

Velkommen til

Mellomila 86, 7018 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mellomila 86
7018 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 590,-	kr	6 458
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 528,-

BRA/BRA-i	79 / 73 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2001
Etasje	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Mellomila 86, 7018 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 417, Bnr. 72, Snr. 38 og Gnr. 417, Bnr. 73, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	6 300 000,-
Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 458 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 469 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 157 500,-

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

Sum omkostninger kr 158 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
461,- i januar. Kommunale avgifter betales månedlig.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 528,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:

Driftskostnad p-plass: 63,-
Kommunikasjonspakke: 575,-
Felleskostnader nytte 1 - strøm: 489,-Felleskostnader brøkfordelt: 2 401,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Renter og avdrag
Sameiet har ikke felles lån.

Forretningsfører
Bonitas*
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: 73 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 9 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

2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Sameiets eiendom
Gnr. 417, Bnr. 72, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 329 m².

Byggeår
2001 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Bod.

3. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, 2 stk. soverom og bod.

Standard
StandardEntré (5,5 m²):
Parkett på gulv. Malte slette vegger. Malt slett himling.
Innredning: Sikringsskap.

Bad (4,5 m²):
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt slett himling. Rommet er innredet med dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Overskap med speil og lys-

armatur. Kran og avløp for vaskemaskin. Fordelerskap. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (9,3 m²):
Parkett på gulv. Malte slette vegger. Malt slett himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med toppmontert oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøleskuff, fryseskap og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenken. Frittstående komfyr. Veggmontert kjøkkenventilator over stekesone.

Stue (28,3 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Røykvarsler. Panelovn. Utgang til balkong.

Soverom (12,0 m²):
Belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Panelovn.

Soverom (7,8 m²):
Belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Panelovn.

Bod (2,8 m²):
Belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Diverse hyller.

Beliggenhet
Ilsvika ligger i en oase med gode servicetilbud. Både dagligvarehandel, restaurant, kafé, frisør, helsestasjon og treningssenter (Både 3T og EasyFit), søndagsåpen dagligvare er like i nærheten. Til sentrum av Trondheim er det bare ca. 1,4 km til fots. 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 får du tilgang til naturens 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.

Ila, er en bydel i Trondheim, beliggende vest for Midtbyen, mellom Nidelva og Trondheimsfjorden. Ilsvika er en del av bydelen Ila. Ilsvika er den vestligste del av bydelen Ila, beliggende mellom Ilabakken i Øst og Bymarka i vest, og avgrenset av Trondheimsfjorden i Nord og Bynesveien i Sør. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med moderne lavblokker oppført fra slutten av 1990-årene, samt noe industri og næringsvirksomhet.

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. Det er en god forbinnelse med buss til og fra

Værnes lufthavn og skistua.

Avstand til skoler:
NTNU Gløshaugen: Ca. 4 km (Sykkelavstand ca. 3 km)
NTNU Kalvskinnet (Tidl. HiST): Ca. 2 km (Sykkelavstand ca. 2 km)
NTNU Handelshøyskolen i Trondheim(Tidl. TØH) Ca. 4 km (Sykkelavstand ca. 3 km)
Handelshøyskolen BI: Ca. 3 km (Sykkel: ca. 3 km)
NTNU Dragvoll: Ca. 9 km
Dronning Mauds Minne høgskole: Ca. 6 km

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Boligblokk oppført i 5 etasjer over kjeller/ P-kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er av støpt betong. Utvendige fasader med fasadeplater i stein og malte/pusset overflater med innslag av trepaneler. Taket er tilnærmet flatt og tekket med takmembran/papp eller lignende. Vinduer av 2-lags isolerglass. Bygget har heis. Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 foreligger midlertidig brukstillatelse fra 22.05.2001.
Denne er gitt med vilkår om at gjenstående arbeider skal være utført innen 18/06-2001. Ferdigattest (for bygget) er ikke omsøkt senere. Trondheim kommune sendte i 2002 en anmodning til sameiet om at ferdigattest manglet, og at dette innebærer et vesentlig brudd på plan- og bygningsloven. Det foreligger ingen dokumenter eller korrespondanse vedrørende denne saken etter dette tidspunktet, i de papirene megler har fått tilsendt fra kommunen.

I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt
etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav. Kjøper overtar alt ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Se forøvrig midlertidig brukstillatelse og anmodning om ferdigattest vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler ved spørsmål.

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerking
D - RØD

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

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 område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:

- 5001 r1058e Ilsvika. (31.10.2002)

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 912 279,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 649 117,-.

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
Nikolai Shcherbina og Anastasiia Almazova

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 9091
Dato: 29.05.2001
SNR: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73 / 3755

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 9091
Dato: 29.05.2001
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
SAMEIETS REGNSKAP PER 2023:
Inntekter: 2 022 851,-
Kostnader: 2 087 878,-
Driftsresultat: -65 027,-
Årsresultat: 35 439,-

Sameiet Ilsvika B4 har ingen større, planlagte vedlikeholdsprosjekter, men skal på sikt pusse opp trappeoppgangene.

DYREHOLD:
Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameierne eller andre som ferdes på sameiets område. Se Husordensreglene punkt 19.

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % 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).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (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 Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 30-01-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Bytte dusjekabinett.

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
- planskisse
- takstrapport
- egenerklæring
- energiattest
- kommunale avgifter
- ferdigattest for oppføring av tilbygg på eksisterende terrasse
- anmodning om ferdigattest
- midlertidig brukstillatelse
- kulturminnekart
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- kartutsnitt
- seksjonering
- vedtekter
- husordensregler
- innkalling til ordinært årsmøte 2024
- årsregnskap 2023
- protokoll fra ordinært årsmøte 2024
- budsjett 2025

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
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim







































MELLOMILA 86

Nabolaget Ilsvika - vurdert av 118 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ilsvika	Linje 21, 28	1 min 0.1 km
Ila	Linje 9	10 min 0.7 km
Skansen stasjon	Linje R60, R70	15 min 1.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	3 min 2.4 km
Trondheim Værnes		30 min

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.)	10 min
441 elever, 29 klasser	0.8 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	11 min
233 elever, 18 klasser	0.8 km
Birralee International School Trondheim..	24 min
278 elever, 23 klasser	1.8 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	27 min
37 elever, 5 klasser	2 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	6 min
569 elever, 33 klasser	2.6 km
Skansen Videregående Steinerskole	13 min
Thora Storm avd. Adolf Øien	23 min
396 elever	1.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

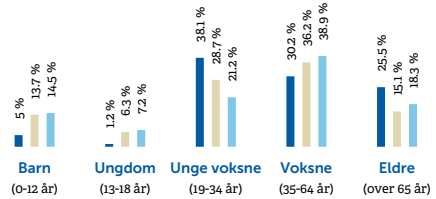
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ilsvika	1 808	1 300
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ilsvika barnehage (1-5 år)	1 min
40 barn	0.1 km
Iladalen barnehage (1-5 år)	6 min
67 barn	0.4 km
Ila barnehage (1-5 år)	9 min
66 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ilsvika	1 min
PostNord	0.1 km
Coop Extra Ila	3 min
Post i butikk	0.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

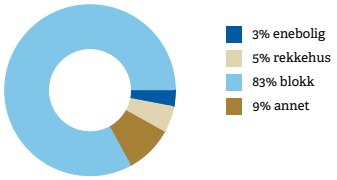
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Ilsvikøra	4 min
Ballspill	0.3 km
Iladalen ballplass	5 min
Ballspill	0.4 km
3T-Ilsvika	0 km
EasyFit Ilsvika	1 min

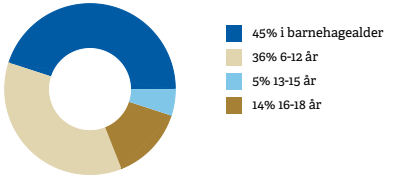
BOLIGMASSE



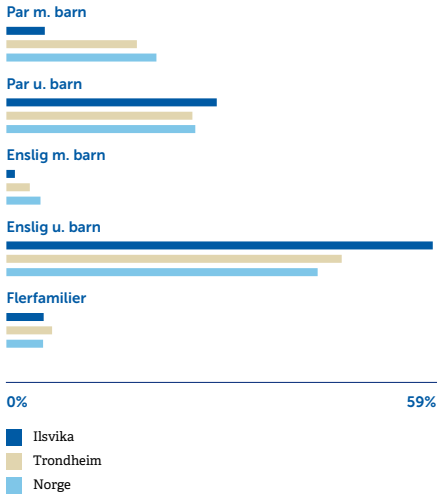
VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	25 min
Vitusapotek Trondheim Torg	25 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tilstandsrapport

Leilighet
Mellomila 86 , 7018 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 417, bnr. 72, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1159 **Referansenummer:** CE2147

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim

Uavhengig Takstingeniør

of@verdi-analyse.no

482 13 674

VerdiAnalyse.

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

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

Mellomila 86 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 72
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

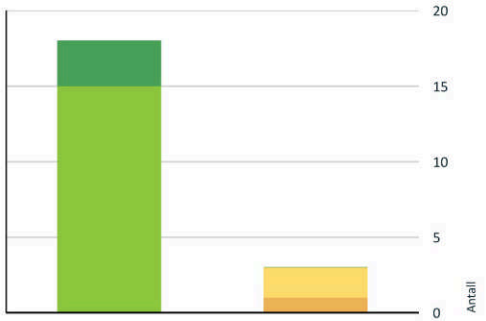
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

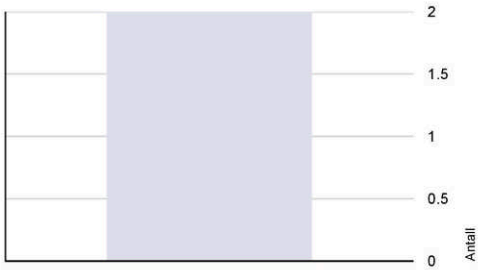
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Mellomila 86 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 72
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/balkongdør

Boligen har vinduer/balkongdør i tre med karmer/rammer i fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Ytterdør med profilert dørblad er fra byggeår.

TG 1 Balkong

Balkongen er oppført som en konstruksjon av tre og metall fra byggeår. Det er terrassebord på gulv. Rekkverket består av metall og glass på én side. Terrassebordene kan med fordel rengjøres/overflatebehandles som et normalt vedlikeholdstiltak for å forlenge gulvets levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår. Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad er fra byggeår.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning eller skjulte bygningsdeler foreligger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt slett himlingsflate.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt noe som er uheldig mtp økt risiko for fukt i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Videre bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår i gulvet under dusjkabinettet. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det antydes et lite merke/rift i mansjetten i sluket, pga påført flislim ned mot klemring er kun deler av mansjett synlig for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å kontakte murer/håndverker for nærmere undersøkelser av mansjetten mtp mulig rift. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Overskap med speil og lys-armatur. Kran og avløp for vaskemaskin. Fordelerskap.

Mellomila 86 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 72
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

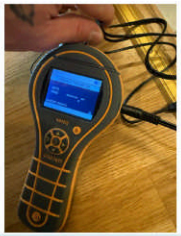
TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen vender mot yttervegg/fellesareal. Det var mulig å gjøre undersøkelser og fuktmåling i skillevegg mellom entré/bad, uten å registrere unormale forhold. Det er i tillegg utført fuktsøk på overflater uten å registrere unormale fuktindikasjoner.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato. Det er parkett på gulv. Malte slette vegger. Malt slett himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater med toppmontert oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøleskuff, fryseskap og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenken. Frittstående komfyr. Veggmontert kjøkkenventilator over stekesone.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast på bad og kjøkken, er fra byggeår. Rørfordeling og stoppekran er besiktiget i fordelerskap, som er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken, er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har sentralstyrt balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er innebygd i kjøkkenbenken og er i hovedsak ikke tilgjengelig for kontroll pga manglende adkomstmulighet. Tanken har el-tilkobling via stikkontakt. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Eier opplyser at det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

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.
   2001 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår er besiktiget i sikringsskapet.
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

Mellomila 86 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 72
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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.

Boligen har røykvarsler og 6 kg brannslukningsapparat.

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

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

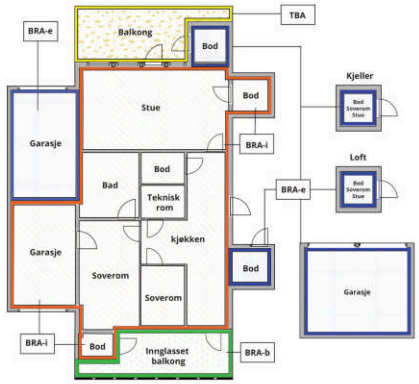
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Mellomila 86 , 7018 TRONDHEIM
Gnr 417 - Bnr 72
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		6		6	
3. etasje	73			73	9
SUM	**73**	**6**			**9**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Leilighet	70	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Nikolai Shcherbina	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	417	72		38	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mellomila 86

Hjemmelshaver
Shcherbina Nikolai

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	23.01.2025	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått	201	Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

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

Anastasiia Almazova

Nikolai Shcherbina

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Mellomila 86
7018 Trondheim

5001-417/72/0/38

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte dusjekabinett

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

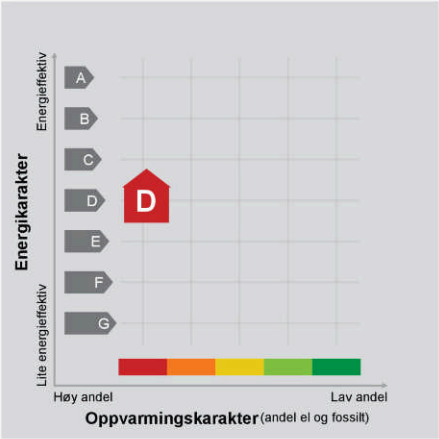
30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Mellomila 86
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	417
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21027839
Bruksenhetsnummer	H0311
Merkenummer	Energiattest-2025-74166
Dato	31.01.2025



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.

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	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **23.01.2025**

ORDRENR: 8259585

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**417**	**Bnr:**	**72**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**38**
Adresse:	Mellomila 86, 7018 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 461,- i januar

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Heimdal Entreprenør
Terminalen 2
N-7080 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Berit Finnanger	00/09933/621 oppgis ved alle henv.		04.03.2002

ILSVIKVEIEN 20 G.nr/B.nr: **417/4**

ILSVIKVEIEN 20, ANMODNING OM FERDIGATTEST

Vi viser til midlertidig brukstillatelse av 22.05.2001.

Fristen for å rette gjenstående mangler var satt til 18.06.2001. Plan- og bygningsenheten kan fremdeles ikke se å ha mottatt anmodning om ferdigattest.

Tiltaket er altså tatt i bruk uten at det foreligger ferdigattest, noe som innebærer et vesentlig brudd på plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at dette kan få konsekvenser for ansvarlige aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til servicetorget på telefon 72547150. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret som er 00/09933.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Berit Finnanger
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

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

032870/02

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Heimdal Entreprenør AS
Terminalen 2
N-7080 Heimdal

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Robøle	00/09933 oppgis ved alle henv.		22.05.2001

ILSVIKVEIEN 20, ILSVIKA B4, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggested: Ilsvikveien 20 G.nr./b.nr: 417/4
Ansvarlig søker: Svingen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Heimdal Utbyggingsselskap AS

Vi viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 22.05.2001.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er mindre vesentlige.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 18.06.2001.

Dersom manglene ikke er rettet innen ovennevnte frist, kan garantien utløses og mangelen/manglene rettes for tiltakshavers kostnad.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Erik Robøle
saksbehandler

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004 Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

E-post adresse: Byggesakskontor.Postmottak@trondheim.kommune.no

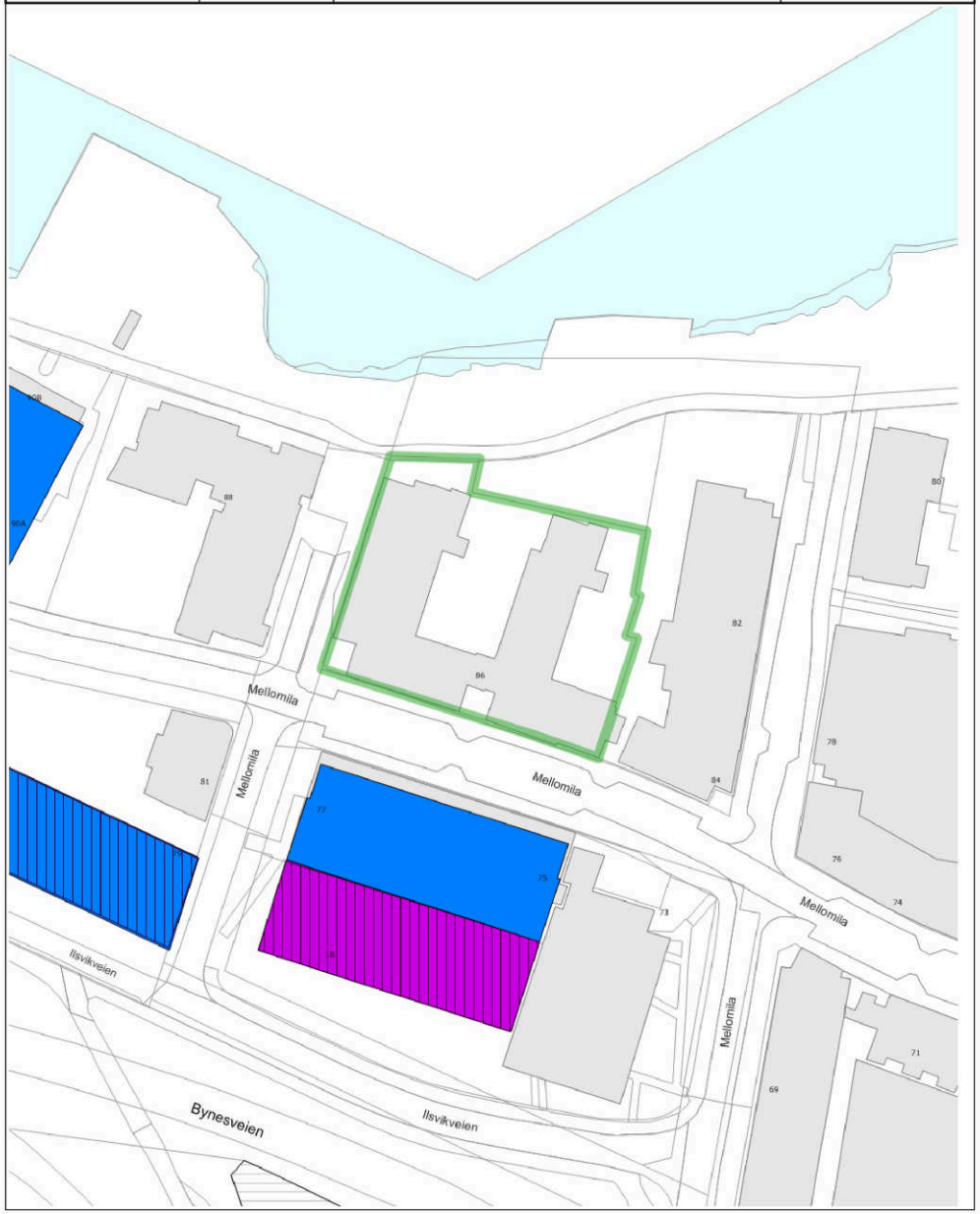
068119/01

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 38
Adresse:	Mellomila 86 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

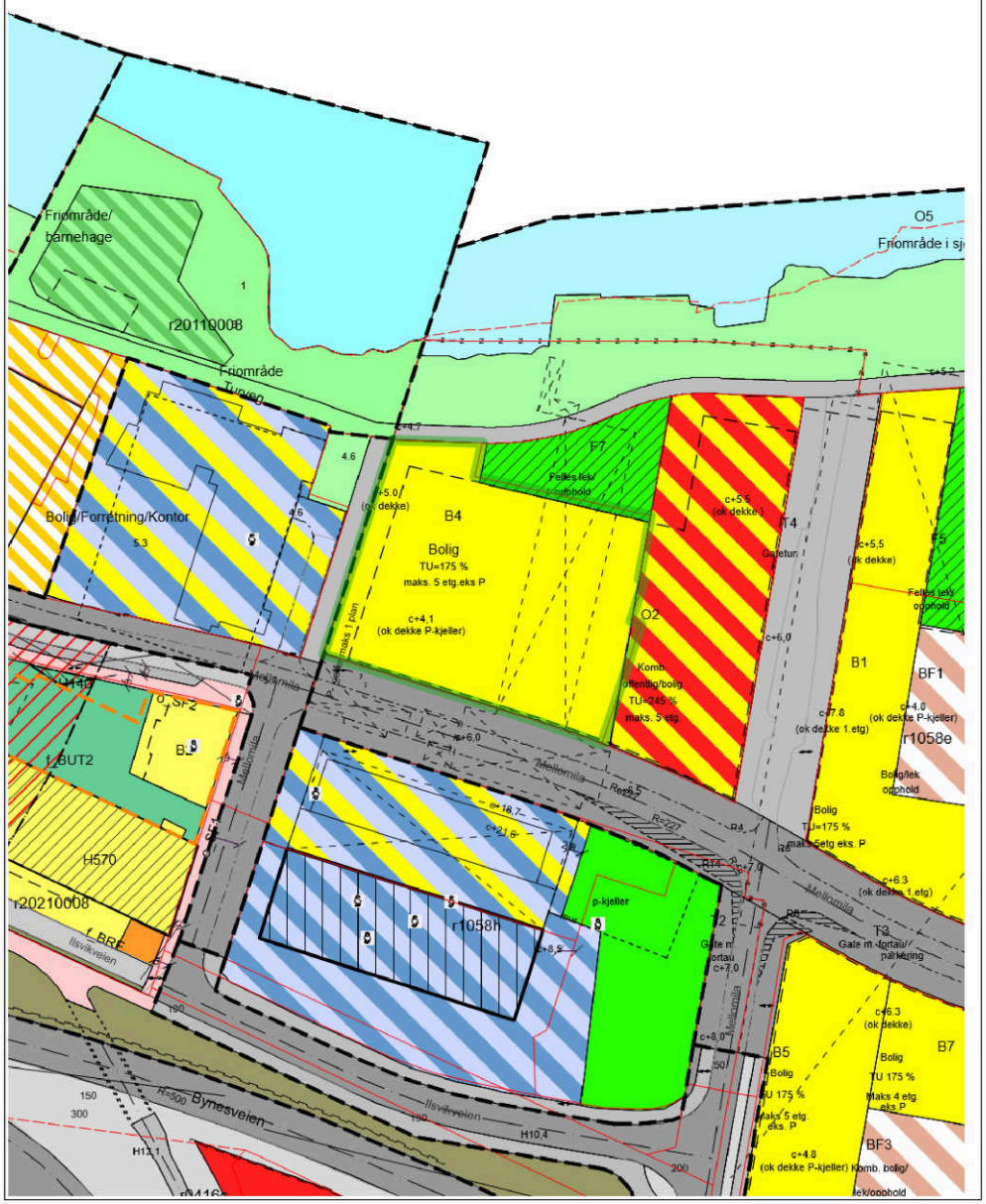
- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Forslag til ny klasse, C: Antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 38
Adresse:	Mellomila 86 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

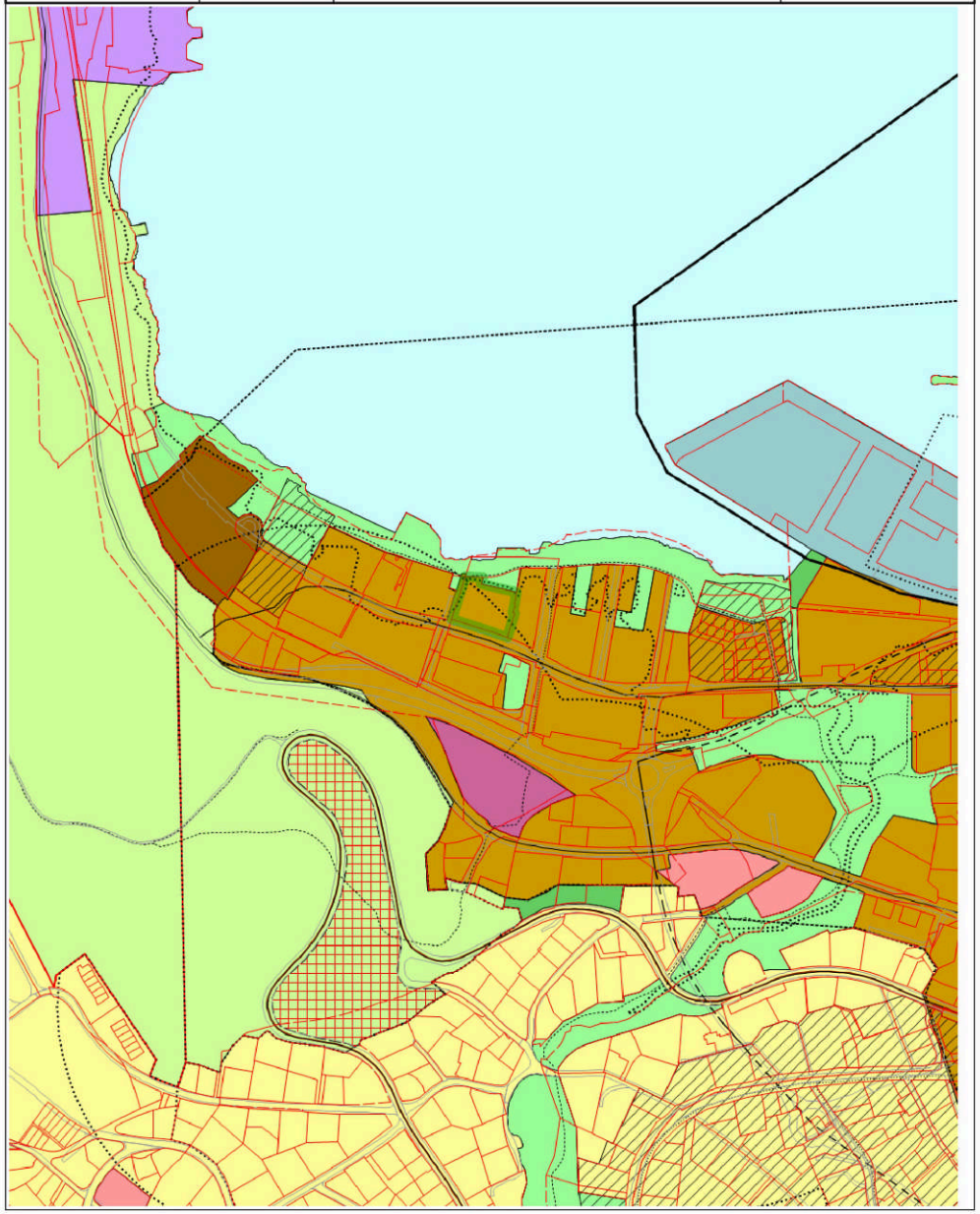
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg 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
- 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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 38
Adresse:	Mellomila 86 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

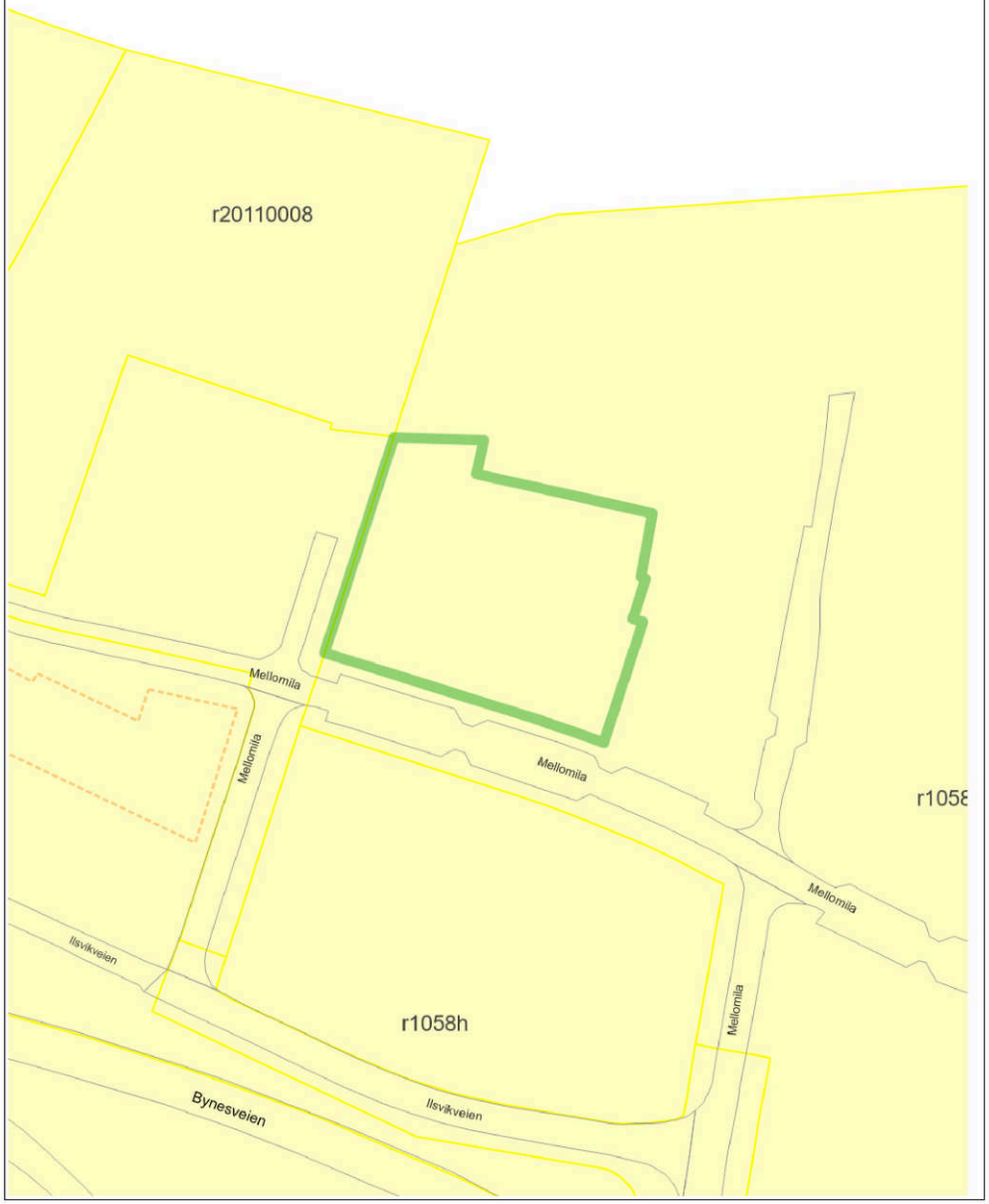
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde markagrensa
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Sentrumsformål - Nåværende
- Grav- og urnelund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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 38
Adresse:	Mellomila 86 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
29 MAI 2001
TRONDHEIM EKSPEDISJONEN
DAGBOKNR: 9091

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	417	72		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
874375942	HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS	1/1

3. Begjæring

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

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	B	54	B	13	B	54	B	25	B	73	B	37	B	54	B	49	B	54	B
2	B	54	B	14	B	54	B	26	B	54	B	38	B	73	B	50	B	54	B
3	B	54	B	15	B	74	B	27	B	54	B	39	B	73	B	51	B	54	B
4	B	54	B	16	B	54	B	28	B	54	B	40	B	54	B	52	B	73	B
5	B	74	B	17	B	54	B	29	B	74	B	41	B	54	B	53	B	95	B
6	B	54	B	18	B	54	B	30	B	54	B	42	B	54	B	54	B	65	B
7	B	54	B	19	B	54	B	31	B	54	B	43	B	74	B	55	B	65	B
8	B	54	B	20	B	74	B	32	B	54	B	44	B	54	B	56	B	65	B
9	B	54	B	21	B	54	B	33	B	54	B	45	B	54	B	57	B	65	B
10	B	73	B	22	B	54	B	34	B	74	B	46	B	54	B	58	B	67	B
11	B	73	B	23	B	54	B	35	B	54	B	47	B	54	B	59	B	95	B
12	B	54	B	24	B	73	B	36	B	54	B	48	B	74	B	60	N	137	

Sum tellere: 3755 = nevner: 3755

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal de [illegible] måte fellesarealene endres.

Doknr: 9091 Tinglyst 29.05.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 31.03.01	For Heimdal Utbygg-ingsselskap AS Nils Munkhaugen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

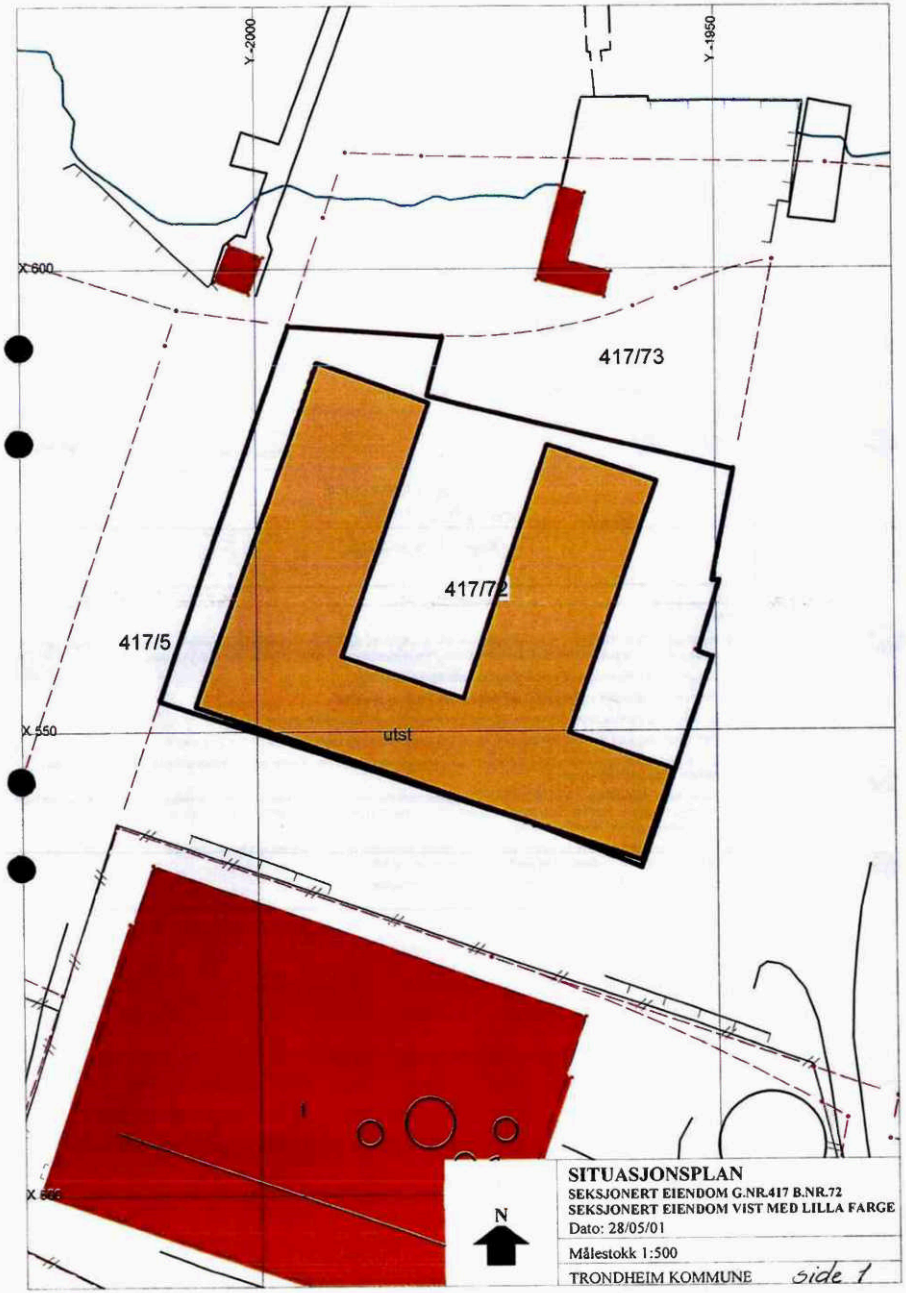
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
417	72			Trondheim kommune

Dato	Stempel og underskrift
28.5.2001	Trondheim kommune Kart- og oppmålingskontoret Ulf Øverås

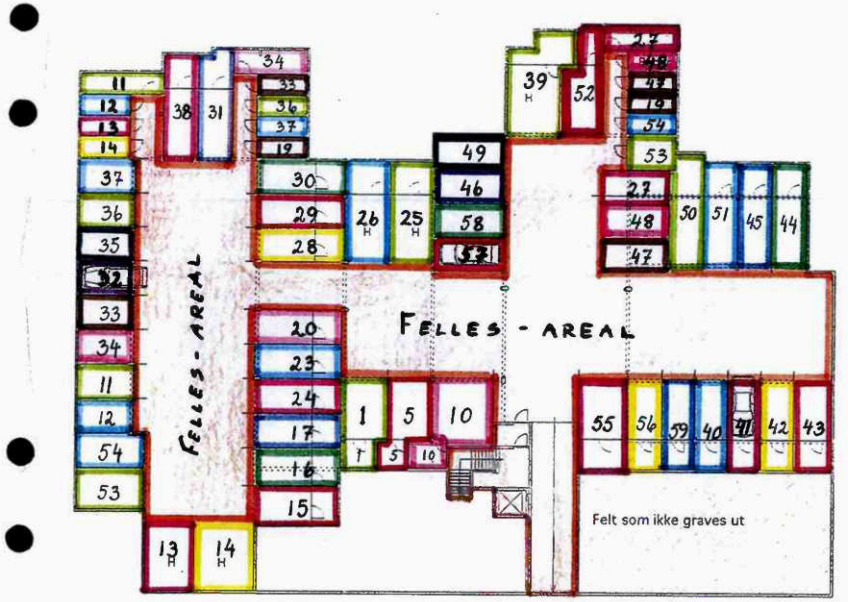
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.:
Felles

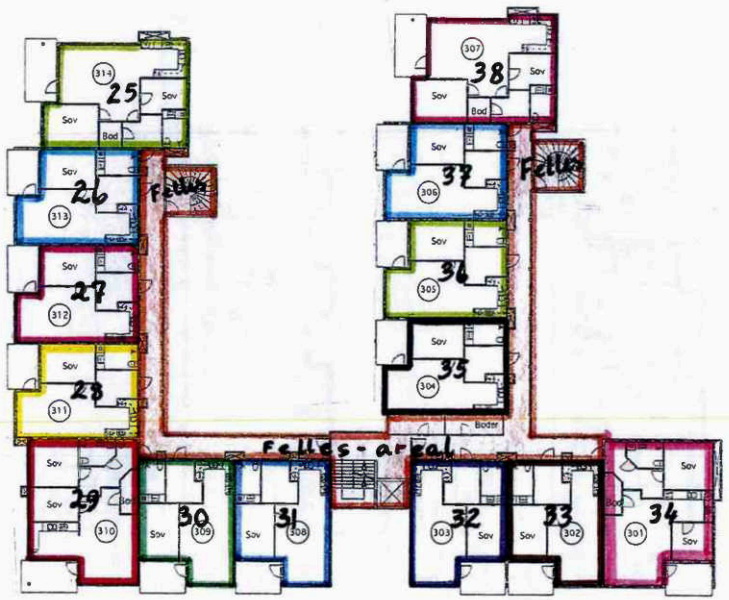
TILLEGGS - AREALER :



PLAN KJELLER

side 2

Eierseksjonering/~~uteseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 25 · 26 · 27 · 28 · 29 · 30
Felles 31 · 32 · 33 · 34 · 35 · 36 · 37 · 38



PLAN 3. ET.

side 5

VEDTEKTER FOR SAMEIET ILSVIKA B4
GNR. 417, BNR. 72 I TRONDHEIM KOMMUNE

Sist endret i årsmøte 12.04.2018 i samsvar med reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 FORMÅL

Sameiet Ilsvika B4 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Ilsvika B4 består av 59 leiligheter (boligseksjoner), en næringsseksjon og fellesarealer i Trondheim. Boligseksjonene er nummerert fra 1-59, næringsseksjonen har nummer 60. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

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

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3.4 Leiligheter som får tildelt handikap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4.4 Dersom det etableres et felles styre for hele Ilsvika, skal dette styret ikke være overordnet styret i Sameiet Ilsvika B4.

§ 5 ÅRSMØTE

§ 5.1 Det avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april måned. Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst tjue 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Spesielle saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig meddeles styret innen 1. februar.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold (kun orienteringssak)
4) Innkomne forslag.
5) Valg på a) leder
b) 3 styremedlemmer
c) revisor
d) valgkomité bestående av 2 personer.

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valg under c) gjelder for ett år av gangen, mens valg under a), b) og d) gjelder for to år.

§ 5.3 På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5 % av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom seksjonseiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 5.6 Alle årsmøter skal:
- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere tre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styrets leder velges for to år. Tre styremedlemmer velges for 2 år vekselvis. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder etter å ha tjenestegjort i 2 år.

§ 6.5 Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6 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.

§ 6.7 Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/ årsmøtevedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet fastsatt av styret skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse utgifter.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.

§ 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet 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.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 20.

§ 8.3 Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 8.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENEHET
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

seksjonseiere med bod i svalganger og ved gangvei skal besørge og bekoste ytre vedlikehold av dører til egen bod.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 9.2 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

§ 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§9.4 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 9.5 Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 9.6 ERSTATNINGSANSVAR
Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 10 FORSIKRING

§ 10.1 Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 10.2 Når en seksjonseier er ansvarlig for forvoldt skade på sameiets innvendige og utvendige fellesarealer er vedkommende erstatningsansvarlig for alle kostnader påført sameiet.

§ 11 RÅDERETT

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv, eller sette bort til forretningsfører å holde oversikt over tildelte bytter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 12 MISLIGHOLD

§ 12.1 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 11.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 12.2 Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er seksjonseier, når vedkommende seksjonseier senest samtidig gis pålegg etter § 11.1 om salg.

§ 13 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 13.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 13.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4 eller vedtektsendringer § 12 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§13.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for lånegiver.

§ 14. LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 14.1 Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 14.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om seksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameiet Ilsvika B4

"Huset vårt"

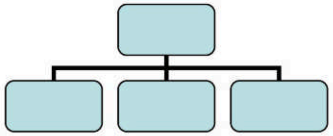
Husordensregler



Hva du bør vite om din seksjon og vårt sameie

Innholdsfortegnelse

1	Historikk	3
2	FDV-dokumentasjon	3
3	Organisasjonsform	3
4	Vedtekter	3
5	Vaktmester / dugnad	3
6	Garasjeanlegg	4
7	Sykkelparkering	4
8	Boder	4
9	Postkasser / ringeklokker	4
10	Oppslagstavle	5
11	Inngangsdør	5
12	Søppel	5
13	Spesialavfall	5
14	Oppussing / vedlikehold	6
15	Skadeansvar	6
16	Musikk / støy	7
17	Lufting, banking av tepper og tøy	7
18	Grilling	7
19	Husdyr	7
20	Mating av fugler	7
21	Røyking	7
22	Fasadeendringer	8
23	Tyverier	8
24	Nøkler og låssylinder	8

1 **Historikk** 	Sameiet Ilsvika B4 sto ferdig i 2001. Sameiet består av 59 boligseksjoner fordelt på fem etasjer, 1 næringsseksjon samt parkeringskjeller. Arkitekt: Svingen arkitekter AS Byggherre: Heimdal Utbyggingsselskap AS Ventilasjon: Hamstad AS Elektro: Elektro Eksperten AS VVS: Union VVS Forretningsfører: Bonitas Eiendomsforvaltning AS
2 **FDV-dokumentasjon** 	Alle leiligheter har fått utlevert en såkalt FDV-dokumentasjon. Dette er en mappe som inneholder oversikt over materialleveransen, samt bruker- og vedlikeholdsanvisninger. Dokumentasjonen skal følge leiligheten ved salg.
3 **Organisasjonsform** 	Sameiet Ilsvika B4 er organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet ledes av et styre på fire personer - en leder og tre styremedlemmer. Styret velges på sameiermøtet for to år av gangen. Sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av april.
4 **Vedtekter** §	Sameiet har egne vedtekter. Vedtekter og ordensreglene "Huset vårt" utgjør sameiets regelverk, sammen med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Sameierne er ansvarlige for at reglene overholdes av alle som gis adgang til leiligheten. Eventuelle klager på overtredelse av regler eller vedtekter meldes skriftlig til styret. Ordensreglene kan revideres av sameiermøtet.
5 **Vaktmester/Dugnad** 	Sameiet benytter seg for tiden av vaktmestertjenester fra Tobb Service. Styret har som mål å avholde en til to dugnader hvert år.

6 **Garasjeanlegg** 	Sameiet har 48 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget. Disse skal fortrinnsvis brukes til parkering av biler. Oppbevaring av sykler, skibokser og bildekk skal skje innenfor **egen** oppmerkede p-plass. Alt annet skal oppbevares i bod. Det er ikke tillatt å vaske/ mekke bil i garasjeanlegget. **Hold garasjeanlegget ryddig.** Garasjeplasser kan leies bort, men kun til personer som bor i Sameiet Ilsvika B4. Brukere av garasjen plikter å se til at port og dører lukkes.
7 **Sykkelparkering** 	Sykler/motorsykler skal **ikke** parkeres i hovedinngangen eller i svalgangene (utenfor leilighetene), men fortrinnsvis på egen p-plass i kjeller, i egen bod eller i sykkelstativ der det finnes. Det tillates ingen ferdsel av motorkjøretøyer inne på sameiets fellesområder.
8 **Boder** 	Hver leilighet er utstyrt med en bod, enten i kjeller eller i svalganger. God orden i bodene gir økt trivsel. Rydd opp med jevne mellomrom. Oppbevar ikke brannfarlig materiell/væske, bedervelig eller illeluktende mat /vekster i bodene.
9 **Postkasser** **Ringeklokker** 	Postkassene er plassert i svalgang 1.etasje. Postkassene skal merkes med navn. Prøv og merk postkassene mest mulig likt, så ser det fint og ryddig ut. Det finnes en egen postkasse for post til sameiets styre ved oppslagstavla. Uønsket post/reklame skal kastes i avfallscontainer i søppelrommet. Merk ringeklokkene på utsiden av inngangsdøra med navn, da døra skal være låst. Ta kontakt med styret for oppsetting av navnelapper ved ringeklokker.

10
Oppslagstavle



Det finnes en oppslagstavle og en postkasse til sameiets styre ved heisen i 1.etasje.

Bruk gjerne begge deler flittig.

11
Inngangsdør



Inngangsdøra og port skal være låst hele døgnet.

12
Søppel



Restavfall, papp/papir og plast skal kastes i anviste containere i søppelrommet.
Restavfall emballeres forsvarlig i plastposer for å hindre lukt og tilgrising. Pappesker skal brettes sammen/flatklemmes før de kastes.

Kast rett avfall i rett container.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor containerne eller etterlate innbo/annet løsøre i søppelrommet.

Glass/blikkbokser etc. skal ikke kastes/settes igjen i søppelrommet. Nærmeste container er ved høyblokka i Skjæringen.

Poser med avfall må ikke settes ut i svalgangene, da dette tiltrekker seg fugler og skadedyr som rotter/mus mv.

13
Spesialavfall



Spesialavfall skal legges i røde plastbokser tilhørende den enkelte leilighet. Boksene skal oppbevares i bod/leilighet, ikke i søppelrommet eller i svalgangene.

Det blir gitt beskjed når disse blir tømt.

Sameiet Ilsvika B4

14
Oppussing / vedlikehold



Vis hensyn når du skal pusse opp. Ved omfattende oppussingsarbeider som boring, banking og lignende på sen kveldstid og i helgene skal naboene varsles.

Evt. skader påført fellesarealer og/eller bygningsmasse må utbedres og bekostes av ansvarlig sameier.

Styret ber om at følgende retningslinjer blir fulgt:

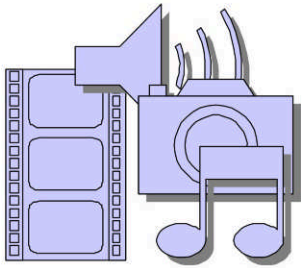
Mandag-fredag: stille etter kl. 22.00
Lørdag: stille etter kl.18.00
Søndag og alle helligdager: stille hele dagen.

15
Skadeansvar



Sameierne kan bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres sameiet av sameieren selv eller av hans / hennes familie, besøkende eller leietakere.

16
Musikk og støy



I sameiet bor ca. 100 mennesker tett på hverandre, og dette faktum tilsier at man må ta hensyn til hverandre. Støy er en vanlig årsak til irritasjon i naboforhold.

Vær oppmerksom på at balkong og soverom ligger på samme side av blokka.

Dette betyr at hvis man spiller musikk eller har fest for åpne vinduer/terrassedører, eller har sammenkomst av mennesker på balkongene, kan det være til sjenanse for andre som forsøker å sove eller ønsker ro.

Vis omtanke og ta hensyn både når dere forlater blokka og kommer hjem etter en tur på byen.

Det skal være stille i blokka mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

17
Lufting, banking av tepper og tøy



Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkongene eller svalgangene. Heller ikke skal det henges sengetøy etc. til lufting ut av vinduer eller i svalgangene.

Det henstilles til å bruke stativet for teppebanking som er plassert mellom blokka og sykehjemmet.

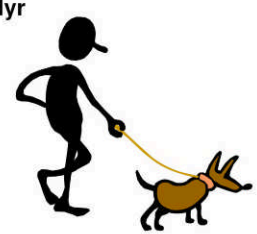
18
Grilling



Grilling med gass eller elektrisk grill er tillatt på balkongene. Det er imidlertid god naboskikk å ta hensyn til andre ved grilling av mat.

Det er forbudt å bruke engangsgrill / kullgrill.

19
Husdyr



Det er tillatt å holde husdyr i sameiet så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Hunder skal alltid føres i bånd.

Eier har ansvar for at sameiets fellesarealer ikke blir tilgriset.

20
Mating av fugler



Det er ikke tillatt å mate fugler, verken på egen terrasse/veranda eller på sameiets fellesareal p.g.a. skadedyr og generell forurensning.

21
Røyking



Det er totalforbud mot røyking i heisen og garasjeanlegget. Det henstilles også til ikke å røyke i svalgangene, da dette kan føre til at røyk trekkes inn i ventilasjonsinntaket og videre ut i systemet. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper fra balkonger ut på sameiets utearealer, i trapper eller inngangsparti.

22
Fasadeendringer



Utvendige forandringer eller fastmonteringer blir å regne som fasadeendringer og er ikke tillatt uten godkjenning fra styret/bygningsetat.

Markiser eller vindskydd på veranda skal være lik over hele huset.

Ta kontakt med sameiets styre hvis dette blir aktuelt.

23
Tyverier



Det har forekommet tyverier fra garasje og kjellerboder, og det er derfor viktig at inngangsdører holdes lukket/låst.

Ved flere dagers fravær bør man få en nabo til å ta vare på aviser og post. Det er for øvrig viktig at alle sameiere er observante på naboers vegne.

24
Nøkler
Låssylinder

Sameiet har systemnøkler fra Norsk Låsservice. Det er ikke tillatt å bruke/innsette andre låssylindere/nøkler/nøkkelsystemer enn de som er godkjent av sameiets styre.

Elektroniske nøkkelkapper bestilles av styret.

Forretningsfører har rekvisisjonsrett og er ansvarlig for etterbestilling av nøkler og sylindere ved henvendelser fra beboerne. Alle kostnader knyttet til bestilling av nøkler og låssylinder faktureres den enkelte beboer, inkludert bestillingsgebyr til forretningsfører.

25
????????



Er det noe dere lurer på, er misfornøyd med eller dere har forslag til ting som kan øke trivselen i bofellesskapet, nøl ikke med å ta kontakt med styret, eller bruk sameiets postkasse.

26



Takk for at dere hjelper oss med å opprettholde et godt bomiljø med et trivelig fellesskap.

Vi har alle et felles ansvar!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ILSVIKA B4

Tid: 13.03.2024 – kl.18.00
Sted: Egne lokaler i Mellomila 78

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2023
a) Godkjenning av regnskap
b) Gjennomgang av revisjonsberetning (fremvises i årsmøtet)
c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2024

3) Utvidelse og reseksjonering av snr. 57 – sak innmeldt av snr. 57
I forbindelse med forberedelse til salg av min seksjon 57 (5.etg.) under gnr 417, bnr 72 i Sameiet Ilsvika B4 har vi avdekt at leiligheten og takterrassen ikke er reseksjonert etter at vi i 2017 fikk godkjent og bygd soverom på takterrassen.
På bakgrunn av dette, ber vi om årsmøtets tillatelse til å reseksjonere, slik at soverommet blir en del av seksjonens bruksareal.

a) Utvidelse av seksjon med ekstra soverom – 2/3 flertall
Seksjon 57 har utvidet sin seksjon med 1 soverom på takterrasse seksjonen disponerer. Vedlagt innkalling følger tegninger, godkjenning fra Trondheim kommune og nødvendige papirer.

b) Reseksjonering og endring av eierbrøk – 2/3 flertall
Balkongene/terrassene er ikke seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon, og må derfor defineres som fellesareal. Selv om balkongene kun brukes av den seksjon den har tilknytning til. En reseksjonering innebærer dermed at seksjon 57 mottar areal fra fellesarealet.
Eierbrøken i sameiet er basert på areal, og seksjon 57 sin eierbrøk vil da øke tilsvarende størrelsen på tilbygget som inntas i seksjonen. Seksjon 57 sin brøk vil øke fra 65 til 75 og dermed motta en større andel av felleskostnadene. Øvrige seksjoner vil ikke få en endret brøk som følge av dette.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

4) Saker innmeldt av seksjon 5

a) Facebook gruppe eller nettside for sameiet. Her kan det presenteres forskjellig stoff, som nytt fra styret, dialog mellom beboere, gjenbruksmarked og andre ting.

b) Appstyring til garasjen. I stedet for at den enkelte som parkerer der må kjøpe svindyre fjernkontroller kan så den enkelte åpne via mobiltelefonen. De som ikke har fjernkontroll, eller hvis denne ikke virker, må i dag ut av bilen for å åpne. Regner med kostnaden for en slik appstyring ikke er voldsom.

c) Sameiet har i dag bare individuell elektrisk oppvarming via panelovner. Det er lite energivennlig og faller strømnettet ut sliter vi.
Vi har både NTNU og Sintef samt Enova i denne byen. Jeg ønsker at årsmøtet anmoder styret om å utrede alternative oppvarmingsmuligheter.
Det kan være varmepumpe fra sjø eller grunn, til det som i dag er balansert ventilasjon, gjerne med et eget aggregat for brudd i strømnettet. Eller andre alternativer.
Det er garantert dyrt å få til, men vi vil spare på strømregninga. Vi vil trolig også få tilskudd fra Enova, kanskje også bistand til å utrede dette? Kanskje kan flere sameier gå sammen om å utrede dette. Med høye energipriser er det i tiden å spare strøm.
I dag har vi balansert ventilasjon. Denne pøser inn luft med 17 grader. For en som så ønsker 22 grader er det en liten kamp om å få dette til på en økonomisk måte med elpriser på flere kroner kilowattimen. Så her er fordeler og ulemper satt opp mot hverandre. Som beboer i første etasje kunne jeg gjerne tenkt meg å montere varmepumpe, men ser at det kanskje kommer i konflikt med sameiets beboere for øvrig og deres interesser.

5) Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år	På valg Kjell Arild Nikolai Lauritsen
Styremedlem for 2 år	På valg Marit Sandvik
Valgkomite for 1 år	På valg Sissel Flor

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.
En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 05.03.2024
SAMEIET ILSVIKA B4
for styret

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

Årsregnskap 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Ilsvika B4 Org.nr. 983892280

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader nytte		294 444	294 444	294 434	292 896
Felleskostnader drift		1 331 112	1 306 476	1 331 277	1 460 765
Kabel TV		346 920	325 680	346 920	400 728
Parkering/Garasje		36 288	36 288	36 288	36 288
Strøm i bod		7 215	6 956	7 104	7 104
Andre inntekter	1	6 872	0	0	0
Sum inntekter		**2 022 851**	**1 969 844**	**2 016 023**	**2 197 781**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	91 280	85 905	85 575	85 575
Drifts- og serviceavtaler	3	114 873	115 435	113 600	124 500
Forretningsførsel	4	105 075	102 225	105 000	110 100
Revisjon	5	10 250	9 000	9 300	10 700
Forsikring		150 542	139 068	148 800	162 200
Strøm		301 926	252 980	300 000	300 000
Renhold		26 458	27 136	28 200	30 500
Kabel-TV		375 717	337 204	346 920	400 728
Reparasjon/vedlikehold	6	759 344	439 200	715 288	818 288
Vedlikeholdsavsetning		125 000	125 000	125 000	125 000
Kontorkostnader		12 294	7 353	10 100	10 190
Andre kostnader	7	7 828	12 377	20 000	20 000
Avskrivinger		7 292	7 292	0	0
Sum kostnader		**2 087 878**	**1 660 174**	**2 007 783**	**2 197 781**
Driftsresultat		**-65 027**	**309 670**	**8 240**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		100 466	49 211	0	0
Sum finans	**8**	**100 466**	**49 211**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**35 439**	**358 880**	**8 240**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		35 439	358 880	0	0

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		2 370	9 661
Sum anleggsmidler	**9**	**2 370**	**9 661**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		262 435	240 995
Sum fordringer	**10**	**262 435**	**241 030**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**2 112 563**	**2 108 751**
Sum omløpsmidler		**2 374 999**	**2 349 781**
Sum eiendeler		**2 377 369**	**2 359 443**

Dokumentet er elektronisk signert

Ilsvika B4

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 212 336	853 456
Årets resultat		35 439	358 880
Sum opptjent egenkapital		**1 247 775**	**1 212 336**
Sum egenkapital	**13**	**1 247 775**	**1 212 336**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold		906 628	781 628
Sum avsetninger		**906 628**	**781 628**
Leverandørgjeld		63 932	260 599
Forskudd fra kunder		24 459	19 305
Påløpte kostnader	12	134 575	85 575
Sum kortsiktig gjeld		**222 966**	**365 479**
Sum egenkapital og gjeld		**2 377 369**	**2 359 443**

Trondheim__/__ 2024,
Ilsvika B4

Roar Fjeldsæter
Styreleder

Kjell Arild Nikolai Lauritsen
Styremedlem

Marit Sandvik
Styremedlem

Ingrid Regina Reinkind
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Ilsvika B4

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET ILSVIKA B4

Tid: 1303.2024 – kl.18.00
Sted: Egne lokaler i Mellomila 78

Til stede fra styret:

Roar Fjeldsæther, Ingrid Regina Reinkind, Kjell A N Lauritsen, Marit Sandvik

I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning for gjennomgang av regnskapet.

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Roar Fjeldsæther

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 9
Antall fullmakter:0
Totalt antall stemmer: 9

Til sekretær ble valgt: Marit Sandvik

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ola Martin Nygaard

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2023

a) Revisjonsberetning
Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning

b) Godkjenning av regnskap
Vedtak: Regnskapet godkjennes

c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024 (Beløp settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Vedtak: Årsmøtet godkjenner styrehonorar på til sammen kr. 75.000 + arbeidsgiveravgift for 2024

3. Utvidelse og reseksjonering av snr.57- sak innmeldt av snr.57

a) Vedtak. Årsmøtet tar saken til etterretning
b) Vedtak: Årsmøtet stemmer enstemmig for forslaget. Årsmøtet vedtok også at kostnader for reseksjonering må betales av seksjonseier.
c) Det ble i årsmøtet fremmet forslag om at utvidelse og seksjonering av snr.nr 56 må behandles tilsvarende som snr.57, da de har gjennomført tilsvarende utvidelse av beboerareal.
Vedtak: Årsmøtet støtter forslaget enstemmig.

4) Saker innmeldt av seksjon 5

a) Styret la frem sin innstilling til sak om opprettelse av facebook gruppe eller nettside for sameiet. Styret vil ikke ta ansvar for opprettelse og administrering av Facebook-side men vil bedre sin informasjon til sameiet gjennom allerede etablert nettside for sameiet.
Vedtak: Årsmøtet tok styrets innstilling til etterretning

b) Appstyring til garasjen.
Vedtak: Styret utreder sak om fjernstyring via mobiltelefon videre, herunder kostnader og sikkerhet opp mot gjeldende ordning.

c) Vedtak: Styret vil utrede alternative oppvarmingsmuligheter for sameiet

5) Valg

Vedtak: Styremedlem for 2 år; Kjell Arild Nikolai Lauritsen enstemmig valgt
Vedtak: Styremedlem for 2 år; Marit Sandvik enstemmig valgt
Vedtak på valgkomite for 1 år ble ikke gjennomført. Årsmøtet ber styret spørre Sissel Flor om gjenvalg.

Etter valget består styret av:

Styreleder for 1 år:	Roald Fjeldsæther (ikke på valg)
Styremedlem for 2 år:	Kjell Arild Nikolai Lauritsen
Styremedlem for 2 år:	Marit Sandvik
Styremedlem for 1 år:	Ingrid Regina Reinkind (ikke på valg)
Valgkomite for 1 år	Ikke valgt
Valgkomite for 1 år	Eli Haller (ikke på valg)

Møtet ble hevet kl.19.30

Roar Fjeldsæter **Ola Martin Nygård**

Protokoll 2024 ...

Name	Date	Name	Date
Nygaard, Ola Martin	2024-03-19	Fjeldsæter, Roar	2024-03-19

Identification

bankID Nygaard, Ola Martin

Identification

bankID Fjeldsæter, Roar

SIGNICAT

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

Budsjett 2025
Ilsvika B4

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader etter	294 444	145 892	292 896	294 228	1 332	0 %
Felleskostnader drift	1 331 112	728 379	1 460 765	1 497 295	36 530	3 %
Kabel-TV/Bredbånd	346 920	199 798	400 728	407 100	6 372	2 %
Parkering/Garasje	36 288	18 081	36 288	36 288	0	0 %
Bod	7 215	2 886	7 104	5 772	-1 332	-19 %
Andre inntekter	6 872	0	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**2 022 851**	**1 095 036**	**2 197 781**	**2 240 683**	**42 902**	**2 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	91 280	48 493	85 575	85 575	0	
Drifts- og serviceavta	114 873	93 813	124 500	174 900	50 400	
Forvaltningskostnade	105 075	55 060	110 100	115 500	5 400	
Revisjon	10 250	11 073	10 700	11 600	900	
Forsikring	150 542	73 708	162 200	176 700	14 500	
Strøm	301 926	165 925	300 000	300 000	0	
Renhold	26 458	15 606	30 500	32 700	2 200	
Kabel-TV/Bredbånd	375 717	199 010	400 728	407 100	6 372	
Vedlikehold	759 344	650 568	818 288	775 288	-43 000	
Vedlikeholdsavsetnin	125 000	62 500	125 000	125 000	0	
Kontorkostnader	12 294	4 725	10 190	16 320	6 130	
Andre kostnader	7 828	5 149	20 000	20 000	0	
Avskrivinger	7 292	2 370	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**2 087 878**	**1 387 998**	**2 197 781**	**2 240 683**	**42 902**	
DRIFTSRESULTAT	**-65 027**	**-292 962**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER						
Renteinntekter	100 466	14 701	0	0	0	
SUM FINANS	**100 466**	**14 701**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**35 439**	**-278 261**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Ilsvika B4

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

		Fordeling pr seksjon						Nye felleskostnader 2025	Felleskostnader 2024	Endring i
Seksjonsnummer	Brøk	Driftskostnader	Strøm bolig	Parkering	Strøm i bod	Kabel-TV		uten parkering og bod	uten parkering/bod	Felleskostnader
1	73	kr 2 401	kr 489			kr 575		kr 3 465	kr 3 411	kr 55
2	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
3	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
4	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
5	74	kr 2 434	kr 496			kr 575		kr 3 505	kr 3 449	kr 55
6	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
7	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
8	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
9	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
10	73	kr 2 401	kr 489			kr 575		kr 3 465	kr 3 411	kr 55
11	73	kr 2 401	kr 489			kr 575		kr 3 465	kr 3 411	kr 55
12	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
13	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
14	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
15	74	kr 2 434	kr 496			kr 575		kr 3 505	kr 3 449	kr 55
16	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
17	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
18	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
19	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
20	74	kr 2 434	kr 496			kr 575		kr 3 505	kr 3 449	kr 55
21	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
22	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
23	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
24	73	kr 2 401	kr 489			kr 575		kr 3 465	kr 3 411	kr 55
25	73	kr 2 401	kr 489			kr 575		kr 3 465	kr 3 411	kr 55
26	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
27	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
28	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
29	74	kr 2 434	kr 496			kr 575		kr 3 505	kr 3 449	kr 55
30	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
31	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
32	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
33	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
34	74	kr 2 434	kr 496			kr 575		kr 3 505	kr 3 449	kr 55
35	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
36	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
37	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
38	73	kr 2 401	kr 489			kr 575		kr 3 465	kr 3 411	kr 55
39	73	kr 2 401	kr 489			kr 575		kr 3 465	kr 3 411	kr 55
40	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
41	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
42	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
43	74	kr 2 434	kr 496			kr 575		kr 3 505	kr 3 449	kr 55
44	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
45	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
46	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
47	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
48	74	kr 2 434	kr 496			kr 575		kr 3 505	kr 3 449	kr 55
49	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
50	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
51	54	kr 1 776	kr 362			kr 575		kr 2 713	kr 2 670	kr 43
52	73	kr 2 401	kr 489			kr 575		kr 3 465	kr 3 411	kr 55
53	95	kr 3 124	kr 637			kr 575		kr 4 336	kr 4 268	kr 68
54	65	kr 2 138	kr 436			kr 575		kr 3 148	kr 3 099	kr 50
55	65	kr 2 138	kr 436			kr 575		kr 3 148	kr 3 099	kr 50
56	75	kr 2 467	kr 503			kr 575		kr 3 544	kr 3 099	kr 446
57	75	kr 2 467	kr 503			kr 575		kr 3 544	kr 3 099	kr 446
58	182	kr 5 985	kr 1 220			kr 1 150		kr 8 356	kr 8 224	kr 132
60	137	kr 4 506						kr 4 506	kr 4 419	kr 87
		Total pr mnd parkering og strøm i bod:		kr 3 024	kr 481					

For de med parkeringsplass og/eller strøm i bod kommer dette i tillegg til felleskostnadene.
Det er budsjettert med 48 p-plasser, à kr 63 pr måned
Det er budsjettert med 13 strøm i bod, à kr 37 pr måned

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: 35250014 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Mellomila 86, 7018 Trondheim.
Gnr. 417, Bnr. 72, Snr. 38 og Gnr. 417, Bnr. 73, 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 9 900,- 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: 35250014
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.04.2025

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no