20 000	0,0	3 577	109 992
Rentekostnader	762 560	650 170	17,3	513 170	675 133
Avdrag lån	800 000	891 000	-10,2	0	0
Finansresultat	**-1 542 560**	**-1 521 170**	**1,4**	**-509 593**	**-565 140**
Resultat	**34 680**	**34 680**	**0,0**	**817 476**	**922 055**
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	957 995
Sum overføringer	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**957 995**

BankID Signing
Heidi Amalie Aalberg
2025-05-28

BankID Signing
Andreas Quale Lavik
2025-05-28

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Frostaveien 1

Tid: **Tirsdag 29.04.2025 klokken 18:00**
Sted: **Fellesrommet, Frostaveien 1**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Det møtte 11, 0 ved fullmakt, totalt 11 stemmer til stede.
Som møteleder ble valgt: Heidi Aalberg
Som referent ble valgt: Andreas Quale Lavik
Til å signere protokollen ble valgt: Andreas Quale Lavik

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

2. Styrets årsmelding

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

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

4. Godkjenning av styrets honorar

Det ble i generalforsamlingen foreslått at styrehonoraret bør økes.

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2024-2025 på kr 120.000,- utbetales.

5. Kjøp av fellesareal

Søknad om ekslusiv bruksrett for andel 54 på fellesarealet i 3. etg. Mellom 304 og 307.

Forslag til vedtak: Beboer ønsker eksklusiv bruksrett for fellesareale og presenterte sin sak, styret hadde svart med sin innstilling i forkant. Forslaget ble nedstemt.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt med 5 stemmer for og 6 stemmer mot.

6. Valg

Verv	Navn	Periode
Styreleder for 2 år	Andreas Quale Lavik	2024-2026
Styremedlem for 2 år	Harald Pedersen	2024-2026
Styremedlem for 2 år	Amund Gjendem	2025-2027
Styremedlem for 2 år	Mariann Strand	2025-2027
Styremedlem for 2 år	Mona Mikalsen	2025-2027
Varamedlem for 1 år	Gunnhild Ramsvik	2025-2026
Varamedlem for 1 år	Emma Remen Singstad	2025-2026
Varamedlem for 1 år	John karlsen	2025-2026
Varamedlem for 1 år	Øyvin Engan	2025-2026
Valgkomité for 1 år	Leif Olav Jøssang	2025-2026
Valgkomité for 1 år	Øyvind Engan	2025-2026

_____ _____

Møteleders underskrift Eiers underskrift

Vedtekter

for B/L Frostaveien 1 borettslag org nr. 984063350

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.12.2001, sist endret den 18.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Elektronisk kommunikasjon

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 1000,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

9-8 Valgkomité

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Forsikring

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

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

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

Stokke Arne Shipping
Tempevn. 23

7031 TRONDHEIM

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

Trondheim 02.04.92

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

BYGGHERRE : Stokke Arne Shipping

ARBEIDETS ART : REHABILITERING

BYGGETS ART : BOLIG

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

Arbeidet er besiktiget 02.04.92.

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

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

Attesten angår kun Trondheim kommunes seksjon.

BYGGESAKSKONTORET

L. Singstad
.....
bygningsinspektør

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

92008170/TXTBSD04

6.000 177 T.K. 90

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Blix Arkitektkontor AS
Nygata 24

N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

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

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

03034905

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Asplan Viak Trondheim AS
Postboks 6723

N-7031 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

KOPI

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

Frostaveien 1, ferdigattest for bruksendring fra sykehjem til midlertidig barnehage

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

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi: Trondheim eiendom, , 7004 TRONDHEIM

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

108871/06

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 06/25574	Vår dato 30.06.2006

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Grimstad og Tønsager AS

Innherredsveien 9
7014 TRONDHEIM

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

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Tone Merethe Skoglund

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	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 06.08.2018.

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-17/80581	07.08.2018

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0964/02

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Blix Arkitektkontor AS
Nygata 24
N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	02/13777 oppgis ved alle henv.		24.05.2002

FROSTAVEIEN 1, SØKNAD I ETT-TRINN FOR BYGNINGSMESSIGE TILTAK I FORBINDELSE MED BRANNTEKNISK OPPGRADERING

Byggested: **Frostaveien 1** Gnr.: **411** Bnr.: **70**
Ansvarlig søker: **Blix Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **B/L Frostaveien 1**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 03.05.2002.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 03.05. og 22.05.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder i hovedsak bygningsmessige tiltak i forbindelse med brannteknisk oppgradering.

Forhåndskonferanse er avholdt 15.03.2002.

Det fritas for nabovarsling på grunn av tiltakets art.

Vurdering/begrunnelse
Det var opprinnelig søkt om dispensasjon fra lydkrav og krav til klimaskall. Etter plan- og bygningsenhetens vurdering er tiltaket ikke å betrakte som en hovedombygging, men i hovedsak brannteknisk oppgradering for å ivareta sikkerhet ved brann. Nye krav til lydskiller og klimaskall anses derfor ikke relevante i denne sammenheng.

Plan- og bygningsenheten har for øvrig ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan-og bygningsenheten 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72 54 63 81
Telefaks: +4772 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 03.05.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 03.05.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Blix Arkitektkontor AS:
SØK 040.2.
PRO/KPR 120.2.

Brannteknisk Consult AS:
PRO 121.2, 541.3, 542.2.
KPR 541.3, 542.2.
UTF 270.2, 541.2.
KUT 121.3, 270.2, 541.2, 542.2.

Interconsult ASA:
KPR 121.3.

Trondhjemsbygg AS:
SAM 040.2.
UTF/KUT 210.2.

Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:

Brannteknisk Consult AS:
KUT 542.2.
Foretaket har har sentral godkjenning for de øvrige fagområder.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
B/L Frostaveien 1, v/ Barbro Karlsson, Frostaveien 1, 7043 Trondheim.
Trondheim brannvesen.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2444/02

Blix Arkitektkontor AS
Nygata 24
N-7014 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	02/13777 oppgis ved alle henv.		07.11.2002

FROSTAVEIEN 1, SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FOR BYGNINGSMESSIGE TILTAK I FORBINDELSE MED BRANNTEKNISK OPPGRADERING

Byggested: **Frostaveien 1** Gnr.: **411** Bnr.: **70**
Ansvarlig søker: **Blix Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **B/L Frostaveien 1**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 21.10.2002.

Dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 18.10.2002 og 21.10.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. DB 0964/02.
Tiltakshaver ønsker å benytte sprinkling kombinert med enklere bygningsmessige tiltak for 2. og 3. etg. samt loftet.
Et av de godkjent foretakene innen fagområdet brann, Brannteknisk Consult as, ønsker dermed å trekke seg ut av tiltaket. Dette gjelder for alle tildelte ansvarsområder, med unntak av PRO 121.2, KUT 121.3 og KUT 270.2 for 1.etg. som allerede er utført.
Nye foretak innen fagområdet brann er Interconsult ASA (utvidet ansvar), Rørfunn AS og NVS AS, avd. Norsk Sprinkler Trøndelag

Plan- og bygningsenheten fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94.3.

Planstatus
Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan for Frostaveien 1, R335a, stadfestet 18.12.1990.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. DB 0964/02.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 21.10.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 21.10.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Interconsult ASA - PRO/KUT 121.3 - unntatt 1.etg.
- Rørfunn AS - UTF 312.3
- NVS AS, avd. Norsk Sprinkler Trøndelag - PRO/KPR/KUT 312.3

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Prosjektering og utførelse av brannalarmanlegg og nødlysanlegg er ikke søkt belagt med ansvar og inngår dermed ikke i denne godkjenningen.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
B/L Frostaveien 1, v/ Barbro Karlsson, Frostaveien 1, 7043 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Trondheim brannvesen

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0210/03

GODKJENNING

Blix Arkitektkontor AS
Nygata 24

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	02/13777/ oppgis ved alle henv.		10.02.2003

FROSTAVEIEN 1, SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FOR BYGNINGS-MESSIGE TILTAK I FORBINDELSE MED BRANNTEKNISK OPPGRADERING

Byggested: **Frostaveien 1** Gnr.: **411** Bnr.: **70**
Ansvarlig søker: **Blix Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **B/L Frostaveien 1**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 21.10.2002.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 18.10.2002, 21.10.2002 og 24.01.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. DB 0964/02.

Viser til tidligere endring av tillatelse i delegasjonssak nr. DB 2444/02. Foretak innen fag- og ansvarsområdene brannalarm- og nødlysanlegg var ikke avklart den gang.

Omsøkte endring innebærer godkjenning av foretak innen nevnte fag- og ansvarsområder.

Plan- og bygningsenheten fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94.3.

Planstatus
Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan for Frostaveien 1, R335a, stadfestet 18.12.1990.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. DB 0964/02.

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

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 24.01.2003. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 24.01.2003. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Elektro Eksperten AS: PRO/KPR/UTF/KUT 541.3 og PRO/KPR/KUT 542.3

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten	Vår referanse 02/13777	Vår dato 10.02.2003

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
B/L Frostaveien 1, v/ Barbro Karlsson, Frostaveien 1, 7043 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Trondheim brannvesen

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0449/03

Blix Arkitektkontor AS
Nygata 24

N-7014 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	02/13777/ oppgis ved alle henv.		27.03.2003

FROSTAVEIEN 1, SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FOR BYGNINGS-MESSIGE TILTAK I FORBINDELSE MED BRANNTEKNISK OPPGRADERING

Byggested: **Frostaveien 1** Gnr.: **411** Bnr.: **70**
Ansvarlig søker: **Blix Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **B/L Frostaveien 1**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 11.03.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 11.03.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. DB 0964/02.
Tiltakshaver ønsker å benytte et annet tømrerforetak for arbeid i 2. og 3. etasje.

Plan- og bygningsenheten fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94.3.

Planstatus
Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan for Frostaveien 1, R335a, stadfestet 18.12.1990.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. DB 0964/02.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 11.03.2003. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Byggfirma Postholm og Nordløkken AS: SAM 040.2, UTF/KUT 210.2 for arbeid i 2. og 3. etg.

Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Byggfirma Postholm og Nordløkken AS: SAM 040.2, UTF/KUT 210.2 for arbeid i 2. og 3. etg

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

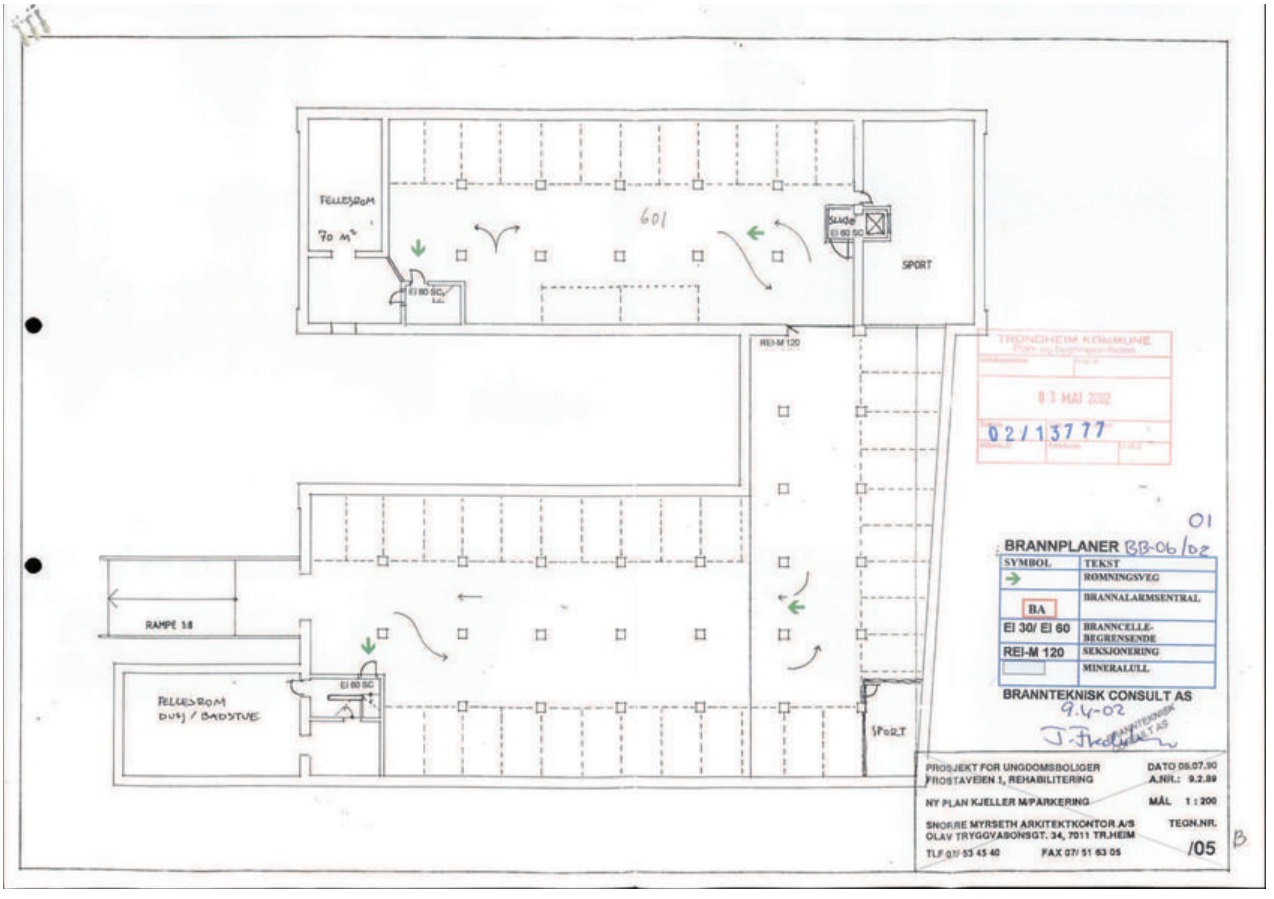
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

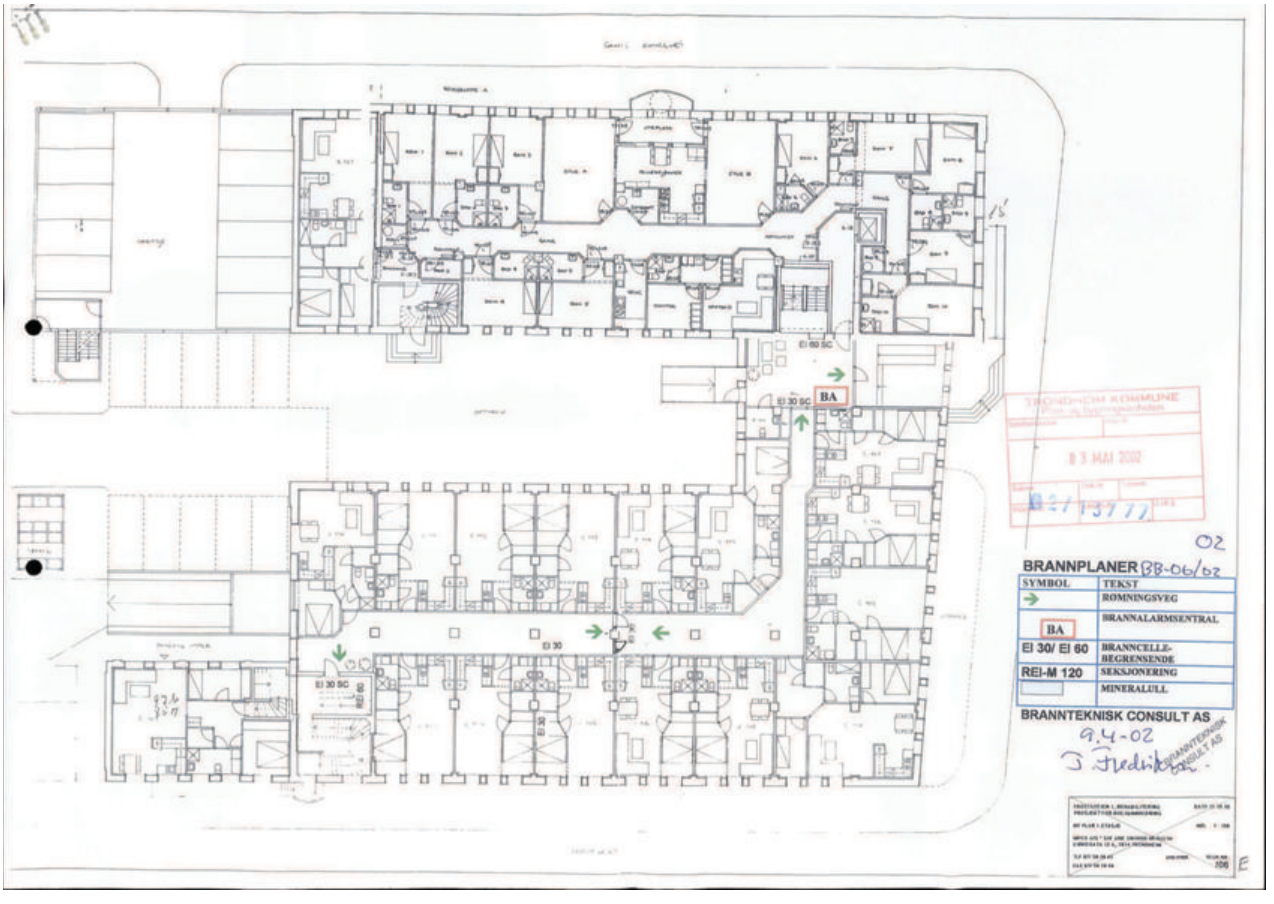
Bente Haugrønning
bygningssjef

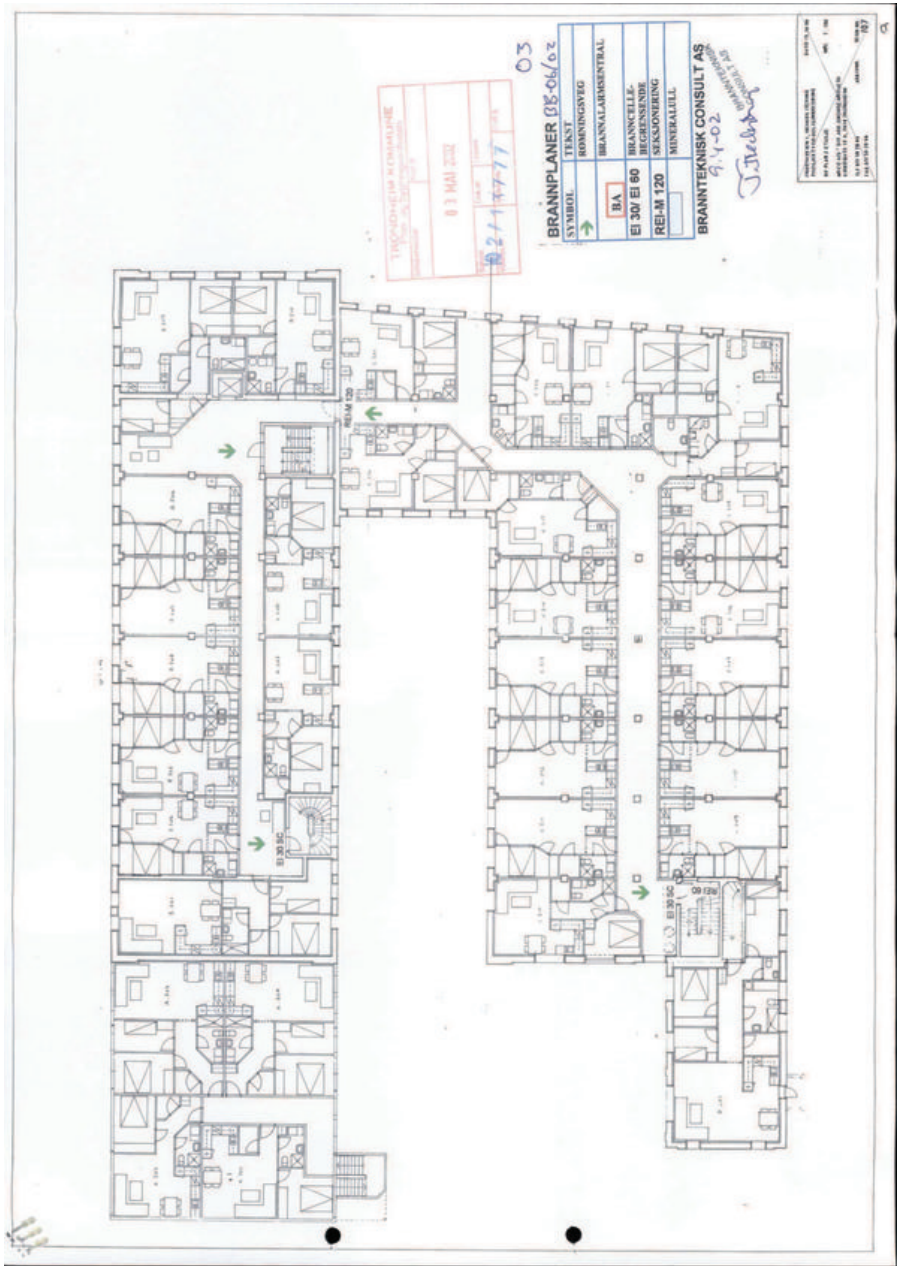
Frode Granbakken
saksbehandler

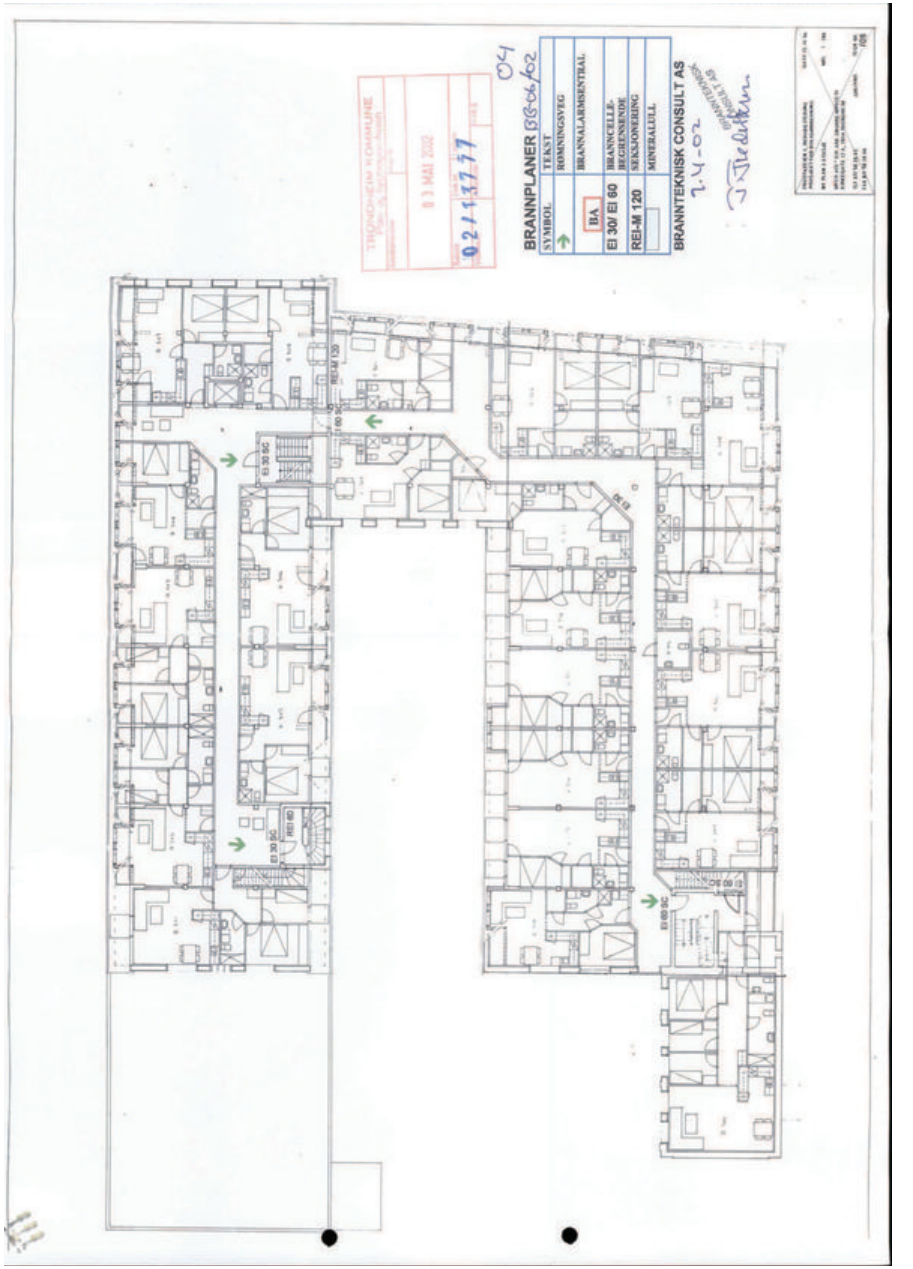
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

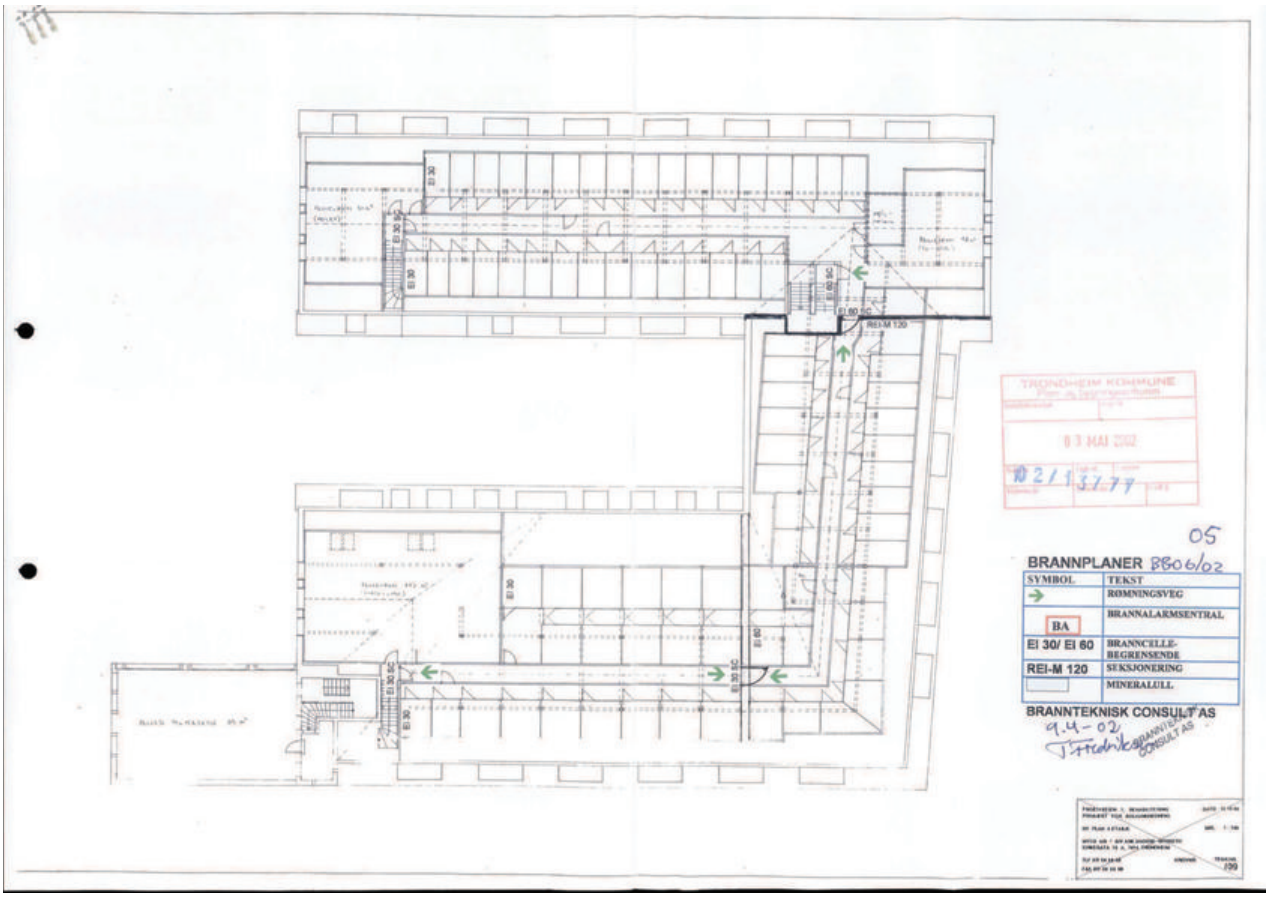
Kopi med vedlegg:
B/L Frostaveien 1, v/ Barbro Karlsson, Frostaveien 1, 7043 TRONDHEIM


FELLESROM
70 m²
601
SLUSE
EI 60 SC
SPORT
REI-M 120
RAMPE 1:8
FELLESROM
DUSJ / BADSTUE
TRONDHEIM KOMMUNE
0 3 MAI 2002
02/13777
01
BRANNPLANER BB-06/02
SYMBOL
TEKST
ROMNINGSVEG
BA
BRANNALARMSENTRAL
EI 30/ EI 60
BRANNCELLE-BEGRENSENDE
REI-M 120
SEKSJONERING
MINERALULL
BRANNTEKNISK CONSULT AS
9.4-02
PROSJEKT FOR UNGDOMSBOLIGER
FROSTAVEIEN 1, REHABILITERING
NY PLAN KJELLER M/PARKERING
DATO 05.07.90
A.NR.: 9.2.89
MÅL 1 : 200
SNORRE MYRSETH ARKITEKTKONTOR A/S
OLAV TRYGGVASONSGT. 34, 7011 TRHEIM
TLF 07/ 53 45 40
FAX 07/ 51 63 05
TEGN.NR.
/05
B


EI 60 SC
BA
EI 30 SC
EI 30
TRONDHEIM KOMMUNE
0 3 MAI 2002
02/13777
02
BRANNPLANER BB-06/02
SYMBOL
TEKST
ROMNINGSVEG
BA
BRANNALARMSENTRAL
EI 30/ EI 60
BRANNCELLE-BEGRENSENDE
REI-M 120
SEKSJONERING
MINERALULL
BRANNTEKNISK CONSULT AS
9.4-02
E


BRANNPLANER (18-06/02
SYMBOL
TEKST
RØMNINGSVEG
BA
BRANNALARMSENTRAL
EI 30/ EI 60
BRANNCELLE-BEGRENSENDE
REI-M 120
SEKSJONERING
MINERALULL
BRANNTEKNISK CONSULT AS
03
02113777


BRANNPLANER (18-06/02
SYMBOL
TEKST
RØMNINGSVEG
BA
BRANNALARMSENTRAL
EI 30/ EI 60
BRANNCELLE-BEGRENSENDE
REI-M 120
SEKSJONERING
MINERALULL
BRANNTEKNISK CONSULT AS
04
02113777


EI 30
EI 30 SC
EI 60 SC
REI-M 120
EI 60
TRONDHEIM KOMMUNE
13 MAI 2002
05
BRANNPLANER BB06/02
SYMBOL
TEKST
RØMNINGSVEG
BA
BRANNALARMSENTRAL
EI 30/ EI 60
BRANNCELLE-BEGRENSENDE
REI-M 120
SEKSJONERING
MINERALULL
BRANNTEKNISK CONSULT AS
9.4-02
BRANNTEKNISK CONSULT AS

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 585/06

Asplan Viak Trondheim AS
Postboks 6723

N-7031 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	06/4350/ oppgis ved alle henv.		24.03.2006

FROSTAVEIEN 1, BURANBANEN, SØKNAD I ETT TRINN FOR BRUKSENDRING FRA SYKEHJEM TIL MIDLERTIDIG BARNEHAGE MED TILHØRENDE UTEAREAL

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

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 30.01.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 30.01.06, 02.02.06, 06.03.06, 14.03.06 og 24.03.06 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring fra til midlertidig barnehage på eiendommen Frostaveien 1 med uteareal på deler av arealet på Buranbanen.

Forhåndskonferanse er avholdt 21.10.05.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak innen merknadsfristens utløp. Det er innkommet merknad fra Lademoen menighet 07.03.06.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen Frostaveien 1 er vist som eksisterende bybebyggelse. Den tilgrensende Buranbanen som bl.a. omfatter en del av lekearealet, benevnt som lek 3, er vist som eksisterende grøntstruktur.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72547721
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 335a, *"Mindre vesentlig endring, forslag til bebyggelsesplan for Frostaveien 1 på Buran."* Planen er stadfestet 18.12.1990. Det aktuelle arealet som søkes bruksendret omfatter del av første etasje og er regulert til mindre forretningslokaler, kontor/lager. Lekearealet, lek 3, inngår som del av Buranbanen, omfattes av reguleringsplanR 335A, *"Tautragaten-Gamle Kongevei-Øvre Møllenberggt."* Planen er stadfestet 26.03.55. Buranbanen er regulert til offentlig friområde.

Vurdering/begrunnelse
Bruksendring til midlertidig barnehage i Frostaveien 1 ble behandlet i Bygningsrådet 07.03.06.

Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker dispenserte fra reguleringsplanen mht. formål for bruksendring til midlertidig barnehage med varighet i inntil 3 år.

Midlertidig barnehage
Tiltaket omfatter bruksendring til midlertidig barnehage med varighet i inntil 3 år. Barnehagen skal romme tre baser; to avdelinger med 14 småbarn og en avdeling med 18 store barn.
Barnehagen skal ligge i første etasje i femetasjes boligblokk.

Lokalene er inntil nylig benyttet til sykehjem, men står nå tomme. Lokalene har inngang fra boligblokkens hovedinngang som ligger mot Tautragata (på blokkas vestside mot Buranbanen) og fra parkeringsplass på østsiden av blokka.

Disponibelt areal innendørs til lek og opphold er oppgitt til 285 m².

Merknader
Det er innkommet merknad fra Lademoen menighet etter merknadsfristens utløp. Lademoen menighet er imot tiltaket, bl.a. med begrunnelse i at bydelen har relativt stor boligfortetting og få åpne lekeplasser. En bruk av deler av Buranbanen til midlertidig barnehage vil gjøre situasjonen verre for barna i bydelen.

Byggesakskontoret finner det hensiktsmessig å kommentere de ulike forhold i tilknytning til midlertidig barnehage, utearealer og friområde, trafikksituasjon og støy. Byggesakskontoret finner at merknaden ved en gjennomgang av nevnte punkter vil bli berørt og kommentert.

Dispensasjon
Eiendommen Frostaveien 1 er regulert til bolig med mulighet for etablering av lager/kontor i første etasje. De omsøkte lokalene i første etasje er tidligere benyttet til sykehjem.

Søker anfører at en bruksendring til barnehage gir noe positivt til beboerne i området bl.a. gjennom opprusting av nye lekearealer som også vil komme allmenheten til nytte.

Barnehagen vil være midlertidig i påvente av nyetablering av barnehage på annet sted. Det omsøkte tiltaket er ledd i den politiske satsingen om full barnehagedekning.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanen mht. formål. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal-

og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Uteareal for barnehagen
Barnehagens uteareal er mindre enn det som anbefales i "Funksjons og arealprogram for kommunale barnehager i Trondheim." Etter normen er det behov for ca. 1200 m² leke areal for en barnehage med tilsvarende størrelse og kapasitet.

Barnehagens uteareal er delt i tre, henholdsvis nærlek 1 i gårdsrom (575 m²), nærlek 2 ved inngang mot Tautragata (275 m²) og lek 3 ved Buranbanen (522 m²) med mulighet for å bruke resten av Buranbanen på 6114 m².

De tre utendørs lekeområdene vil måtte deles med andre beboere i Frostaveien 1 (nærlek 1 og 2) og med allmenheten (lek 3 ved Buranbanen). Nærlek 1 og 2 utgjør en del av det private uteareal et som er felles for barnehagen og beboerne i Frostaveien 1.

Nærlek 1 og 2 opparbeides med tanke på bruk både for barnehagen og borettslagets beboere. Det er forutsatt at borettslagets beboere skal ha tilgang til arealet også i barnehagens åpningstid. Nærlek 1 er i borettslagets gårdsrom og har begrenset kvalitet som følge av omkringliggende høye bygninger. Den beste sonen med tanke på sol og opphold er ifølge søknad mot nordøst mens den indre sonen mot vest i stor grad vil være skyggefull og lite egnet til lek og opphold.

Nærlek 2 fremheves som viktig " oppsamlingsplass" for unger og ansatte til og fra lekeområde 3. Nærlek 2 ligger i tilknytning til inngangen på eiendommens vestside.

Lek 3 ligger på en del av området som er regulert til friområde og er vist som grøntstruktur i kommuneplenens arealdel. Lek 3 nås ved kryssing av Tautragate og forutsetter følge over veien. Ifølge søker fremstår lek 3 i dag som et ubrukt restareal som vil bli opparbeidet og inngjerdet/ støyskjermet. Bod og tak over platting planlegges her.

Byggesakskontoret ser at det planlagte uteareal et ikke gir optimale forhold for barnas utfoldelse og lek. Arealet vil samlet være mindre enn det som anbefales for kommunale barnehager i Trondheim. En del av arealet som ligger inne i gårdsrommet har til dels dårlige lys- og solforhold. En tredeling av uteareal et samt en sambruk med henholdsvis beboere i borettslaget og allmenheten anses heller ikke gunstig og kan skape konflikt mellom de ulike gruppenes interesser.

Byggesakskontoret anser at den planlagte oppgraderingen av lek 3 er positiv og tilfører området flere kvaliteter som også kan komme allmenheten til gode.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering har bygningsrådet i møte av 07.03.06 og byggesakskontoret funnet å kunne dispensere fra reguleringsplanen mht. formål for bruksendring til barnehage og bruk av deler av Buranbanen til uteopphold.

Trafikksituasjon/adkomst
Det planlegges felles adkomst vest for bygget. Eksisterende felles vestibyle har direkte kontakt med både parkeringsadkomst og nærlek 2 på vestsiden og nærlek 1 i gårdsrommet. Det er planlagt avsatt en parkeringsplass for styrer i parkeringskjeller. Det er avsatt plasser til sykkelparkering for ansatte og besøkende. Sykkeparkeringen vil i tillegg brukes av byggets beboere. Det er avgiftsparkering og soneparkering i området. Ingen særskilte plasser er avsatt til barnehagen på bakkeplan.

Barnehagen ligger nær viktig kollektiv transportåre. Det ligger slik til rette for utstrakt bruk av kollektiv transport både for ansatte og besøkende.

Støy-og luftforurensning
I henhold til planer skal det etableres støyskjerming som skjermer mot støy fra Innherredsveien. Det er ikke synliggjort i søknaden hvem som er ansvarlig for støyprosjektering. Byggesakskontoret vil for ordens skyld minne om at det påhviler ansvarlige foretak selv å innhente kvalifiserte firma for de fagområder de selv ikke er kvalifisert for.

Konklusjon
Byggesakskontoret har lagt til grunn at barnehagen skal være midlertidig. Byggesakskontoret finner at størrelsen, tilgjengeligheten og kvaliteten på uteareal ene ikke anses optimale. Det anses heller ikke gunstig at ulike grupper med ulike interesser skal dele uteareal. Det tillegges vekt at lokalet med enkelhet kan la seg bruksendre til barnehage for å oppnå tilfredsstillende kvaliteter. Det vektlegges også at området tilføres kvaliteter ved opparbeiding av flere lekearealer som vil komme allmenheten til gode.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger er det funnet å kunne gi midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av barnehage med varighet i inntil 3 år.

Miljøenheten
Byggesakskontoret forutsetter at eventuelle føringer fra Miljøenheten tas til følge.

Arbeidstilsynet
Byggesakskontoret forutsetter at eventuelle føringer fra Arbeidstilsynet tas til følge.

Byggesakskontoret har ingen ytterligere vesentlige kommentarer til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen mht. formål. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

ASPLAN Viak AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/4350	24.03.2006

Økovent AS for følgende fagområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Trondheim eiendom, , 7004 Trondheim
Lademoen kirke, Boks 5146, Lademoen, 7447 Trondheim

3434306

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 716/06

Asplan Viak Trondheim AS
Postboks 6723

N-7031 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	06/4350/ oppgis ved alle henv.		29.03.2006

Frostaveien 1, Buranbanen, søknad i ett trinn for bruksendring fra sykehjem til midlertidig barnehage , vedrørende ansvarsrett

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

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, for bruksendring til barnehage med tilhørende utomhusarbeid, er mottatt byggesakskontoret 30.01.2006. Forannevnte søknad er behandlet i delegasjonssak nr. 24.03.06 i delegasjonssak nr. FBR IT 585/06.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 28.03.06 ligger til grunn for behandling av søknad om ansvarsrett for utførelse av utomhusarbeid.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72547721	NO 989 091 565

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

43045-06

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 06/4350	Vår dato 29.03.2006

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Hageanlegg AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi: Trondheim eiendom, , 7004 TRONDHEIM

43048.06

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Burangården borettslag
v/ styreleder Esten Ødegaard
Gamle Kirkevei 22
N-7043 TRONDHEIM

ANMODNING OM UTSATT IVERKSETTING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Morten Svarstad	06/4350/ oppgis ved alle henv.		03.04.2006

Frostaveien 1, bruksendring fra sykehjem til midlertidig barnehage
anmodning om utsatt iverksetting

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

Vi viser til Deres anmodning om utsatt iverksetting mottatt 29.03.06.

Etter forvaltningsloven § 42 er utgangspunktet at iverksettelsen av vedtaket ikke skal utsettes selv om vedtaket er påklaget til overordnet forvaltningsmyndighet. Bygningsmyndighetene har imidlertid en skjønnsmessig myndighet til å gjøre unntak fra dette utgangspunkt.

Vurdering/begrunnelse
Det er ikke gitt retningslinjer for skjønnsutøvelsen av når iverksettelse av et vedtak kan utsettes, og det er derfor opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre dette ut fra en helhetsvurdering.

Det er i dette tilfellet tale om bruksendring fra sykehjem til midlertidig barnehage med tilhørende uteareal.

Plan- og bygningsenheten har vurdert fremsatte anmodning om utsatt iverksetting, men kan ikke se at det er grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42. Bygningsmyndighetene kan herunder ikke se at sakens karakter eller behovet til partene skulle tilsi at en slik henstilling kan etterkommes. Plan- og bygningsenheten gjør gjeldende at iverksettelse av vedtaket ikke vil medføre en uopprettelig tilstand for klager.

Vi vil for øvrig peke på at ansvarlig søker og tiltakshaver er gjort oppmerksom på at det er innkommet klage og at eventuelle arbeider som utføres før endelig avgjørelse foreligger, gjøres på egen risiko. Det gjøres samtidig oppmerksom på at igangsetting av tiltaket bør utstå til klagesaken er endelig avgjort.

Behandling av klager på barnehager og skoler er prioriterte saker og søkes behandlet innen 6 uker etter at klagen er mottatt.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

4545106

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/4350	03.04.2006

VEDTAK :
Byggesakskontoret gir ikke utsatt iverksetting. Det vises til ovennevnte begrunnelse. Beslutningen er fattet i medhold av forvaltningsloven § 42.

Beslutningen kan ikke påklages.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Morten Svarstad, som kan treffes på telefon 72547150. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret 06/4350.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Morten Svarstad
juridisk rådgiver

Kopi: Asplan Viak Trondheim AS, postboks 6723, 7031 Trondheim
Trondheim eiendom, her

45451/06

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens hus, 7468 TRONDHEIM
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

KOPI

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Lillian Hoem	**73 19 91 58**	**06.06.2006**	**2006/3510-423.1**
Kommunal- og beredskapsavdeling		Deres dato **21.04.2006**	Deres ref.

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksbehandler: TWY
Kopi til:
16 JUNI 2006
Saksnr.: 06/4350 Dok.nr.: -36 Løpenr.: 107234/06
Vedlegg til: Arkivkode: U.off.§

Lademoen menighet
Boks 5146 Lademoen
7447 Trondheim

Klage på saksbehandlingen - Frostaveien 1 - bruksendring fra sykehjem til midlertidig barnehage

Vi viser til Deres brev hit datert 21. april 2006, hvor De ber Fylkesmannen vurdere Trondheim kommunes saksbehandling i sak vedrørende bruksendring fra sykehjem til midlertidig barnehage i Frostavegen 1.

De skriver i Deres brev at Lademoen menighet har påklaget Trondheim kommunes vedtak om bruksendring i nevnte sak, bl. a. med den begrunnelse at det allerede er for lite friareal for bydelens barn og unge, og at en slik barnehage vil generere økt trafikk og vanskelige parkeringsforhold. De skriver videre at Deres klage ble bekreftet mottatt av kommunen 5. april 2006, men at kommunen allerede ved brev datert 6. april 2006 skrev i brev at klagen ikke var etterkommet. De skriver at det De reagerer på er at kommunen skriver at "*beslutningen ikke kan påklages*", og De ber Fylkesmannen vurdere holdbarheten i kommunens saksbehandling.

Vi har vurdert Deres brev og de vedlagte dokumenter, brev fra kommunen datert 5. april 2006 om at Deres klage er mottatt og brev fra kommunen datert 6. april 2006 vedrørende avslag på anmodning om utsatt iverksetting. Kommunen skriver i sitt brev av 6. april 2006 at "*behandling av klagen vil skje i et eget vedtak*", og at nevnte brev kun gjelder anmodningen om utsatt iverksetting.

Kommunen avslo i brev av 6. april Deres anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. Beslutning om at klagen ikke gis oppsettende virkning regnes ikke som et enkeltvedtak, og det er derfor korrekt som kommunen skriver at vedtaket ikke kan påklages etter reglene i forvaltningsloven. Det er imidlertid allikevel adgang for de berørte til å be klageinstansen om å omgjøre kommunens vedtak dersom utsatt iverksetting er avslått. Vi forstår Deres brev slik at De ønsker at også vi skal vurdere hvorvidt det er grunnlag for å fatte vedtak om utsatt iverksetting i denne saken.

Hovedregelen er at et vedtak kan settes i verk når det er truffet. I henhold til forvaltningsloven § 42 første ledd kan imidlertid underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Loven gir ikke nærmere retningslinjer for vurderingen av om utsatt iverksetting bør gis eller ikke. Avgjørelsen av spørsmålet om oppsettende virkning er underlagt forvaltningens frie

skjønn. Spørsmålet om å utsette iverksettingen av et vedtak må i første rekke skje etter en avveining mellom den interesse tiltakshaver har i at vedtaket gjennomføres straks, og den interesse klager må antas å ha i å kreve iverksettingen utsatt. Dersom den faktiske situasjonen vanskelig kan gjenopprettes, eller at gjenopprettelsen vil medføre store kostnader om vedtaket gjennomføres, vil dette være moment som taler for at en venter med gjennomføringen til klagen er endelig avgjort. Videre kan det også tas hensyn til i hvilken grad det er reelle muligheter for at utfallet av klagesaken vil føre til en endring av vedtaket.

At klageadgangen kan oppleves som illusorisk dersom tiltaket gjennomføres før klagen er endelig behandlet, gjelder alle byggesaker hvor det foreligger en klage. Likevel har lovgiver valgt en hovedregel med det utgangspunkt at en klage ikke skal gis oppsettende virkning. Da Fylkesmannen ikke kan se at det foreligger forhold som tilsier at dette utgangspunktet bør fravikes, gis ikke klagen oppsettende virkning. Det bør imidlertid bemerkes at arbeid som utføres før klagen er endelig avgjort utføres på egen risiko, og at det ved klagebehandlingen ikke vil være relevant om tiltaket er oppført eller ikke. Fylkesmannen omgjør på denne bakgrunn ikke kommunens vedtak for så vidt gjelder spørsmålet om klagen skal gis oppsettende virkning.

Når det gjelder Deres klage på kommunens tillatelse til bruksendring har vi vært i kontakt med kommunen i anledning Deres brev, og fått bekreftet at Deres klage på selve vedtaket om bruksendring vil bli gjenstand for klagebehandling. Kommunen er i gang med å forberede klagen for klageinstansen (Fylkesmannen), og antyder at saken vil bli oversendt Fylkesmannen i løpet av en ukes tid. Det er således ikke korrekt at Deres klage ikke blir gjenstand for klagebehandling.

Med hilsen

Trond Flydal

Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Lillian Hoem

Lillian Hoem
rådgiver

Kopi:
Trondheim kommune Byggesakskontoret 7004 Trondheim

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens hus, 7468 TRONDHEIM
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Lillian Hoem	**73 19 91 58**	**12.09.2006**	**2006/3510-423.1**
Kommunal- og beredskapsavdeling		Deres dato **19.04.2006**	Deres ref. **06/4350**

NODHEIMKOMMUNE
P520000
18 SEPT. 2006
Saksnr. 06/4350 Dok.nr. 40 Løpenr. 14256706
Arkivnr. L42202

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Stadfestelse av Trondheim kommunes tillatelse til bruksendring til midlertidig barnehage - Frostaveien 1

Vi viser til Deres oversendelser datert 19. april 2006 og 8. juni 2006.

Saksopplysninger
Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker fattet i møte 7. mars 2006 (i sak 25/06) vedtak om å tillate bruksendring til midlertidig barnehage på eiendommen Frostaveien 1, gnr. 411, bnr. 170, med uteareal bl. a. på deler av arealet for Buranbanen, gnr. 411, bnr. 117. Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens formål for bruksendring som omsøkt for en periode på tre år. Saken ble deretter sendt tilbake til administrasjonen for ivaretakelse av tekniske og formelle vilkår.

Igangsettingstillatelse ble gitt 24. mars 2006, i delegasjonssak FBR IT 585/06.

Tillatelsen ble påklaget av Burangården borettslag ved styreleder Esten Ødegaard ved brev datert 27. mars 2006. Klagen går bl. a. ut på at planene innebærer en betydelig innskrenkning av friarealet i et område med tett bebyggelse. Borettslaget finner det unødvendig å inkludere Buranbanen og tilliggende plen i barnehagens uteareal, da dette er områder som benyttes av beboerne i dag, og beboerne har få andre muligheter. Borettslaget viser også til at en ballvegg som planlagt (som ikke var nabovarslet) vil medføre støy som en støyskjerm ikke vil avhjelpe i tilstrekkelig grad. Det bes uavhengig av denne ballveggen om en støyvurdering av forholdene for de beboerne med beliggenhet nærmest de nye lekeområdene. Det vises også til at barnehagen vil medføre økt trafikk i et område som allerede er svært belastet med støy og forurensning fra veitrafikk. Burangården borettslag ber dessuten kommunen vurdere hvorvidt nabovarselet var korrekt utført, da de mener fristen for et borettslag blir alt for kort når brevet sendes via forretningsfører og det er ønskelig å innhente beboernes synspunkter. Videre påstår de at arbeider ble påbegynt før saken var behandlet i bygningsrådet, og finner dette beklagelig. Det bes om at arbeidene stanses og saken revurderes.

Burangården borettslags anmodning om utsatt iverksetting ble avslått av kommunen ved brev datert 3. april 2006.

Tillatelsen til bruksendring ble videre påklaget av Lademoen menighet ved soknepresten Tore Eid, ved brev datert 4. april 2006. Det vises i klagen til at Lademoen er den bydel som har minst grøntareal pr beboer og at presset på grøntområdene i bydelen allerede er uholdbart

stort. Videre vises det til at mertrafikken ved henting og levering av barna vil virke negativt, og det kreves at det i det minste opprettes noen parkeringsplasser i eller rundt barnehagen. Også Lademoen menighet ber om at vedtaket gis oppsettende virkning, da inngrepene vil påføre grøntområdene skade. Avslutningsvis hevdes det at det er begått saksbehandlingsfeil da verken Lademoen velforening, Møllenberg Beboerforening eller Buran idrettslag er varslet om planene.

Lademoen menighets anmodning om oppsettende virkning ble avslått ved brev datert 6. april 2006.

Klagen fra Burangården borettslag ble behandlet av bygningssjefen ved brev datert 19. april 2006. Klagen ble ikke tatt til følge, under henvisning til at man ikke kunne se at det var fremkommet momenter som tilsa en endring av det tidligere vedtak. Klagen ble deretter oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Ved en inkurie ble ikke klagen fra Lademoen menighet behandlet gjennom ovennevnte oversendelse til Fylkesmannen. Klagen fra Lademoen menighet ble behandlet av bygningssjefen ved brev datert 8. juni 2006. Heller ikke denne klagen ble tatt til følge, og kommunens vurderinger ble oversendt Fylkesmannen for endelig behandling.

For øvrig vises til saksdokumentene i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:
Klagene er fremsatt innen klagefristen og av personer med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klageinstansens kompetanse:
Departementet er klageinstans for vedtak etter pbl., jf. lovens § 15. Departementets myndighet er i resolusjon av 20. juni 1986 nr. 1284 delegert til Fylkesmannen.

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønnet skal det legges vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. fvl. § 34, annet ledd.

Planstatus
Eiendommen Frostaveien 1 omfattes av reguleringsplan R 335 a, "*Mindre vesentlig endring, forslag til bebyggelsesplan for Frostaveien 1 på Buran*", stadfestet 18. desember 1990. Arealet som søkes bruksendret omfatter del av første etasje, og er regulert til byggeområde for boliger, med mulighet for mindre forretningslokaler til kontor/lager i første etasje, jf. planens tilhørende bestemmelser, pkt. 1.1.

Lekearealet "lek 3" omfattes av reguleringsplan R 536, "*Tautragaten – Gamle Kongevei – Øvre Møllenberggt.*", stadfestet 26. mars 1955. Angjeldende lekeareal er regulert til offentlig friområde.

Planens rettsvirkning/rettslig utgangspunkt
Pbl. § 31 nr. 1 fastlegger reguleringsplaners rettsvirkning. Planen er etter dette straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Etter pbl. § 93 er bl. a. bruksendring (bokstav c) søknadspliktig tiltak, som planen er bindende for.

En tillatelse til omsøkte tiltak er derfor betinget både av at det ikke strider mot materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, og at det ikke er i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsformålet til plan R 335 a, hvoretter bygningsmassen kan tas i bruk til boliger eller mindre kontorvirksomhet/lager, og videre strider tiltaket mot reguleringsformålet offentlig friområde i plan R 536 for så vidt gjelder en mindre del av det nordlige hjørnet av Buranbanen (lek 3), hvor det vil bli noen privatiserende elementer, bl. a. i form av oppsetting av en låsbar bod for leker. Tiltaket krever således dispensasjon fra de to planenes reguleringsformål.

Dispensasjon
Dispensasjon fra bl. a. plan kan eventuelt gis i medhold av pbl. § 7. Bestemmelsen krever at det foreligger særlige grunner for at dispensasjon kan gis. Vurderingen av om det foreligger særlige grunner forutsetter en avveining mellom søkers ønske og de hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Det kreves ikke ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon kan gis. En overvekt av relevante hensyn vil være nok. Ved vurderingen av om særlige grunner foreligger, må det legges vekt på de offentlige hensyn som planlovgivningen skal ivareta. Det må i den enkelte sak foreligge grunner gode nok til å fravike de formål planen søker å sikre. Det som i første rekke kan begrunne en dispensasjon er areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfelle vil personlige forhold kunne anses som en særlig grunn.

I Sivilombudsmannens uttalelse Somb-1995-60 stilles det krav om at en dispensasjon må begrunnes i klare, spesifiserte grunner, som er av en slik vekt at de kan slå gjennom overfor de hensyn bestemmelsen det dispenseres fra skal ivareta. Loven oppstiller et positivt vilkår for innvilgelse av dispensasjon, og det er tiltakshaver som i utgangspunktet må godtgjøre disse grunnene. Vurderingen av om det foreligger særlige grunner slik at dispensasjon kan gis, hører under forvaltningens frie skjønn, jf. Agder lagmannsretts dom av 10. mai 2004 og Miljøverndepartementets brev til fylkesmennene av 15. oktober 2004. Ingen har krav på å få dispensasjon.

Planer har dessuten vært undergitt en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har hatt mulighet til å delta. På denne bakgrunn skal det ikke være noen kurant sak for bygningsmyndighetene å fravike disse gjennom dispensasjoner. Det vil undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planene og svekke "forutberegneligheten".

Tiltaket gjelder etablering av midlertidig barnehage for en periode på tre år. Barnehagen søkes etablert i deler av første etasje i en boligblokk i fem etasjer. Barnehagen skal romme tre baser, to småbarnsavdelinger med 14 barn i hver og en storbarnsavdeling for 18 barn. Lokalene er inntil nylig benyttet til sykehjem, men står nå tomme, og kan enkelt omgjøres til midlertidig barnehage. Lokalene har inngang fra boligblokkens hovedinngang mot Tautragata og fra parkeringsplass på baksiden av blokka. Disponibelt areal innendørs til lek og opphold er oppgitt til 285 m^2 .

Utearealene er delt i tre; henholdsvis nærlek 1 i gårdsrom (575 m^2), nærlek 2 ved inngangspartiet mot Tautragata (275 m^2) og lek 3 ved Buranbanen (522 m^2) med mulighet for å bruke resten av Buranbanen på 6114 m^2. Nærlek 1 og 2 vil måtte deles med andre beboere i Frostaveien 1 og skal opparbeides med tanke på slik felles bruk, da arealene skal være tilgjengelige for beboerne også i barnehagens åpningstid. Nærlek 3 på Buranbanen vil deles med allmennheten, da denne fortsatt skal være åpen for alle, også i barnehagens åpningstid.

I saksfremlegget for Bygningsrådet heter det bl. a. følgende om uteareralene: "*Rådmannen ser at det planlagte utearealet ikke gir optimale forhold for barnas utfoldelse og lek. Arealet vil samlet være mindre enn det som anbefales for kommunale barnehager i Trondheim. En del av arealet som ligger inne i gårdsrommet har til dels dårlige lys- og solforhold. En tredeling av utearealet samt en sambruk med henholdsvis beboere i borettslaget og allmennheten anses heller ikke heldig og kan skape konflikt mellom de ulike gruppenes interesser. Etter rådmannens oppfatning vil imidlertid det området som benevnes som lek 3 etter planlagte opparbeiding gi en positiv oppgradering av Buranbanen/parken og tilføre området flere kvaliteter.*"

I igangsettingstillatelsen datert 24. mars 2006 heter det bl. a. følgende om uteareralet lek 3: "*Lek 3 ligger på en del av området som er regulert til friområde og er vist som grøntstruktur i kommunalplanens arealdel. Lek 3 nås ved kryssing av Tautragate og forutsetter følge over veien. Ifølge søker fremstår lek 3 i dag som et ubrukt restareal som vil bli opparbeidet og inngjerdet/støyskjermet. Bod og tak over platting planlegges her.*" Videre heter det at: "*Byggesakskontoret anser at den planlagte oppgraderingen av lek 3 er positiv og tilfører området flere kvaliteter som også kan komme allmennheten til gode. På bakgrunn av ovennevnte vurdering har bygningsrådet i møte 07.03.06 og byggesakskontoret funnet å kunne dispensere fra reguleringsplanen mht. formål for bruksendring til barnehage og bruk av deler av Buranbanen til uteopphold.*"

Kommunens begrunnelse for dispensasjon utdypes videre noe i den forberedende klagebehandlingen (datert 19. april 2006). Det heter her bl. a. at: "*Imidlertid anses den planlagte oppgraderingen av lek 3 som positiv, og det vil tilføre området flere kvaliteter som også kan komme allmennheten til gode. Boområdet er svært tettbygd, og med få gode utearealer. En oppgradering av det eksisterende friområdet vil bedre mulighetene for opphold utendørs for en stor populasjon. Det må også tas i betraktning at enkelte deler av uteområdet nærlek 1 vil være av bedre kvalitet. Buranbanen vil fortsatt kunne benyttes til uorganiserte aktiviteter, og det private uterearealet som skal benyttes av både barnehagen og beboerne likeså. Når det gjelder plasseringen av ballveggen, kan ikke kommunen se at denne vil medføre større ulemper enn det som må påregnes i et tettbygd og sentrumsnært strøk. Ballveggen vil øke arealets attraktivitet for både barnehagen, samt barn og unge i nærområdet. Kommunen legger også vekt på at plasseringen av barnehagen kun er midlertidig. Det må anses som en hensiktsmessig ressursdisponering å utnytte ledige arealer i tettbygde strøk for å øke kommunens barnehagedekning, samtidig som eksisterende uterealer får økt kvalitet, og dermed blir benyttet mer av beboerne i dette sentrumsnære strøket.*"

Når det gjelder trafikksituasjonen er det avsatt plasser for sykkelparkering for ansatte og besøkende. Sykkelparkeringen vil i tillegg brukes av byggets beboere. Det er langsgående soneparkering i de tilstøtende gatene, samt avgiftsparkering for åtte plasser i Tautragata. Det er ikke avsatt egne parkeringsplasser i forbindelse med henting og levering av barn. I saksfremlegget heter det om dette bl. a. følgende: "*Barnehagen ligger imidlertid sentralt plassert nær viktig kollektiv transportåre, Innherredsveien. Det ligger slik til rette for utstrakt bruk av kollektivtransport både for ansatte og besøkende.*"

Av konklusjonen fremgår det bl. a. at det er lagt vekt på at barnehagen vil være midlertidig i påvente av nyetablering av barnehage på annet sted, og at tiltaket er et ledd i den politiske satsningen om full barnehagedekning. Det heter her bl. a. at "*Rådmannen finner at størrelsen og kvaliteten på uteområdene ikke anses optimale for permanent bruk til barnehage. Det*

tillegges vekt at det omsøkte lokalet med enkelhet kan la seg bruksendre til barnehage for å oppnå tilfredsstillende kvaliteter. Det vektlegges også at området tilføres kvaliteter ved opparbeiding av flere lekearealer som vil komme allmennheten til gode."

Fylkesmannen vil innledningsvis bemerke at saksfremlegg og igangsettingstillatelse er uklart for så vidt gjelder hvor mange barn barnehagen skal ta i mot. Det står at den skal være for "*to avdelinger med 14 småbarn og en avdeling med 18 store barn*". I kommunens forberedende klagebehandling (datert 8. juni 2006) heter det under vurderingen av trafikksituasjonen at det må vektlegges at "*antallet barn kun er 32*". Dette er imidlertid ikke korrekt. Det er to småbarnsavdelinger med 14 barn i hver avdeling, og således 46 barn totalt. I saksfremlegget for Bygningsrådet heter det imidlertid at det etter normen ("Funksjons- og arealprogram for kommunale barnehager i Trondheim") er behov for ca 1200 m^2 lekeareal i forbindelse med en barnehage med tilsvarende størrelse og kapasitet. I nevnte Funksjons- og arealprogram for kommunale barnehager i Trondheim fremgår det bl. a. at: "*Netto leke- og oppholdsareal inne skal være 4 m2 per barn over tre år og om lag 1/3 mer per barn under tre år. Lekearealet ute skal være om lag 6 ganger større enn leke- og oppholdsarealet inne.*" Det fremgår også av normen at 14 småbarn (under 3 år) er ekvivalent med 18 store barn for så vidt gjelder størrelsen på leke- og oppholdsarealet. Med det korrekte antall barn, 28 småbarn og 18 store barn kreves det i følge normen ca 220 kvm inne og ca 1296 kvm ute. Med kun 32 barn (14 små og 18 store) ville tilsvarende krav vært 144 kvm inne og 864 kvm ute. Vi mener på den bakgrunn at kommunen har forholdt seg til riktig antall barn når man har vurdert arealkrav og trafikksituasjon, selv om tallet er blitt feil i kommunens klageforberedelse.

Fylkesmannen har besiktiget barnehagens uteområder og vurdert trafikksituasjonen. Vi er enige med kommunen i at det må kunne vektlegges at kollektivdekningen i området er god, og vi viser i denne forbindelse til tidligere nevnte arealprogram hvor det bl. a. heter at: "*I utgangspunktet tilbyr ikke Trondheim kommune bilparkeringsplass til ansatte. Antall parkeringsplasser for å dekke hente- og bringefunksjonen og for besøkende må avklares i hvert enkelt prosjekt og ses i sammenheng med muligheter for parkering i nærområdet. Som et utgangspunkt kan en beregne seks parkeringsplasser, derav en for rullestolbrukere.*" Vi er som kommunen kommet til at de eksisterende avgiftsbelagte plassene, i tillegg til soneparkeringen for de som kan benytte seg av denne, vil være tilstrekkelig for en barnehage med så vidt god dekning på kollektivtilbud, særlig fordi den ligger så sentralt til at en må kunne gå ut fra at flere barn vil bli levert/hentet uten bruk av bil. Det må også kunne vektlegges at barna vil bli levert og hentet til noe ulike tider innenfor en periode om morgenen og om ettermiddagen.

Når det gjelder uteområdene er vi enige med kommunen i at de ikke er optimale. Både størrelsen, tredelingen og at de skal benyttes i sambruk med andre synes uheldig. Kommunen har imidlertid vektlagt at brukstillatelsen kun gjelder for en periode på tre år inntil man finner mer egnende lokaliteter, og har videre vektlagt at tillatelsen fører til en oppgradering av uteområdene/lekearealene for beboerne i Frostaveien 1 og for allmennheten når det gjelder arealene definert som lek 3. Kommunen vektlegger at omsøkte bruksendring innebærer god areal- og ressursdisponering, ved at tomme lokaler som lett lar seg tilpasse tas i bruk for å nå målet om full barnehagedekning. Vi har vurdert klagernes anførsler, men er kommet til at kommunen har foretatt en saklig og relevant dispensasjonsvurdering, og vi har ikke funnet grunn til å overprøve kommunens skjønnsutøvelse. Når det gjelder bruksendringen av området benevnt som lek 3, del av Buranbanen, bemerker vi at det kun er en veldig liten del av denne som omsøkte tiltak innebærer endringer for. Denne mindre delen vil riktig nok bli privatisert, men vi er enig med kommunen i at det kan dispenseres fra formålet friområdet for

en periode på inntil 3 år, bl. a. fordi tiltaket innebærer at arealene blir oppgradert og mer attraktive for allmennheten. Også dette mindre arealet, som opparbeides med bod, støyskjerm, tak og ballvegg, vil være tilgjengelig for alle utenfor barnehagens åpningstid, og arealene vil i sin oppgraderte og mer attraktive form være en del av dette friområdet når barnehagen avvikles om noen få år.

Fylkesmannen er etter dette kommet til at kommunens dispensasjoner fra de gjeldende reguleringsplaner for en periode for inntil 3 år stadfestes. Det blir dernest et spørsmål om plan- og bygningsloven inneholder øvrige materielle krav som hindrer omsøkte bruksendring.

Pbl. § 69 oppstiller krav til tilfredsstillende uteområder og parkering. Som det fremgår av våre vurderinger ovenfor er vi enige med kommunen i at disse forhold er ivaretatt på tilfredsstillende måte. Vi kan ikke se at pbl. inneholder bestemmelser for øvrig som hindrer omsøkte bruksendring.

Når det gjelder klagers anførsler om at byggearbeidene var igangsatt før bygningsrådets vedtak, kan vi bare si oss enig med kommunen i at dette i så fall er beklagelig. Som kommunen skriver i sin forberedende klagebehandling (datert 19. april 2006) er dette imidlertid et forhold som tiltakshaver verken skal straffes eller belønnes for i søknadsbehandlingen. Det blir opp til kommunen å vurdere hvorvidt dette forholdet skal bli gjenstand for ulovlighetsoppfølging.

Nabovarslingen er i følge kommunen skjedd på korrekt måte i henhold til loven, og vi har ingen merknader til dette.

Konklusjon
Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette Trondheim kommunes tillatelse til midlertidig bruksendring til side. Utover det som er sagt ovenfor har vi ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen, og vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som har hatt betydning for vedtakets innhold.

I medhold av pbl. § 15 og Miljøverndepartementets rundskriv av 1. juli 1986 fattes etter dette følgende:

vedtak:

Trondheim kommunes vedtak av 24. mars 2006, i delegasjonssak FBR IT 585/06, stadfestes. Klagene har etter dette ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Trond Flydal

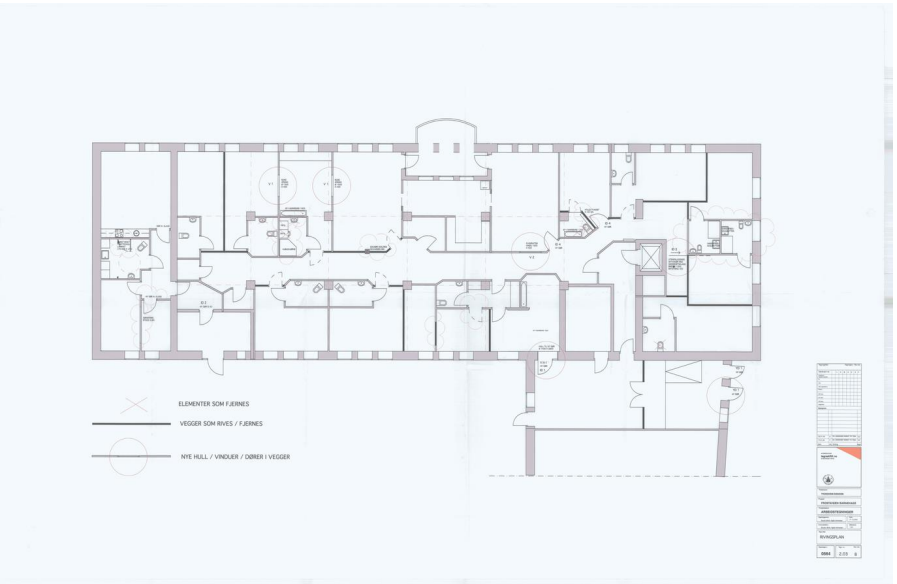
Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

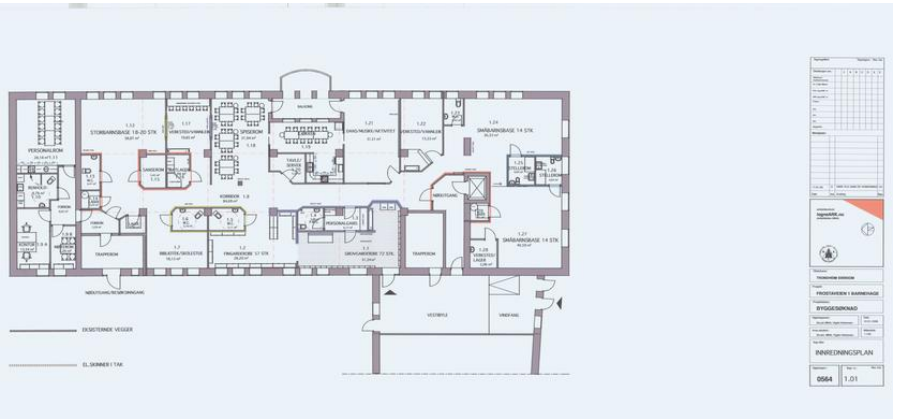
Lillian Hoem

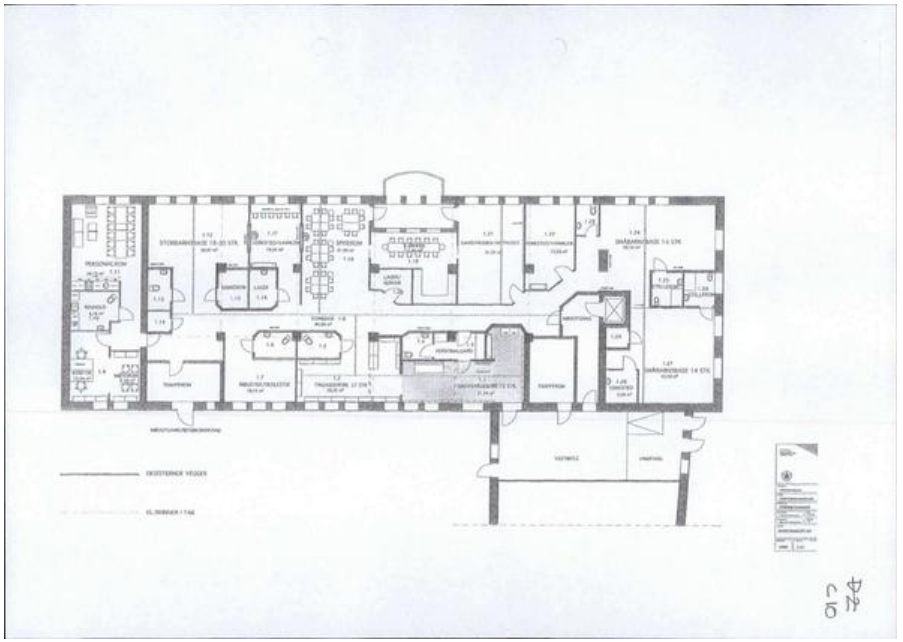
Lillian Hoem
juridisk rådgiver

Kopi:

Lademoen menighet	Boks 5146 Lademoen	7447	Trondheim
Burangården borettslag v/Esten Ødegaard	Gamle Kirkeveg 22	7043	Trondheim
Asplan Viak Trondheim AS	Pb 6723	7031	Trondheim


ELEMENTER SOM FJERNES
VEGGER SOM RIVES / FJERNES
NYE HULL / VINDUER / DØRER I VEGGER
RIVINGSPLAN
0564
2.03


STORBARNSBASE 16-20 STK
SMÅBARNSBASE 14 STK
SMÅBARNSBASE 14 STK
PERSONALROM
SPISEROM
BIBLIOTEK/SKOLESTUE
FINGERMALERIE 17 STK
GRØVGARDEROBE 72 STK
TRAPPEROM
TRAPPEROM
EKSISTERENDE VEGGER
EL.SKINNER I TAK
INNREDNINGSPLAN
0564
1.01



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Trondheim eiendom

N-7004 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ture André Thørud	08/44219 oppgis ved alle henvendelser		16.12.2008

Frostaveien 1, svar - melding om tiltak for midlertidig dagtilbud for 12 funksjonshemmede

Viser til Deres melding om mindre byggearbeid mottatt byggesakskontoret 05.12.2008 samt supplerende materiale mottatt 12.12.2008.

I delegasjonssak FBR IT 585/06 ble det gitt tillatelse til midlertidig bruksendring fra sykehjem til barnehage, gyldighet 3 år. Vi gjør oppmerksom på at en midlertidig tillatelse m/tilhørende dispensasjoner opphører i det øyeblikk bruken avsluttes. Barnehagen er per i dag ikke i drift og tidligere tillatelser er av den grunn ikke lenger gyldig. Gjeldende status per i dag er sykehjem.

Byggesakskontoret vurderer dagtilbud for funksjonshemmede til å falle inn under samme tillatelse som sykehjem. **Tiltaket er i så måte unntatt fra melde-/søkeplikt.** Vi gjør oppmerksom på at utearealer knyttet opp mot tidligere dispensasjon (del av Buranbanen omtalt som "lek 3") i dag må ses på som offentlig friområde.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Ture André Thørud
saksbehandler

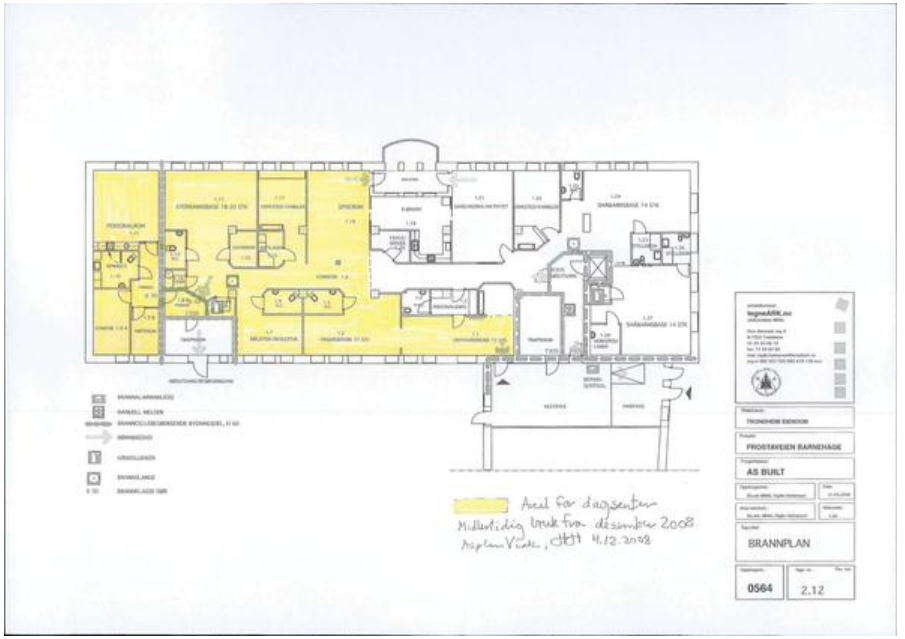
Vedlegg:
Kopi vedtak DB 0132/92
Kopi midlertidig brukstillatelse DB 0132/92

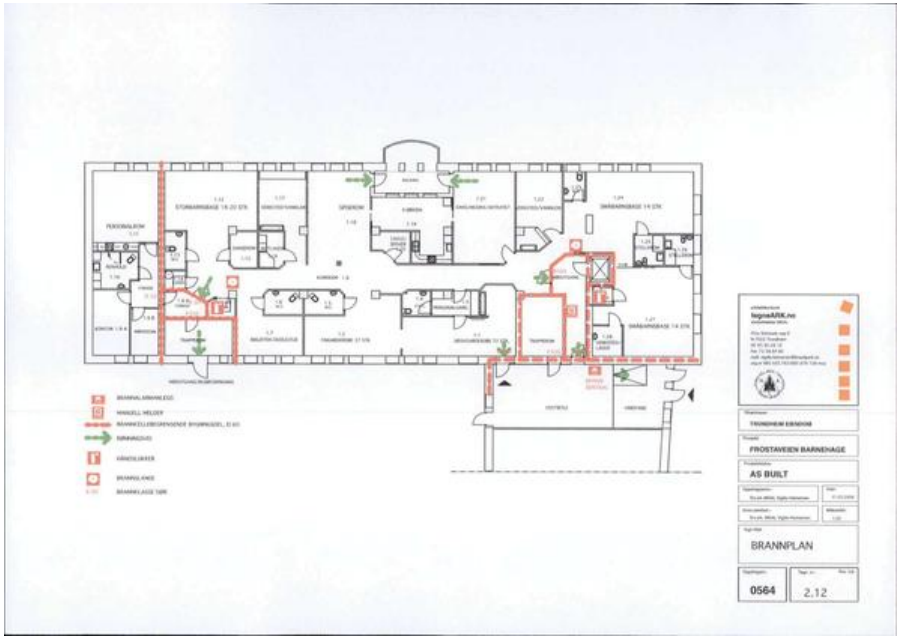
Kopi med vedlegg:
Asplan Viak AS v/Helge Halse, postboks 6723, 7031 Trondheim

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

205729/08




Areal for dagsenter
Midlertidig bruk fra desember 2008
TRONDHEIM EIENDOM
FROSTAVEIEN BARNEHAGE
AS BUILT
BRANNPLAN
0564
2.12


TRONDHEIM EIENDOM
FROSTAVEIEN BARNEHAGE
AS BUILT
BRANNPLAN
0564
2.12

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

ml

Sak nr.:
B 0023/91

Sak nr.:
B 0023/91

MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDSSAK

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

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

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

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

Søknaden er mottatt 09.07.90.

Supplerende tegninger er mottatt 12.07.90.
Situasjonskart var mottatt 25.04.90.

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

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

TIDLIGERE BEHANDLING:

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

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

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

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

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

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

NY SØKNAD:

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

Vedlagte saksdokumenter:

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

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

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET:

Fra arkitektens beskrivelse til byggemelding siteres:

GENERELT.
Frostaveien 1 er tidligere produksjonslokaler for Trondheim Canning og deretter Intra Fabrikker. Bygningen er i plass-støpt betong med utvendig forblending i tegl. Bygningen har full kjeller, 1. og 2. etasje, mens 3. etasje er tilbaketrukket, og loftet ligger under skråtak.

Eksisterende kontoravdeling på ca. 500 m2 i 2. etasje søkes revet. Det samme gjelder industripipe i bakgård, som er i dårlig forfatning, spesielt i de øverste 2 meter. Fyrhus på gårdsplass søkes også fjernet.

På fasade mot nord søkes endel hovedvinduer med høy brystning i 1. etasje ført ned til ens brystningshøyde over det hele. Det samme gjelder fasade mot syd, hvor det også søkes tatt ut nye vinduer i 1. og 2. etasje mot øst på fasaden. På fasade mot vest søkes det etablert ny hovedinngang. Denne blir gjennomgående ut til indre gårdsrom. I 3. etasje søkes etablert nye kobbhus til erstatning for nåværende høytsittende vindu i overgang mellom nedre og øvre takflate. Vinduer i

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

teglvegg skiftes til koblede vinduer med utvendig sprosseinndeling som dagens.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.000 177 T.K. 90

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

B 23/91

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

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

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

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

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

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

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

6.000 177 T.K. 90

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

mot fellesareal får lydisolasjon i henhold til byggeforskriftene.

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

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

PROSJEKTETS ORGANISERING:
Prosjektet planlegges organisert som borettslag.

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

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

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

Underetasje : Parkeringskjeller med 46 biloppstillingsplasser, rom for sportsaktiviteter og- utstyr, fellesrom med dusj/badstu.

Bakkeplan : Fellesrom for trim/solarium.

1. etasje : Inngangsparti, 22 stk. 2-roms og 4 stk. 3-roms leiligheter. Parkering i hall for 11 biler.

2. etasje : 25 stk. 2-roms, 5 stk. 3-roms og 1 stk. 4-roms leiligheter.

3. etasje : 18 stk. 2-roms, 4 stk. 3-roms og 1 stk. 4-roms leilighter.

4. etg. (loft): Boder for leilighetene, fellesrom/forsamlingssal 112 m2, hobby/biljardrom, TV-stue, teknisk rom.

UTVENDIGE BYGNINGSMESSIGE FORHOLD:

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

6.000 177 T K. 90

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

B 23/91

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

UTEOPPHOLD:

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

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

PARKERING:

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

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

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

HØRINGER:

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

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

6.000 177 T K. 90

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

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

MERKNADER FRA NABOER:

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

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

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

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

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

GEOTEKNISKE FORHOLD:

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

BYGGESAKSKONTORETS VURDERING AV PROSJEKTET:

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

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

6.000 177 T.K. 90

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

B 23/91

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

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

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

FORSLAG TIL

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

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

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

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

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

Videre vises til Byantikvarens anbefaling i uttalelse av 17.04.90.

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

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

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

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

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

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

6.000 177 T.K. 90

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

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

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

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

A6 - Avløpsforhold skal være avklart med Plankontoret.

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

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

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

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

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

B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

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

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

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

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

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

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

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

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

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

C8 - samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr.

6.000 177 T K. 90

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

B 23/91

kap.47.

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

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

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

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

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

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

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

C16 Heis skal anmeldes særskilt til Heiskontrollen.

C17 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

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

RIVINGSARBEIDER:

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

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

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

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

ANDRE VILKÅR:

6.000 177 T K. 90

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

B 23/91

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

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

Kopi av vedtaket sendes:

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

Bygningsrådets behandling i møte 12.02.91:

Torleif Hugdahl foreslo som tillegg til administrasjonens innstilling

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

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

Administrasjonens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hugdahls tilleggsforslag følger saken.

6.000 177 T.K. 90.

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

ml

Sak nr.:
DB 0592/91

Sak nr.:
DB 0592/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

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

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

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

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

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

Søknaden er mottatt 04.07.90.

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

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

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

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

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

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

VEDTAK:

6.000 177 T.K.

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

DB 592/91

SØKNADEN GODKJENNES.

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

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

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

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

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

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

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

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

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

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

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

6.000 177 T.K. 90

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

Sak nr.:
DB 0132/92

af
Sak nr.:
DB 0132/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/03087/90

Saksbehandler:
Kåre J. Rypdal

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

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

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

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

Søknaden er mottatt 20.11.91.

Endelig innredningsplan er mottatt 23.01.92.

Brannvesenets uttalelse er mottatt 30.01.92.

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

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

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

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

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

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

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

6.000 177 T.K.

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

DB 132/92

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

Seksjonen skal ha balansert luftventilasjon med eget, avgrenset ventilasjonsanlegg.

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

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

VEDTAK:

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

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

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

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

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

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

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

B3 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

6.000 177 T.K.

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

DB 132/92

ANDRE VILKÅR:

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

Forøvrig vises til vedtak i sak B 23/91.

Kopi av dette vedtak sendes til:
- Byantikvaren.

BYGGESAKSKONTORET 11.02.92.

Stie von Krogh
fagsjef

Kåre J. Rypdal
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

6.000 177 T.K. 90

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Sak nr.:
DB 0522/92

Sak nr.:
DB 0522/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/00974/90

Saksbehandler:
Halldor S. Amundsen

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

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

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

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

Søknaden er mottatt 05.03.90.

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

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

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

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

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

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

og de sier videre at :

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

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

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

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

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

VEDTAK:

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

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

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

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

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

DB 0522/92

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

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

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

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

B10 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

ANDRE VILKÅR:

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

Forøvrig vises til vedtak i sak B 23/91.

Saken sendes Brannvesenet til orientering.

BYGGESAKSKONTORET 23.06.92

Kåre Rygdal
bygningssjef

for Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

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

92014105/TXTBDB92

6.000 177 T.K. 90

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

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesaksekontoret
19 NOV. 1990
Reg.nr. 90/29877
Ref.nr. T 3087/90

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

Tilbakesendes

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

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

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

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

Alle overflater kles med gips/ARborex.

TRONDHEIM
12.11.91 00023
BYGNINGSRÅD

Arealene vil inneholde:

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

Etasjene har tilgang til tre trappehus som gir tilfredsstillende rømningsforhold.

Bygget vil tilfredsstille kravene til bygningsbrannklasse II:

Brannvesenet vil anbefale planene på følgende vilkår:

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

2. Alle trapperomsdører må utføres B-30s.

3. Trapperom og korridorer uten dagslys må ha ledelys.

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

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

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

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

8. Mot garasje må trapperommene utføres med sluse.

   Garasjen må ha

   - ledelys
   - slokningsutstyr

9. Vent. rom må anmeldes særskilt.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 16.11.1990

Arne Hansen
branningeniør

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1992 -01- 30
Reg.nr. 92/3112
Ref.nr. T 3057/90

Byggesakskontoret

Deres ref.: | Vår ref.: 770/92/E/EN/km | Trondheim, 28. januar 1992

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

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

Det installeres brannvarslingsanlegg med varsel til vaktrom.

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

Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

1. Planene for brannvarslingsanlegg forelegges brannvesenet.

2. Korridor skal utføres med ledelys og utgangsmarkering.

Med hilsen
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR

Einar Nyberg
overingeniør

Kopi: a/s Myco

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

22.06.92
92/14482
T 974/90

Byggesakskontoret

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

FROSTAVEGEN 1 - ENDRING - EKSP. BYGGESAKSKONTORET 21.5.92.

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

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

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

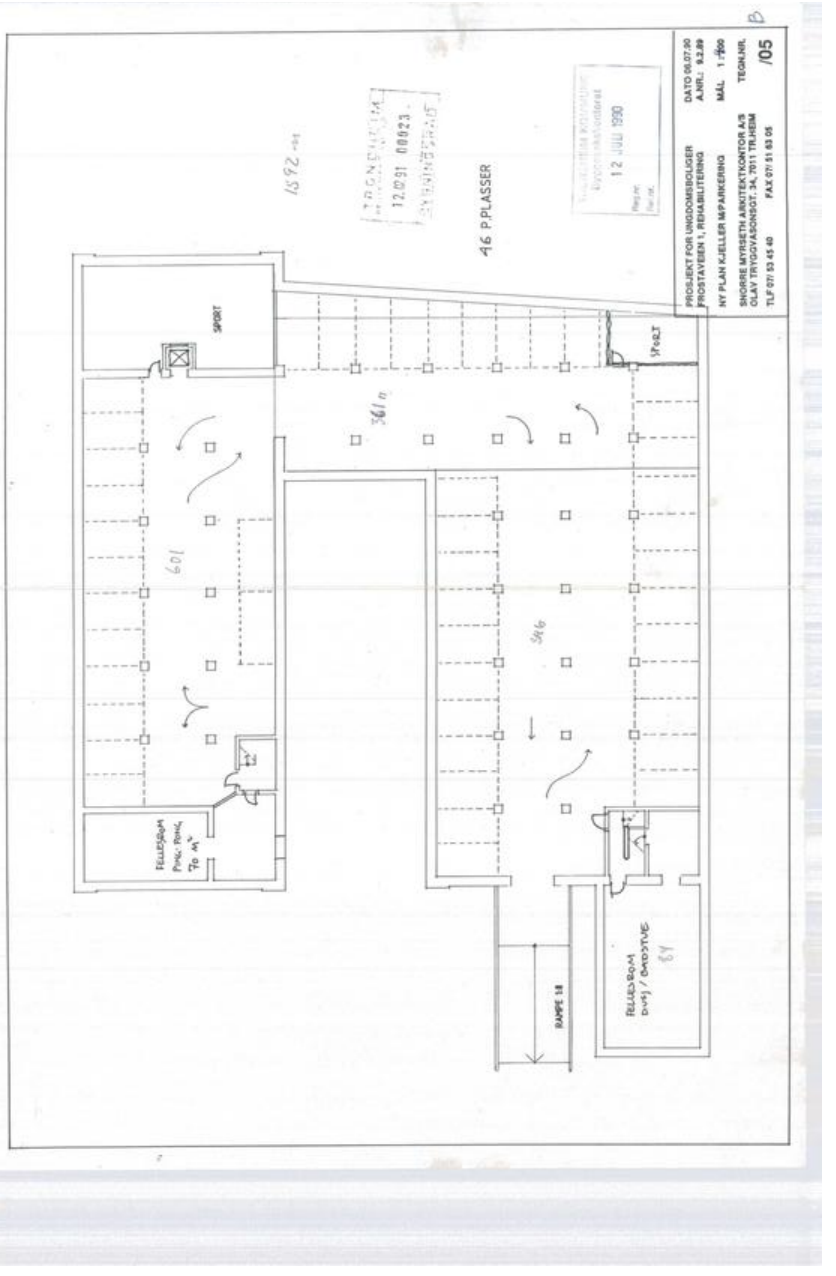
Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

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

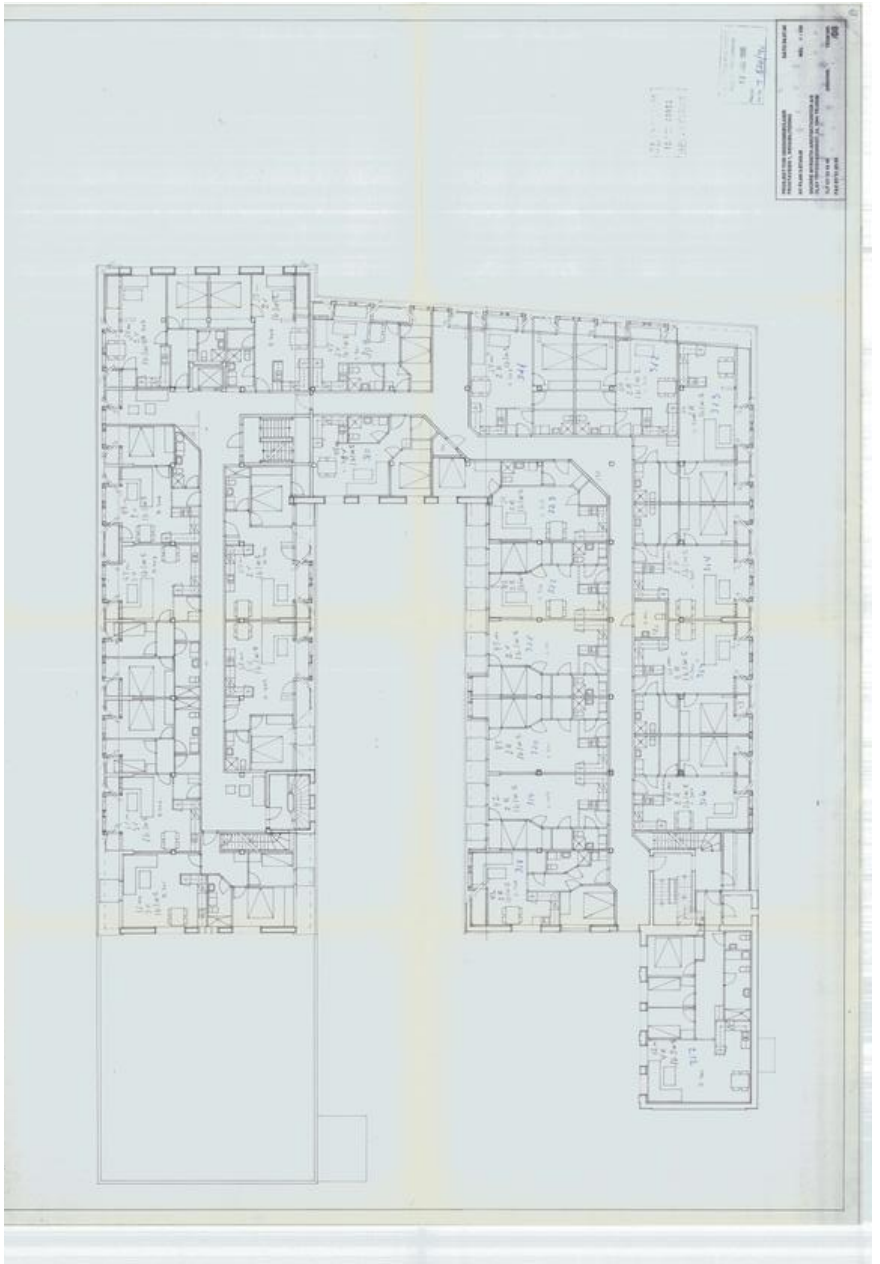
Med hilsen
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR

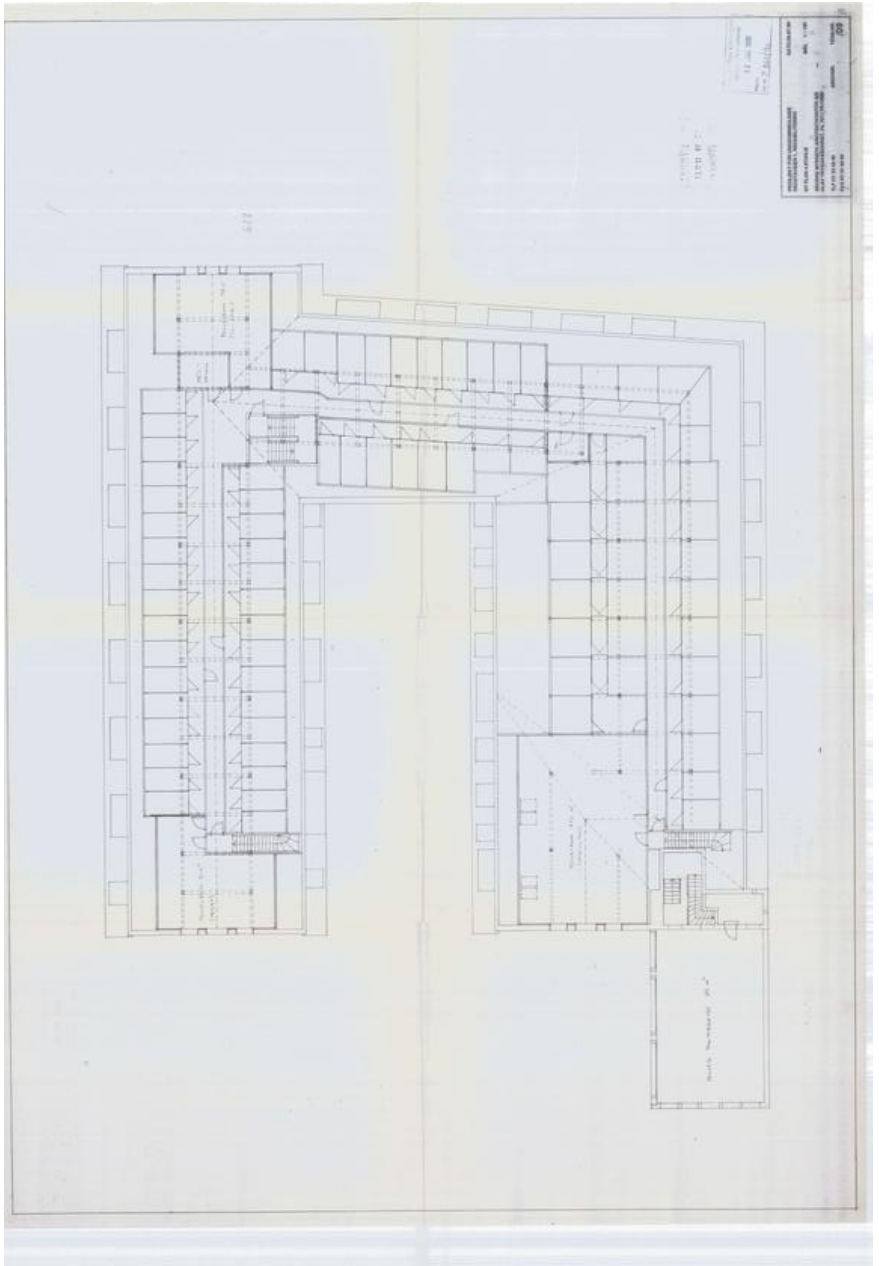
Einar Nybetg
overing.

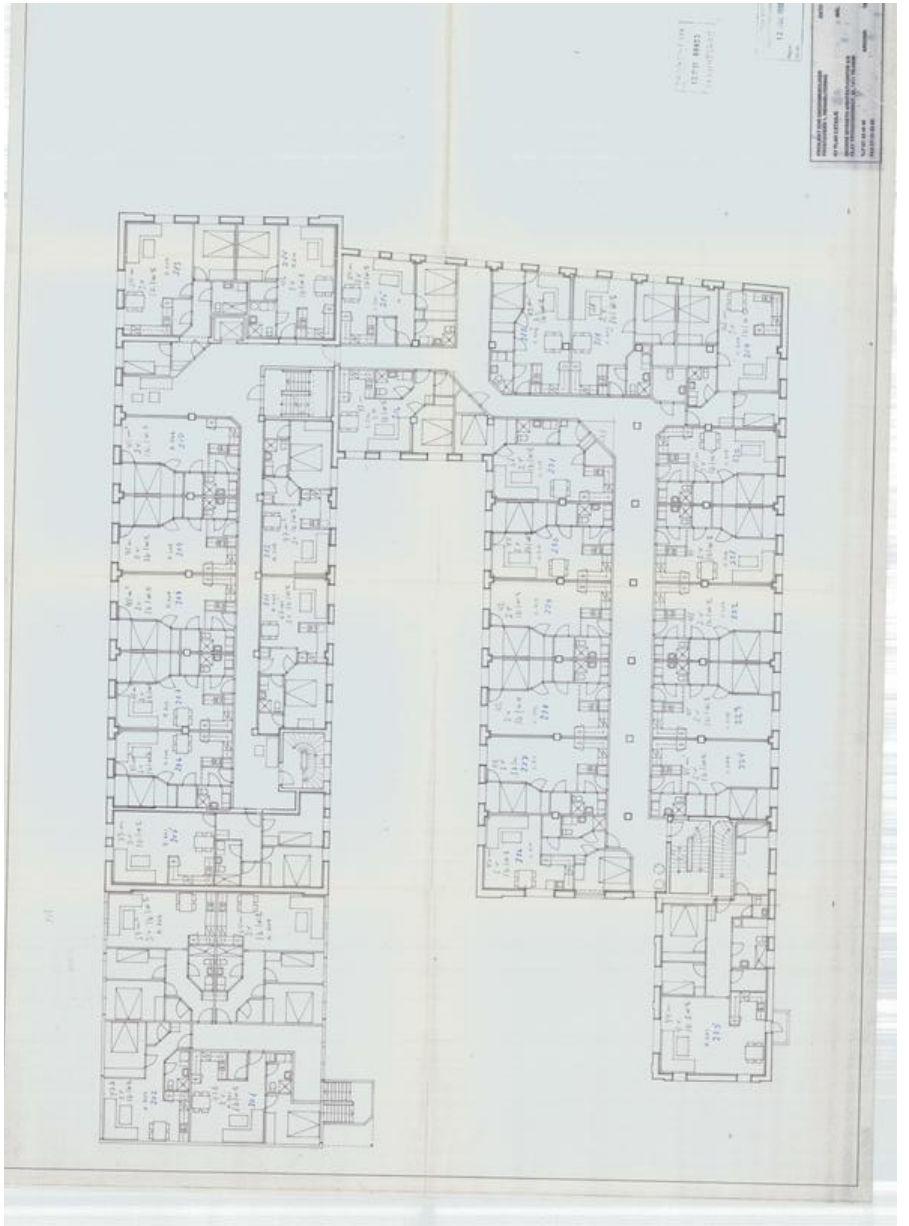
AE:\EN.312

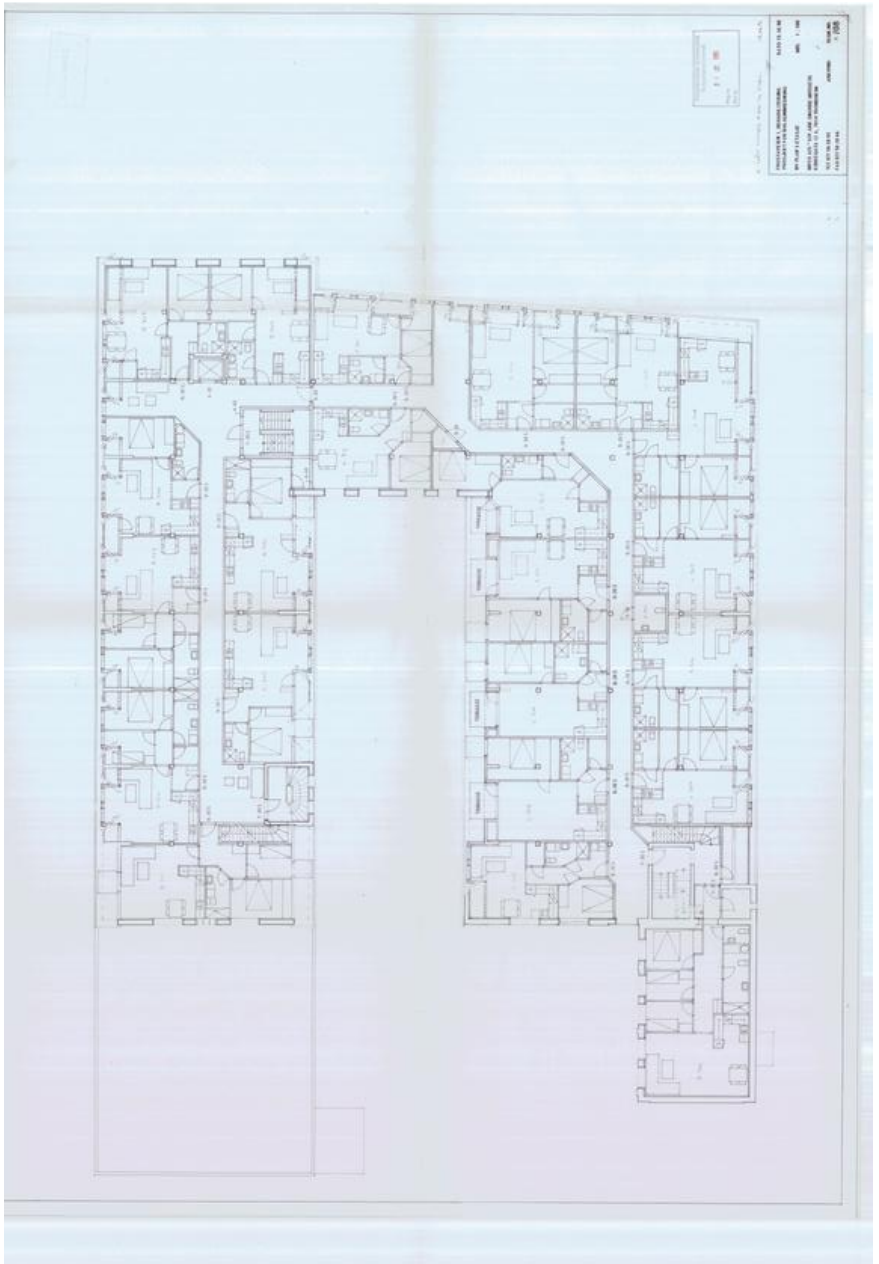


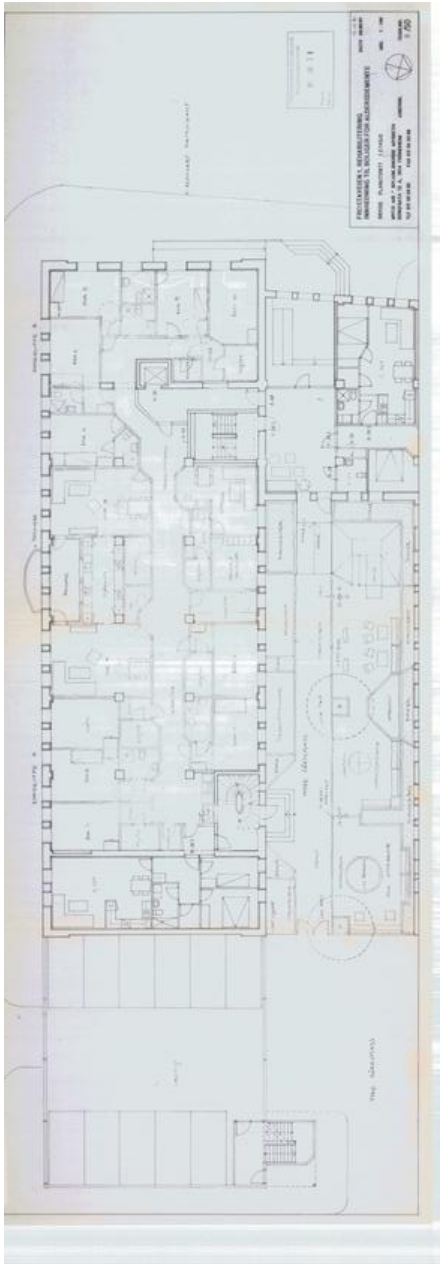


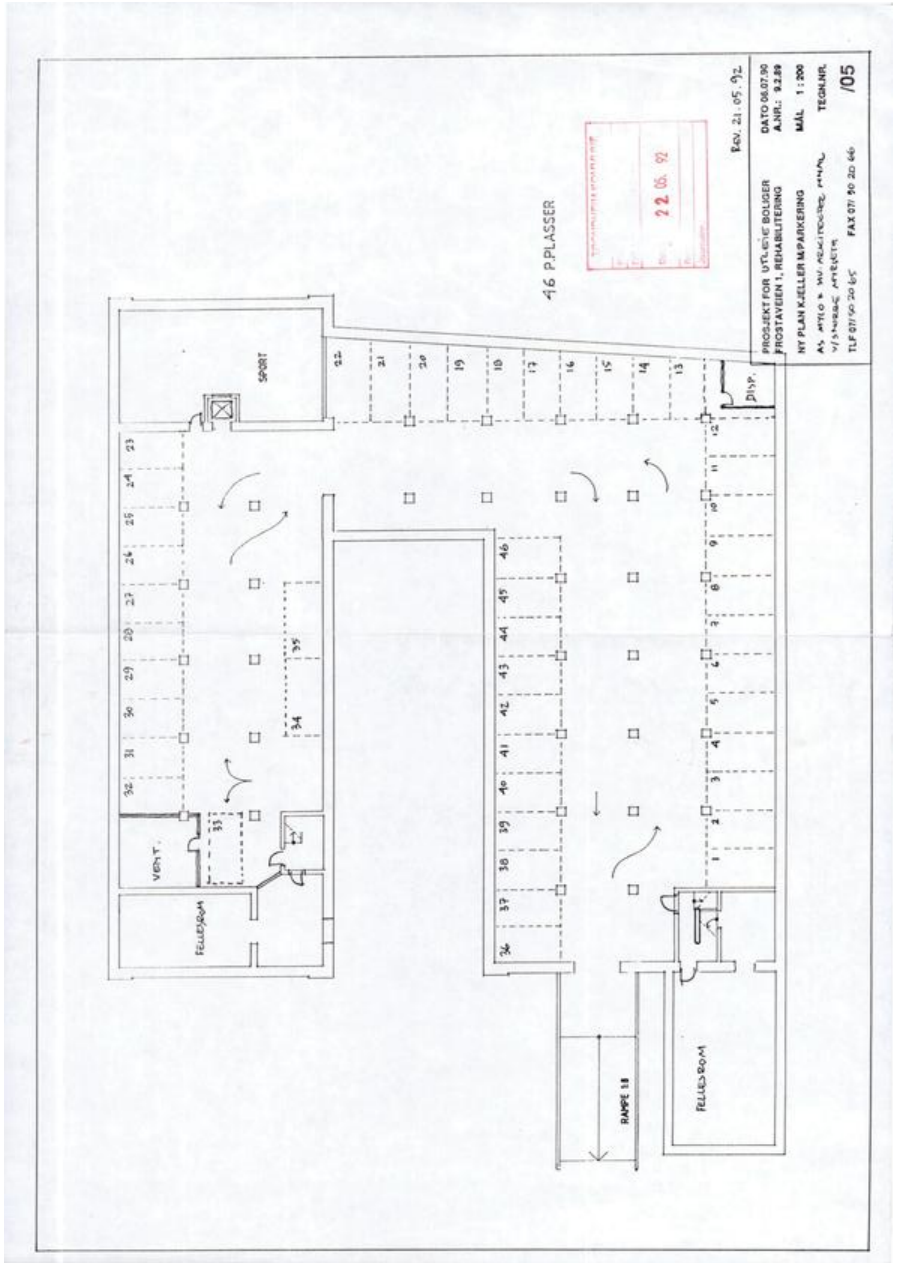


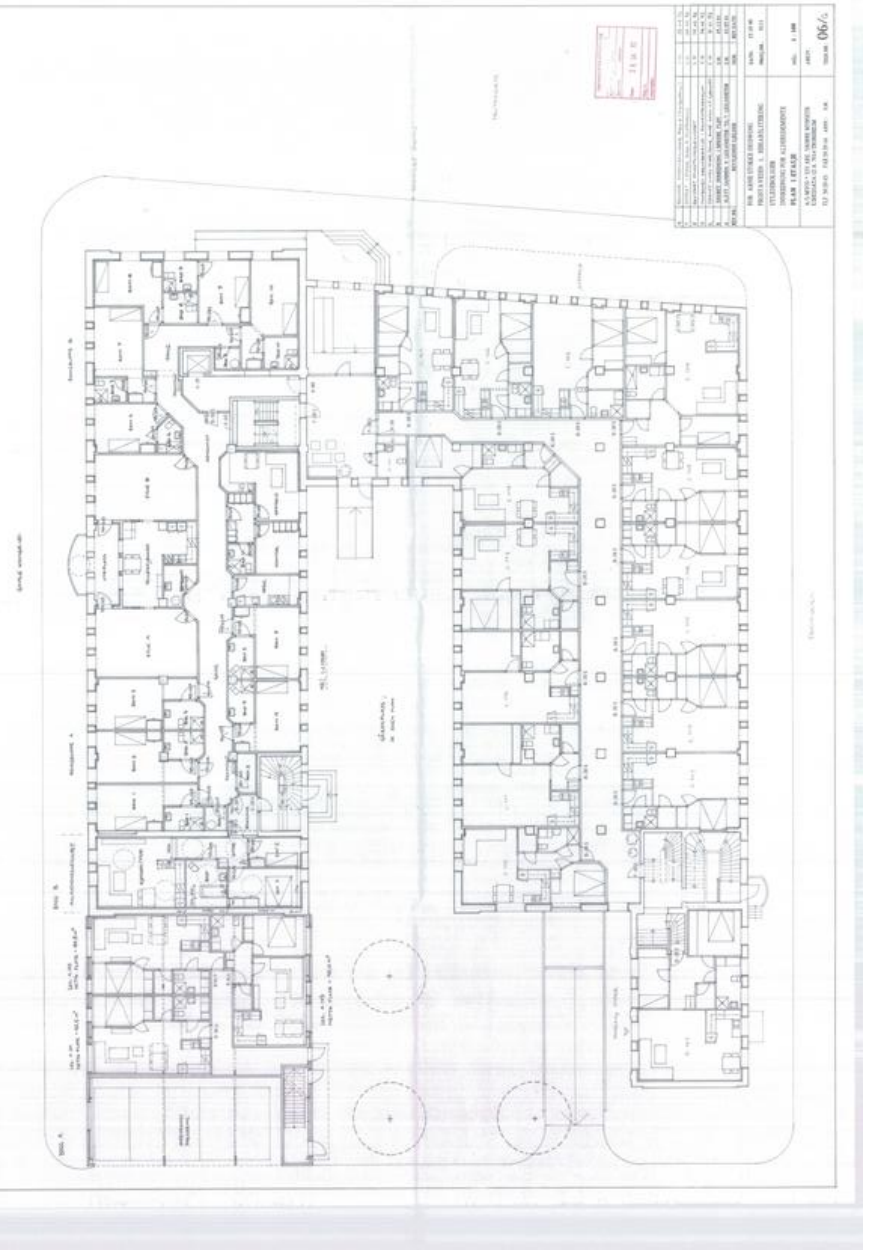


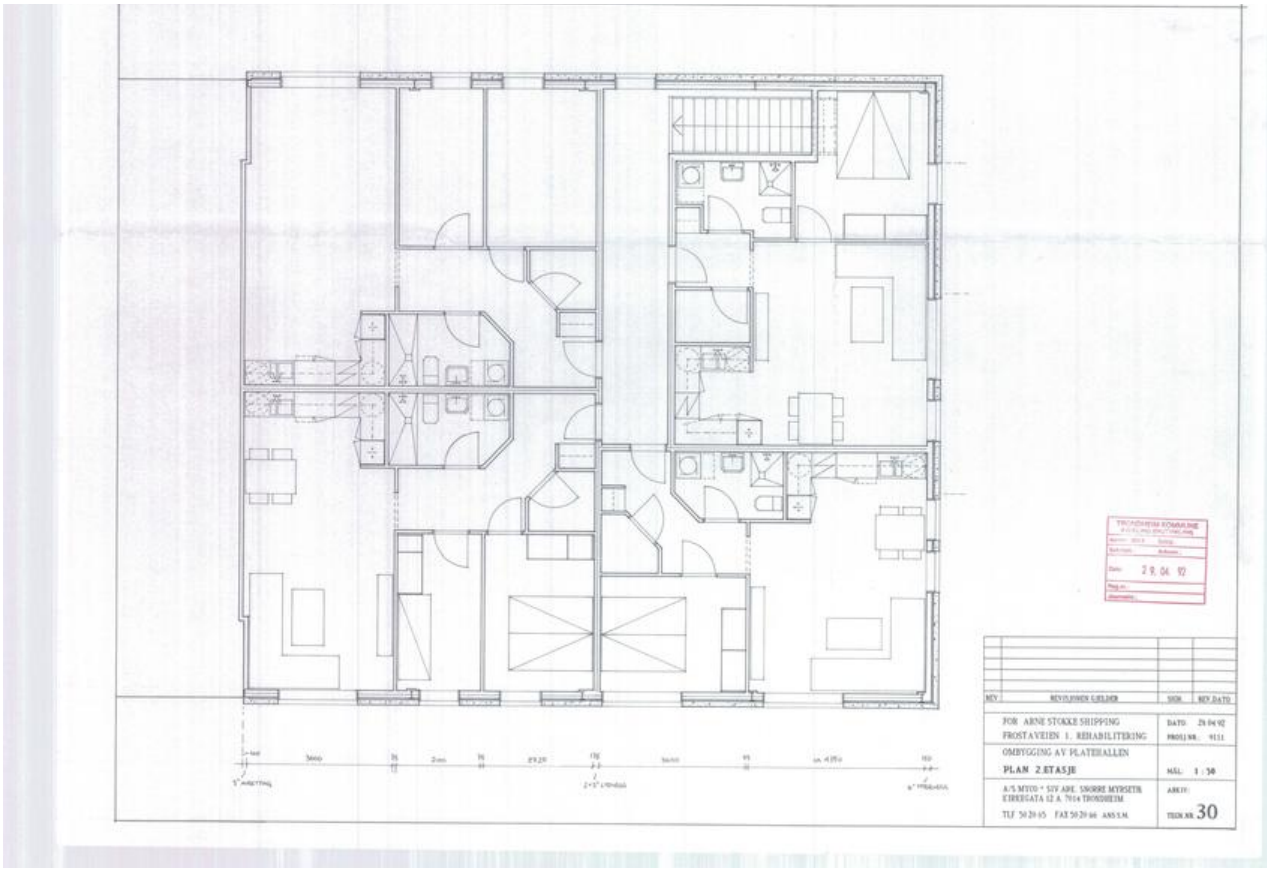


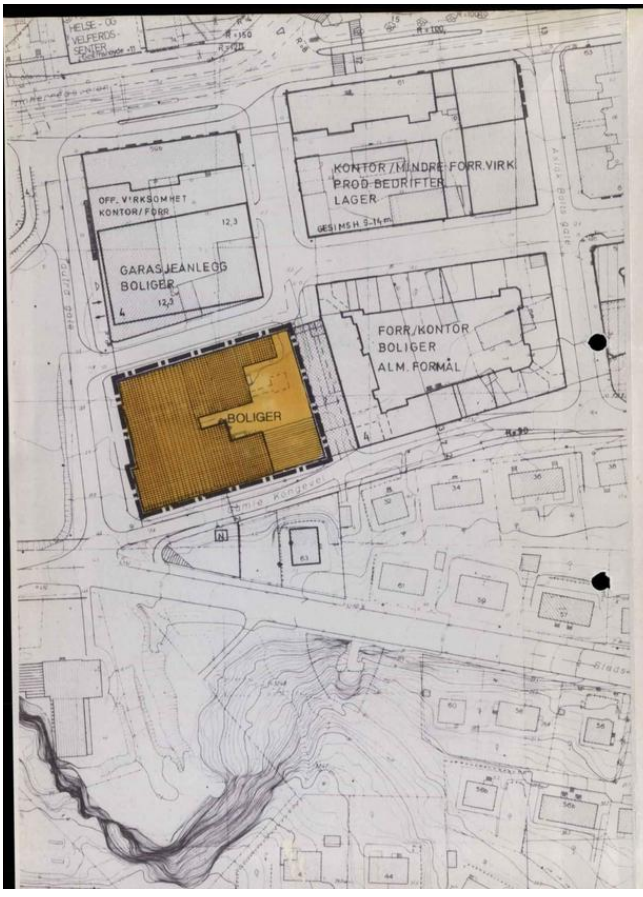





46 P.PLASSER
SPORT
VENT.
FELLESROM
RAMPE 1:8
FELLESROM
DIVP.
REV. 21.05.92
22.05.92
PROSJEKT FOR UTLEIE BOLIGER
PROSTAVEIEN 1, REHABILITERING
NY PLAN KJELLER M/PARKERING
DATO 06.07.90
A.NR.: 9.2.89
MÅL 1:200
TEGN.NR.
/05
TLF 51 90 20 65
FAX 07 90 20 66




TRONDHEIM KOMMUNE
29. 04. 92
REV. REVIDERT/ENDRET SIGN. REV. DATO
FOR ARNE STOKKE SHIPPING
FROSTAVEIEN 1. REHABILITTERING
DATO: 29.04.92
PROSJ.NR.: 9111
OMBYGGING AV PLATEHALLEN
PLAN 2.ETASJE
MÅL: 1 : 50
A/S MTOD * SIV.ARK. SNORRE MYRSETH
EIRIKSGATA 12 A 7014 TRONDHEIM
TLF 50 20 65 FAX 50 20 66 ANS.S.M.
ARKIV:
TEGN.NR. 30



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningsloven § 25

G05PE
r0335a Psak Kar

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

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

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

Bebyggelsesplan for Frostaveien 1

Nr	Dato	Nr	Endringsdato
			30.11.90

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

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

R 335 a, b.r. 18.12.90.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Jnr T 00974/90

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FROSTAVEIEN 1 PÅ BURAN.

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

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

1. Byggeområde.

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

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

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

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

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

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

1.6 Begge takterrassene utbygges samtidig med boligene i prosjektet.

2. Andre bestemmelser.

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

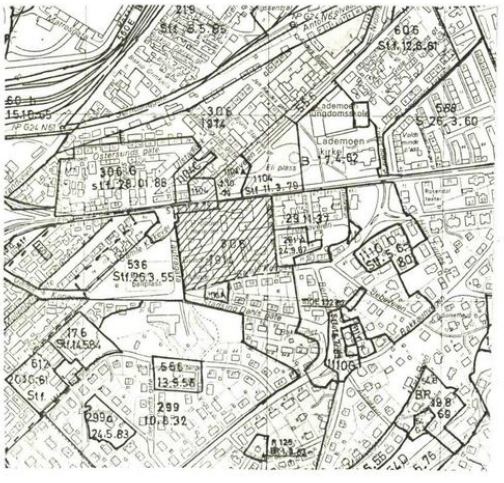
2.2 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelse.

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



GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

R 335

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

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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

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

R 335, bystyret 29.03.90.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Jnr T 4830/87

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

Dato for siste revisjon av planen: 04.07.89

Tillegg til reguleringsplan og bestemmelser er følgende vedlegg:

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

b. Utbyggingsprosjekt for Innherredsveien 61 ved Knut Selberg arkitektkontor.

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

1. GENERELT

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

1.2 Området reguleres til følgende formål

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

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggeområde A (søndre del av Innherredsveien 59)

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

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

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

2.2 Byggeområde B (nordre del av Innherredsveien 59)

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

2.2.2 Det tillates innpasset vaktmesterleilighet i øverste etasje.

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

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

2.3 Byggeområde C (Innherredsveien 61)

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

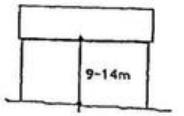
2.3.2 Bygningsrådet kan kreve at det innpasses boliger i deler av bebyggelsen.

2.3.3 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

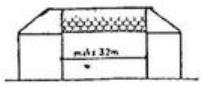
2.3.4 Eksisterende bygninger mot Innherredsveien inngår i planen og tillates ikke revet. Bebyggelsen skal holdes i hevd. Eksteriøret skal bevares eller istandsettes i mest mulig samsvar med opprinnelig utførelse.

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

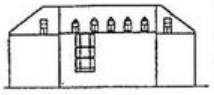
2.3.6 Volumkontroll for ny bebyggelse:



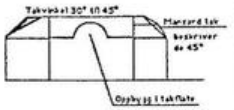
1. Gesims.
Gesimsen skal ha en høyde mellom 9 m og 14 m målt fra terreng.



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



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



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

2.4 Byggeområde D (Frostaveien 3)

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

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

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

2.5 Byggeområde E (Frostaveien 1)

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

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

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

2.6 Parkering

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

2.7 Nettstasjoner og rom for teleteknikk.

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

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

2.8 Sjenerende virksomhet. Støy.

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

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

3. TRAFIKKOMRÅDER

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

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

4. FELLESOMRÅDE

4.1 Fellesadkomst er felles for eiendommene Frostaveien 1 og 3.

5. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0079/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frostaveien 1 7014 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 411, bnr 70, snr 1 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no