

Velkommen til

Mellomila 77, 7018 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mellomila 77
7018 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 675,-

BRA/BRA-i	51 / 46 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Etasje	3 av 5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en delikat 2-roms selveierleilighet beliggende i attraktive Ilsvika!

Leiligheten sto ferdigstilt så sent som i 2014 og holder som følge av dette en gjennomgående moderne standard. Med beliggenhet i 3. etasje og med store vindusflater får man et godt lysinnslipp, og sammen med en effektiv planløsning bidrar dette til en god romfølelse og en lett atmosfære.

Leiligheten er på 46 kvm og inneholder stue med fransk balkong, kjøkken, romslig bad, gang, soverom og bod/teknisk rom. Det er heis i bygget, og i kjelleren disponerer leiligheten en fast parkeringsplass. I tillegg har du en sportsbod på 5 kvm i tilknytning til p-plassen. Takstmannen har gitt tilstandsgrad 0 og 1 på absolutt alle punkter i sin rapport, så her gjør du deg et trygt kjøp.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Moderne 2-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig bad på 5 kvm med varmekabler i gulv og flislagte flater
- Balansert ventilasjon og fjernvarme sørger for et sunt inneklima og effektiv oppvarming året rundt
- P-plass i parkeringskjeller med elbillader
- Både TV-pakke, internett og fjernvarme (varmtvann/oppvarming) er inkludert i felleskostnadene
- Kort vei til alle servicefasiliteter, studieinstitusjoner og buss/trikk

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Mellomila 77, 7018 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 417, Bnr. 132, Snr. 15, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 076 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 520,- i februar 2025. Det er 12 terminer pr år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulertforbruk til eksakt forbruk (for desember var de kommunale avgiftene på kr. 1.134 så man må ta høyde for at dette er nærmere normalen).

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 675,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader kr 1.313,– pr. md.
Oppvarming kr 640,– pr. md.
Parkering kr 150,– pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 536,– pr. md.
Filterskifte kr 36,– pr. md.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
SOLIBO
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 46 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 51 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 5

Parkering
Hver boligseksjon har rett til 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren, den er seksjonert som fellesareal. Det er installert el-bil lader. Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet. Utleie av parkeringsplass skal meldes styret.

Sameiets eiendom
Gnr. 417, Bnr. 132, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 490 m².

Byggeår
2014 ifølge takstmann.

Innhold
3 etasje: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken/stue, soverom og bod/teknisk rom

Standard
Entre/gang:
Flis på gulv med gulvvarme foran ytterdør, ellers parkett, malte vegger og malt nedsenket himling med downlights.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Innredning: Laminert baderomsinnredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri og garnityr, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk

Kjøkken/stue m/fransk balkong:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og framstår med parkett på gulv, malte vegger med mosaikkflis mellom benkeplate og overskap og malt himling. Kjøkkeninnredningen er i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

Soverom:
Parkett på gulv, malte vegger og malt himling.

Bod/teknisk rom:
Parkett på gulv, malte vegger og malt nedsenket himling. Utstyr: Aggregat for balansert ventilasjon, rørskap og sikringsskap

Beliggenhet
Ilsvika ligger i et attraktivt område ned mot Trondheimsfjorden, og regnes for å være en del av bydelen Ila som ligger vest for Midtbyen, mellom Nidelva og Trondheimsfjorden. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med moderne lavblokker oppført fra slutten av 1990-årene, samt noe industri og næringsvirksomhet.

I Ilsvika finnes det en rekke gode servicetilbud. Dagligvarehandel, restaurant, kafé, frisør, flere barnehager (blant annet Ilsvika barnehage, Iladalen og Møllebakken) treningssenter (Både 3T og EasyFit) og helsestasjon, i tillegg til søndagsåpen dagligvare like i nærheten. Legekontor og fotofagskole ligger kun noen 100 meter unna boligkomplekset. Til sentrum av Trondheim er det bare ca. 1,4 km til fots. Bysykkelstativer ligger like i nærheten, og det er også svært gode bussforbindelser til resten av byen, som for eksempel NTNU Gløshaugen, Dragvoll og Lerkendal. Byens eneste trikkeforbindelse har holdeplass noen minutters gange unna, og knappe 10 minutters gange opp i marka finner du stien som fører til en fantastisk panorama fra fantastiske Våttakammen - for mange byens beste utsikt. Boligområdet Ilsvika passer for deg som vil ha ro, uten å gi avkall på det pulserende bylivet.

Møllebekken renner rolig gjennom området, i små kulper, ut mot Trondheimsfjorden. Langs bekken er det et innbydende grøntområde tilrettelagt for avslapping eller som et passende utgangspunkt for en romantisk spasertur. Du kan spasere på stien ved strandkanten

med utsikt mot historiske Munkholmen. Sandvolleyballbane og badebrygge like ved. I tillegg finnes Ilaparken, en frodig park med noe for enhver smak i kort nærhet.

Adkomst
Fra sentrum kjører man Sandgata mot Ila. Kjør rett frem i rundkjøringen og inn i Marienborgtunellen. Ta til høyre i rundkjøringen inne i tunnelen. Når man kommer ut av tunnelen kjører man rett frem i rundkjøringen og følger veien til venstre. Man er da i Ilsvika. Følg veien til du får nummer 77 på venstre side.

Byggemåte
Bygningen: Boligblokk oppført i 2014 med næringsareal i 1 etasje. Bygningen er på 5 etasjer over P-kjeller. Konstruksjonen er av betong og tre og etasjeskiller av betong. Utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med takmembran. Vinduer med 3 -lags glass. Bygget har heis. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 31.10.2018.

Oppvarming
Elektrisitet og fjernvarme.

Energimerking
Grønn B. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale for kabel-TV og internett.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende bebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan r1058h "Ilsvikveien 18, Formålet er at området skal reguleres til:
- Offentlig trafikkområde
- Fortau
- Kombinerte formål
- Foretning/kontor
- Forretning/kontor/bolig
 -Spesialområde
 -Bevaring av bygninger
- Offentlig friområde

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

Eiendommen har antikvarisk klasse C.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 888 301,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 553 202,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Helga Tomren og Sondre Yggeseth

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 735178
Dato: 02.09.2014
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45 / 2993

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 474091
Dato: 11.06.2013
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1017694

Dato: 20.11.2014
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelser om gjensidige rettigheter
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1017694
Dato: 20.11.2014
Bestemmelser om gjensidige rettigheter
Rett til adkomst for vedlikehold av bygninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 1017694
Dato: 20.11.2014
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmanns kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Seksjonen disponerer en bod i tilknytning til P-kjeller, hvor arealet (BRA-e)

Dyrehold: Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht husordensregler.

Hver boligseksjon har rett til 1 parkeringsplass og 1 bod i parkeringskjeller. Disse er seksjonert som fellesareal.

Sameiets økonomi ved utgangen av 2023 i følge regnskapet:
Sum driftsinntekter 1 192 240,-
Sum driftskostnader 1 202 889,-
Driftsresultat -10 648,-
Resultat 24 143,-

Balanseregnskap for ved utgangen av 2023:
Sum omløpsmidler 808 191,-
Sum eiendeler 808 191,-

Sum egenkapital 499 884,

Selger opplyser at lampe på stue/kjøkken, samt garderobeinnredning på teknisk rom, ikke følger handelen. Konfr. megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Midt AS den 19-03-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Forrige eier melder om at en ventil ble byttet på et av anleggene. Dette sto oppført i salgsoppgave fra forrige salg.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 19.03.2025
- Selgers egenerklæring datert 18.03.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Regnskap 2023
- Innkalling generalforsamling 2024
- Protokoll 2024
- Ferdigattest datert 31.10.2018.
- Seksjonering
- Reguleringsplaner med bestemmelser.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


HAPPINESS
AS HOMEMADE


HAPPINESS
IS HOMEMADE




TOPPIDRETTSVEKA




HAPPINESS
IS HOMEMADE























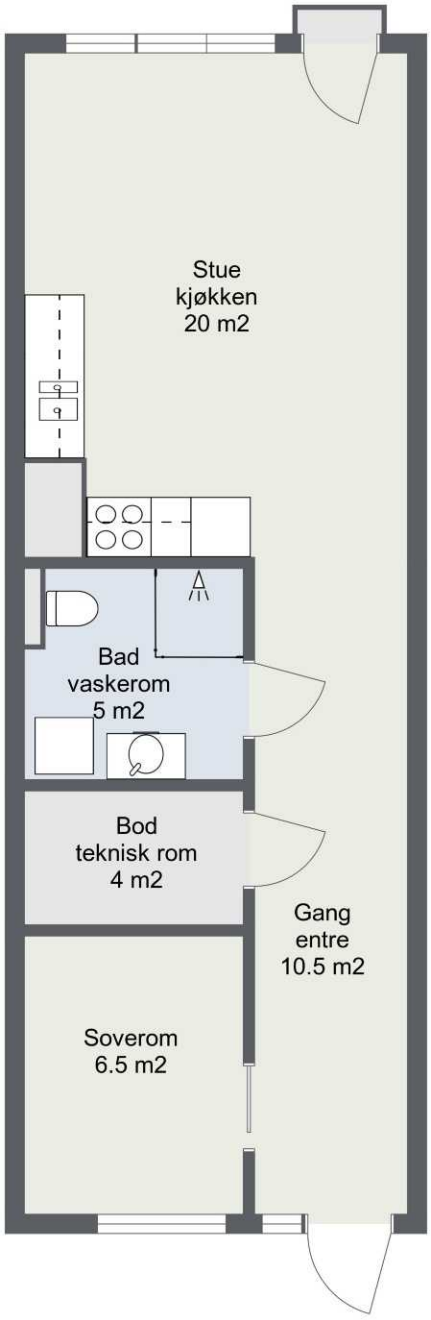





REMA 1000 7-23
REMA 1000 7-23
P
08 - 18
(08 - 15)
mot avgift


S.Nr. 13

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Mellomila 77 , 7018 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 417, bnr. 132, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1515 **Referansenummer:** KN2144

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Mellomila 77 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 132
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerommet framstår i bruksmessig god stand uten vesentlige avvik. Normal elde/bruksslitasje legges til grunn. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført i 5 etasjer m/P-kjeller og med næringsareal i 1 etasje. Konstruksjonen er av betong og tre og etasjeskiller av betong. Utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

Parkett med innslag av flis på guklv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM (5 m2)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Innredning: Laminert baderomsinnredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri og garnityr, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malte vegger med mosaikkflis mellom benkeplate og overskap og malt himling. Kjøkkeninnredningen er i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Balansert ventilasjon.
Fjernvarme/radiatorovner.
Sentralstyrt røykvarslingsanlegg
Sprinkelanlegg
Komfyrvakt
Automatisk lekkasjestopper

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

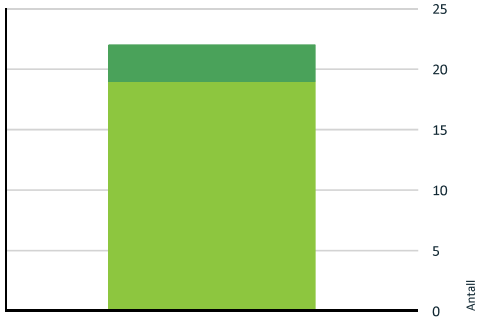
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mellomila 77 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 132
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med PVC inndekning med 3-lags glass

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Fabrikkmalt ytterdør i glatt utførelse.

Årstall: 2014

TG 1 Balkongdør (Fransk balkong)

Innadslående balkongdør med PVC inndekning med 3-lags glass

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett med innslag av flis på gulklv, malte vegger og malte tak. Det bemerkes noe striper i parkettgulv i stue ved spisebord.(TG-2) Forholdet vurderes forøvrig kun kosmetisk. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke. Enkel nivellering ble utført og igen avvik registrert utover det som er forventet ut fra bygningstype og alder.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 3 etasjeplan med betongdekker, hvor da radon ikke er relevant. Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Årstall: 2014

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse

Årstall: 2014

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Årstall: 2014

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling med downlights

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i stål/aluminium

Mellomila 77 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 132
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert baderomsinnredning med heldekkende servantplate m/ 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri og garnityr, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2014

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på vegg fra entre og mot nedre del av dusjhjørne uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte vegger med mosaikkflis mellom benkeplate og overskap og malt himling. Kjøkkeninnredningen er i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det integrert komfyr kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2014

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist i bod/teknisk rom med utkast fra overløp er plassert ned mot gulvet på baderommet .

TG 1 Avløpsrør

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast tilsluttet felles rørstamme. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten med bad/vaskerommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon, hvor aggregatet ble påvist i boden. Det tillegges at kapasitet på ventilasjonsanlegget ikke er vurdert. Videre nevnes det
for å få optimal funksjon av anlegget så er det viktig at filter i aggregatet skiftes iht til beskrivelse og at filter i avtrekkshette
rengjøres regelmessig

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert lekkasjesikring i kjøkkenbenk som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

TG 1 Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og oppvarming via radiatorovner i de respektive rom. Anlegget er forøvrig ikke videre vurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskapet ble påvist i boden med automatsikringer/vippebrytere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Anlegget er fra byggeår og ingen arbeider er utført i selgers bo-tid

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget er sprinklet og har brannalarm-/varslingsanlegg som driftes av borettslaget. Av manuell slukkeutstyr er det et 6 kg brannslukningsapparet plassert i boden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Mellomila 77 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 132
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

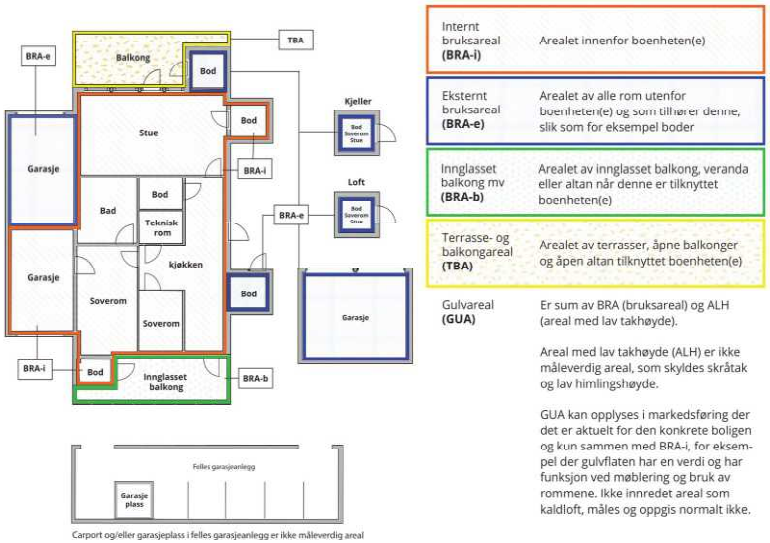
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	46	5		51	
SUM	**46**	**5**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom, Bod/teknisk rom		

Kommentar

Seksjonen disponerer en bod i tilknytning til P-kjeller, hvor arealet er medregnet i bruksarealet (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	4

Mellomila 77 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 132
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Kent Volden	Takstingeniør
	Helga Tomren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	417	132		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mellomila 77

Hjemmelshaver

Tomren Helga Brune, Yggeseth Sondre Aksnes

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.03.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	19.03.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2025	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.03.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Fremvist		Nei
Eier	19.03.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sondre Yggeseth

Helga Tomren

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mellomila 77
7018 Trondheim

5001-417/132/0/15

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Vi har salgsoppgaven fra forrige salg, med tilhørende tilstandsrapport.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Forrige eier melder om at en ventil ble byttet på et av anleggene. Dette sto oppført i salgsoppgave fra forrige salg.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

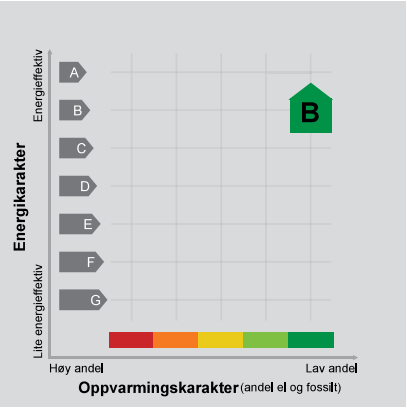
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Mellomila 77
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	417
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	–
Festenummer	–
Bygningsnummer	300410165
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-94358
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Ettføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MELLOMILA 75 OG 77

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017

Første gang vedtatt: 21.10.2014
Sist endret 14.03.2024.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Mellomila 75 og 77.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 417, bnr. 132 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Mellomila 75 og 77.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæringsbegjæring oppdelt i 35 seksjoner.
30 seksjoner er seksjonert til boligformål og 5 seksjoner til næringsformål. 4 av disse næringsseksjonene er parkeringsplasser i kjelleren.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen iht. seksjonstegninger. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING

Den enkelte boligseksjonseier har rett til 1 parkeringsplass og 1 bod i parkerings kjeller. Disse boder og parkeringsplasser blir seksjonert som fellesareal. Ved overtakelse er parkeringsplasser og boder fordelt av utbygger. Etter overtakelse tilligger det styret og eventuelt omfordele parkering og boder.

Enkelte p-plasser er tilrettelagt for HC-parkering . Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-parkering uten dokumentert behov.

Det tillates at seksjonseiere setter opp strømuttak eller ladepunkt for elbil ved seksjonseiers biloppstillingsplass, eller andre steder som styret anviser, etter skriftlig søknad til og godkjenning fra styret. Seksjonseier som ønsker å gjøre bruk av El-bil i garasjekjelleren må selv bekoste eget godkjent teknisk anlegg , kabling, uttak, egen måler for forbruk knyttet til netteier og vedlikehold av det tekniske anlegget. Autorisert installatør skal benyttes, arbeidene skal gjøres forskriftsmessig og styret skal ha kopi av ferdigattest før ladepunktet tas i bruk. Ved overtredelse av disse kravene kan seksjonseier bli holdt ansvarlig for eventuelle kostnader. Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet.
Utleie av parkeringsplass skal meldes styret.

§ 3 SÆRLIGE AVTALER

Det foreligger tinglyste gjensidige rettigheter til adkomst mellom sameiets eiendom og naboeiendommen bnr. 133 i forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller via dennes eiendom. Rettigheten er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse i vedlikehold. Sameiet vil derfor måtte forvente å bidra med deling av kostnader for drift og vedlikehold av arealer tilknyttet nedkjøringsrampe.

Boligseksjonene 2-31, gis midlertidig enerett til bruk av takhage som ligger i utenfor 1. leilighetsplan, jfr. eierseksjonslovens §§25. Eneretten har ingen tidsbegrensning og gjelder jfr. lovens bestemmelser og inntil annet vedtas av årsmøtet med 2/3-dels flertall av alle stemmer.
Vilkåret for eneretten er at vedlikehold og driftskostnader forbundet med arealet dekkes av boligseksjonseierne.

§ 4 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

Den enkelte seksjonseier 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.

§ 5 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 6 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonen (forretning) skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsleietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten årsmøtets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Valg av møteleder og minst en av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

§ 10 STEMMERETTSREGLER

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme
b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om oppløsning, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Det skal søkes å oppnå at minst ett styremedlem skal være representert fra næringsseksjonen (forretning).

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 14 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 15 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 20 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier 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 sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 21 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 23 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter

forbruk. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse.
Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.
Kostnader til abonnement kabel tv/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Snr 32, 33, 34 og 35 er egne næringsseksjoner bestående av 1 p plass hver. Disse seksjonene skal belastes felleskostnader iht eierbrøk for de driftsutgifter som angår parkeringskjelleren, herunder forsikring, heis, forretningsfører og andre relevante kostnader. Disse seksjoner skal ikke belastes kostnader for renhold og vedlikehold av bygningsdeler over p kjelleren.
På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøte – til dekning av disse kostnader.
Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 25 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MELLOMILA 75 OG 77

Vedtatt: 21.10.2014
Rev. 11.03.20

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
Det er båndtvang for hunder på sameiets takterrasse.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Resultatregnskap

Sameiet Mellomila 75 og 77

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse driftsinntekter		10 204	9 960	13 000	0
Felleskostnader		708 168	708 168	695 194	791 925
Leieinntekter		55 800	55 800	55 800	55 800
Fjernvarme		244 908	244 908	245 000	330 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		173 160	190 080	173 100	192 800
Sum inntekter		**1 192 240**	**1 208 916**	**1 182 094**	**1 370 525**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	28 525	28 525	28 525	28 525
Revisjonshonorar	2	12 610	11 500	11 800	13 000
Forretningsførerhonorar		79 869	74 464	74 500	82 600
Andre honorarer og kontingenter		376	3 113	3 120	0
Kommunale avgifter og renovasjon		7 638	4 765	8 000	8 500
Administrasjons- og møteutgifter		1 088	2 765	5 400	3 300
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	3	81 879	61 577	58 400	46 400
Vakthold/ alarm/ internkontroll		15 663	27 406	16 000	16 800
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		93 331	87 511	116 900	123 400
Renhold/ matteservice		55 285	52 256	53 000	59 800
Vedlikehold/ drift	4	80 968	86 674	84 000	94 000
Snørydding, strøing		954	0	40 000	42 000
Energikostnader		58 976	57 844	62 000	70 400
Fjernvarme		291 952	237 798	245 000	330 000
Fellesavtale TV og bredbånd		183 599	174 600	173 100	192 800
Forsikring		145 544	120 531	135 500	152 800
Avsetning framtidig vedlikehold	5, 6	57 966	55 696	50 000	100 000
Gebyr og bankomkostninger		6 667	6 383	6 100	6 200
Sum driftskostnader		**1 202 889**	**1 093 406**	**1 171 345**	**1 370 525**
Driftsresultat		**-10 648**	**115 509**	**10 749**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		22 671	14 901	0	0
Annen finansinntekt		12 121	12 142	0	0
Finansresultat		**34 792**	**27 043**	**0**	**0**
Resultat		**24 143**	**142 552**	**10 749**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	7	24 143	142 552	10 749	0
Sum overføringer		**24 143**	**142 552**	**10 749**	**0**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Mellomila 75 og 77

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2023	Pr. 31.12.2022
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		32 991	60 324
Sum fordringer		**32 991**	**60 324**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 6	775 200	939 157
Sum omløpsmidler	**8**	**808 191**	**999 481**
Sum eiendeler		**808 191**	**999 481**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	499 884	475 741
Sum opptjent egenkapital		**499 884**	**475 741**
Sum egenkapital		**499 884**	**475 741**
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 6	104 814	362 645
Sum avsetninger for forpliktelser		**104 814**	**362 645**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 974	57 269
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 053	8 850
Skyldige offentlige avgifter		13 325	0
Annen kortsiktig gjeld		86 140	94 976
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**203 492**	**161 095**
Sum gjeld		**308 306**	**523 740**
Sum egenkapital og gjeld		**808 191**	**999 481**

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Mellomila 75 og 77

Tobias Wetlesen Gran
Styrets leder

Oddvar Mellemsæter
Styremedlem

Simen Nyutstumoen
Styremedlem

Leon Langseth Martinez
Styremedlem

kjeldsberg

Til seksjonseiere i Sameiet Mellomila 75 og 77

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Mellomila 75 og 77

Tid: **14.03.2024 kl 17**
Sted: **Teams. Lenke til møtet finnes i eposten.**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2023

Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Orientering om budsjett for inneværende år
Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2023-2024

Det er avsatt 25 000,- til styrehonorar for perioden 2023-2024

5. Orienteringssak - Pågående forsikringssak fra 2023 - Rømningsvei

Lekkasje i rømningsvei har blitt utbedret. Kostnader forbundet med retting av årsaken er ikke dekket, men følgeskader (inne i rømningsvei) er dekket av forsikringen. Takstmann vil se på både skade i rømningsvei og arbeid på tak (5 etg), når mulighetene for befaring er bedret (ikke snø/is på tak).

6. Orienteringssak - Presentasjon av styrelederkandidat og kostnad

Solibo har blitt kontaktet i forbindelse med potensiell ekstern styreleder. Styrelederkandidat presenterer seg selv og sin kompetanse. Ekstern styreleder vil medføre økte kostnader for sameiet. Solibo har tilbudt en løsning til 65.000 NOK inkl mva, og et formidlingsgebyr på 14.990 NOK inkl. mva (engangsbeløp).

Selve styreledervalget blir gjort på saken om valg.

kjeldsberg

7. Vedtektsendring

To setninger i §13, 3. avsnitt strider med eierseksjonsloven:

"Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte."

Det er kun årsmøtet som kan velge styreleder. Det foreslås derfor at disse setningene fjernes fra vedtektene, og at §13 derfor blir som følger:

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Det skal søkes å oppnå at minst ett styremedlem skal være representert fra næringsseksjonen (forretning).

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

8. Ventilasjonsrens og inspeksjonsluker

I forbindelse med en tøff vinter, så forekom det kondenslekkasje i leilighet H0404. Styret har valgt å dekke kostnaden grunnet skadens art (trolig håndverks feil og mulig regress).

Etter befaring utført av Belfor AS og Miljø VVS, så ble styret presentert med følgende løsning:
- Installasjon av inspeksjonsluker (minst 1 stk per leilighet) på tekniskrom
- Full ventilasjonsrens av sameiets ventilasjonsanlegg.

Estimert kostnad for ventilasjonsrens og installasjon av inspeksjonsluke er kr 312.000 NOK inkl. mva.

Etter dialog med regnskapsfører har følgende alternativ blitt vurdert som aktuelle:
1. Hver seksjon betaler inn en engangssum (basert på eierbrøk) for utførelse av arbeidet.
2. Sameiet benytter 100.000 NOK av vedlikeholdsfondet, og betaler 212.000 NOK i engangssum. Dette betyr at felleskostnadene må øke, og vedlikeholdsfondet tilbakebetales over to år (24 mnd).

9. Valg

Tobias W. Gran går av som styreleder, i forbindelse med fraflytting. Samtlige seksjonseiere kan stille som normalt til valg. Ved valg av ekstern styreleder er sameiet kjent med at årlige kostnader blir økt, noe som vil reflekteres i de månedlige felleskostnadene. Styreleder velges for 1 år.

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styreleder for 1 år	Tobias Gran	1 år igjen	Har trukket seg. Ny styreleder må velges for 1 år.
Styremedlem for 2 år	Simen Nyutstumoen	På valg	Styremedlem velges for 2 år.
Styremedlem for 2 år	Oddvar Mellemsæter	1 år igjen	Ikke på valg.
Styremedlem for 1 år	Leon Langseth Martinez	1 år igjen	Har trukket seg. Nytt styremedlem må velges for 1 år.
Varamedlem for 1 år	Jim Hansen	På valg	Varamedlem velges for 1 år.

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Avstemming skjer iht. vedtektenes bestemmelser.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

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

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Mellomila 75 og 77

Årsmelding for 2023
Sameiet Melomila 75 og 77

Styret har i perioden bestått av

Leder:	Tobias Wetlesen Gran
Styremedlem:	Oddvar Mellemsæter Simen Nyutstumoen Leon Martinez
Varamedlemmer:	Jim Hansen

Styremøter
I løpet av 2023 har styret hatt 6 styremøter.

Andre forhold
Arbeidsoppgaver i 2023 startet likt som 2022 sluttet. Behandling av skadesaken på bodene tok tid, men vi fikk endelig på plass nye dører og utdelt nøkler til beboerne. Det gikk nærmest 1 år uten at bodene kunne brukes. De nye bodene benytter et annet låssystem enn inngangsparti og dører til leilighetene. Kontakt styret ved behov for nye nøkler.

Det har blitt utført løpende vedlikehold, samt reparasjon av lekkasje over rømningsvei (ved Rema 1000), i tillegg har vi hatt forsikringssak på hovedport inn til garasjeanlegget (som deles med 3T og Rema). Disse hendelsene ble løst raskt, med det er fortsatt følgeskader av lekkasjen i rømningsveien. Følgeskadene dekkes av forsikringen, men det er avtalt med takstmann at befaring utsettes slik at også tak kan besiktiges (når forholdene tilsier at dette er ok). Ellers ble det tegnet ny vedlikeholdsavtale med Assa Abloy (boligeiernes garasjeport), samt GK Rør AS (rørleggertjenester).

For 2024 så er det mulig at avtale med ekstern styreleder kommer på plass. Styret har fortsatt arbeidet med å se etter eksterne styreledere. Styret mener at en begynner å nærme seg noen aktuelle kandidater som vil kunne være til stor hjelp, da deltakelse på årsmøtene gjør det vanskelig å få til en fornuftig rullering på styremedlem og styreleder. Aktuelle kandidater blir presentert på årsmøtet hvis de har anledning til dette.

Videre i 2024 må sameiet ved årsmøtet vurdere ventilasjonsrens og installasjon av inspeksjonsluker i leilighetene. Det ble oppdaget lekkasje i leilighet H0404, som viste seg å være grunnet kondens i ventilasjonssjakt. Forsikringssaken har tatt tid, og Gjensidige har valgt å avslå erstatningskrav. Belfor AS og Miljø VVS har påpekt at det er mulig regress mot utbygger grunnet dårlig arbeid (manglende isolasjon). Styret velger å akseptere tilbudet fra Miljø VVS for retting av skader i H0404 (belastes driftskonto), men vil se på mulig regress mot utbygger (inspeksjonsluker vil kunne avdekke om dette er en enkeltstående feil eller en gjenganger i bygningsmassen).

Trondheim, den 19.02.2024
Styret i Sameiet Mellomila 75 og 77

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Mellomila 75 og 77

Tid: **14. mars 2024 kl. 17:00**
Sted: **Teams**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Det møtte 5 seksjonseiere, 0 ved fullmakt, totalt 5 stemmer til stede.
Som møteleder ble valgt: Tobias Wetlesen Gran
Som referent ble valgt: Mia Marie Iversen
Til å signere protokollen ble valgt: Oddvar Mellemsæter

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

2. Styrets årsmelding

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Årsregnskapet ble godkjent.
Årsresultatet på 24 143 kr legges til i egenkapitalen.
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.
Styrevedtatt budsjett tas til orientering.

4. Godkjenning av styrets honorar

Årsmøtet vedtar at styrehonorar for perioden 2023-2024 utgjør kr 25 000,-.

5. Orienteringssak - Pågående forsikringssak fra 2023 - Rømningsvei

Lekkasje i rømningsvei har blitt utbedret. Kostnader forbundet med retting av årsaken er ikke dekket, men følgeskader (inne i rømningsvei) er dekket av forsikringen. Takstmann vil se på både skade i rømningsvei og arbeid på tak (5 etg), når mulighetene for befaring er bedret (ikke snø/is på tak).

Tatt til orientering.

6. Orienteringssak - Presentasjon av styrelederkandidat og kostnad

Solibo har blitt kontaktet i forbindelse med potensiell ekstern styreleder. Styrelederkandidat presenterer seg selv og sin kompetanse. Ekstern styreleder vil medføre økte kostnader for sameiet. Solibo har tilbudt en løsning til 65.000 NOK inkl mva, og et formidlingsgebyr på 14.990 NOK inkl. mva (engangsbeløp).

Selve styreledervalget blir gjort på saken om valg.

Tatt til orientering.

7. Vedtektsendring

To setninger i §13, 3. avsnitt strider med eierseksjonsloven:

"Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte."

Det er kun årsmøtet som kan velge styreleder. Det foreslås derfor at disse setningene fjernes fra vedtektene, og at §13 derfor blir som følger:

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Det skal søkes å oppnå at minst ett styremedlem skal være representert fra næringsseksjonen (forretning).

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

8. Ventilasjonsrens og inspeksjonsluker

I forbindelse med en tøff vinter, så forekom det kondenslekkasje i leilighet H0404. Styret har valgt å dekke kostnaden grunnet skadens art (trolig håndverks feil og mulig regress).

Etter befaring utført av Belfor AS og Miljø VVS, så ble styret presentert med følgende løsning:
- Installasjon av inspeksjonsluker (minst 1 stk per leilighet) på tekniskrom
- Full ventilasjonsrens av sameiets ventilasjonsanlegg.

Estimert kostnad for ventilasjonsrens og installasjon av inspeksjonsluke er kr 312.000 NOK inkl. mva.

Etter dialog med regnskapsfører har følgende alternativ blitt vurdert som aktuelle:
1. Hver seksjon betaler inn en engangssum (basert på eierbrøk) for utførelse av arbeidet.
2. Sameiet benytter 100.000 NOK av vedlikeholdsfondet, og betaler 212.000 NOK i engangssum. Dette betyr at felleskostnadene må øke, og vedlikeholdsfondet tilbakebetales over to år (24 mnd).

Vedtak: Alternativ 1 ble enstemmig vedtatt.

9. Valg

Tobias W. Gran går av som styreleder, i forbindelse med fraflytting. Samtlige seksjonseiere kan stille som normalt til valg. Ved valg av ekstern styreleder er sameiet kjent med at årlige kostnader blir økt, noe som vil reflekteres i de månedlige felleskostnadene. Styreleder velges for 1 år.

Verv	Navn	Periode	Valgt
Styreleder for 1 år	Tobias Gran	Trukket seg, er derfor på valg.	Espen Dale
Styremedlem for 2 år	Simen Nyutstumoen	På valg	Rune Bergheim
Styremedlem for 2 år	Oddvar Mellemsæter	1 år igjen	Ikke på valg.
Styremedlem for 1 år	Leon Langseth Martinez	På valg	Erstattes ikke.
Varamedlem for 1 år	Jim Hansen	På valg	Jonas Pedersen

_____ _____

Møteleders underskrift Eiers underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

AGRAFF AS

Mellomila 56
7018 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-17/84544 oppgis ved alle henvendelser		31.10.2018

Ilsvikveien 18, ferdigattest for nybygg, rehabilitering av eksisterende bygg samt opparbeidelse av offentlig park

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	417 / 65 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	417 / 132 / 1 / 0
Ansvarlig søker:	AGRAFF AS
Tiltakshaver:	REN ILSVIKA AS

Plassering av fortau mot vest

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: REN ILSVIKA AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

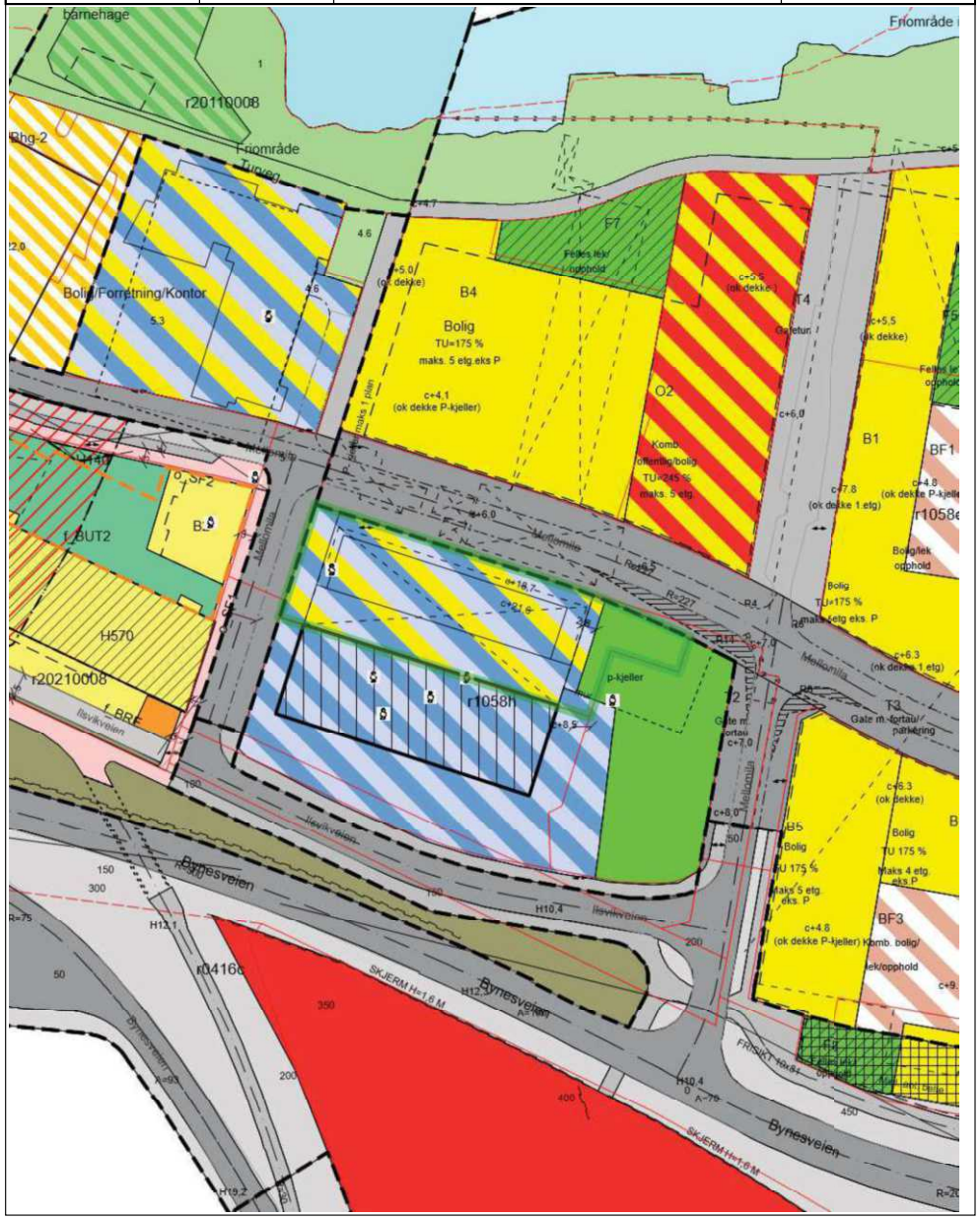
Dokumentnr.: BYGG-17/84544-8

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Mellomila 77 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Offentlig friområde
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg
- Friområde
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

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

- Fortau (322)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

- Bevaring av bygninger (661)

OFFENTLIG FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)

- Friområde (400)

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

- Bolig/Forretning/Kontor (911)
- Forretning/Kontor (920)

LINJESYMBOLER mv..

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for bevaring
- Parkering under bakkenivå
- Avkjørsel
- Planlagt bebyggelse
- Bygg som skal bevares
- Bygg som forutsettes fjernet

c+8,5 = Planlagt terrenghøyde

Høydegrunnlag Trondheim lokal
Koordinatsystem:UTM sone 32 Euref 89 Grunnkart pr juni 2009

0 10 40 m
Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Ilsvikveien 18

N

MÅLESTOKK: 1:1000 /A3

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Div. endringer til sluttbehandling	26.06.2009	brh/bm			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	16.12.2008	
Offentlig ettersyn	05.01.2009 - 09.02.2009	
Behandlet i ungdommens bystyre	12.02.2009	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.07.2009	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.08.2009	
Godkjent i bystyret	27.087.2009	

Planen er utarbeidet av: RAMBØLL Meilomila 79,7493 Trondheim
Planen er fremmet av: Trondheim Energi TRONDHEIM ENERGI EIENDOM AS

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	r1058h
SAKSBEH.	ARKIVNR.
MM	

DATO: 09.01.2008 KOMMUNENS SAKSNR06/41245

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1058h

Arkivsak:06/41245

Ilsvikveien 18
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 09.01.2008
Dato for siste revisjon av plankartet	: 26.06.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 26.06.2009
Dato for Bystyrets vedtak	: 27.08.2009

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll AS, datert 09.01.08, sist endret 26.06.09.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
- Offentlig trafikkområde
  - Fortau
- Kombinerte formål
  - Foretning/kontor
  - Forretning/kontor/bolig
- Spesialområde
  - Bevaring av bygninger
- Offentlig friområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Forretningsformål

Det tillates ikke forretningsformål som gir et samlet bruksareal over 3000 m^2. Handelstilbudet på eiendommen skal fortrinnsvis være tilpasset behovene i bydelen Ilsvika.

3.2 Parkering

Planområdet skal ha parkeringskjeller med dekning av bygningsmassens parkeringsbehov og være i tråd med bestemmelse i kommuneplanens arealdel. Det bør avsettes minimum 5 % til parkering for forflytningshemmede. Det tillates inntil 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng sør for eksisterende bygning. Det skal sammen med søknad om rammetillatelse leveres en parkeringsplan.

3.3 Utomhusanlegg

Alle utomhusanlegg skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Områdene skal opparbeides som grøntanlegg for lek og opphold. Utomhusplan for alle ubebygde områder skal følge søknad om rammetillatelse og godkjennes som en del av denne.

3.4 Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg

Renovasjonsanlegg og trafostasjoner skal integreres i bygningsmassen eller lokaliseres under terreng innenfor byggeområdene.

3.5 Energiforsyning
Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

3.6 Grunnforhold
Det kreves geoteknisk prosjektering og geotekniske kontroll med gjennomføring av prosjektet.

§ 4 KOMBINERTE FORMÅL: FORRETNING/KONTOR/BOLIG

4.1 Formål
1. etasje mot Mellomila skal nyttes til kontor/forretning.
Øvrige etasjer skal i sin helhet enten nyttes til boligformål eller kontor/forretning.

4.2 Plassering
Bygning skal plasseres i linje som viser planlagt bebyggelse på plankartet.

4.3 Utnyttelse
Maksimalt bruksareal dersom det etableres boliger innenfor området er 3090 m^2 BRA. Av dette tillates maksimalt 2090 m^2 BRA benyttet til boligformål.

Dersom det ikke bygges boliger tillates det etablert glasstak mellom bevaringsverdig bygning og nybygg mot Mellomila. Det kan gi et samlet bruksareal på maksimalt 3540 m^2 BRA.

Bebygd areal under terreng regnes ikke med i beregningsgrunnlaget for tillatt grad av utnytting.

4.4 Byggehøyde
Gesimshøyde skal ikke overstige c+18,7. Høyde på tilbaketrukket 5. etasje skal ikke overstige c+21,6. Tilbaketrekningen av 5. etasje skal være minimum 4 meter fra Mellomila og minimum 4 meter fra gavl i øst og minimum 2 meter fra gavl i vest. Det kan legges glasstak over ubebygd del dersom bygningen inneholder kun næringsformål.

4.5 Boligstørrelse
Gjennomsnittlig boligstørrelse skal være minimum 70 m^2 BRA.

4.6 Arkitektonisk utforming
Bygningen skal i utforming og fargebruk ta hensyn til verneverdig bygning på eiendommen. Formelementer fra bevart bygning, eller fra opprinnelige fasader nord for bevart bygning, skal inngå i fasadeuttrykket som en sammenbinding av gammel og ny del, i fasadene mot øst og vest. Skisseprosjektets fasade vest er veiledende for utformingen av disse fasadene. Et eventuelt glasstak mellom bygningene må underordnes hovedbygningen og ha maksimal gesimshøyde under gesims på verneverdig bygning.

Mot Mellomila skal ikke balkonger stikke ut over formålsgrensen med mer enn 0,3 meter. Svalgang mot Mellomila tillates ikke. 1. etasje skal ha henvendelse (innganger/vinduer) ut mot Mellomila. Dersom det etableres ensidig vendte leiligheter skal det dokumenteres at leilighetene har tilfredsstillende bokvaliteter i form av dagslysinnslipp, planløsning og utsikt.

4.7 Uterom for boliger
600 m^2 uteareal skal avsettes innenfor byggeområdet ved maksimal utnyttelse til boliger. Småbarnslekeplass skal plasseres innenfor boligformålet i planen.

4.8 Universell utforming
Alle uteområder skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til prinsippene for universell utforming. Minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav universell utforming i

alle fellesrom, i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

4.9 Støyskjerming
Boliger skal ikke ha innendørsstøy over 30 dBA og arbeidslokaler skal ikke ha innendørsstøy over 45 dBA. Uteoppholdsareal skal ikke ha støy som overstiger 55 dBA. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støykrav er tilfredsstilt.

4.10 Avkjøring fra offentlig veg
Avkjøring til parkeringskjeller skal skje fra Mellomila, som vist med pil på plankartet.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL: FORRETNING/KONTOR

5.1 Arealbruksformål
Eksisterende bygning innenfor området skal bestå, og kan benyttes til de kombinerte formålene forretning/kontor i kombinasjon med formålet spesialområde, bevaring av bygninger.

5.2 Utnytting
Det tillates ikke bygd ny bebyggelse i området. Tillatt maksimalt bruksareal i eksisterende bygning med inndeling av nye plan i bygningen er 2370 m^2 BRA.

5.3 Parkering
Det kan etableres inntil 10 parkeringsplasser innenfor formålet på sørsiden av eksisterende bygning i tråd med godkjent parkeringsplan.

5.4 Vegetasjon
Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

5.5 Plass foran verneverdig bygning
Plassen foran verneverdig bygning skal være omtrent som terrengnivået som cotehøyden på plankartet viser. I nord skal plassen avgrenses med en mur ned mot friområdet.

§ 6 SPESIALOMRÅDE, BEVARING AV BYGNING

6.1 Bevaring av bygning
Bygningen som er markert med særskilt skravur på plankartet skal bevares. Eksteriøret skal her beholdes uendret, eller det kan rekonstrueres i henhold til dokumentert tidligere stand. Unntak gjelder for bygningens nordside, der nye åpninger m.m. i overgangen mellom bevart bygning og ny bebyggelse kan aksepteres.

6.2 Uttalelse fra antikvarisk fagkyndig
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

6.3 Fotodokumentasjon
Bygningsdeler som skal rives må fotodokumenteres før riving.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

7.1 Formål og bruk
Området skal benyttes til offentlig friområde for opphold.

7.2 Kjeller under friområdet
Innenfor stiplet linje på plankartet kan det anlegges parkeringskjeller. Kjellerens tak skal ligge under terrengnivå (under c+6.35) og opparbeides med gangareal og beplantning i sammenheng med øvrig areal. Det må avsettes tilstrekkelig overdekning over tak på parkeringskjeller for beplantning.

7.3 Opparbeidelse av friområdet
Friområdet skal opparbeides parkmessig i tråd med detaljplan som skal godkjennes i kommunen. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares eller flyttes. Det skal være klar avgrensning mellom friområdet og gårdsplass i form av gjerde/beplantning etc.

7.4 Forurenset grunn
Om det ved graving oppstår mistanke om grunnforurensning over tiltaksgrense skal det tas prøver. Dette gjelder særlig om grunnen skal brukes til lek. Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må det foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

§ 8 REKKEFØLGEBETEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av uteareal for boliger
Utearealene for boliger skal være opparbeidet som grøntanlegg for lek og opphold før ferdigattest kan gis for boliger innenfor planområdet.

8.2 Opparbeidelse av offentlig friområde
Friområdet skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest kan gis for boliger innenfor planområdet.

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Riving
Verneverdige bygningsdeler skal fotodokumenteres før riving.

9.2 Støy i anleggsperioden
Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

9.3 Forurensning i grunnen
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, alternativt må det foreligge dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

9.4 Grunnforhold
Geoteknisk prosjektering og geotekniske kontrollplaner skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

Bystyrets vedtak av 27.08.09 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Ilsvikveien 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, senest datert 26.06.09 med bestemmelser senest datert 26.06.09.

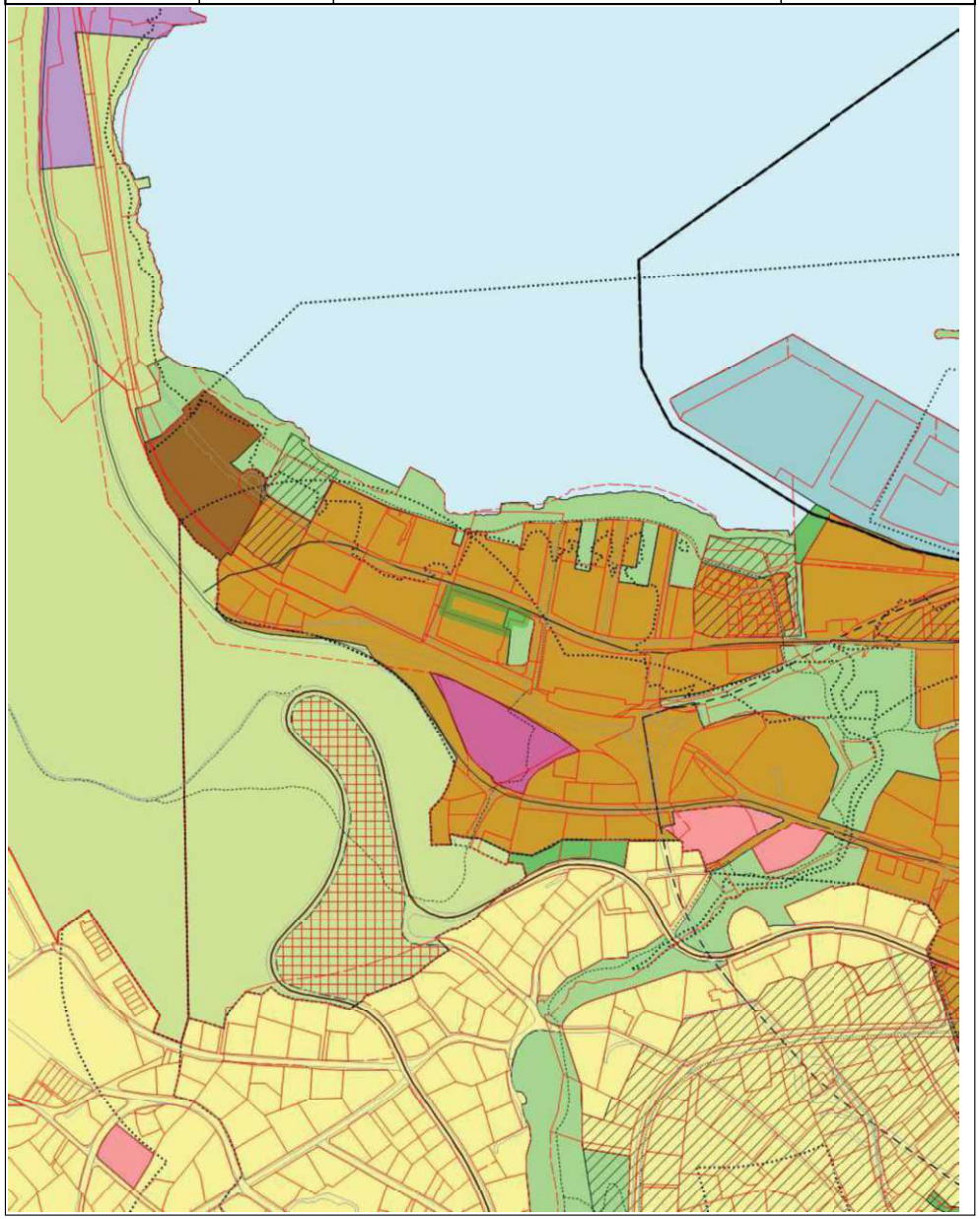
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Mellomila 77 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde markagrensa
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 GRILSTADPORTEN
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Kristian Molund - 33250039
Vår referanse: 3696744/25915538
Bestilling: C3 2025-03-11 (4) 49

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
735178	200	2.9.2014	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	417	132	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998096006	REN ILSVIKA AS		Kjøpmannsgata 37, 7011 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	417	132

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning
1601	417	132	0	1	1000 / 2993	Næringseksjon	Ja
1601	417	132	0	2	80 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	3	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	4	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	5	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	6	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	7	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	8	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	9	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	10	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	11	80 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	12	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	13	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	14	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	15	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	16	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	17	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	18	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	19	70 / 2993	Boligseksjon	Nei

28.08.2014 09.57

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning
1601	417	132	0	20	80 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	21	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	22	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	23	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	24	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	25	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	26	45 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	27	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	28	70 / 2993	Boligseksjon	Nei
1601	417	132	0	29	110 / 2993	Boligseksjon	Ja
1601	417	132	0	30	110 / 2993	Boligseksjon	Ja
1601	417	132	0	31	93 / 2993	Boligseksjon	Ja
1601	417	132	0	32	15 / 2993	Næringseksjon	Nei
1601	417	132	0	33	15 / 2993	Næringseksjon	Nei
1601	417	132	0	34	15 / 2993	Næringseksjon	Nei
1601	417	132	0	35	15 / 2993	Næringseksjon	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

28.08.2014 09.57

Returneres til:
Ilsvika 18 AS
Olav Tryggvasons gt51
7011 Trondheim

Fødselsnr./Org.nr.
998543681

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	417	132		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
998 096 006	REN ILSVIKA AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	1000	B	13	B	70		25	B	45		37				49			
2	B	80		14	B	70		26	B	45		38				50			
3	B	45		15	B	45		27	B	70		39				51			
4	B	70		16	B	45		28	B	70		40				52			
5	B	70		17	B	45		29	B	110	B	41				53			
6	B	45		18	B	70		30	B	110	B	42				54			
7	B	45		19	B	70		31	B	93	B	43				55			
8	B	45		20	B	80		32	N	15		44				56			
9	B	70		21	B	45		33	N	15		45				57			
10	B	70		22	B	70		34	N	15		46				58			
11	B	80		23	B	70		35	N	15		47				59			
12	B	45		24	B	45		36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2993 = nevner: 2993

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

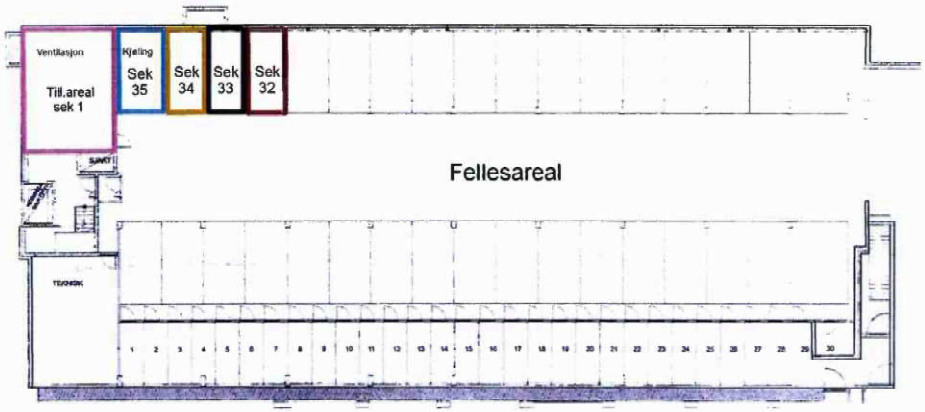
Dato	Partenes underskrift
2/6-14	Gerje Steen

SignForm 04/2005

SF0217 Elektronisk utgave

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/3-14

Bygningsnr.: 300410165



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
26/3-14

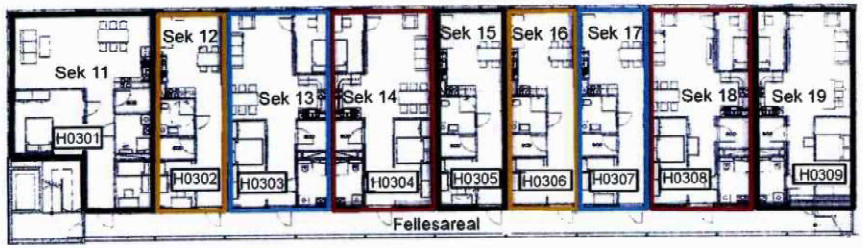
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 417 **Bnr:** 132

Seksjon: 1-32-33-34-35

Felles **Side:** 2

Bygningsnr.: 300410165



Nr.77

Plan 3. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart og kommunikasjonskontoret
22/8/19

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 417 **Bnr:** 132

Seksjon: 11-12-13-14-15-16-17-18-19

Felles **Side:** 5

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250039 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Mellomila 77, 7018 Trondheim.
Gnr. 417, Bnr. 132, Snr. 15, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33250039
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.04.2025

EiendomsMegler 1

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no