

LADEMOEN

Frostaveien 1

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Marit Skolmli har gleden av å presentere Frostaveien 1!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 390 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

41/46 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

2 550 114,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 106,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 141 318,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

67 396,-

BYGGEÅR

1940

Din megler



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.



Lys og klassisk 2-roms leilighet m/sentral beliggenhet | 2. etg | Felles takterrasse | Gangavstand til "alt" | 2 boder

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Frostaveien 1!

En delikat 2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Lademoen. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heis og har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stue og kjøkken har en god og funksjonell løsning med plass til både sofagruppe og spiseplass. Leiligheten har lyst kjøkken med god skaplass, samt et romslig soverom med to innganger og gode møbleringsmuligheter.

Borettslaget byr på flott felles takterrasse, og kabel-TV/internett samt kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene. Her bor du sentralt med gangavstand til Solsiden, kollektivtransport og byens servicetilbud.

Høydepunkter

- Felles takterrasse
- Sentralt
- 2 boder
- Mulighet for å søke om leie av p-plass



Her får man både kabel-TV/internett og kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene m.m.





Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys i leiligheten, og de dype vinduskarmene tilfører et moderne, urbant preg.

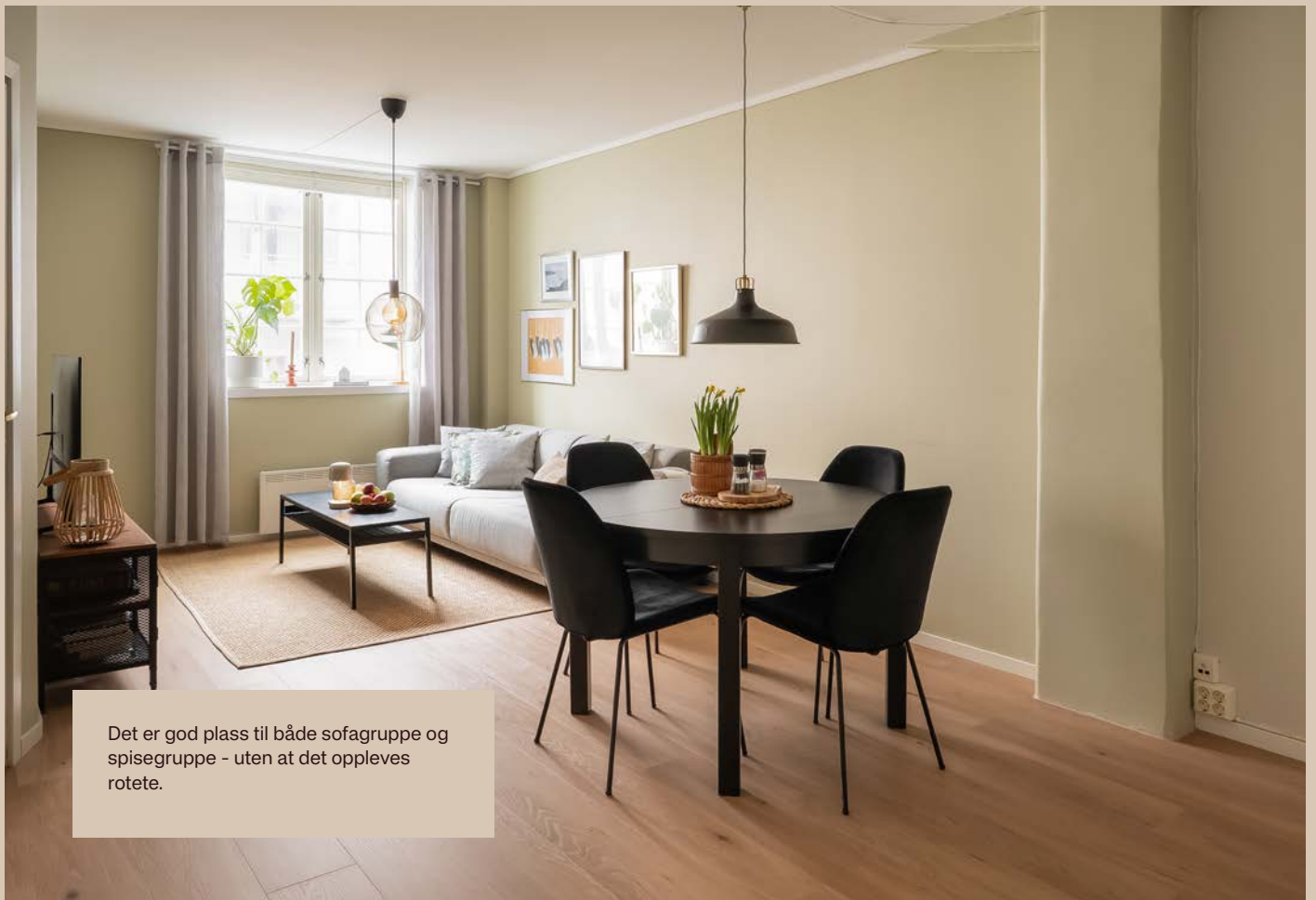






Det er mulighet til å søke om leie av p-plass i p-kjeller.





Det er god plass til både sofagruppe og spisegruppe - uten at det oppleves rotete.



Spiseplassen er naturlig plassert i overgangen mellom stue og kjøkken.

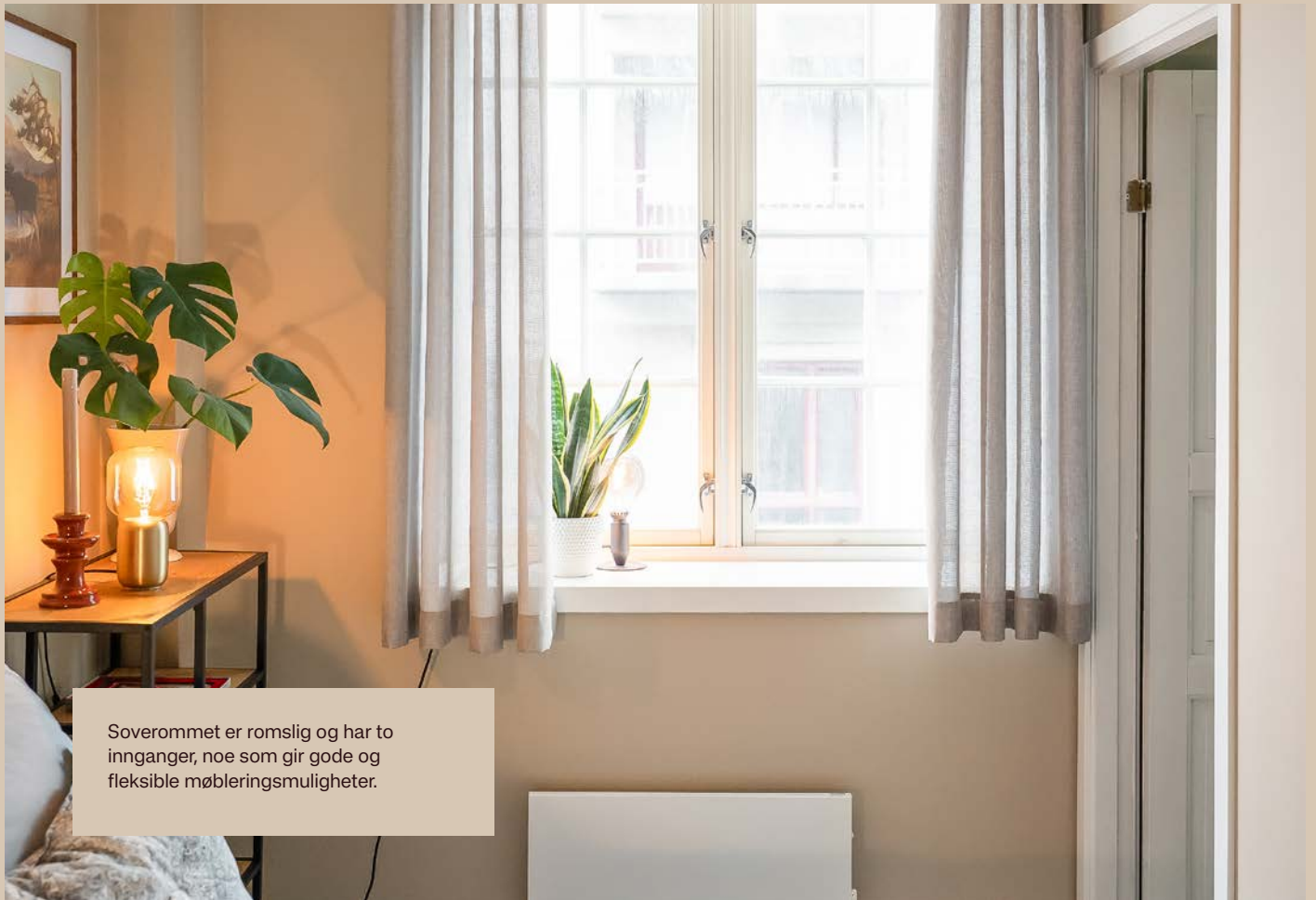


Kjøkkenet er lyst og tidløst og har godt med skaplass.





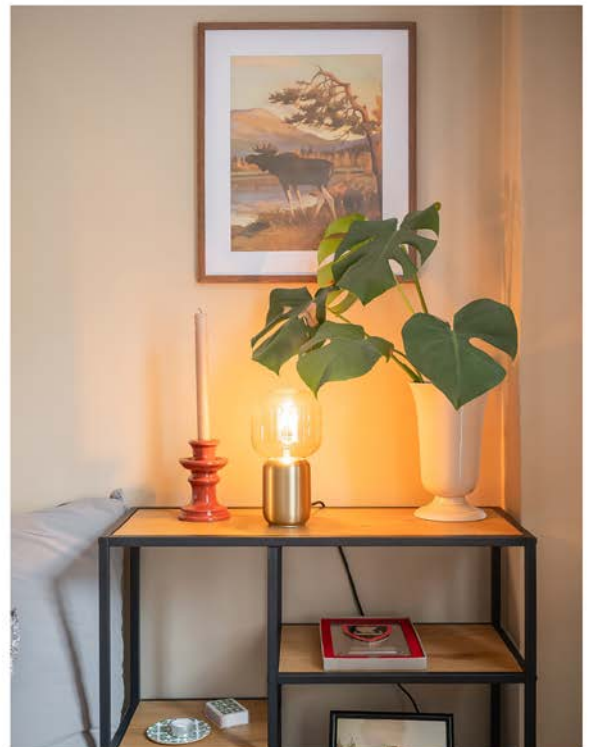




Soverommet er romslig og har to innganger, noe som gir gode og fleksible møbleringsmuligheter.



Det er god plass til stort garderobeskap på soverommet.





Badet er utstyrt med servantinredning, speil med lys, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.





Dusjen har regndusj og innfellbare dusjdører.



Både Bunnpris Buran og Bunnpris Rosendal (søndagsåpent) ligger innen gangavstand fra leiligheten.



Borettslaget byr på en flott felles takterrasse, et perfekt sted å nyte solfylte sommerdager!

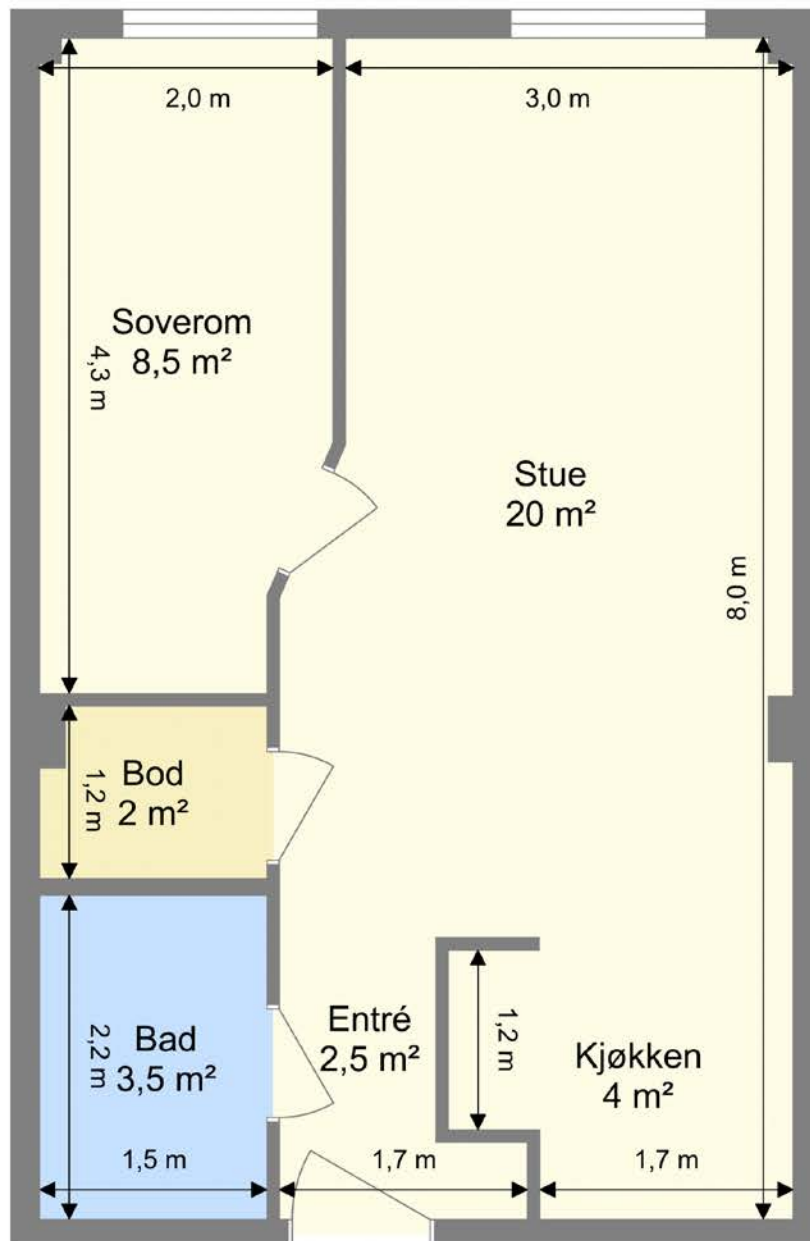


Plantegning



Frostaveien 1 anr. 32

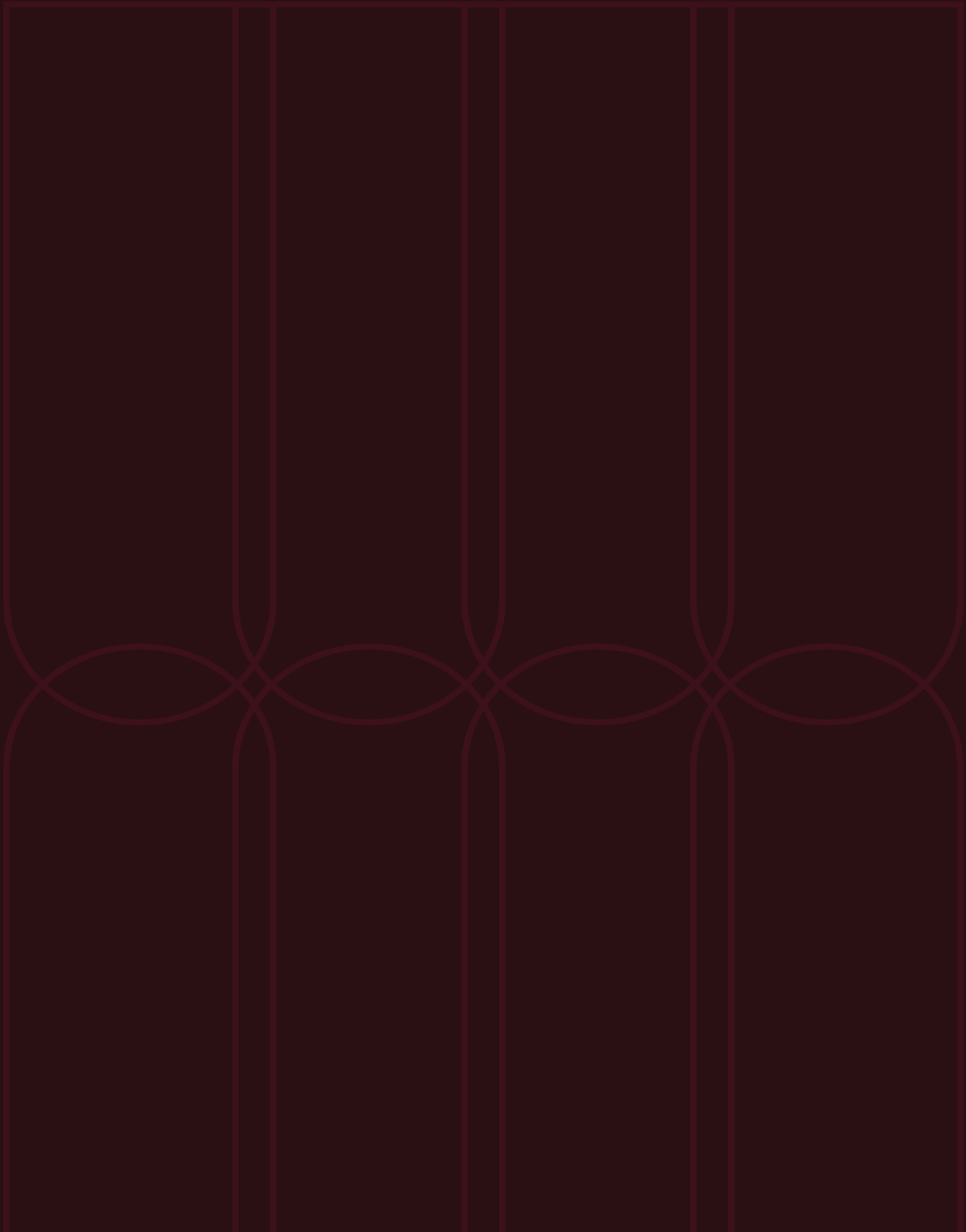
2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

FROSTAVEIEN 1

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 390 000

Omkostning kjøper

2 390 000,00 (Prisantydning)

141 317 (Andel av fellesgjeld)

2 531 318 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 540 814 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 550 114 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 550 114

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 106,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5 106,32 per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på felleslån, kabel-TV og internett (Altibox), kommunale avgifter og øvrige driftskostnader for borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader enhetsfordelt: kr 3 179,48
- Renter felleslån: kr 641,52
- Avdrag felleslån: kr 766,-
- Kabel-tv og internett: kr 519,32

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

På grunn av prisstigning og rentøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 141 318 pr. 25.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån:

Bank: Nordea Bank Norge ASA

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 25.02.2026: kr 11 899 296,-

Andel av saldo: kr 141 317,91

Restløpetid: Lånet løper frem til 2036

Type Rente: Flytende rente (3 mnd NIBOR + kredittmargin 1%)

Rente pr. 31.12.2024: 4,75%

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende

Formue:

Andel fellesformue: Kr 67 396 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 686 856 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 747 423 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet på Lademoen, et sentralt og urbant område med nærhet til det meste Trondheim har å by på. Her bor du med gangavstand til

Solsiden, som tilbyr et bredt utvalg av restauranter, kafeer, butikker og kulturtilbud. Trondheim sentralstasjon og Midtbyen nås til fots eller med sykkel, noe som gjør hverdagen enkel både for pendlere, studenter og par.

Nærområdet byr på flotte grøntområder og møteplasser, blant annet Buranbanen, en oppgradert aktivitetspark med leke- og oppholdssoner, samt Lademoparken, en frodig bypark med store gressarealer som er mye brukt til rekreasjon og soling på sommerstid. For den turglade ligger Ladestien i kort avstand og byr på en av byens mest populære turstier langs fjorden, perfekt for både rolige spaserturer og løpeturer med sjøutsikt.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med blant annet Bunnpris Buran og Bunnpris Rosendal (søndagsåpent) i gangavstand. Det finnes også flere treningssentre i nærområdet, blant annet Feel24 og 3T Solsiden. Området har svært gode kollektivforbindelser, og det pågår utbygging av Innherredsveien til miljøgate, noe som ytterligere vil styrke området for gående, syklende og kollektivtrafikk. Her bor du med alt du trenger rett utenfor døren, en ideell beliggenhet for en enkel og urban hverdag.

Parkering

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

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Felles tomt, eid av borettslaget.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for opprinnelig bygg.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Megler har i tillegg mottatt følgende dokumenter

- Det foreligger ferdigattest for bygningsmessige tiltak i forbindelse med brannteknisk oppgradering, datert 2005.
- Det foreligger ferdigattest for innsetting av ny altandør og bygging av takterrasse, datert 2018.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rehabilitering, datert 1992.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Megler har ikke mottatt originale byggetegninger fra kommunen og har derfor ikke kontrollert dagens planløsning mot godkjente byggetegninger. Det er mottatt byggetegninger i forbindelse med rehabilitering, datert 1991. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.

Leiligheten disponerer en bod på loft på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.

4. etasje

BRA-e: 5 m² Bod på loft.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsmasjasje til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponeres en loftsbod på 4,5m² (avrundet til 5m²), som er oppmålt og inkludert i BRA-e, påvist av selger. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boenhetens BRA. Deler av arealet til loftsbod er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav takhøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal). Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen med en praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Her finnes også en liten og funksjonell nisje som egner seg godt til ekstra oppbevaring. Entréen gir et ryddig og godt førsteinntrykk.

Stue

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. De dype vinduskarmene gir rommet et moderne og urbant preg. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass,

uten at rommet oppleves rotete. Spiseplassen er naturlig plassert i overgangen mellom stue og kjøkken, noe som gir en god flyt i oppholdsrommet.

Kjøkken

Lyst og tidløst kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er praktisk plassert i egen sone, samtidig som det ligger naturlig tilknyttet stuen. Løsningen gir et funksjonelt og sosialt oppholdsrom som passer godt til både hverdag og gjester.

Soverom

Delikat og romslig soverom på ca. 8,5 kvm med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og en lun atmosfære. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og planløsningen byr på to innganger som gir fleksible møbleringsmuligheter.

Bad

Pent og funksjonelt baderom utstyrt med servantinnredning, speil med lys, toalett og dusjhjørne med regndusj og innfellbare dusjdører. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk løsning i hverdagen.

Fellesarealer og bod

Borettslaget byr på en flott felles takterrasse, et perfekt sted å nyte solfylte sommerdager. Leiligheten disponerer én praktisk innvendig bod samt én bod på loft, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Kjartan Korshavn

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Vannlekkasje fra tilkobling til varmtvannstank. Skader er utbedret og vannstopp, oppsamlingskar og fuktsensor er installert i ettertid.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Reco/Sverresborg (Bestilt av forsikringsselskapet Gjensidige)

Beskrivelse av arbeidet: Hele badet bygd opp fra bunnen av.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Reco AS med deres underleverandører,

Sverresborg maling AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: O.Løkken AS (som UE), Reco bygg og skadeteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger.

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

Ja.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Sverresborg Malerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Malt vegger, tak.

Samsvarserklæring:

Takstmann opplyser at det ble kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Remontering av stikkontakter langs gulv i leilighet, montering av nytt lys over skap på bad." datert 02.12.2024.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer

tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Leilighet etablert i 2. etg. i en boligblokk bestående av 2 etasjer + loft, over kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong, utvendig forblendet med teglstein. Taket er et saltak teknet med metallplater og takstein. Vinduer med 2+1-lags glass.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Vinduer og dører TG-2 er satt pga. værslitasje/ malingsavfluss og oppsprukket kittfals.

Kjøkken - Overflater og innredning TG-2 er satt pga. bruks/ aldringslitasje.

Avløpsrør TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.

Vannledninger TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.

Våtrom: Bad - Overflater TG-2 er satt pga. høydeforskjell mindre enn referansenivået på 25mm fra

topp tettesjikt ved dør til topp slukrist.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk TG-2 er satt pga. feil utførelse/ glippe mellom klemring og sluk.

Opplistingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som

ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM

Gnr. 411, bnr. 70

i Trondheim kommune. Andelsnr. 32 i FROSTAVEIEN 1 BORETTSSALGET med orgnr. 984063350

Selger

Bjørn Brørvik

Borettslag

FROSTAVEIEN 1 BORETTSSALGET

Organisasjonsnummer: 984063350

Andelsnummer: 32

Borettslaget Frostaveien 1 (org.nr. 984063350) består av 69 andeler på eid grunn. Borettslaget eier også en ideell andel av fellesarealer sammen med et utseksjonert kommunalt foretak i bygget. Forretningsfører er Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker som fremgår av årsmeldingen for 2024:

Styret har jobbet med utfordringer knyttet til bygging på nabotomten, som har medført blant annet ødeleggelse av utearealer, graving rundt eiendommen og sprekkdannelse i bygget. Dialogen med utbygger fortsetter, og det gjenstår enda en stor del avklaringer rundt blant annet sprekkdannelsene, noe styret ser på som meget alvorlig.

Følgende prosjekter ble planlagt eller var under vurdering:

Nytt porttelefonsystem (tilbud innhentet)

Maling av tilbygg (tilbud innhentet)
 Tak over garasjeport (tilbud innhentet)
 Ny ståldør på baksiden for økt sikkerhet (avventer
 avklaring fra byantikvaren)

Kjekt å vite:

Borettslaget har fellesrom, felles takterrasse og sykkelstativer.

Hver andelseier har én stemme i generalforsamlingen, selv om andelseieren eier flere andeler. To styremedlemmer kan ikke velges fra samme husstand.

Forretningsfører: Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 57610840

Husdyr: Styret i borettslaget skal godkjenne dyrehold. Dyrehold kan forlanges avvirket 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.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven

§ 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 5 070 956 og samlede driftskostnader på kr 3 456 562. Dette ga et positivt årsresultat på kr 1 018 154.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader i borettslaget. I 2024 ble det gjennomført to dugnader hvor det ble utført forefallende arbeid som planting, maling og beising av utemøbler.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r0335 og r0335a, regulert til boliger med muligheter for mindre forretningslokaler i 1. etasje og blandet formål: kontor og lager/industribebyggelse. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - framtidig, byggesone 1 og er merket hensyn bevaring naturmiljø/kulturmiljø.

Eiendommen ligger innenfor virkeområdet for kommunens hyblifiseringsbestemmelse. Dette innebærer at det kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre en boenhet til hybler.

Vi gjør oppmerksom på følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

Plan-ID: r20190002 Planprogram fornying

Innherredsveien

Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen. Gaten skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø

Plan-ID: r20250002 Nedre Møllenberg gate 99 og 101, og Gamle Kirkevei 16

Planen har som hensikt å legge til rette for fortetting ved å oppføre en ny, klassisk bygård med boliger. Den skal romme ca. 30 leiligheter, med næring i første etasje ut mot Nedre Møllenberg gate.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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:

20.06.1919 - Dokumentnr: 900107 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.06.1988 - Dokumentnr: 13279 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:411 Bnr:249

04.06.1992 - Dokumentnr: 9210 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3471/3937

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 466/3937

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 15715 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:411 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopprettet gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: minimum 40 000,00
Grunnpakke kr 10 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 20 000,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 20 000,00

Tobb/obos/Kjeldsberg innhenting av info kr 5 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (privatvisning gratis) kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 225,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 126 115. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

Tlf: 970 54 431

Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

04.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

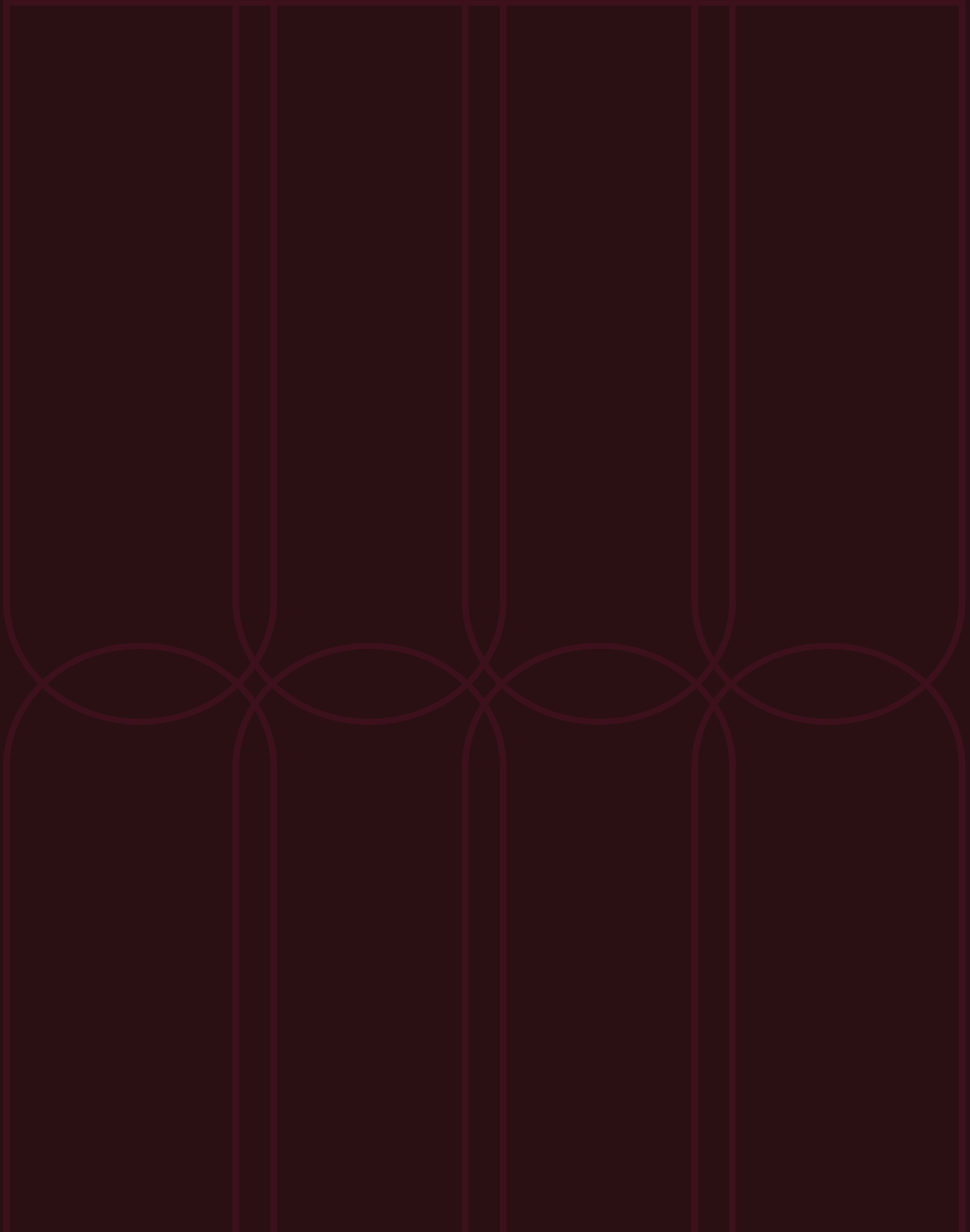
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FROSTAVEIEN 1

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260032	
Selger 1 navn	
Bjørn Brørvik	
Gateadresse	
Frostaveien 1	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7068
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 05260032

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: BB

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje fra tilkobling til varmtvannstank. Skader er utbedret og vannstopp, oppsamlingskar og fuktsensor er installert innettid

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bestilt av forsikringsselskapet Gjensidige

Arbeid utført av

Reco/Sverresborg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Hele badet bygd opp fra bunnen av

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført av Reco AS med deres underlevrandører, Sverresborg maling AS

Arbeid utført av

Reco AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

O.Løkken AS som UE, dokumentasjon foreligger

Arbeid utført av

Reco bygg og skadeteknikk AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Initialer selger: BB

2

Document reference: 05260032

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

malt vegger, tak

Arbeid utført av

Sverresborg Malerservice AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Brørvik	ac62a93d658082d4f40ff 75d09b60328274c396d	20.04.2026 09:09:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260032

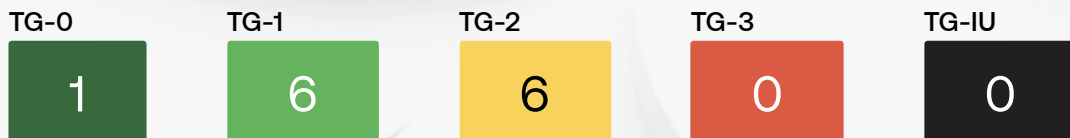
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Frostaveien 1 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1940
BRA: 46 m²
BRA-i: 41 m²
Rapportdato: 10.4.2026 (Gyldig til 10.4.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41447>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. værslitasje/ malingsavfluss og oppsprukket kittfals.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. bruks/ aldringsslitasje.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. høydeforskjell mindre enn referansenivået på 25mm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. feil utførelse/ glippe mellom klemring og sluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2026

Rapportdato
10.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Brørvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**

Telefon: **416 05 438**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **kk@tft.no**

Tittel: **Takstmann/ Byggmester**

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frostaveien 1, 7068 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **411**

Bruksnr: **70**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **32**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1940 - Kilde: Matrikkel - Ombygd til leiligheter i ca. 1991.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 2. etg. i en boligblokk bestående av 2 etasjer + loft, over kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong, utvendig forblendet med teglstein. Taket er et saltak tekket med metallplater og takstein. Vinduer med 2+1-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	41	41 Romfordeling: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.	0	0	0
Loft	5	0	5 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	46	41	5	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	5	2
Totalt m²	7	5	2

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponeres en loftsbod på 4,5m² (avrundet til 5m²), som er oppmålt og inkludert i BRA-e, påvist av selger. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boenhetens BRA.

Deler av arealet til loftsbod er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav takhøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Eksempelbilde av oppsprukket kittfals.

Beskrivelse	
Vinduer med 2+1 lags glass. Innerdører og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk/ omfang.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble registrert stedvis noe værslitasje/ malingsavflass og slitt/ oppsprukket kittfals på utvendige vinduskarmen. TG-2 er satt pga. værslitasje/ malingsavflass og oppsprukket kittfals.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling anbefales, for å hindre videre negativ utvikling.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Ukjent årstall på kjøkkeninnredning. Det ble registrert noe svellinger i bunn av enkelte kjøkkenfronter og i skrog under skyllekum. TG-2 er satt pga. bruks/ aldringsslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer med påviste avvik, men for å lukke avviket må deler med bruksslitasje utbedres/ skiftes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er kontrollert mot tegninger ifbm bruksendring/ ominnredning til leiligheter i 1991.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rehabilitering datert 02.04.1992.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør ble skiftet ifbm. oppgradering av bad i 2023. Ukjent årstall på resterende, men fremstår eldre, trolig fra rehabilitering/ ominnredning til leiligheter i ca. 1991.</p> <p>Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert på deler av innvendige avløpsrør, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn på eldre deler av anlegget anbefales.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.</p> <p>Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger ble skiftet ifbm. oppgradering av bad og utbedring av vannlekkasje i 2023. Ukjent årstall på resterende, men fremstår eldre, trolig fra rehabilitering/ ominnredning til leiligheter i ca. 1991.</p> <p>Over halvparten av forventet brukstid vurderes å ha passert på deler av innvendige vannledninger, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn på eldre deler av anlegget anbefales.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble foretatt arbeider ifbm. utbedring av vannlekkasje/ oppgradering av bad i 2023. Ukjent historikk/ omfang på resterende/ arbeid utført av tidligere eiere.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det ble kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Remontering av stikkontakter langs gulv i leilighet, montering av nytt lys over skap på bad." datert 02.12.2024.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>Selger opplyser at om alle plater på stekeovnen er på maks, hender det at sikringen løses ut.</p>	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014 i følge informasjon på produktet	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonsaggregat opplyses å være felles for flere boenheter og er derfor ikke videre vurdert eller påvist av undertegnede. Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.10 Våtrom: Bad



Eksempelbilde av glippe mellom klemring og sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2023 ifbm. vannlekkasje.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist men løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. TG-2 er satt pga. høydeforskjell mindre enn referansenivået på 25mm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist.

Anbefalte tiltak overflater

Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning/ oppbrett av tettesjikt ved dør anbefales da evt oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert. Evt. tiltak vurderes deretter.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det er ikke synlige mansjetter over gulvet ved rørføringer gjennom gulv under servant. Det bemerkes at slukets klemring synes å ikke være tilstrekkelig festet ned mot sluk, der det registreres glippe. Dette området kan være utsatt for lekkasjer, spesielt om det skulle oppstå høy vannstand i sluk grunnet sen avrenning. Det er ukjent om klemring samsvarer/ er tilpasset sluket og det er ukjent om skruer er tilpasset sluket. Det er ukjent om selve sluket ble skiftet i 2023. TG-2 er satt pga. feil utførelse/ glippe mellom klemring og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å foreta lokale utbedringer av klemring i sluk. En eventuell kontroll/ utbedring må utføres forsiktig slik at membran/ mansjett ikke skades.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra bod. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

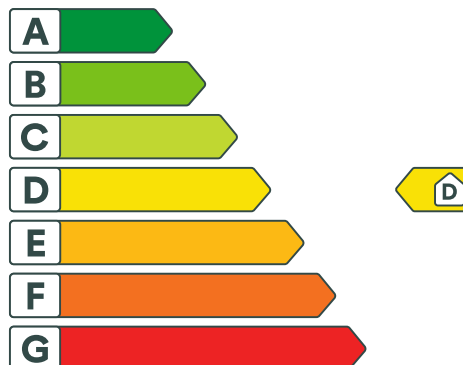
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 10.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279498
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 10536421
Gårdsnummer 411	Bruksnummer 70
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0217



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1940	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 41,0 m²	Oppvarmet bruksareal 41,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
211,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
225,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 232 kWh



Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM



Detaljering

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



Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningsens 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 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

INFORMASJON VED SALG AV ANDELSLEILIGHET

MEGLER: Era Eiendomsmegling AS Referanse: 05260032

BORETTLAG: Borettslaget Frostaveien 1

ANDEL: 32

EIER(E): Brørvik, Bjørn

LEIL.ADRESSE: Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM

INFORMASJON ANDELEN:

Månedlige felleskostnader for andelen utgjør kr. 5 106,32

Felleskostnadene dekker:

Felleskostnader enhetsfordelt	3 179,48
Renter felleslån	641,52
Avdrag felleslån	766,00
Kabel-tv og internett	519,32

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes ved overtakelse.

Avregning av felleskostnader for overtakelsesmåneden tas direkte av selger og kjøper

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2025:

Andel formue: kr. 67 396 Andel gjeld: kr. 136 722

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.

INFORMASJON BORETTSLAGET:

Borettslaget Frostaveien 1, org.nr. 984063350.

Gnr. 411, bnr. 70 i Trondheim kommune.

Frostaveien 1, 7068 TRONDHEIM.

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

25.02.2026

kjeldsberg

Fellesgjeld:

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

Borettslaget har følgende lån:

Bank: Nordea Bank Norge ASA

Restsaldo siste avdrag: Forlengelse av lån: 11.899.296,00

Restsaldo på lån for denne andelen er:

Restsaldo siste avdrag: Forlengelse av lån: 141.317,91

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 (månedisleie er kr. 475,- 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 5* 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.

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

25.02.2026

kjeldsberg

INFORMASJON EIERSKIFTE:

Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av andelen utgjør fra 01.01.2026:

Kr. 4.338,- inkl. mva for opplysninger

Kr. 6.725,- 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 25.02.2026. Ved salg senere enn 6 mnd fra dagens dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salg av leiligheten.

Trondheim, 25.02.2026

Med vennlig hilsen

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

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 (borettslag) 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 kontakinformasjon 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) Neker 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. Dermed 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 når 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 tas 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 karmen. 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 besluttet 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 velges hvert år på generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg samt fremsette forslag til møtegodegjørelser 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Forsikring

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

Borettslaget Frostaveien 1

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

1. ANSVAR - OMFANG

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

2. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

Parkering/fastlåsing av sykler langs rullestolinnegangen 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 frostskaadet.

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 avvirket 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: _____

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	187 728	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

Budsjett 2026

Borettslaget Frostaveien 1

Alle beløp i NOK

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



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

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

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

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

RELATERTE PLANER

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

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



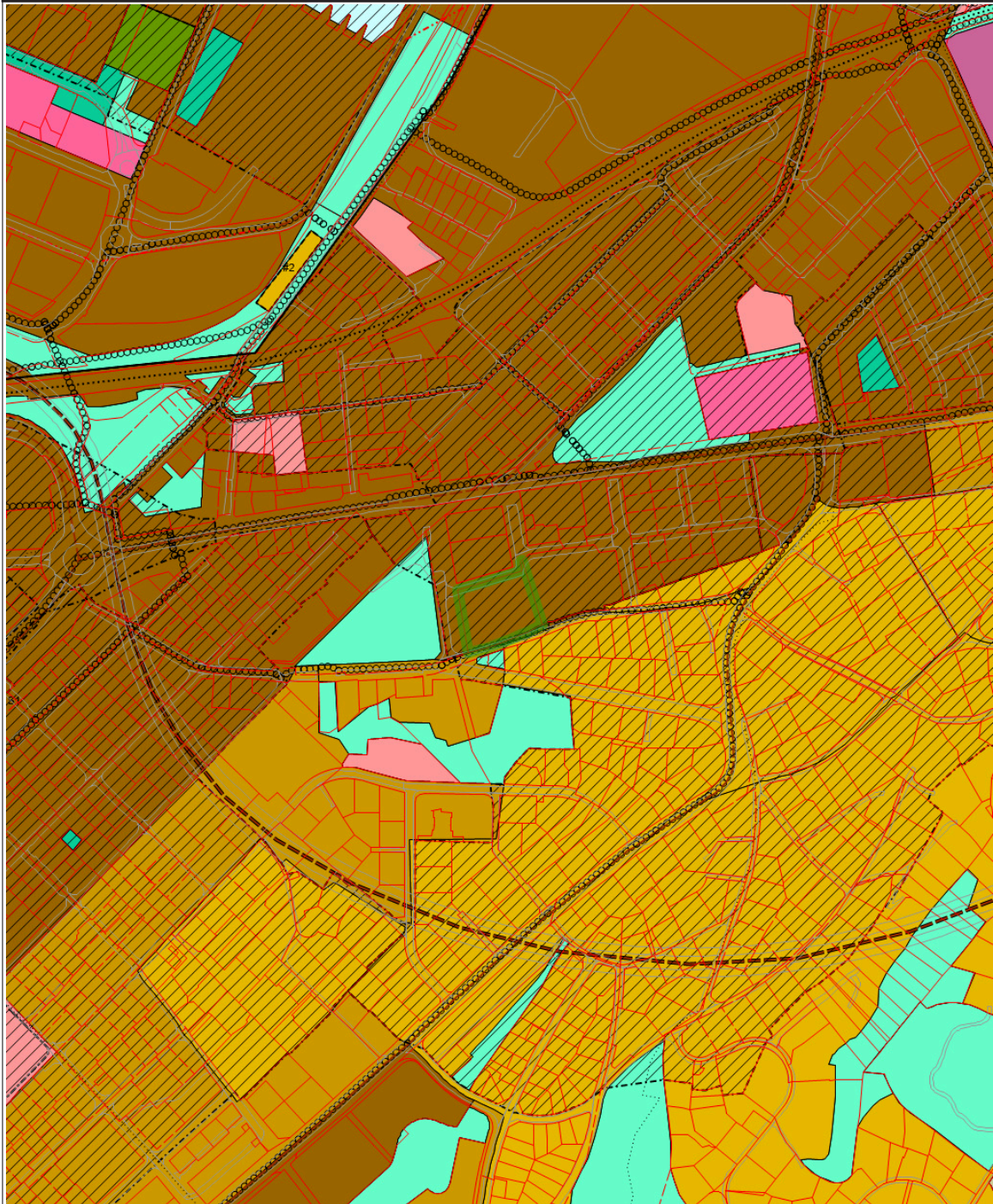
Trondheim

Kommuneplanens arealdel































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





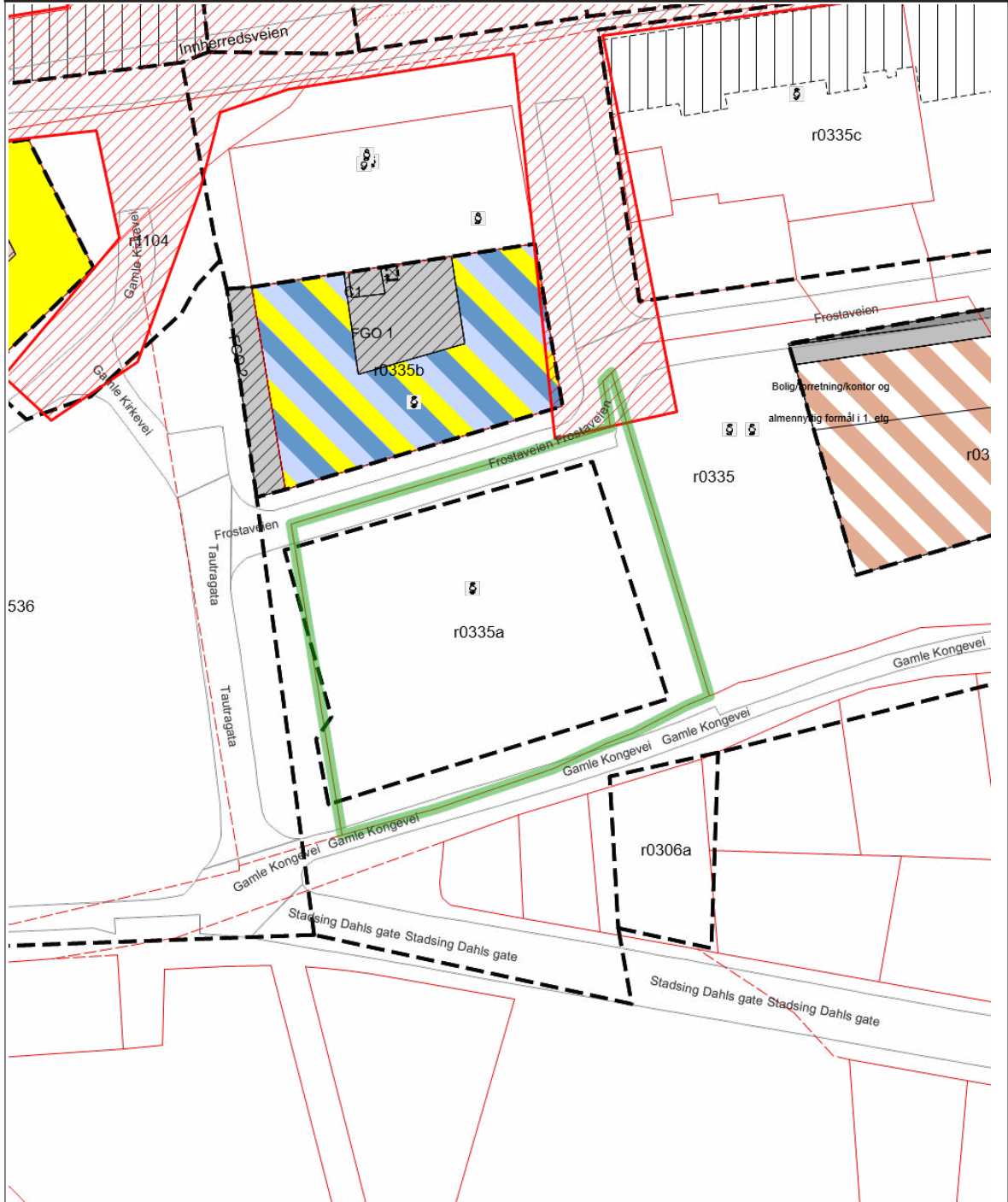
Målestokk
1:5000
























Tegnforklaring

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

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 70	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Frostaveien 1 7068 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	 Eiendomsgrense fiktiv
 Veg	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense
 RpFareGrense	 RpGrense	 Planlagt bebyggelse
 Bevaring av bygninger	 Høyspenningsanlegg	 Blokkbebyggelse
 Kjøreveg	 Gangveg	 Felles gangareal
 Annet fellesareal	 Bolig/Forretning/Kontor	 Annet kombinert formål
 Restriksjonsområde flyplass		



TEGNFORKLARING

Byplan og bygningsloven § 25



1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- BOLIGER MED MULIGHET FOR KONTOR/LAGER I 1. ETG.

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

- HOVS PENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESONRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES FEREAREAL, ANNET FELLESAREAL
- FELLES GANGVEG, GARSPASS

ANNET

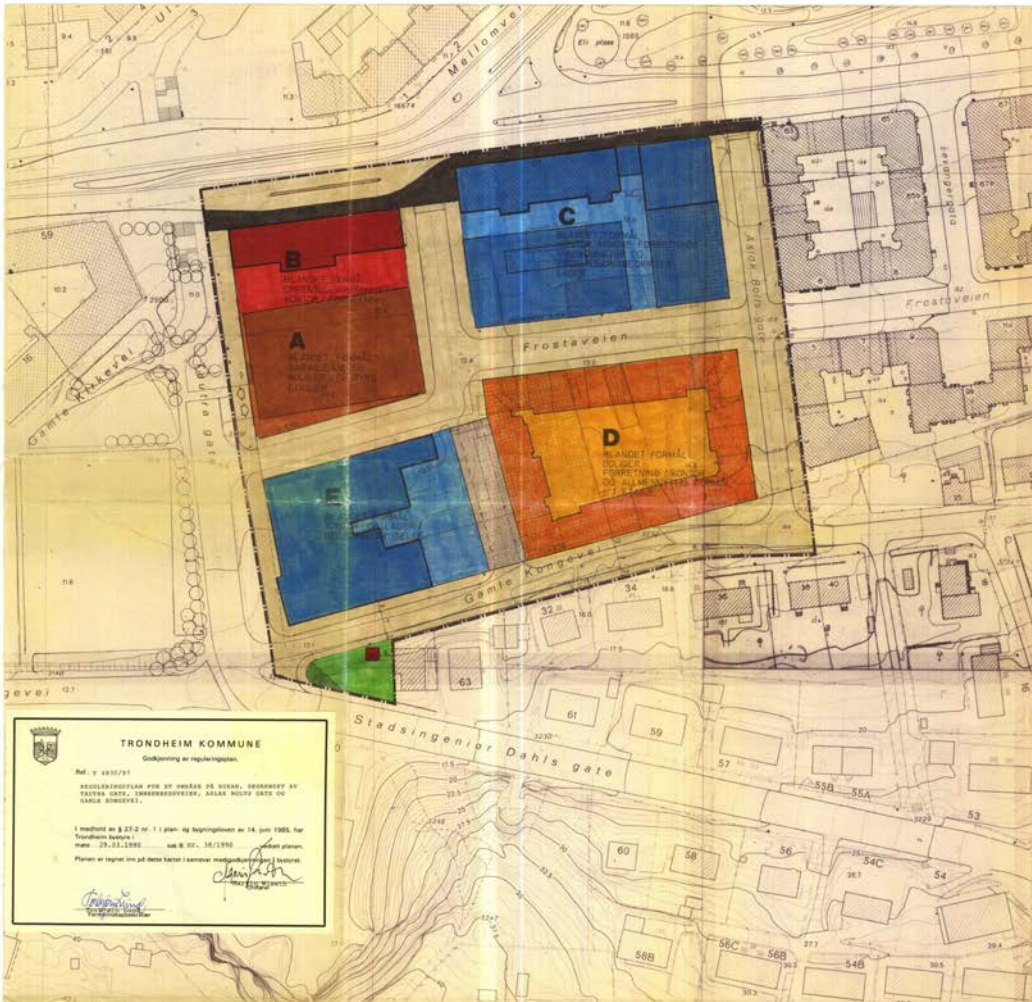
- PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, UTHUS
- EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtgrense
- anvisning av avkjørsel



Bebyggelsesplan for Frostaveien 1

St.	Dato	Nr.	Endringsdato
			30.11.90
TRONDHEIM KOMMUNE		R 335a	
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET 3. oktober 1990			
Saksbehandler I. Kjær	M = 1 1000	Kartblad E-32	



TEGNFORKLARING

ZFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 30

01874
0001 Plan nr.

- BYGGESOMRÅDER**
 - BLANDET FORMÅL: BAKKELANDS OG BOLLER (20 MINN STRÅK)
 - BLANDET FORMÅL: DIVERSE FRIKREIDET BAKKELANDS OG FRIKREIDET
 - BLANDET FORMÅL: KORTID, SMÅE FORMÅL/STREKESOMRÅDER OG FRIKREIDINGSOMRÅDER
 - BOLLER MED FORSTAD / KORTID / KORTIDTID FORMÅL (1, 2) ENKELT
 - BLANDET FORMÅL: KORTID OG LÅSE/INDUSTRIOMRÅDER
- LANDBRUKSOMRÅDER**
 - JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
 - KJØREVEG
 - Kjørebane (inkl. sykkel)
 - Trafikkøler, anleggsplass, skjæring, fylling, anlegg
- PARKERINGSPLESSER**
 - GARDEVEI, SYKKEVEI, FORTÅ (inkl. sykkel, anleggsplass og li)
 - JERNBANE, SPORVEG
 - ADKOMSTGATE / GATEHUS
- FRIOMRÅDER**
 - PARKER, TURVEIER, ANLEGG FOR LÆK OG SPORT
- FAREOMRÅDER**
 - HOSPENNINGANLEGG, NETTSTASJON
- SPECIALOMRÅDER**
 - BEVARINGSOMRÅDE
 - FRILUFTSOMRÅDE
 - PARKBELT / INDUSTRIOMRÅDE
 - PROSJEKTSONE VED VEG
- FELLESOMRÅDER**
 - FELLES AVKJØRS OG PARKERINGSPLESS
 - POSISJON LØSING OG PROSJEKTSONE
- FORNYELSESSOMRÅDER**
 - TETTBEVØGELSE SOM SKAL FORNYES
- ANNET**
 - VANN
 - PLANLAGTE BOLLER
 - ANNEN PLANLAGT BEVØGELSE
 - EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- STREKESYMBOLER**
 - reguleringsgrense
 - byggingrense
 - regulert, eksisterende tomtegrense
 - regulert, eksisterende veg
 - anleggsplass

Tilfuttet skjøtsel angitt med tall på planen

Reguleringsplan for område ved Buran begrenset av Tautro gate, Innerredveien, Aslok Bolts gate og Gamle Kongevei.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTOR
20. oktober 1987

Peter Skarstein

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:		
nr.	dato	nr.	dato	
1.	20.10.88	Bek. byggesaksplan	1.	20.10.88
2.	20.10.88	Driftsplan	2.	20.10.88
3.	14.11.88	Bek. byggesaksplan		

MALESTOKK: 1:500

REGULERINGSPLAN: 335

TEGNING: 1

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan.

Ref. nr. 4307/87

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE PÅ BURAN, BEGRENSET AV TAUTRO GATE, INNERREDVEIEN, ASLOK BOLTS GATE OG GAMLE KONGEVEI.

I medhold av § 27.2 nr. 1 plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, for Trondheim kommune, med § 101, 102 og 103 i plan- og bygningsloven av 19. desember 1982.

Planen er regnet inn på denne listen i kommunens reguleringsplanregister.

[Signature]

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.

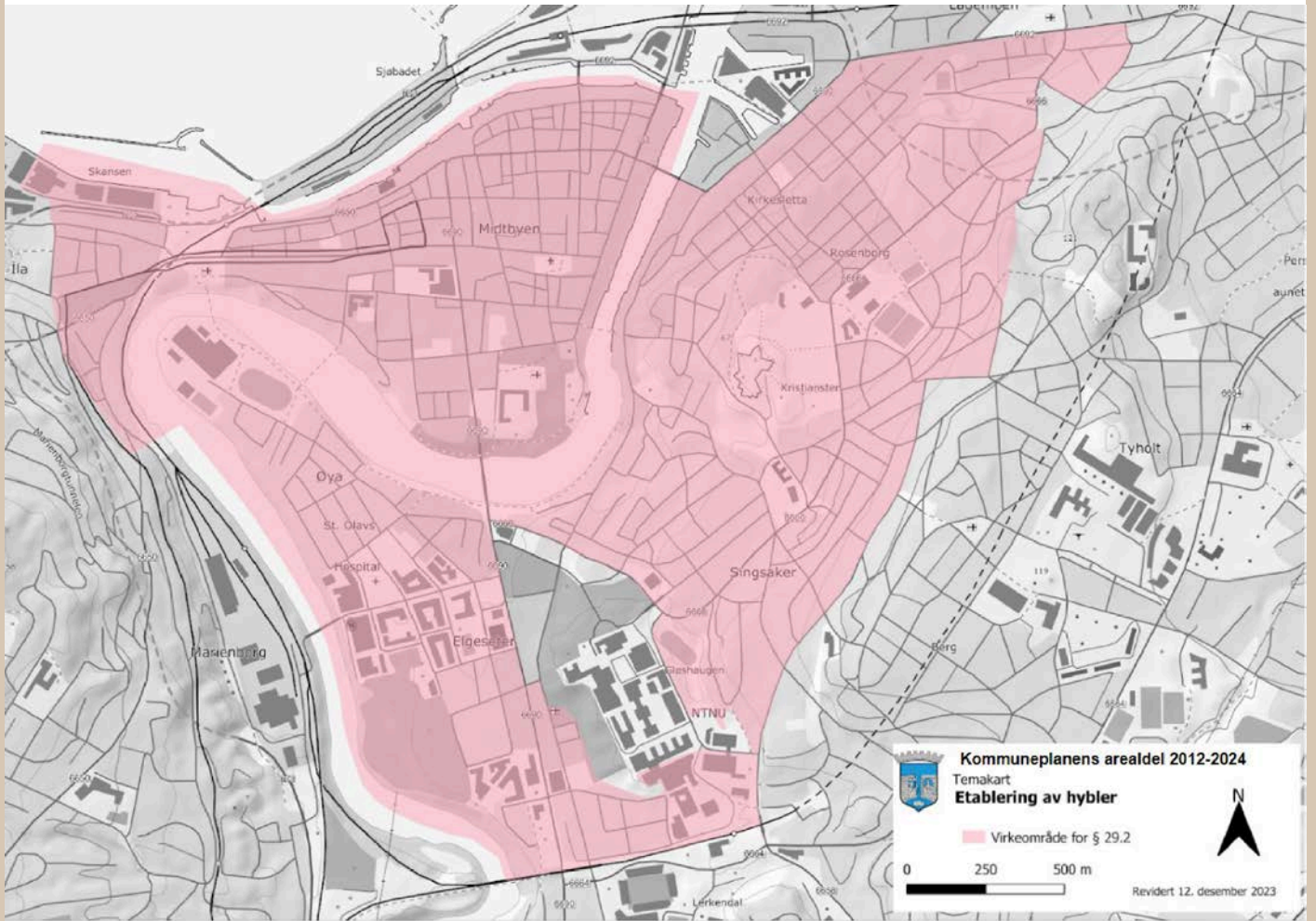
Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen": Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andreassen's tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

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

MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE

Stokka 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
BYGGHERRE : Stokka Arne Shipping
ARBEIDETS ART : REHABILITERING
BYGGETS ART : BOLIG

G.nr. 00411 B.nr. 0070

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

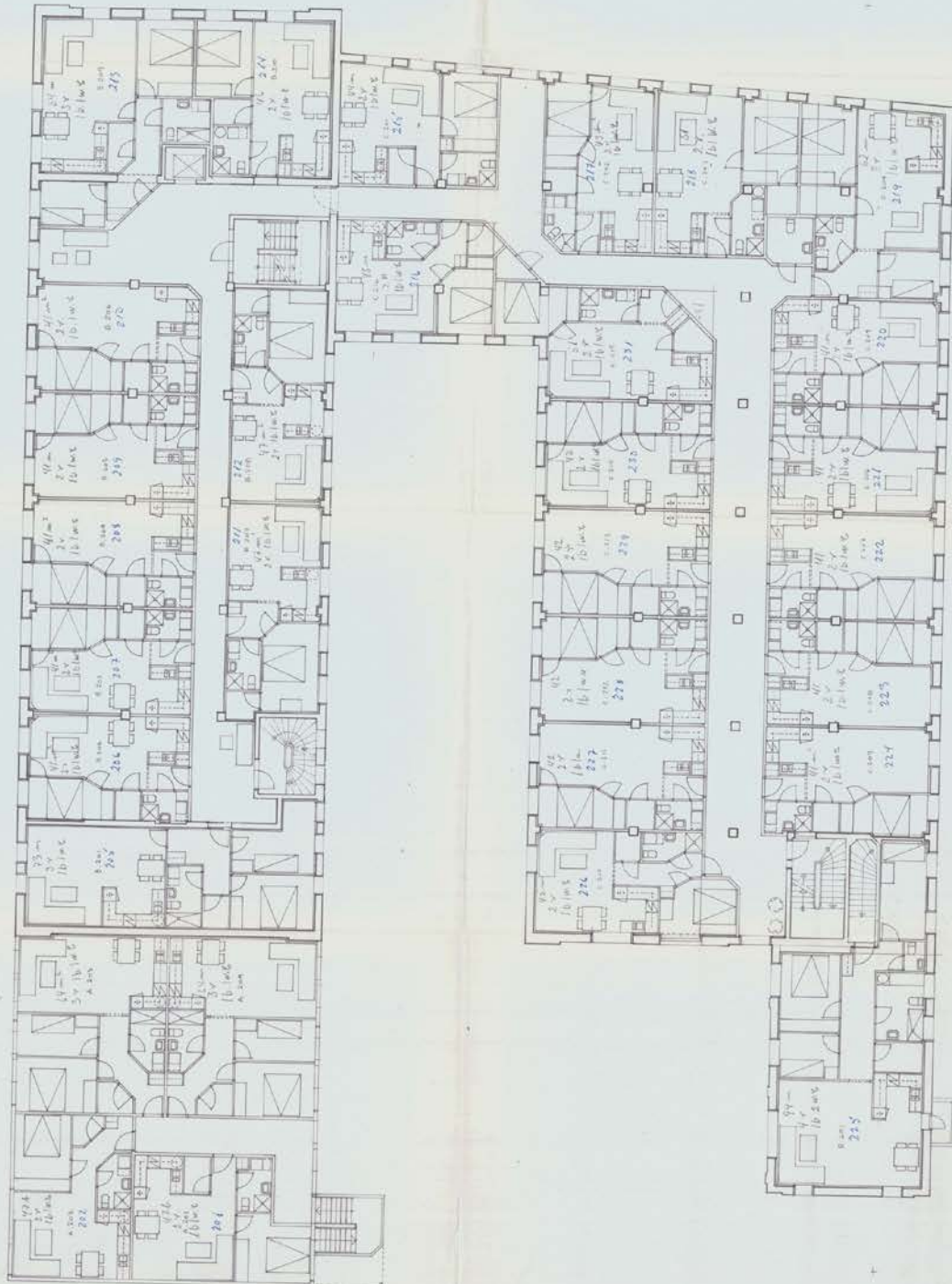
Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf:07-546381/546375
Telefax:07-546705

92008170/TXTBSD04

6.000 177 T.K. 90.



PROJEKTANT: 11.11.14
 12.031.00022
 12.031.00022

PROJEKTANT: 11.11.14
 12.031.00022
 12.031.00022



KOPPI

Blix Arkitektkontor AS
Nygata 24

FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Granbakken

Vår ref.
02/13777/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
11.03.2005

FROSTAVEIEN 1, FERDIGATTEST FOR BYGNINGSMESSIGE TILTAK I FORBINDELSE MED BRANNTTEKNISK 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 G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Frode Granbakken
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: pbc.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Nabolagsprofil

Frostaveien 1 - Nabolaget Buran østre - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Buran	2 min
Totalt 13 ulike linjer	
0.2 km	
Strandveien	3 min
Buss, tog	
0.3 km	
Lademoen stasjon	7 min
Linje R60, R70	
0.6 km	
Trondheim S	15 min
Buss, ferge, flybuss, tog	
1.3 km	
Trondheim S	18 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1.5 km	

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	9 min
269 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Lilleby skole (1-7 kl.)	10 min
216 elever, 17 klasser	
0.8 km	
Trondheim International School (1-10 kl.)	15 min
219 elever, 12 klasser	
1.2 km	
Lade skole (1-10 kl.)	19 min
663 elever, 36 klasser	
1.6 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	14 min
539 elever, 38 klasser	
1.1 km	
Thora Storm videregående skole	20 min
1100 elever	
1.8 km	
Bybroen videregående skole	21 min
210 elever	
1.8 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

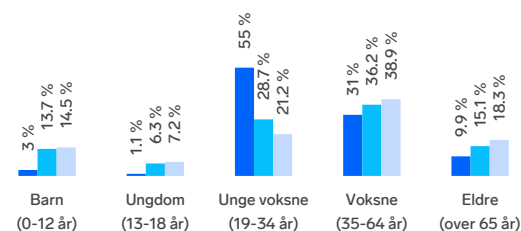
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Bunnpris Buran	3 min
Post i butikk	
0.3 km	
Bunnpris Rosendal	5 min
Søndagsåpent	
0.4 km	



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



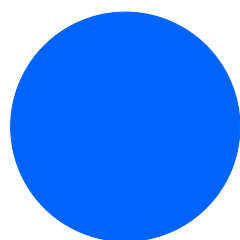
Gateparkering

Vanskelig til tider 72/100

Sport

	Buranbanen	2 min	🚶
	Fotball	0.1 km	
	Bispehaugen skole -gymnal	10 min	🚶
	Aktivitetshall	0.8 km	
	Feel24 Buran	2 min	🚶
	3T-Solsiden	7 min	🚶

Boligmasse

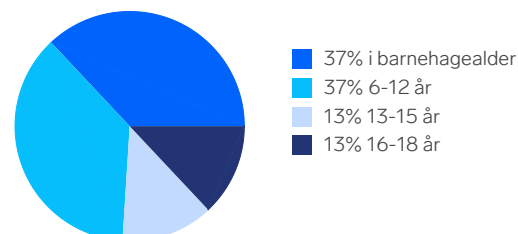


■ 100% blokk

Varer/Tjenester

	Solsiden Kjøpesenter	10 min	🚶
	Apotek 1 Solsiden	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

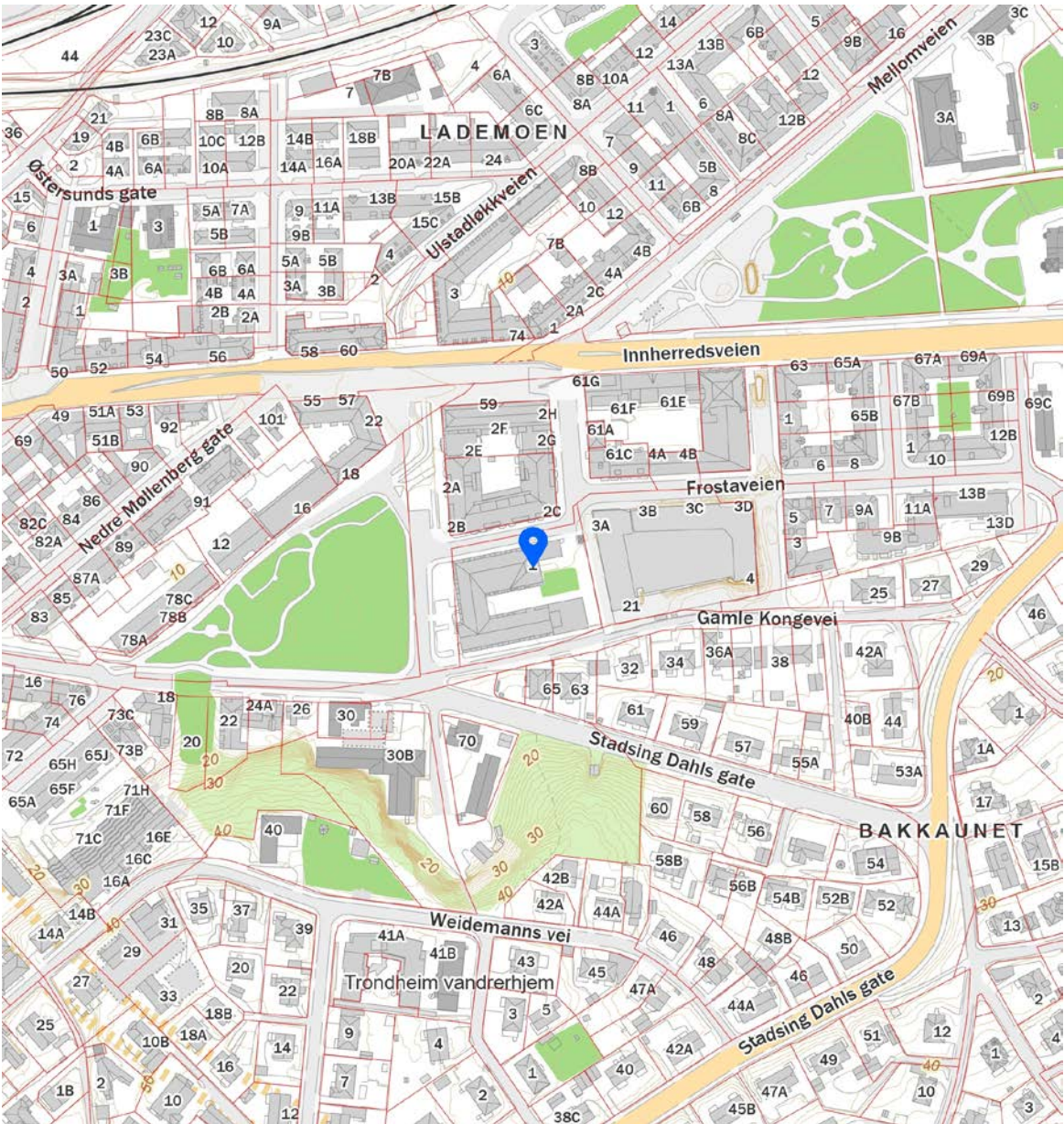
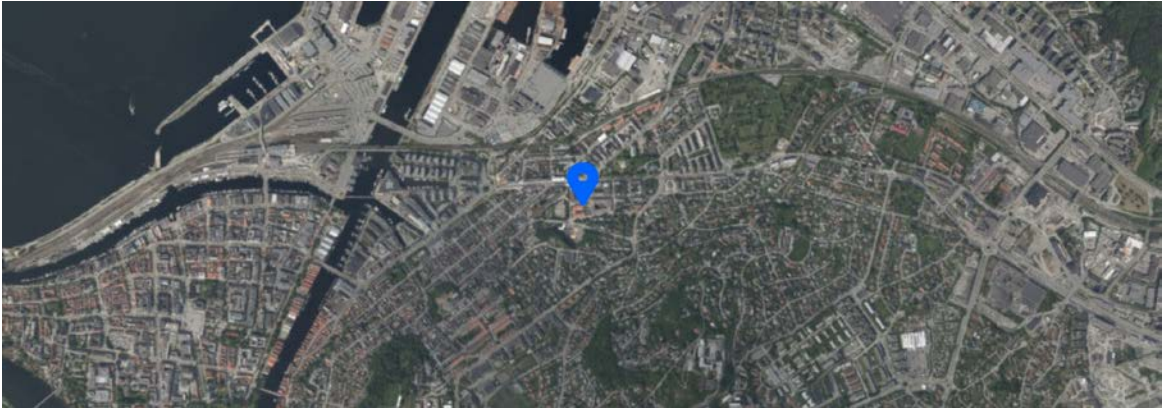


Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



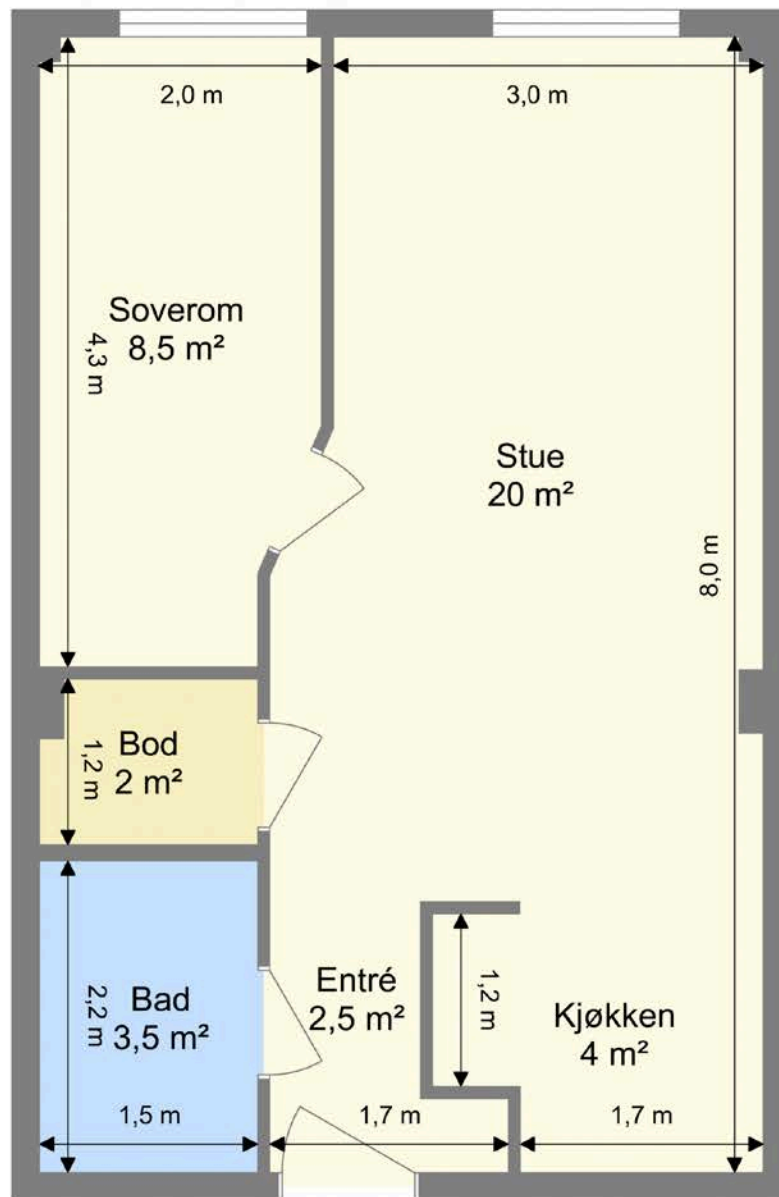
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Frostaveien 1 anr. 32

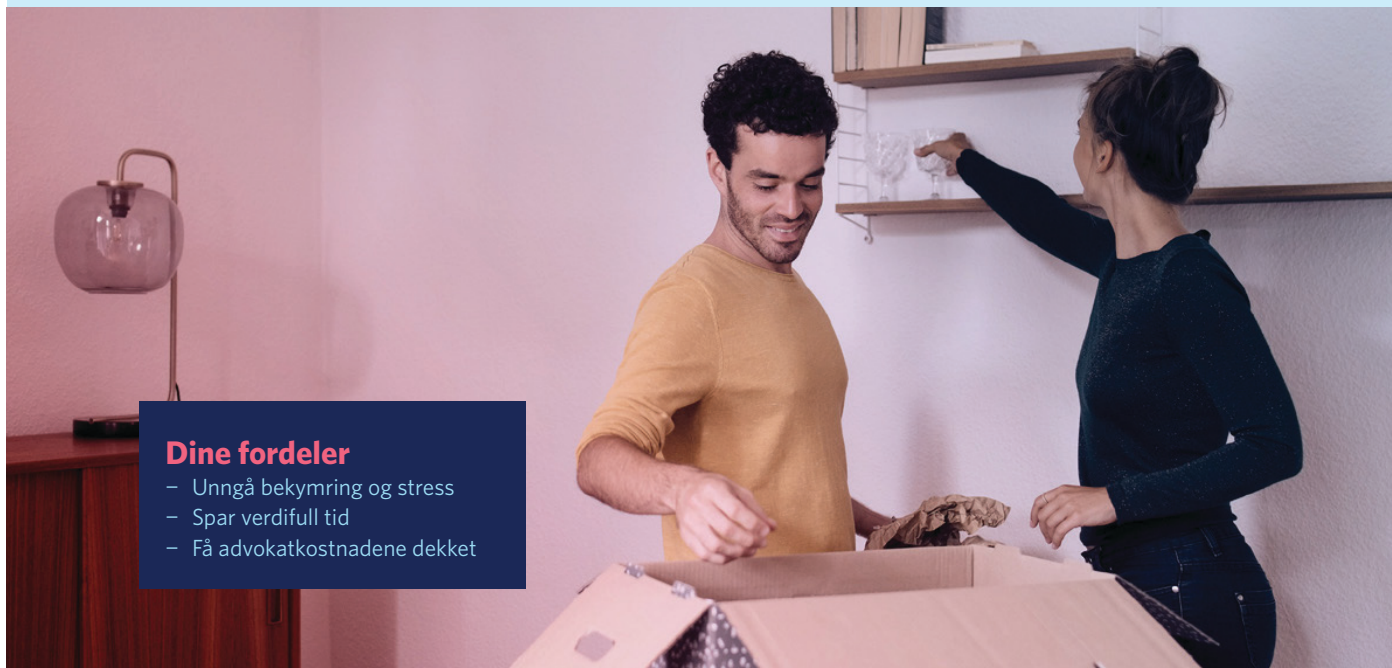
2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Marit Skolmli
Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no
+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Marit Skolmli
marit.skolmli@emera.no
970 54 430

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING