

The image shows a well-lit, modern living and dining area. In the foreground, a dark grey sofa is adorned with several pillows, including a large white textured one and a dark grey one. A potted plant sits on a low table in front of the sofa. To the left, a dining table with a white tablecloth is set with plates, glasses, and lit candles. A wicker pendant light hangs above the table. The background features a white wall with a large abstract painting and a track lighting fixture with three spotlights. The overall atmosphere is warm and contemporary.

**aktiv.**

Mellomila 93B, 7018 TRONDHEIM

**Attraktiv 3-roms selveierleilighet i  
3. etasje | Byggeår 2012 | P-plass |  
Heis | Fjernvarme | Extrakonsept!**



Eiendomsmegler

## Ludvig Bøgseth

**Mobil** 971 72 602

**E-post** ludvig.bogseth@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.  
TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 105 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 255 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 562,-  
**Selger:** Hege Moe Nordtug  
Yngve Vågan Grostad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 63/68 kvm  
**Tomtstr.:** 10118.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 417, bnr. 127  
**Snr.** 101  
**Oppdragsnr.:** 1710250308

# Velkommen til Mellomila 93B!

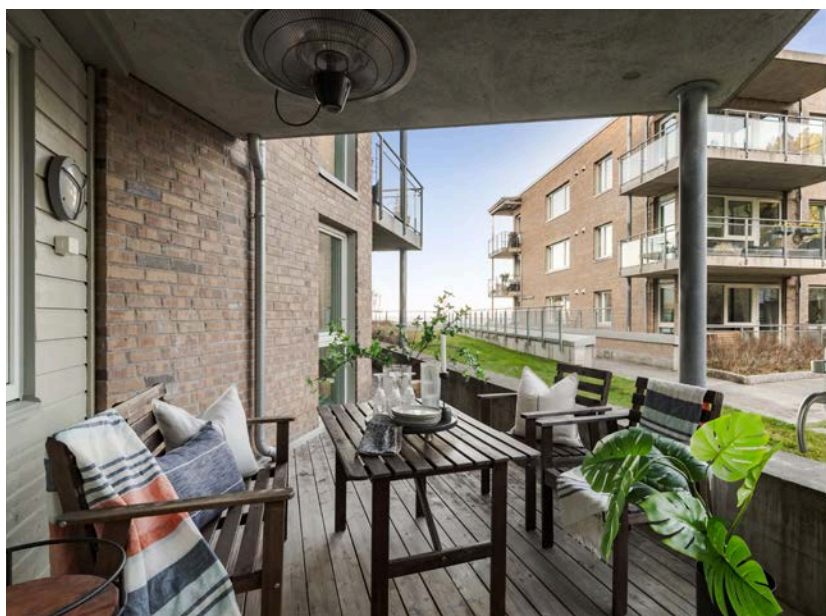
Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Mellomila 93B på IIsvika!

Denne flotte 3-roms leiligheten ligger i tredje etasje i et moderne bygg fra 2012. Her får du et bygg med ekstrakonsept som bl.a inkluderer resepsjon, treningsrom, badstue, gjestehybel og selskapslokalet. Fra leiligheten er det kort vei til det meste - inkludert både fjorden, Bymarka, Midtbyen og de fleste studiesteder.

Kvaliteter ved eiendommen:

- P-plass i P-kjeller
- Gangavstand til Midtbyen
- Nært NTNU, BI og Bymarka
- Innvendig bod og bod i kjeller
- Ekstrakonsept med flere fasiliteter
- Gjennomgående leilighet med sjøutsikt fra terrassen
- Fjernvarme, parkering, kabel-TV og internett inkl. i felleskostnader

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Om eiendommen .....           | 4   |
| Nabolagsprofil .....          | 29  |
| Egenerklæring .....           | 32  |
| Tilstandsrapport .....        | 39  |
| Energiattest .....            | 55  |
| Vedtekter .....               | 56  |
| Husordensregler .....         | 67  |
| Resultat .....                | 69  |
| Budsjett .....                | 75  |
| Ferdigattest .....            | 87  |
| Kommuneplanens arealdel ..... | 88  |
| Planoversikt .....            | 90  |
| Reguleringsplaner .....       | 92  |
| Reguleringsbestemmelser ..... | 94  |
| Budskjema .....               | 106 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 63 kvm - Stue, kjøkken, to soverom, entré, bad og bod/garderobe.

BRA-e: 5 kvm - Bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 15 kvm - Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på 5m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

10118.8 kvm

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten informerer om følgende byggemåte: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Vinduet på det minste soverommet ble byttet ut etter en skade på glasset ifølge forrige eier. Ettersom at dette er et brannvindu måtte det byttes. Dette ble dekt av sameiets husforsikring og arbeidet ble utført av faglært aktør, men vi vet ikke navnet på firmaet som tok jobben.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2022

- Firmanavn: Vet ikke.

- Beskrivelse av arbeidet: Vinduet ble byttet.

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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: I mars/april 2025 ble det observert skjeggkre og noen maur. Vi fikk behandling for maur igjennom forsikringen til sameiet. Så noen få maur i slutten av mars i år, men la ut en maurfelle og har ikke sett noen siden. Vi fikk også behandling for skjeggkre. Har ikke observert skjeggkre etter behandlingen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Firmanavn: Pelias Skadedyrkontroll AS

- Beskrivelse av arbeidet: Behandling for maur og skjeggkre.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: I 2012/2013 så var avløpet tett i forbindelse med skade på et avløpsrør til sameiet. Dette ble visstnok skadet under byggeprosessen og måtte utbedres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2013

- Firmanavn: Vet ikke

- Beskrivelse av arbeidet: Et rør måtte byttes ut og de som utbedret kollapsen til røret måtte ta seg inn i gjennom betongveggen nede i garasjeanlegget for å komme til det aktuelle røret.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2015

- Firmanavn: Vet ikke

- Beskrivelse av arbeidet: Vi kjenner ikke til detaljer foruten at sameiet fikk hyret noen til å skjære seg ned i betongen utenfor inngangsdøren og i gangen under parketten på samme viset for å få adgang til rør som måtte repareres eller byttes. Tidligere er usikker på hvilket år dette arbeidet ble utført og hva problemet var. Slik vi forstår det, så har ikke dette noe med problemet med avløp som ble avdekket i 2012 og ordnet i 2013.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Radiatoren sin Eaton-kontroller ble byttet da den gamle ble ødelagt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2022

- Firmanavn: Aalmo AS Elektriker

- Beskrivelse av arbeidet: De byttet til en manuell kontroller til radiatoren. Den gamle typen av samme merke var visstnok ikke å oppdrive og den nye typen kontroller kunne ikke kommunisere med romkontrolleren ved inngangsdøren.

2. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Firmanavn: Aalmo AS Elektriker

- Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn en manuell temperaturkontroller til badet for gulvvarme. Den kan også styres over Plejd-app. Etter råd fra elektriker var dette en beste løsning i og med at romkontrolleren i gangen ikke lenger virket som den skulle.

Denne romkontrolleren står der fortsatt, men den brukes ikke til noe.

3. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Firmanavn: Telia

- Beskrivelse av arbeidet: Telia sendte en montør som installerte et dobbelt internettuttak inne på det minste soverommet.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: En sikring ble ødelagt og måtte byttes for å få tilbake strøm på en kurs.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Firmanavn: Aalmo AS Elektriker

- Beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren byttet ut ødelagt sikring i sikringsskapet.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Firmanavn: Aalmo AS Elektriker

- Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med at stekeovn og platetopp skulle byttes ut ble det byttet en kurs og dratt noen nye kabler. Det ble også installert ny komfyrvakt. I samme oppdrag fikk vi hjelp med en Eaton smartstyring som ikke fungerte. Slik vi forstod elektriker så fungerte ikke det som var med led-pærer Elektrikeren fjernet en Eaton smartstyring og det ble lagt inn Plejd trådløs bryter som kommuniserer med en Plejd smartplugg.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Tidligere eier sørget for at radonmålinger ble gjennomført da en takstmann hadde befaring av boligen før jeg og samboeren min kjøpte den. Målingene var innenfor godkjente verdier.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Baderomsdøren er byttet ut i 2026.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Terrasse med utgang fra stue i impregnerte materialer.

OPPSUMMERING: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

ANBEFALTE TILTAK: Overflatebehandling av trevirket må påregnes.

TG 2 - BAD: OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Det måles et fall fra topp flis ved dør til sluk på ca. 20 mm. Det registreres enkelte små sår i fliser.

OPPSUMMERING: Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

ANBEFALTE TILTAK: Dørterskel kan fjernes for å kontrollere om det er laget en forhøyning på tettesjikt (membran). Det anbefales ellers å undersøke alternative muligheter for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

TG 2 - BAD: SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

KOMMENTAR: Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

OPPSUMMERING: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

ANBEFALTE TILTAK: Fuktskade i servantskap bør utbedres.

## TG 2 - VANNLEDNINGER

KOMMENTAR: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

OPPSUMMERING: Rør-skap er etablert i tak på bad. Dette er er ikke en uvanlig løsning , men medfører risiko for at vann kan ledes ut i tak og bak vegger dersom det oppstår lekkasje. TG 2 settes fordi det ikke er etablert en god og sikker tetting rundt fordelerskap plassert i tak.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en løsning rundt rørskap slik at vann ledes ned på bad ved en eventuell lekkasje og ikke ned på taket i badet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har tegnet kollektiv avtale for kabel-TV med Telia.

Abonnementet som dekkes av felleskostnadene inneholder bredbåndshastighet på 50/50 Mbps og Telia digital-TV start. Det er mulig å bestille ekstra tv kanaler og høyere hastighet på bredbånd. Denne utvidelsen av abonnementet faktureres direkte til eier.

### **Parkering**

Hver seksjon har minimum en parkeringsplass hver i parkeringskjelleren.

Parkeringsplassene er tinglyst som tilleggsareal til hver seksjon og fordelingen fremkommer av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

## **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 81981966

## **Diverse**

### **AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

### **ERVERVSBEGRENSNINGEN**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### **D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

### **SALGSSUM**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

- Fjernvarme.

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 150 000

### Omkostninger kjøper

4 150 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

105 140 (Omkostninger totalt)  
117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 255 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 267 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 269 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 247 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura fra april 2025 til mars 2026 på Kr. 11 247,- endringer kan forekomme.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 039 328 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 157 312 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

64/9565

### **Felleskostnader inkluderer**

- Fjernvarme
- Fellesavtale TV og bredbånd
- Felles bygningsforsikring
- Snørydding, strøing
- Renhold/matteservice
- Vaktmestertjenester
- Vakthold/alarm/internkontroll

### **FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER**

- Akonto Vann og avløp: Kr. 297,62,-
- Felleskostnader: Kr. 1 872,02,-
- Felleskostnader: Kr. 769,21,-
- Extra konsept: Kr. 417,00,-
- Parkering: Kr. 200,00,-
- Fjernvarme, bolig: Kr. 482,17,-
- Kabel-tv og internett: Kr. 523,81,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 562

**Andel fellesformue**

Kr 56 350

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

**Organisasjonsnummer**

999331661

**Om sameiet**

Sameiet heter Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra og omfatter eiendommen gnr. 417, bnr. 127 i Trondheim kommune, med adresse Mellomila 91–98. Formålet med sameiet er å ivareta seksjonseierne felles interesser og regulere forholdet mellom eierne, samt driften og administrasjonen av eiendommen. Tomt og bygningsdeler som ikke inngår i seksjonene eller deres tilleggs-/fellesarealer, utgjør sameiets fellesarealer. Sameierne plikter å følge eierseksjonsloven, vedtektene, ordensregler fastsatt av årsmøtet og øvrige offentlige bestemmelser.

Sameiet er medlem i Velforeningen Ilsvika Vest, org.nr. 990 982 783. Innhenting av info og dokumenter må gjøres via dennes forretningsfører.

Foruten normalt fellesareal har sameiet fellesareal tilknyttet «Extra-konseptet» som inneholder areal for 2 gjesteleiligheter, cafe og treningsrom med tilhørende fasiliteter. Utleie av treningsrom, hybler og selskapslokale administreres av servicevert.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 50 517,-
- Egenkapital: Kr. 2 820 625,-
- Disponible midler: Kr. 5 663 370,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 129 301,-

### **Styregodkjenning**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning, men skal underrettes ved salg og utleie av seksjonen.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 417, bruksnummer 127, seksjonsnummer 101 i Trondheim kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5001/417/127/101:

HEFTELSE

08.12.1988 - Dokumentnr: 30813 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2007 - Dokumentnr: 289733 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2012 - Dokumentnr: 274396 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelser om gjerde m.fl.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:127  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### GRUNNDATA

04.12.2012 - Dokumentnr: 1030395 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 101  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 64/9565

#### RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for riving eksisterende bygg og nybygg 5 blokker datert 05.06.2014. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 30.01.2011. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.06.2014.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

##### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål:

Blå/grønnstruktur - nåværende, Sentrumsformål - framtidig, og Turvegtrasè - nåværende. Boligen ligger i byggesone 1.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

##### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Ilsvikveien 30" med planID r0433b, datert 24.04.2008.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boliger, felles avkjørsel, felles lekeareal, høyspenningsanlegg og turvei.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### RELATERTE PLANER

Plannavn: Ilsvika vest

PlanID: r0433

Vedtaksdato: 27.03.2003

#### **Adgang til utleie**

##### GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

##### KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor Kr. 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 23 747,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmegler  
ludvig.bogseth@aktiv.no  
Tlf: 971 72 602

### **Oppdragstaker**

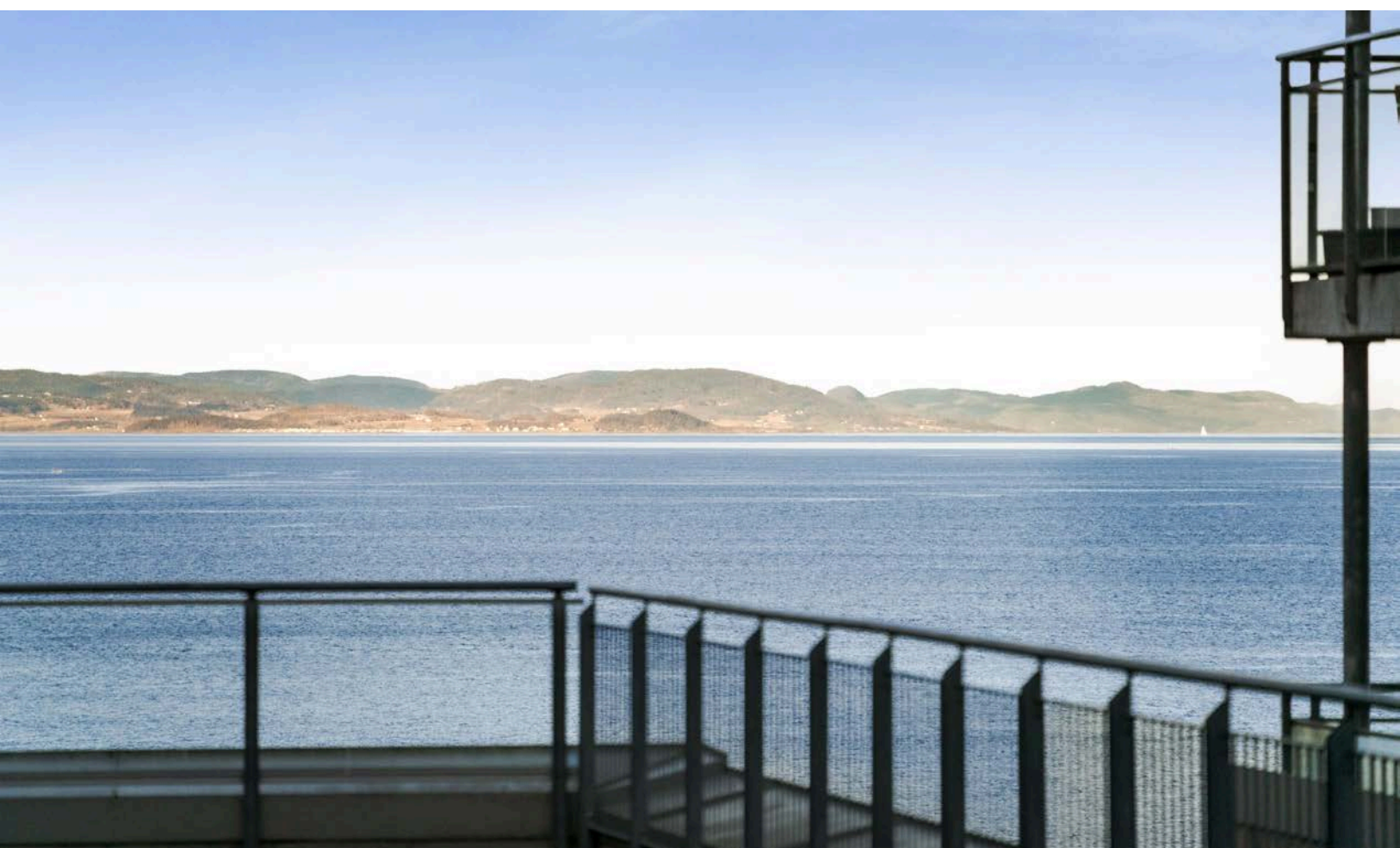
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

### **Salgsoppgavedato**

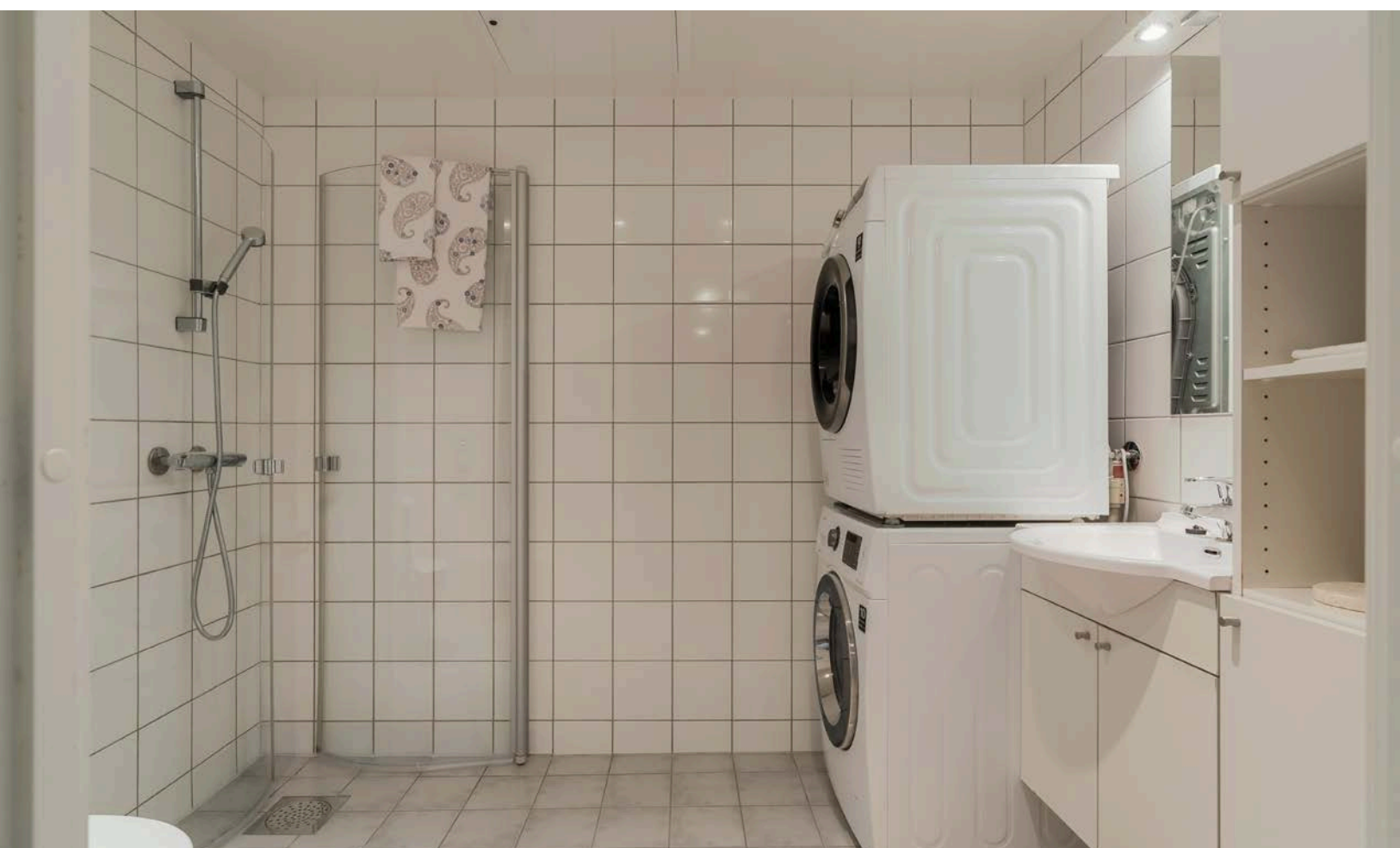
24.04.2026

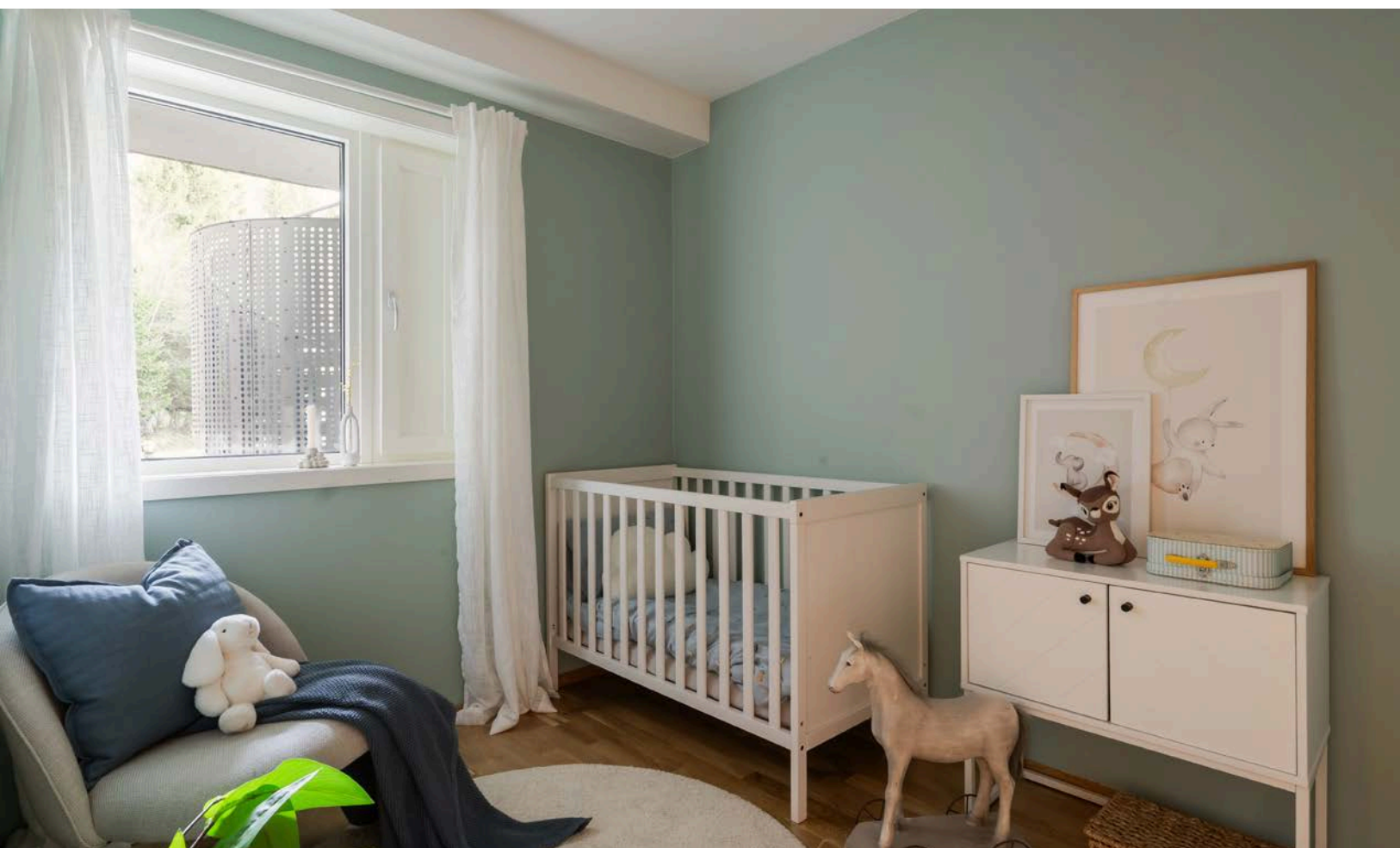






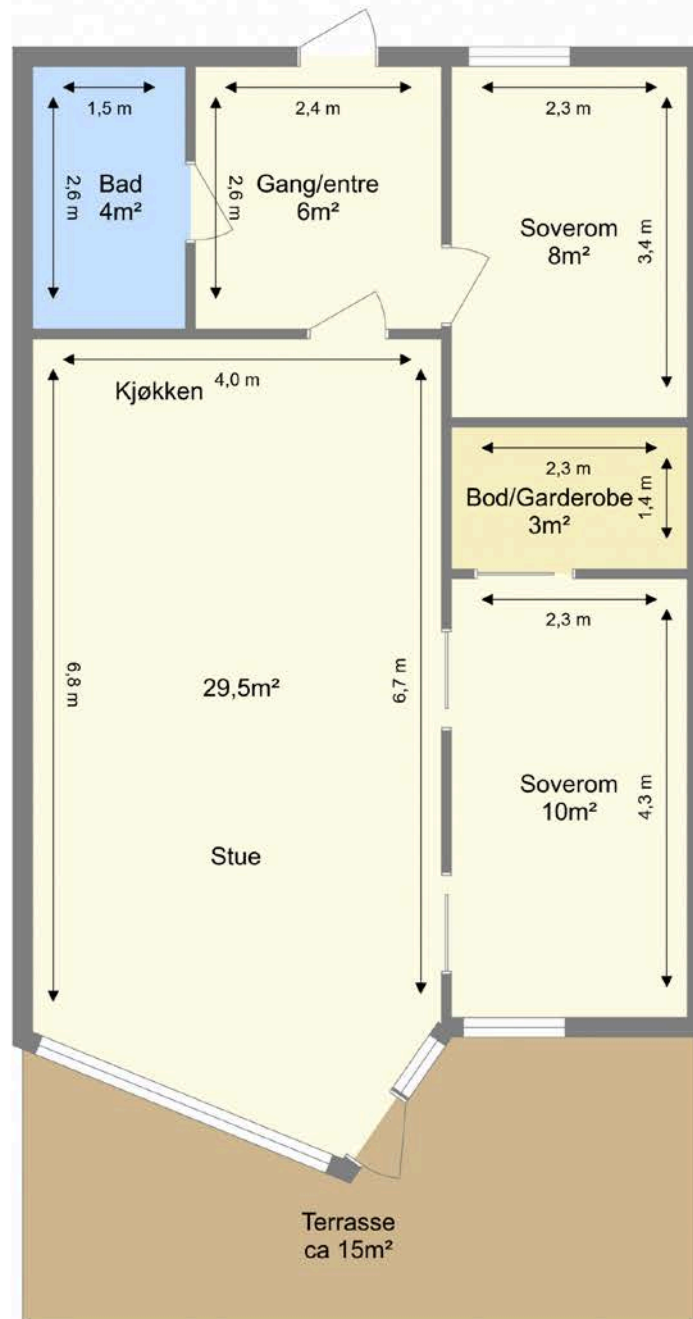






## Mellomila 93B

### 3.etasje snr 101



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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Mellomila 93B - Nabolaget IISVika - vurdert av 122 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

|   |                  |
|---|------------------|
| Killingdal<br>Linje 21, 75, 76, 114, 350, 452 | 5 min<br>0.5 km  |
| Ila<br>Linje 9                                | 12 min<br>1 km   |
| Skansen stasjon<br>Linje R60, R70             | 17 min<br>1.5 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71    | 5 min<br>2.7 km  |
| Trondheim Værnes                              | 33 min           |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Ila skole (1-7 kl.)<br>403 elever, 26 klasser                  | 13 min<br>1.1 km |
| Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)<br>240 elever, 19 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Nidelven skole (1-10 kl.)<br>37 elever, 5 klasser              | 7 min<br>2.6 km  |
| Sverresborg skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 34 klasser         | 7 min<br>3 km    |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)<br>539 elever, 38 klasser           | 10 min<br>4.9 km |
| Skansen Videregående Steinerskole                              | 16 min           |
| Thora Storm avd. Adolf Øien<br>396 elever                      | 6 min<br>2.4 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

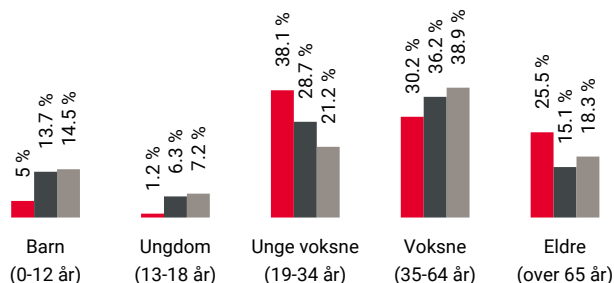
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|  |                  |
|--|------------------|
| IISVika barnehage (1-5 år)<br>40 barn  | 4 min<br>0.3 km  |
| Iladalen barnehage (1-5 år)<br>67 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Ila barnehage (1-5 år)<br>66 barn      | 12 min<br>1 km   |




## Dagligvare

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 IISVika<br>PostNord   | 5 min<br>0.4 km |
| Coop Extra Ila<br>Post i butikk | 7 min<br>0.6 km |





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

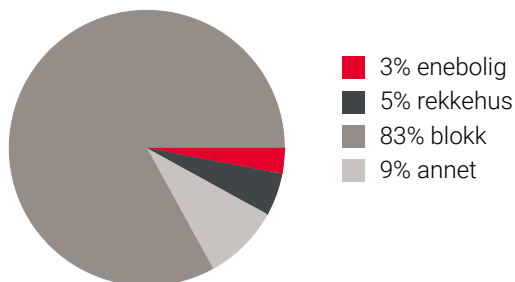
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

## Sport

-  Illsvikøra 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Iladalen ballplass 9 min   
Ballspill 0.8 km
-  Feel24 Illsvika 4 min 
-  3T-Illsvika 5 min 

## Boligmasse







«Nærhet til både sjø, sentrum, butikk samt at det er et fint område som det blir satset på av Trondheim Kommune.»

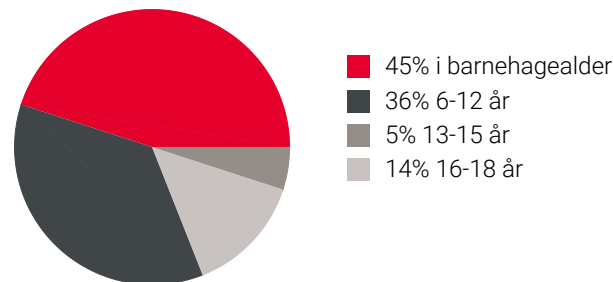
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 6 min 
-  Vitusapotek Trondheim Torg 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

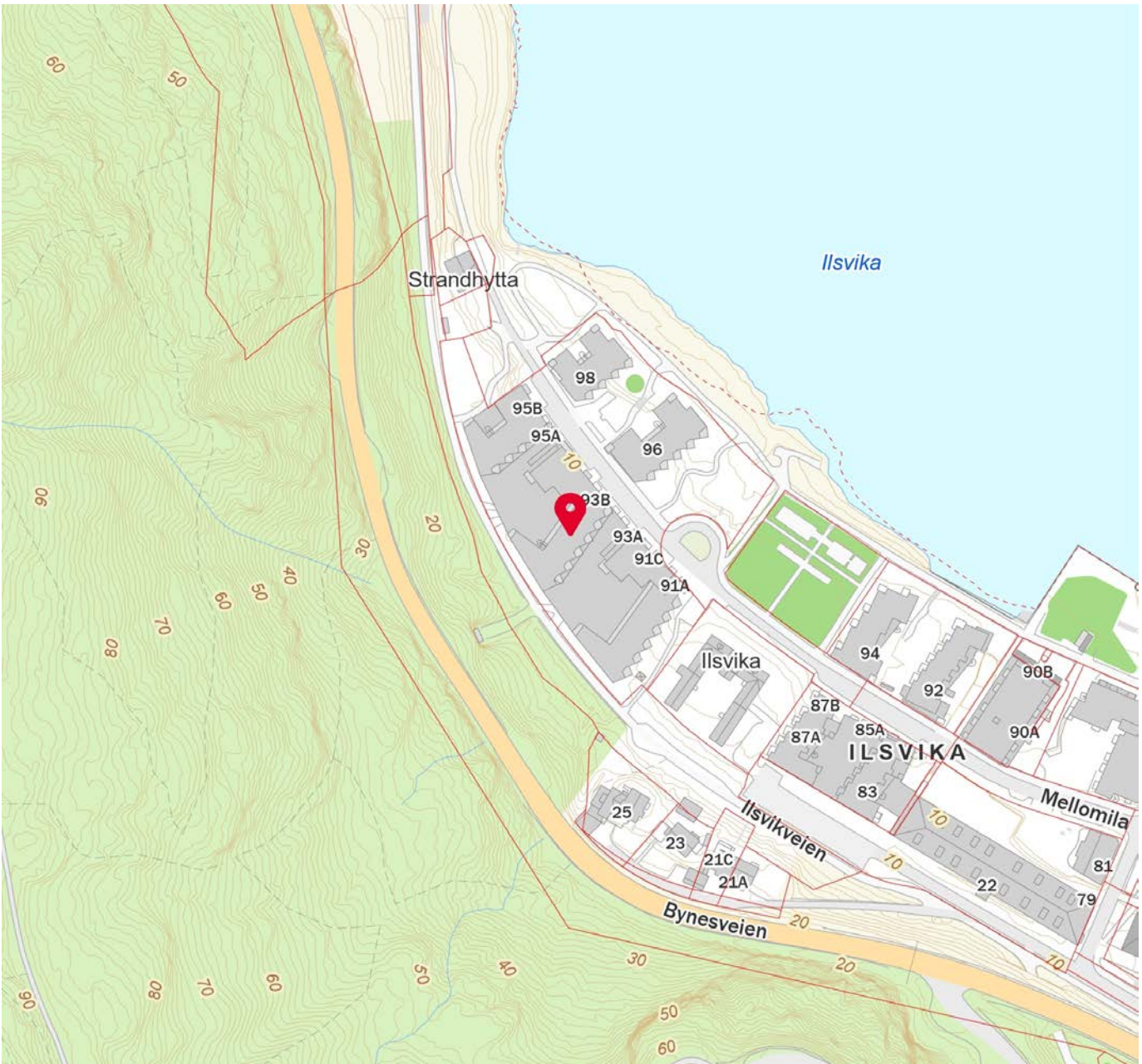
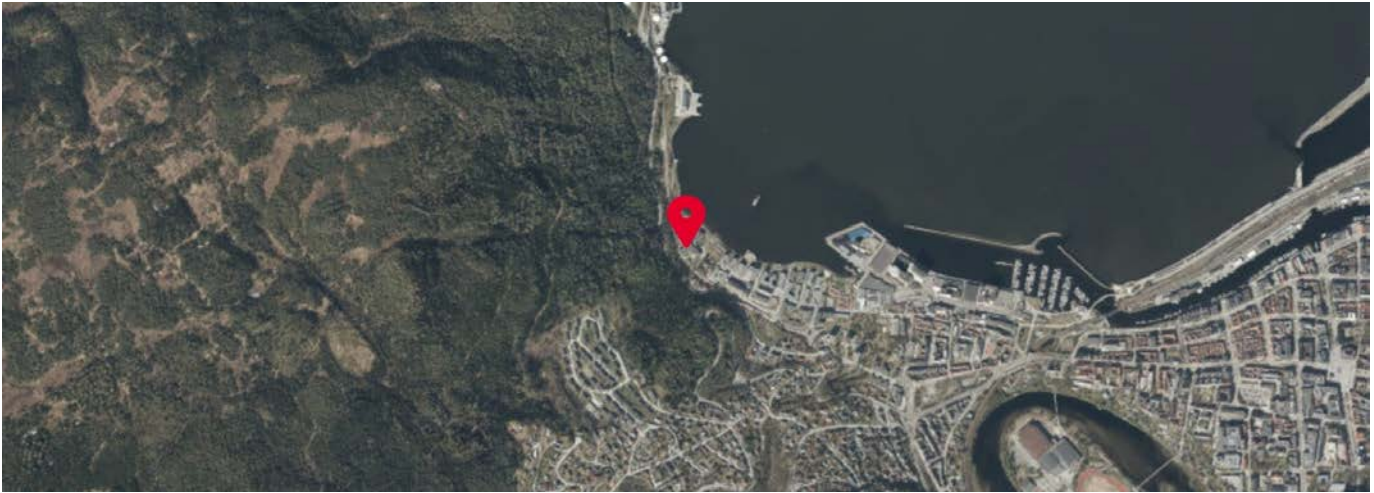


0% 59%

-  Illsvika
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

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



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



# 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

Yngve Vågan Grostad

Hege Moe Nordtug

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mellomila 93B

7018 Trondheim

5001-417/127/0/101



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

Det er noen små sår i fliser. Baderomsinnredningen har fuktskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Vinduet på det minste soverommet ble byttet ut etter en skade på glasset ifølge forrige eier. Ettersom at dette er et brannvindu måtte det byttes. Dette ble dekt av sameiets husforsikring og arbeidet ble utført av faglært aktør, men vi vet ikke navnet på firmaet som tok jobben.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Vet ikke.

**Beskrivelse av arbeidet:** Vinduet ble byttet.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?

♦ Ja

I mars/april 2025 ble det observert skjeggkre og noen maur. Vi fikk behandling for maur igjennom forsikringen til sameiet. Så noen få maur i slutten av mars i år, men la ut en maurfelle og har ikke sett noen siden. Vi fikk også behandling for skjeggkre. Har ikke observert skjeggkre etter behandlingen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Pelias Skadedyrkontroll AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Behandling for maur og skjeggkre.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

I 2012/2013 så var avløpet tett i forbindelse med skade på et avløpsrør til sameiet. Dette ble visstnok skadet under byggeprosessen og måtte utbedres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Et rør måtte byttes ut og de som utbedret kollapsen til røret måtte ta seg inn i gjennom betongveggen nede i garasjeanlegget for å komme til det aktuelle røret.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi kjenner ikke til detaljer foruten at sameiet fikk hyret noen til å skjære seg ned i betongen utenfor inngangsdøren og i gangen under parketten på samme viset for å få adgang til rør som måtte repareres eller byttes. Tidligere er usikker på hvilket år dette arbeidet ble utført og hva problemet var. Slik vi forstår det, så har ikke dette noe med problemet med avløp som ble avdekket i 2012 og ordnet i 2013.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja



Radiatoren sin Eaton-kontroller ble byttet da den gamle ble ødelagt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Aalmo AS Elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** De byttet til en manuell kontroller til radiatoren. Den gamle typen av samme merke var visstnok ikke å oppdrive og den nye typen kontroller kunne ikke kommunisere med romkontrolleren ved inngangsdøren.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Aalmo AS Elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt inn en manuell temperaturkontroller til badet for gulvvarme. Den kan også styres over Plejd-app. Etter råd fra elektriker var dette en beste løsning i og med at romkontrolleren i gangen ikke lenger virket som den skulle. Denne romkontrolleren står der fortsatt, men den brukes ikke til noe.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Telia

**Beskrivelse av arbeidet:** Telia sendte en montør som installerte et dobbelt internnettuttak inne på det minste soverommet.

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ Ja

En sikring ble ødelagt og måtte byttes for å få tilbake strøm på en kurs.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Aalmo AS Elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrikeren byttet ut ødelagt sikring i sikringsskapet.

---

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

♦ Ja



### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Aalmo AS Elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med at stekeovn og platetopp skulle byttes ut ble det byttet en kurs og dratt noen nye kabler. Det ble også installert ny komfyrvakt. I samme oppdrag fikk vi hjelp med en Eaton smartstyring som ikke fungerte. Slik vi forstod elektriker så fungerte ikke det som var med led-pærer. Elektrikeren fjernet en Eaton smartstyring og det ble lagt inn Plejd trådløs bryter som kommuniserer med en Plejd smartplugg.

---

## 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 om 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?

♦ **Ja**

Tidligere eier sørget for at radonmålinger ble gjennomført da en takstmann hadde befaring av boligen før jeg og samboeren min kjøpte den. Målingene var innenfor godkjente verdier.

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Baderomsdøren er byttet ut i 2026.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Mellomila 93B , 7018 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 417, bnr. 127, snr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



# TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 14238-1240

Eiendomsverdi ref nr: SM4724

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig



Just Roar Dragsten

Uavhengig Takstingeniør

just@tft.no

400 04 459



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

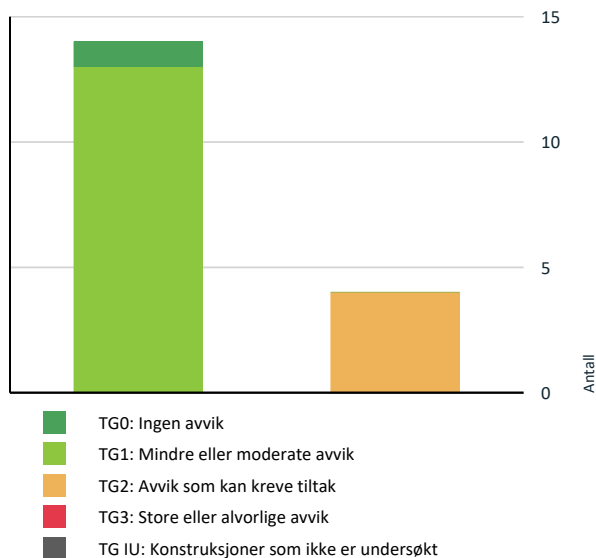
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Alle opplysninger vedrørende årstall og oppgraderinger er gitt av selger og innhentet i tidligere rapporter.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2012

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Etter en visuell besiktigelse samt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert vesentlige avvik. Vindene vurderes å være i funksjonell stand med kun behov for normalt vedlikehold.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ingen vesentlige avvik registreres.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue i impregnerte materialer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av trevirket må påregnes.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulv og malte overflater på vegger.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Bad har flislagte overflater på gulv og vegger og er utstyrt med innfellbare dusjdører. baderomsinnredning, klosett og opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

# Tilstandsrapport

## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Ingen vesentlige avvik registreres.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen vesentlige avvik registreres utover normal aldringslitasje.

### ETASJE > BAD

## **TG 2** Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det måles et fall fra topp flis ved dør til sluk på ca. 20 mm. Det registreres enkelte små sår i fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørterskel kan fjernes for å kontrollere om det er laget en forhøyning på tettesjikt (membran). Det anbefales ellers å undersøke alternative muligheter for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

### ETASJE > BAD

## **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkket fra byggeår fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekk fungerte ved enkel test.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-skap er etablert i tak på bad. Dette er er ikke en uvanlig løsning , men medfører risiko for at vann kan ledes ut i tak og bak vegger dersom det oppstår lekkasje.

TG 2 settes fordi det ikke er etablert en god og sikker tetting rundt fordelerskap plassert i tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en løsning rundt rørskap slik at vann ledes ned på bad ved en eventuell lekkasje og ikke ned på taket i badet.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i leiligheten av plast.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen avvik ble registrert.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjons-aggregat er plassert i skap på kjøkken. Selger opplyser om jevnlig filterbytte. Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Leilighetens varmekilde er i hovedsak radiatorer. Ingen avvik ble registrert.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

## Beskrivelse

Leiligheten har i hovedsak skjult el-anlegg.

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.

**2012**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja I følge opplysninger av selger.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er i ettertid byttet en sikring 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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja 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 forenklete 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.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

# 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

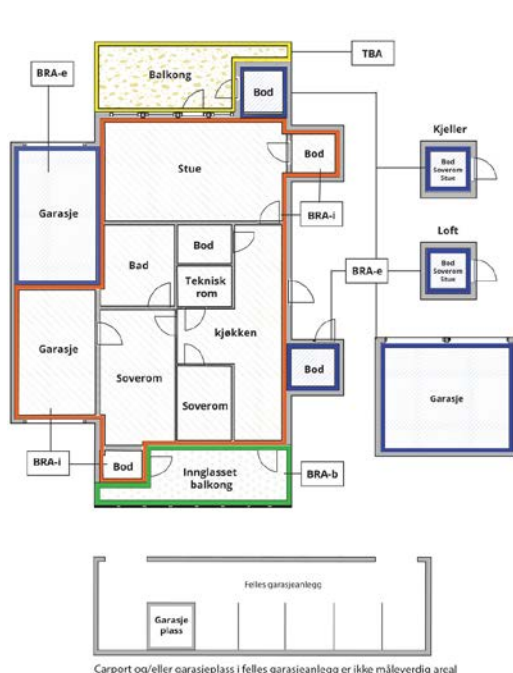
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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 bod   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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, skjelheter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 63                            | 5                           |                            | 68  | 15                              |
| <b>SUM</b>     | <b>63</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>68</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bad, bod/garderobe | Bod                         |                            |

### Kommentar

Bod i kjeller på 5m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                                 | Rolle                   |
|-----------|---|-------------------------|
| 14.4.2026 | Just Roar Dragsten<br>Yngve Vågan Grostad | Takstingeniør<br>Selger |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 5001 TRONDHEIM | 417  | 127  |      | 101  | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**  
Mellomila 93B

**Hjemmelshaver**  
Nordtug Hege Moe, Grostad Yngve Vågan

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport        | 07.04.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Plantegninger        | 07.04.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 14.04.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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.

Skadegjører: 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 godkjenning 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.

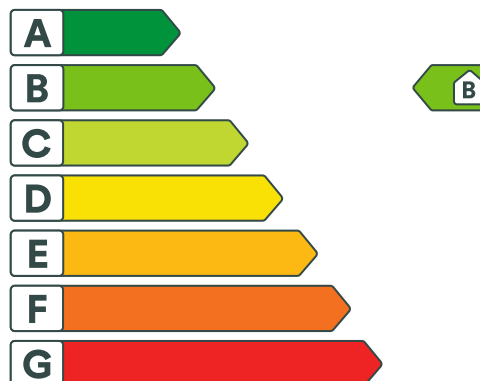
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### 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.



|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Mellomila 93B, 7018 TRONDHEIM</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>14.04.2026</b>     | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-281068</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>         | Bygningsnummer<br><b>300190527</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>417</b>                       | Bruksnummer<br><b>127</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>101</b>                    | Bruksenhetsnummer<br><b>H0308</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|   |   |
|---|---|
| Byggeår<br><b>2012</b>                      | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>                  |
| Bruksareal<br><b>63,0 m<sup>2</sup></b>     | Oppvarmet bruksareal<br><b>63,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>                | Bygningsmateriale<br><b>MurTeglstein</b>          |
| Oppvarming<br><b>Fjernvarme</b>             |   |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |   |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**81,77 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**84,95 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**6 861 kWh**

## **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ILSVIKA EXTRA**

Første gang vedtatt den: 24.09.2012  
Sist endret i ordinært sameiermøte: 24.04.2018  
Revidert: 27.05.21

### **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er: EIERSEKSJONSSAMEIET ILSVIKA EXTRA

Sameiet omfatter eiendommen Gnr.:417 Bnr: 127 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Mellomila 91 - 98

Sameiet skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner og eierseksjonenes tilleggs- og fellesarealer, er eierseksjonssameiets fellesarealer.

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

### **§ 2 EIERANDELER**

Sameiet Ilsvika Extra er etter oppdelingsbegjæring av 04.12.2012 oppdelt i 146 seksjoner. Seksjonene 53-56 er seksjonert til næringsformål og seksjonene 1-52 samt 57-146 er seksjonert til boligformål. Bodanlegg og parkeringsplasser i eiendommen er seksjonert som tilleggsareal til den enkelte boligseksjon. Boder og parkeringsplasser er merket med leilighetens seksjonsnummer.

Foruten normalt fellesareal har sameiet fellesareal tilknyttet «Extra-konseptet» som inneholder areal for 2 gjestehytter, cafe og treningsrom med tilhørende fasiliteter. Utleie av treningsrom, hytter og selskapslokale administreres av styret.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon.

### **§ 3 EIERFORHOLD**

#### **§ 3.1**

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

#### **§ 3.2**

Den enkelte sameier 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 erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

## **§ 4 RÅDERETT OG HEFTELSEFORM**

### **§ 4.1**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende tinglyste tilleggsarealer. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

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

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

Salg og utleie skal varsles styret og forretningsfører slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Det samme gjelder for næringsseksjonene.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten årsmøtets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten.

Seksjonseierne av næringsarealene kan endre bruk for sin seksjon, forutsatt at belastningen ikke øker for de øvrige sameiere, og at dette ikke strider mot de til enhver tid gjeldende offentlige regler og bestemmelser. Nabovarsel skal sendes. Drift av næringsseksjonene skal ikke påføre de øvrige sameierne ulempe utover hva som normalt følger av bruk av lokalene til næringsvirksomhet, forretning, restaurant, kiosk, lager og/eller kontor. Virksomheten i næringsseksjonene skal kunne ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaverne av næringsseksjonene adgang til å profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen. Alle innretninger forutsetter også kommunal godkjenning der dette er påkrevd.

### **§ 4.2**

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

## **§ 5 FORRETNINGSFØRER**

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg av seksjoner i sameiet.

## **§ 6 KOMMUNIKASJON**

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

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

## **§ 7 FORSIKRING**

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

## **§ 8 FELLES- OG TILLEGGSAREAL**

Fellesarealet som omfattes av «Ilsvika Extra konseptet» er fellesareal hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett. Kostnadene for ekstrakonseptet fordeles mellom boligseksjonene etter antall boligseksjoner (140 stk).

Parkeringsarealet har begrenset antall parkeringsplasser tilpasset handikappede. Ved første gangs tildeling er HC-plassene fordelt etter behov. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom midlertidig bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov.

Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC plasser. Bytte administreres av styret.

Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

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

Felleskostnader som påløper i forbindelse med drift av parkeringsarealene fordeles mellom brukerne etter andel parkeringsplasser.

## § 9 BOD

Til boligseksjonene tilhører rett til boder på angitte plasser i bygget.

## § 10 VEDLIKEHOLD

### § 10.1

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

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledninger samt sterk og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

### § 10.2

Ytre vedlikehold av bygningen svares av den enkelte seksjonseier hvor vedlikeholdet er påkrevd og kostnader er adresserbar til den enkelte seksjonseier.

Balkonger og terrasser som disponeres av seksjonseier, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse. Dersom det fordres vedlikehold av fellesanlegg dekkes kostnader til dette etter fordeling i henhold til vedtektenes § 10.1.

Den enkelte sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

### § 10.3

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikeholdsarbeid for den enkelte seksjon utføres etter en samlet plan for sameiet.

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

### § 10.4

Utvendig arrangement, eller lovlige fasademessige endringer, kan ikke nektes forutsatt bygningsmyndighetenes godkjenning. Nabovarsel skal sendes. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

### § 10.5 Vedlikeholdsavsetning

Sameiets styre skal sørge for at det i fellesutgiftene kreves inn et beløp til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikehold fastsettes av årsmøtet og fordeles etter antall bruksenheter (146 stk).

Andel av oppsparte midler i vedlikeholdsavsetningen vil ikke tilfalle eier ved evt. salg.

## § 11 FELLESUTGIFTER

### § 11.1

Sameiets felleskostnader er knyttet opp mot de ulike aktiviteter for byggets drift og vedlikehold, som bolig- og næringsseksjonene har felles nytte av.

Sameiets fellesarealer må ikke forveksles med boligseksjonenes «interne fellesarealer» eller næringsarealenes «interne fellesarealer». Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av disse arealene skal belastes direkte den reelle bruker, på lik linje som seksjonens øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Fellesskostnadene fordeles postvis, med ulike variantbrøker hensyntatt de ulike kostnadene, og fornuftig fordelingsprofil.

Kostnadsmatrise fremkommer av nedenstående tabell og danner grunnlaget for fordeling av Sameiets felleskostnader.

Tegninger Vedlegg 1.0 – 1.5 definerer de forskjellige fellesarealer Sameiet IIsvika Extra har med hensyn på fordeling av kostnader.

#### Typer felleskostnader:

##### Administrative:

- Forretningsførsel
- Styrehonorarer
- Regnskapsførsel og revisor
- Pliktig kontingent til Velforening
- Andre forvaltningskostnader

##### Driftsmessige

- Byggskadeforsikring
- Renhold Sameiets fellesarealer (evt. trapp, heis, søppelrom, tekniske rom o.a.)
- Hovedrengjøring, etter behov
- Lyspærer tilknytter utvendige og innvendige fellesarealer for Sameiet
- Vaktmestertjeneste tilknyttet utvendige og innvendige fellesarealer
- Service, drift og løpende vedlikehold av felles tekniske anlegg
- Snøbrøyting, strøing, feiing og spyling av aktuelle veier og plasser
- Plenarbeid, vedlikehold og utskifting av planter og trær samt evt hagemøbler
- Alarmmottak heis, brannalarmanlegg, innbruddsalarmanlegg etc
- Oppvarming av fellesarealene

##### Vedlikehold og utskifting/fornyelse

- Utvendig og innvendig vedlikehold eller utskifting av Sameiets fellesarealer og fasader, tak.  
(*Balkonger, altaner og terrasser som kan adresseres til prioritert bruker skal belastes denne direkte*)
- Egenandel ved evt brannstilløp, stormskader, hæververk/innbrudd, ledningsbrudd vann- og avløpssystem etc.

|   |        |      |
|---|--------|------|
| Eiendommens tomtareal   | x.xxx  | Kvm  |
| Bygningens totale bruttoareal (BTA)                               | 19.853 | Kvm  |
| Boligenes samlede bruttoareal (BTA)                               | 18.367 | Kvm  |
| Næringsarealenes samlede bruttoareal (BTA)                        | 1.486  | Kvm  |
| Boligenes bruksareal inkl. Extra-areal                            | 10.186 | Kvm  |
| Næringsbruksareal   | 503    | kvm  |
| Antall etasjer inklusive kjeller                                  | 6      | Etg. |
| Antall sameieseksjoner  | 144    | Stk. |
| Antall boligseksjoner   | 140    | Stk. |
| Antall næringsseksjoner   | 4      | Stk. |
| Antall enheter ( 2 stk for Ilsvika extra)                         | 146    |      |
| Sameiets indre fellesareal (felles bolig og næring eks parkering) | 226    | kvm  |
| Fasadeareal   |        |      |

| Nr |  | Arealbrøk | Arealfordelt (146 stk) | Arealfordelt (140 stk) | Arealfordelt (144 stk) | Dirkete adresserbare | Pr. eierseksjon (totalt 144) | Pr. parkeringsplass | Pr. Boligseksjon (140 stk) | Kommentarer           |
|----|--|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1  | Forretningsførsel  |           |                        |                        |                        |                      | X                            |                     |                            |                       |
| 2  | Styrehonorarer   |           |                        |                        |                        |                      | X                            |                     |                            |                       |
| 3  | Regnskapsførsel og revisor   |           |                        |                        |                        |                      | X                            |                     |                            |                       |
| 4  | Pliktig kontingent til velforening   |           |                        |                        |                        |                      | X                            |                     |                            |                       |
| 5  | Andre forvaltningskostnader  |           |                        |                        |                        |                      | X                            |                     |                            |                       |
| 6  | Forsikring   |           | X                      |                        |                        |                      |                              |                     |                            |                       |
| 7  | Renhold boligenes «interne» fellesarealer  |           |                        | X                      |                        |                      |                              |                     |                            |                       |
| 8  | Hovedrengjøring boligenes «interne» fellesareal  |           |                        | X                      |                        |                      |                              |                     |                            |                       |
| 9  | Renhold og hovedrengjøring fellesareal for Næring parkering og bolig (adkomst 1 etg som angitt på tegning) |           | X                      |                        |                        |                      |                              |                     |                            | Andel av post 7 og 8. |
| 10 | Lyspæreskift inn og utvendig sameiets fellesarealer  |           | X                      |                        |                        |                      |                              |                     |                            |                       |
| 11 | Vaktmestertjenester tilknyttet sameiets inn og utvendige fellesareal                                       |           | X                      |                        |                        |                      |                              |                     |                            |                       |
| 12 | Service, drift og løpende vedlikehold av sameiets felles tekniske anlegg                                   |           | X                      |                        |                        |                      |                              |                     |                            |                       |
| Nr |  | Arealbrøk | Arealfordelt (146 stk) | Arealfordelt (140 stk) | Arealfordelt (144 stk) | Dirkete adresserbare | Pr. eierseksjon (totalt 144) | Pr. parkeringsplass | Pr. boligseksjon (140 stk) | Kommentarer           |

|    |  |  |   |   |  |   |  |   |  |   |
|----|--|--|---|---|--|---|--|---|--|---|
| 13 | Snøbrøyting, strøing, kosting og spyling av sameiets utearealer.   |  | X |   |  |   |  |   |  |   |
| 14 | All drift, vedlikehold og utskiftingskostnader for innvendige parkering- og kjørearealer   |  |   |   |  |   |  | X |  | Inkl tekniske anlegg, strøm og varme mv.  |
| 15 | Plenarbeid og vedlikehold inkl. utskifting supplering av sameiets fellesanlegg for park og hage samt evt. hagemøbler   |  | X |   |  |   |  |   |  |   |
| 16 | Alarmmottak heis   |  |   | X |  |   |  |   |  |   |
| 17 | Brannalarmanlegg, innbruddsalarmanlegg   |  | X |   |  |   |  |   |  |   |
| 18 | Oppvarming av boligenes «interne» fellesarealer  |  |   | X |  |   |  |   |  |   |
| 20 | Utvendig og innvendig vedlikehold eller utskifting av sameiets fellesarealer eller fasader, tak, (balkonger, altaner og terrasser som kan adresseres til prioritert bruker, skal belastes denne direkte) |  |   |   |  | X |  |   |  |   |
| 21 | Egenandel ved brannpilløp, stormskader, evt ledningsbrudd vann- og avløpssystem, hærverk/innbrudd etc  |  | X |   |  |   |  |   |  |   |
| 22 | Egenandel ved knuste vinduer   |  |   |   |  | X |  |   |  | Utvendige vinduer boliger tilfaller boligsameiet. Tilsvarende for næring. Innvendige vinduer belastes seksjonseier. |
| 23 | Drift og vedlikeholdskostnader for Extrakonseptet (alle kostnader og inntekter)  |  |   |   |  |   |  | X |  |   |
| 24 | Drift og vedlikehold av heiser   |  |   | X |  |   |  |   |  |   |

Nærværende paragraf kan ikke endres i urimelig disfavour for noen seksjonseiere.

### § 11.2 Fjernvarme-, strøm- og vannforbruk

Det er installert egne hovedmålere for hhv. fjernvarme, varmt og kaldt tappevann, med eget abonnement knyttet opp mot Sameiet. For hver bruksenhet er det installert individuelle målere som måler faktisk forbruk. Kostnader til avlesing av individuelt forbruk av fjernvarme og varmt tappevann vil bli fakturert å konto via fellesutgiftene for bruksenhetene. Det er eget abonnement for strøm.

### § 11.3

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

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

## § 12 ÅRSMØTE

### § 12.1

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

### § 12.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsberetning fra styret.
- 2) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand.
- 3) Saker som styret forelegger.
- 4) Innkomne forslag.
- 5) Valg på
  - a) leder
  - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
  - c) 1 varamedlem
  - d) valgkomité bestående av 3 personer

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

Regnskapsfører og revisor anses valgt inntil ny regnskapsfører og revisor velges.

### § 12.3

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk. En sameier kan være representert med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig datert fullmakt, fra den sameier han representerer. Fullmakten

anses å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

#### **§ 12.4**

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

#### **§ 12.5**

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av andre sameiere eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

#### **§ 12.6**

Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge møteleder og minst en av de fremmøtte seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

### **§ 13 STYRET**

#### **§ 13.1**

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 4 styremedlemmer. I tillegg velges det 2 varamedlemmer til styret.

Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer.

Det skal til enhver tid søkes å oppnå at det er representanter fra både bolig- og næringsseksjonene i styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

#### **§ 13.2**

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### **§ 13.3**

Styremøter avholdes når dette er påkrevd. Styret fører referatprotokoll.

### **§ 13.4**

Styrets medlemmer velges for to år av gangen.

Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

### **§ 13.5**

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 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.

### **§ 13.6**

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.

### **§ 13.7**

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

## **§ 14 VELFORENING**

Sameiet har pliktig medlemskap i Velforeningen Ilsvika vest, BT1 og BT2. Denne velforening vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige. Det offentlige vil overta deler av veier, gang- og sykkelbaner samt ledningsnett i hovedvei.

Sameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

## **§ 15 TAUSHETSPLIKT**

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

- a. Noens personlige forhold eller
- b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## **§ 16 ENDRING AV VEDTEKTENE**

### **§ 16.1**

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves enighet fra samtlige seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i §16.

### **§ 16.2**

Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i §4 eller §16 uten hver långivers skriftlige samtykke.

**§ 16.3**

Ved vedtektsendringer skal lånegiver for eventuell fellesgjeld underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

**§ 17 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET****§ 17.1**

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutninger om oppløsning krever enighet fra samtlige seksjonseiere.

**§ 17.2**

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

**§ 17.3**

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endringer av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall og forutsetter samtykke fra seksjonenes panthavere.

**§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.****§ 18.1**

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (16. juni 2017) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

**§ 18.2**

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

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ILSVIKA EXTRA

Vedtatt: 24.09.12

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

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

## **ANSVAR - OMFANG**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## **SIKKERHET - LÅSING**

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

## **VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**

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

## **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

## **FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

## **PARKERING**

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

### **DYREHOLD**

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

### **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

### **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

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

### **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

### **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne.

Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

# Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Alle beløp i NOK

|   | Note      | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|---|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Diverse driftsinntekter                       | 2         | 4 800            | 12 360           | 0                | 0                |
| Felleskostnader                               |           | 3 687 392        | 3 324 528        | 3 686 636        | 4 232 861        |
| Leieinntekter                                 |           | 426 600          | 197 444          | 441 600          | 441 600          |
| Energi  | 3, 4      | 0                | 0                | 0                | 500 000          |
| Fjernvarme                                    | 4, 5      | 1 223 090        | 1 170 542        | 1 085 000        | 1 270 000        |
| Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd         |           | 833 280          | 698 880          | 832 460          | 830 000          |
| Inntekter Ekstrakonsept                       | 5         | 812 458          | 893 068          | 700 000          | 700 000          |
| <b>Sum inntekter</b>                          |           | <b>6 987 620</b> | <b>6 296 822</b> | <b>6 745 696</b> | <b>7 974 461</b> |
| Diverse lønn og andre godtgjørelser           | 6         | 0                | 171 150          | 171 150          | 171 150          |
| Avskrivning                                   | 7         | 71 544           | 71 544           | 71 544           | 42 096           |
| Revisjonshonorar                              | 6         | 14 040           | 13 390           | 13 900           | 15 000           |
| Forretningsførerhonorar                       |           | 196 464          | 190 002          | 206 500          | 213 000          |
| Andre honorarer og kontingenter               | 8         | 236 944          | 118 875          | 201 800          | 201 800          |
| Kommunale avgifter og renovasjon              | 3, 4      | 276 895          | 31 475           | 32 200           | 533 500          |
| Administrasjons- og møteutgifter              |           | 7 983            | 16 844           | 28 500           | 11 000           |
| Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg          | 9         | 689 083          | 639 396          | 459 600          | 690 000          |
| Vakthold/ alarm/ internkontroll               | 5, 9      | 198 412          | 174 623          | 246 300          | 295 000          |
| Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer |           | 510 959          | 447 064          | 522 000          | 504 200          |
| Renhold/ matteservice                         | 5         | 278 293          | 260 437          | 254 000          | 290 000          |
| Vedlikehold/ drift                            | 10        | 1 053 399        | 516 955          | 380 400          | 616 315          |
| Snørydding, strøing                           |           | 100 291          | 94 083           | 90 000           | 100 000          |
| Energikostnader                               | 5         | 135 112          | 130 123          | 219 300          | 200 000          |
| Fjernvarme                                    | 4, 5      | 972 406          | 1 170 542        | 1 100 000        | 1 270 000        |
| Fellesavtale TV og bredbånd                   | 5         | 789 671          | 782 648          | 832 460          | 830 000          |
| Forsikring                                    | 5         | 493 828          | 463 411          | 546 800          | 601 400          |
| Avsetning framtidig vedlikehold               | 5, 11, 12 | 650 000          | 592 820          | 650 000          | 800 000          |
| Gebyr og bankomkostninger                     |           | 22 002           | 17 385           | 20 000           | 20 000           |
| Ekstrakonsept                                 | 5         | 551 145          | 524 009          | 700 000          | 700 000          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                    |           | <b>7 248 469</b> | <b>6 426 776</b> | <b>6 746 454</b> | <b>8 104 461</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |           | <b>-260 849</b>  | <b>-129 954</b>  | <b>-758</b>      | <b>-130 000</b>  |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b>          |           |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                                |           | 264 155          | 166 606          | 0                | 130 000          |
| Annen finansinntekt                           |           | 47 211           | 42 484           | 0                | 0                |
| <b>Finansresultat</b>                         |           | <b>311 366</b>   | <b>209 090</b>   | <b>0</b>         | <b>130 000</b>   |
| <b>Resultat</b>                               |           | <b>50 517</b>    | <b>79 136</b>    | <b>-758</b>      | <b>0</b>         |
| <b>Overføringer</b>                           |           |                  |                  |                  |                  |
| Overført fra/til annen egenkapital            | 13        | 50 517           | 79 136           | -758             | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                       |           | <b>50 517</b>    | <b>79 136</b>    | <b>-758</b>      | <b>0</b>         |

## Balanse pr 31. desember

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Alle beløp i NOK

|   | Note   | Pr. 31.12.2024   | Pr. 31.12.2023   |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>Eiendeler</b>  |        |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |        |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |        |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 7      | 42 095           | 113 639          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |        | <b>42 095</b>    | <b>113 639</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>   |        |                  |                  |
| Andre fordringer  | 4      | 362 488          | 291 470          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |        | <b>362 488</b>   | <b>291 470</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 11, 12 | 5 899 689        | 6 143 890        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     | 14     | <b>6 262 177</b> | <b>6 435 360</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>  |        | <b>6 304 273</b> | <b>6 548 999</b> |
| <br>  |        |                  |                  |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                                 |        |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>  |        |                  |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                                 |        |                  |                  |
| Annen egenkapital   | 13     | 2 820 625        | 2 770 108        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                             |        | <b>2 820 625</b> | <b>2 770 108</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                                      |        | <b>2 820 625</b> | <b>2 770 108</b> |
| <br>  |        |                  |                  |
| <b>Gjeld</b>  |        |                  |                  |
| Vedlikeholdsfond  | 11, 12 | 2 884 841        | 2 877 601        |
| <b>Sum avsetninger til vedlikeholdsfond</b>                 |        | <b>2 884 841</b> | <b>2 877 601</b> |
| <br>  |        |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                     |        |                  |                  |
| Leverandørgjeld   |        | 373 832          | 388 632          |
| Forskuddsbetalte felleskostnader                            |        | 108 011          | 47 209           |
| Annen kortsiktig gjeld                                      |        | 116 964          | 465 448          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                 | 14     | <b>598 807</b>   | <b>901 290</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>  |        | <b>3 483 647</b> | <b>3 778 891</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                             |        | <b>6 304 273</b> | <b>6 548 999</b> |

TRONDHEIM,

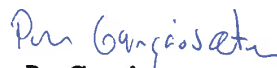
Styret for Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra



Roger Holmgren  
Styrets leder



Per Arne Heltrø  
Styremedlem



Per Gangåssæter  
Styremedlem



Knut Wik  
Styremedlem



Olly Gerda Hagedal  
Styremedlem

## Note 2 Resultat

Sameiet har hatt inntekter på kr 4 800 i 2024 for tilgang til trimrom.

## Note 3 Kommunale avgifter/vann og avløp

Sameiet har fått målere installert for avlesning av forbruk på vann og avløp. Det er derfor belastet kostnader fra kommunen for vann og avløp til sameiet, og dette vil da avregnes sammen med fjernvarmekostnadene i avregningsregnskapet fra Ista. For å sikre sameiets likviditet så vil vann og avløp akontofaktureres i 2025 på lik linje med fjernvarme.

## Note 4 Avsetning for avregning fjernvarme/vann og avløp 2024

|   |               |
|---|---------------|
| Akonto fakturert fjernvarme 2024            | 1 127 094     |
| Kostnader fjernvarme 2024                   | 972 406       |
| Kostnader vann og avløp 2024                | 250 684       |
| <b>Sum kortsiktig fordring mot beboerne</b> | <b>95 995</b> |

Avregning vil bli gjort i 2025. For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) fordring mot beboerne. Inntekten blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

## Note 5 Inntekter og kostnader ekstrakonsept

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Faste inntekter ekstrakonsept      | 700 000        |
| Utleie hybler                      | 82 930         |
| Utleie selskapslokale              | 48 950         |
| Variable inntekter ekstrakonsept   | 7 678          |
| <b>Sum inntekter ekstrakonsept</b> | <b>839 558</b> |

### Kostnader relatert til ekstrakonseptet for 2024:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Vakthold/alarm/internkontroll      | 6 500          |
| Renhold/matteservice               | 75 301         |
| Energikostnader                    | 27 445         |
| Fjernvarme                         | 27 100         |
| Kommunikasjonspakke                | 5 900          |
| Forsikring                         | 12 500         |
| Mobilt vakthold                    | 7 000          |
| Avsetning fremtidig vedlikehold    | 20 000         |
| Extrakonsept                       | 551 145        |
| <b>Sum kostnader ekstrakonsept</b> | <b>732 891</b> |

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Resultat ekstrakonsept 2024</b> | <b>106 667</b> |
|------------------------------------|----------------|

## Note 6 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

### Ytelser til ledende personer

|  | <b>Styrehonorar</b> | <b>Pensjons-<br/>kostnader</b> | <b>Andre<br/>godtgj.</b> |
|--|---------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Styret</b>                                  | 150 000             | -                              | -                        |
| <b>Lønnskostnad</b>                            |                     | <b>2024</b>                    | <b>2023</b>              |
| Lønn   |                     | 150 000                        | 150 000                  |
| Arbeidsgiveravgift                             |                     | 21 150                         | 21 150                   |
| Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år |                     | -171 150                       |                          |
| <b>Sum</b>                                     |                     | <b>0</b>                       | <b>171 150</b>           |

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

### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr **14 040**

## Note 7 Varige driftsmidler

|                           | <b>Kamera</b> | <b>Akustikkplater</b> | <b>Skallsikring</b> | <b>Garasjeport</b> | <b>Sum</b>    |
|---------------------------|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Anskaffelseskost i.l.     | 54 473        | 45 250                | 273 715             | 220 861            | 594 299       |
| Anskaffelseskost 31.12.   | 54 473        | 45 250                | 273 715             | 220 861            | 594 299       |
| Akk. avskrivninger 31.12. | 54 473        | 45 250                | 218 972             | 161 965            | 480 660       |
| Bokført verdi pr. 31.12.  | -             | -                     | <b>27 371</b>       | <b>14 724</b>      | <b>42 095</b> |
| Årets avskrivninger       | -             | -                     | 27 371              | 44 172             | <b>71 543</b> |
| Anskaffelsesår            | 2013          | 2014                  | 2015                | 2019/2020          |               |
| Økonomisk levetid         | 5 år          | 5 år                  | 10 år               | 5 år               |               |
| Avskrivningsplan          | Lineær        | Lineær                | Lineær              | Lineær             |               |

## Note 8 Andre honorarer og kontingenter

Årsaken til budsjettavvik på andre honorarer og kontingenter skyldes at Velforeninga Ilsvika Vest ikke fakturerte kontingent for 2023 selv om det ble etterspurt av sameiet i fjor. I november 2024 tilkom da faktura for velforeningskontingent for både 2023 og 2024. Det er derfor kostnadsført 2 års kontingent i årets regnskap som da gir budsjettavvik.

## Note 9 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg/ vakhold/ alarm

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

|  |                |
|--|----------------|
| Lisens FDV-web   | 22 123         |
| Serviceavtale sanitær og varmeanlegg 2024                            | 12 381         |
| Årlig service sprinkler  | 24 210         |
| Kostnader til garasjeanlegg 2024                                     | 434 841        |
| Heisservice 2024   | 160 006        |
| Batteribytter i heis   | 35 522         |
| Årskontroll brann og nødlys, brannalarmabonnement og slukkerkontroll | 23 502         |
| Kombinert sikkerhetsløsning og alarmovervåkning                      | 174 910        |
| <b>Sum</b>   | <b>887 495</b> |

### Garasjeanlegg

Spesifikasjon av kostnader til garasjeanlegg i 2024 er følgende:

|   |                |
|---|----------------|
| Vask og feiing av garasje/parkering   | 36 550         |
| Bytte av aktuator på luftport og feilsøk kloakkpumpe i P-kjeller samt nye armaturer | 72 912         |
| Strømkostnad og forsikring garasjeanlegg  | 135 000        |
| Vedlikeholdsavtale parkeringsport og automatikk                                     | 20 379         |
| Service sprinkler og ventilasjon  | 22 000         |
| Renhold, vaktmestertjenester og skadedyrkontroll garasjeanlegg                      | 65 000         |
| Mobilt vakhold og brannvarsling garasjeanlegg                                       | 83 000         |
| <b>Sum</b>  | <b>434 841</b> |

## Note 10 Vedlikehold/drift

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

|   |                  |
|---|------------------|
| Småreparasjoner, diverse utstyr og driftsmateriell                | 40 107           |
| Lekkasjer sprinkler, teknisk rom og toalett                       | 24 045           |
| Feilsøk jordfeil  | 10 000           |
| Bytte av rotormotor til ventilasjon                               | 9 675            |
| Arbeide med dørautomatikk/ytterdører                              | 14 970           |
| Arbeide med grunnvannspumpe                                       | 20 000           |
| Optisk røykvarsler  | 75 589           |
| Installasjon av heisalarmer i 5 heiser inkl. trinser og styre sko | 102 875          |
| Utskifting og installasjon av vannmålere                          | 460 200          |
| Tak arbeider, inkl. mosefjerning og g utbedring av tak kasser     | 234 171          |
| Filterskifte  | 40 099           |
| Beplantning   | 8 404            |
| Skadedyrkontroll  | 15 264           |
| <b>Sum</b>  | <b>1 055 399</b> |

Sameiet har fått refusjon fra forsikringsselskap på samlet kr 21 940 på skadesaker i 2024

## Note 11 Andre avsetninger for forpliktelser

|  | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|
| Avsetning til fremtidig vedlikehold l.1          | 2 877 601        | 2 284 781        |
| Årets avsetning til vedlikehold                  | 650 000          | 592 820          |
| Årets vedlikehold                                | -642 760         |                  |
| <b>Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12</b> | <b>2 884 841</b> | <b>2 877 601</b> |

### **Bruk av vedlikeholdsfond 2024:**

|   |                |
|---|----------------|
| Gulvbelegg til svalganger og maling til trapper | 642 760        |
| <b>Sum bruk av vedlikeholdsfond 2024</b>        | <b>642 760</b> |

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

## Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 2 884 841. Sameiet har flyttet 4 841 657 kr av sine midler til høyrentekontoer for å få mest mulig avkastning på oppsparte midler. Samlede renteinntekter i år er derfor langt over budsjett og bidrar til at sameiet går med positivt resultat i 2024.

## Note 13 Egenkapital

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| EK 1.1          | 2 770 108        |
| Årets resultat  | 50 517           |
| <b>EK 31.12</b> | <b>2 820 625</b> |

## Note 14 Disponible midler

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Disponible midler l.1.            | 5 534 070        |
| Årets resultat                    | 50 517           |
| Tilbakeføring av avskrivninger    | 71 544           |
| Endring vedlikeholdsfond          | 7 240            |
| Årets endring i disponible midler | 129 301          |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>   | <b>5 663 370</b> |

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Budsjett 2026

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Alle beløp i NOK

|   | Budsjett         |                  | Virkelig                |                  |
|---|------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|   | 2026             | 2025             | Regnskap pr august 2025 | Regnskap 2024    |
| Diverse driftsinntekter                       | 0                | 0                | 2 000                   | 4 800            |
| Felleskostnader                               | 4 602 024        | 4 232 861        | 2 821 904               | 3 687 392        |
| Leieinntekter                                 | 441 600          | 441 600          | 294 400                 | 426 600          |
| Energi  | 500 000          | 500 000          | 333 336                 | 0                |
| Fjernvarme                                    | 850 000          | 1 270 000        | 846 664                 | 1 223 090        |
| Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd         | 880 000          | 830 000          | 553 336                 | 833 280          |
| Inntekter Ekstrakonsept                       | 700 000          | 700 000          | 569 785                 | 812 458          |
| <b>Sum inntekter</b>                          | <b>7 973 624</b> | <b>7 974 461</b> | <b>5 421 425</b>        | <b>6 987 620</b> |
| Diverse lønn og andre godtgjørelser           | 171 150          | 171 150          | 171 150                 | 0                |
| Avskrivning                                   | 0                | 42 096           | 32 972                  | 71 544           |
| Revisjonshonorar                              | 16 200           | 15 000           | 15 080                  | 14 040           |
| Forretningsførerhonorar                       | 222 000          | 213 000          | 151 767                 | 196 464          |
| Andre honorarer og kontingenter               | 164 000          | 201 800          | 68 386                  | 236 944          |
| Kommunale avgifter og renovasjon              | 516 600          | 533 500          | 326 391                 | 276 895          |
| Administrasjons- og møteutgifter              | 17 000           | 11 000           | 5 727                   | 7 983            |
| Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg          | 706 424          | 690 000          | 384 943                 | 689 083          |
| Vakthold/ alarm/ internkontroll               | 313 700          | 295 000          | 224 417                 | 198 412          |
| Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer | 663 000          | 504 200          | 452 959                 | 510 959          |
| Renhold/ matteservice                         | 300 000          | 290 000          | 193 699                 | 278 293          |
| Vedlikehold/ drift                            | 807 550          | 616 315          | 128 075                 | 1 053 399        |
| Snørydding, strøing                           | 110 000          | 100 000          | 62 799                  | 100 291          |
| Energikostnader                               | 200 000          | 200 000          | 126 433                 | 135 112          |
| Fjernvarme                                    | 850 000          | 1 270 000        | 445 736                 | 972 406          |
| Fellesavtale TV og bredbånd                   | 880 000          | 830 000          | 747 600                 | 789 671          |
| Forsikring                                    | 644 000          | 601 400          | 398 071                 | 493 828          |
| Avsetning framtidig vedlikehold               | 800 000          | 800 000          | 584 667                 | 650 000          |
| Gebyr og bankomkostninger                     | 22 000           | 20 000           | 4 192                   | 22 002           |
| Ekstrakonsept                                 | 700 000          | 700 000          | 268 393                 | 551 145          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                    | <b>8 103 624</b> | <b>8 104 461</b> | <b>4 793 457</b>        | <b>7 248 469</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         | <b>-130 000</b>  | <b>-130 000</b>  | <b>627 968</b>          | <b>-260 849</b>  |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b>          |                  |                  |                         |                  |
| Renteinntekter                                | 130 000          | 130 000          | 100 606                 | 264 155          |
| <b>Finansresultat</b>                         | <b>130 000</b>   | <b>130 000</b>   | <b>100 606</b>          | <b>264 155</b>   |
| <b>Resultat</b>                               | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>728 574</b>          | <b>3 306</b>     |
| <b>Overføringer</b>                           |                  |                  |                         |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                  | 0                | 0                | 0                       | 50 517           |
| <b>Sum overføringer</b>                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>                | <b>50 517</b>    |

## Budsjett 2026

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Alle beløp i NOK

| Budsjett |      | Virkelig                |               |
|----------|------|-------------------------|---------------|
| 2026     | 2025 | Regnskap pr august 2025 | Regnskap 2024 |

Rett utskrift/kopi bekreftef 30/11-12  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret

Returneres til:  
 Underorg.nr. 995 069 113  
 EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS  
 Postboks 6138, Sluppen  
 7435 Trondheim

Skjemmet returneres til:

**Begjæring 1) om:**

- Oppdeling i eierseksjoner  
 Reseksjonering

| 1. Eiendommen |             |      |      |             |
|---------------|-------------|------|------|-------------|
| Kommun.nr.    | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Seksjonsnr. |
| 1601          | TRONDHEIM   | 417  | 127  |             |
|               |             |      |      |             |
|               |             |      |      |             |

| 2. Hjemmelshaver(e) |                                     |                 |                            |
|---------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Fødselsnr.          | Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn            | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|                     | 895676772                           | MAYA EIENDOM AS | 1/1                        |
|                     |                                     |                 |                            |
|                     |                                     |                 |                            |

| 3. Begjæring |                       |                           |                              |       |                       |                           |                              |       |                       |                           |                              |       |                       |                           |                              |
|--------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|
| S-nr.        | For-mål <sup>4)</sup> | Brok-teller <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S-nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brok-teller <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S-nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brok-teller <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S-nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brok-teller <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> |
| 1            |                       |                           |                              | 13    |                       |                           |                              | 25    |                       |                           |                              | 37    |                       |                           | 49                           |
| 2            |                       |                           |                              | 14    |                       |                           |                              | 26    |                       |                           |                              | 38    |                       |                           | 50                           |
| 3            | * 6E VEDLEGG          |                           |                              | 15    |                       |                           |                              | 27    |                       |                           |                              | 39    |                       |                           | 51                           |
| 4            |                       |                           |                              | 16    |                       |                           |                              | 28    |                       |                           |                              | 40    |                       |                           | 52                           |
| 5            |                       |                           |                              | 17    |                       |                           |                              | 29    |                       |                           |                              | 41    |                       |                           | 53                           |
| 6            |                       |                           |                              | 18    |                       |                           |                              | 30    |                       |                           |                              | 42    |                       |                           | 54                           |
| 7            |                       |                           |                              | 19    |                       |                           |                              | 31    |                       |                           |                              | 43    |                       |                           | 55                           |
| 8            |                       |                           |                              | 20    |                       |                           |                              | 32    |                       |                           |                              | 44    |                       |                           | 56                           |
| 9            |                       |                           |                              | 21    |                       |                           |                              | 33    |                       |                           |                              | 45    |                       |                           | 57                           |
| 10           |                       |                           |                              | 22    |                       |                           |                              | 34    |                       |                           |                              | 46    |                       |                           | 58                           |
| 11           |                       |                           |                              | 23    |                       |                           |                              | 35    |                       |                           |                              | 47    |                       |                           | 59                           |
| 12           |                       |                           |                              | 24    |                       |                           |                              | 36    |                       |                           |                              | 48    |                       |                           | 60                           |

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

Sum tellere                      0    = nevner:

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**  
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 24/10-2020  
 Partenes underskrift: *[Signature]*  
 MAYA EIENDOM AS v/ ROGER HALMURÉN IHT-FULLMAKT

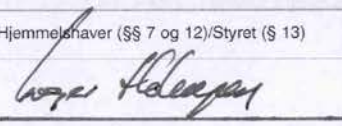
Elektronisk utgave  
 Kan tinglyses  
 EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen  
 EiendomsMegler 1  
 MIDT-NORGE AS

Riv. Godeid. v. 05.2005

Rett utskrift/kopi bekrefte  
 TRONDHEIM KOMMUNE 30/11-17  
 Kart- og oppmålingskontoret Trondheimsregionen

| 5. Egenerklæring   |   |   |
|--|---|---|
| Undertegnede erklærer at   |   |   |
| a)   | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.   |   |
| b)   | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.   |   |
| c)   | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.  |   |
| d)   | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.  |   |
| e)   | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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)   | <input checked="" type="checkbox"/> 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)   | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.  |   |
| h)   | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.                              |   |
| i)   | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).   |   |
| <b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</b> |   |   |
| 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 bruksenheter, 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 og dato   | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)  | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|  | <br><hr style="border: 1px solid black;"/> <b>MAYA EIENDOM AS</b><br>v/ROWER HOLMAREN<br>IHT. FULLMAGT   |   |

Elektronisk utgave

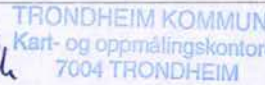
Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 2 av 3

 Kan tinglyses  
 Eiendomsmegler  Midt-Norge AS

 Vi bekrefter at nærværende  
 gjenpart er identisk med  
 originalen  
**Eiendomsmegler**   
 MIDT-NORGE AS

Rett utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret 30/11-12  
 Trond Følkestad

| 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>8)</sup>   |   |  |         |
|---|---|--|---------|
| Undertegnede erklærer at  |   |  |         |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)  |   |  |         |
| Sted og dato  |   | Underskrift  |         |
|   |   |  |         |
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering   |   |  |         |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt   |   |  |         |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:  |   |  |         |
| Gnr.  | Bnr.  | Fnr.   | Snr.    |
| 417   | 127   |  |         |
| i Trondheim   |   |  | kommune |
| Sted og dato  |   | Stempel og underskrift   |         |
| Trondheim 30/11-12  |   | <br>Ellen S Brevik |         |
| <b>Noter:</b>   |   |  |         |
| 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 tinglyingspapir.<br>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.<br>3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.<br>4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.<br>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner.<br>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.<br>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 oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.<br>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.<br>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart. |   |  |         |
| Dato  | Partenes underskrift                                  |  |         |
| 23/10-2022  | MASA EIENDOM AS<br>v/ ROBER HANSEN I.M.T. FULLM. AUT. |  |         |

30/11-12  
 Rett utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret

**ALLONGE TIL SEKSJONSBEGJÆRING gnr 417 bnr 127 i Trondheim kommune**

| SNR. | FORMAL | BRØK TELLER | TILLEGGSAREAL |
|------|--------|-------------|---------------|
| 1    | B      | 43          | B             |
| 2    | B      | 64          | B             |
| 3    | B      | 58          | B             |
| 4    | B      | 115         | B             |
| 5    | B      | 64          | B             |
| 6    | B      | 53          | B             |
| 7    | B      | 57          | B             |
| 8    | B      | 43          | B             |
| 9    | B      | 115         | B             |
| 10   | B      | 64          | B             |
| 11   | B      | 53          | B             |
| 12   | B      | 57          | B             |
| 13   | B      | 43          | B             |
| 14   | B      | 115         | B             |
| 15   | B      | 64          | B             |
| 16   | B      | 53          | B             |
| 17   | B      | 57          | B             |
| 18   | B      | 43          | B             |
| 19   | B      | 115         | B             |
| 20   | B      | 64          | B             |
| 21   | B      | 53          | B             |
| 22   | B      | 57          | B             |
| 23   | B      | 43          | B             |
| 24   | B      | 53          | B             |
| 25   | B      | 75          | B             |
| 26   | B      | 58          | B             |
| 27   | B      | 138         | B             |
| 28   | B      | 64          | B             |
| 29   | B      | 64          | B             |
| 30   | B      | 64          | B             |
| 31   | B      | 74          | B             |
| 32   | B      | 49          | B             |
| 33   | B      | 138         | B             |
| 34   | B      | 64          | B             |
| 35   | B      | 64          | B             |
| 36   | B      | 64          | B             |
| 37   | B      | 74          | B             |
| 38   | B      | 49          | B             |
| 39   | B      | 138         | B             |
| 40   | B      | 64          | B             |
| 41   | B      | 64          | B             |
| 42   | B      | 64          | B             |
| 43   | B      | 74          | B             |
| 44   | B      | 49          | B             |
| 45   | B      | 138         | B             |
| 46   | B      | 64          | B             |
| 47   | B      | 64          | B             |
| 48   | B      | 64          | B             |
| 49   | B      | 74          | B             |
| 50   | B      | 49          | B             |
| 51   | B      | 27          | B             |
| 52   | B      | 22          | B             |
| 53   | N      | 195         | B             |
| 54   | N      | 171         | B             |
| 55   | N      | 77          | B             |
| 56   | N      | 114         | B             |
| 57   | B      | 45          | B             |
| 58   | B      | 40          | B             |
| 59   | B      | 36          | B             |
| 60   | B      | 47          | B             |
| 61   | B      | 40          | B             |
| 62   | B      | 40          | B             |
| 63   | B      | 40          | B             |
| 64   | B      | 40          | B             |
| 65   | B      | 40          | B             |
| 66   | B      | 36          | B             |
| 67   | B      | 43          | B             |
| 68   | B      | 40          | B             |
| 69   | B      | 40          | B             |
| 70   | B      | 40          | B             |
| 71   | B      | 36          | B             |
| 72   | B      | 77          | B             |
| 73   | B      | 56          | B             |
| 74   | B      | 58          | B             |

| SNR. | FORMAL | BRØK TELLER | TILLEGGSAREAL |
|------|--------|-------------|---------------|
| 75   | B      | 64          | B             |
| 76   | B      | 64          | B             |
| 77   | B      | 64          | B             |
| 78   | B      | 60          | B             |
| 79   | B      | 33          | B             |
| 80   | B      | 56          | B             |
| 81   | B      | 55          | B             |
| 82   | B      | 64          | B             |
| 83   | B      | 64          | B             |
| 84   | B      | 64          | B             |
| 85   | B      | 60          | B             |
| 86   | B      | 33          | B             |
| 87   | B      | 56          | B             |
| 88   | B      | 55          | B             |
| 89   | B      | 64          | B             |
| 90   | B      | 64          | B             |
| 91   | B      | 64          | B             |
| 92   | B      | 60          | B             |
| 93   | B      | 33          | B             |
| 94   | B      | 56          | B             |
| 95   | B      | 82          | B             |
| 96   | B      | 40          | B             |
| 97   | B      | 107         | B             |
| 98   | B      | 64          | B             |
| 99   | B      | 64          | B             |
| 100  | B      | 64          | B             |
| 101  | B      | 64          | B             |
| 102  | B      | 67          | B             |
| 103  | B      | 53          | B             |
| 104  | B      | 56          | B             |
| 105  | B      | 82          | B             |
| 106  | B      | 40          | B             |
| 107  | B      | 107         | B             |
| 108  | B      | 64          | B             |
| 109  | B      | 64          | B             |
| 110  | B      | 64          | B             |
| 111  | B      | 64          | B             |
| 112  | B      | 67          | B             |
| 113  | B      | 53          | B             |
| 114  | B      | 56          | B             |
| 115  | B      | 82          | B             |
| 116  | B      | 40          | B             |
| 117  | B      | 107         | B             |
| 118  | B      | 64          | B             |
| 119  | B      | 64          | B             |
| 120  | B      | 64          | B             |
| 121  | B      | 64          | B             |
| 122  | B      | 67          | B             |
| 123  | B      | 53          | B             |
| 124  | B      | 56          | B             |
| 125  | B      | 82          | B             |
| 126  | B      | 56          | B             |
| 127  | B      | 125         | B             |
| 128  | B      | 64          | B             |
| 129  | B      | 64          | B             |
| 130  | B      | 64          | B             |
| 131  | B      | 64          | B             |
| 132  | B      | 69          | B             |
| 133  | B      | 57          | B             |
| 134  | B      | 56          | B             |
| 135  | B      | 82          | B             |
| 136  | B      | 56          | B             |
| 137  | B      | 125         | B             |
| 138  | B      | 64          | B             |
| 139  | B      | 64          | B             |
| 140  | B      | 64          | B             |
| 141  | B      | 64          | B             |
| 142  | B      | 69          | B             |
| 143  | B      | 57          | B             |
| 144  | B      | 56          | B             |
| 145  | B      | 82          | B             |
| 146  | B      | 77          | B             |

SUM TELLERE

9565 =Nevner: 9565

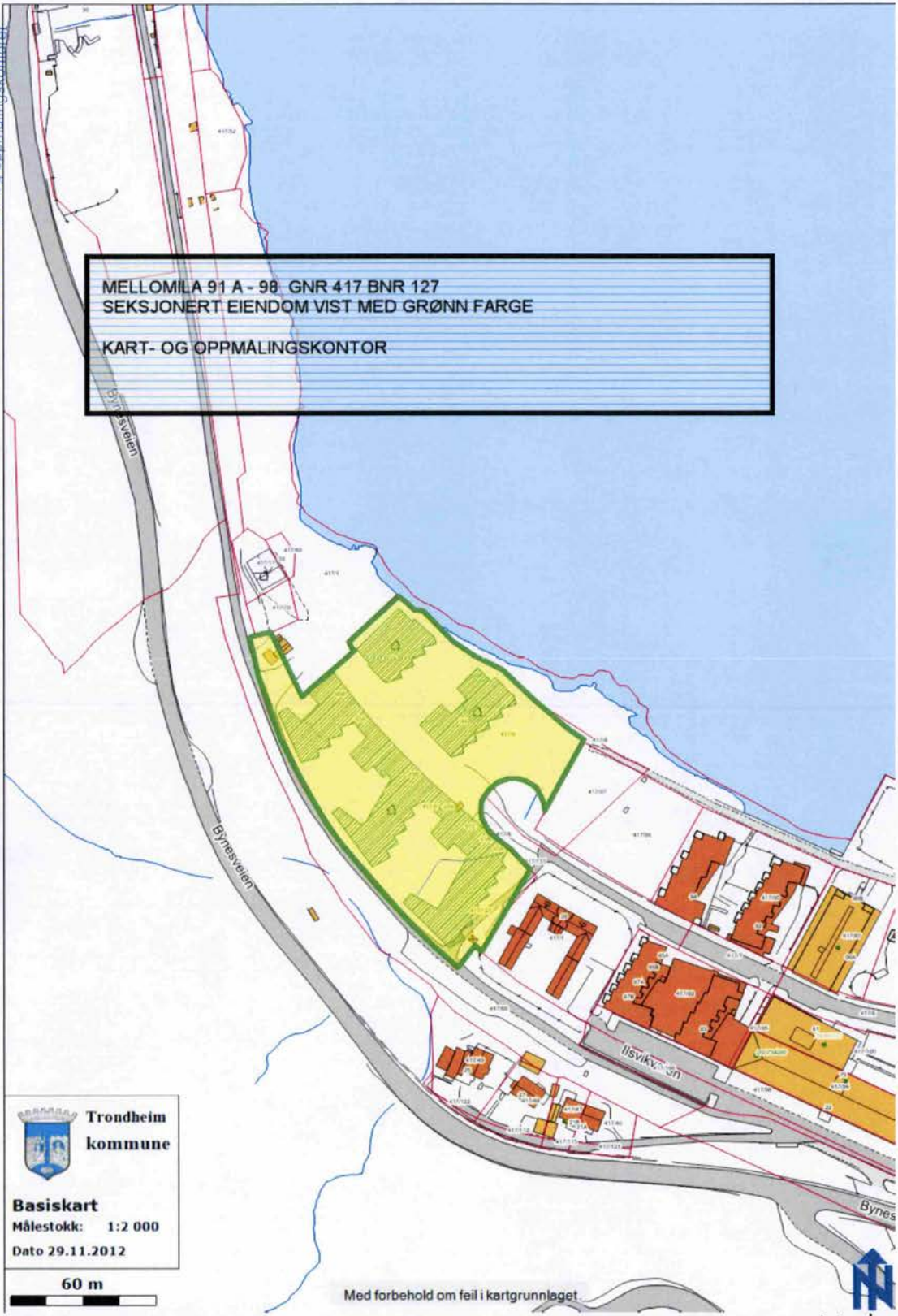
Sted/dato: 22/10-2012  
 Partenes Underskrift: *Maja Holmgren*  
 Maja Eiendom AS v/ Roger Holmgren iht fullmakt

Kan tinglyses  
 EiendomsMegler Midt-Norge AS

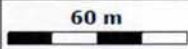
Åt bekrefte at nærværende  
 gjenpart er identisk med  
 originalen  
 EiendomsMegler  
 MIDT-NORGE AS

30/11-12  
Trond  
Rett utskrift/kopi bekrefres  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

MELLOMILA 91 A - 98 GNR 417 BNR 127  
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED GRØNN FARGE  
KART- OG OPPMÅLINGSKONTOR



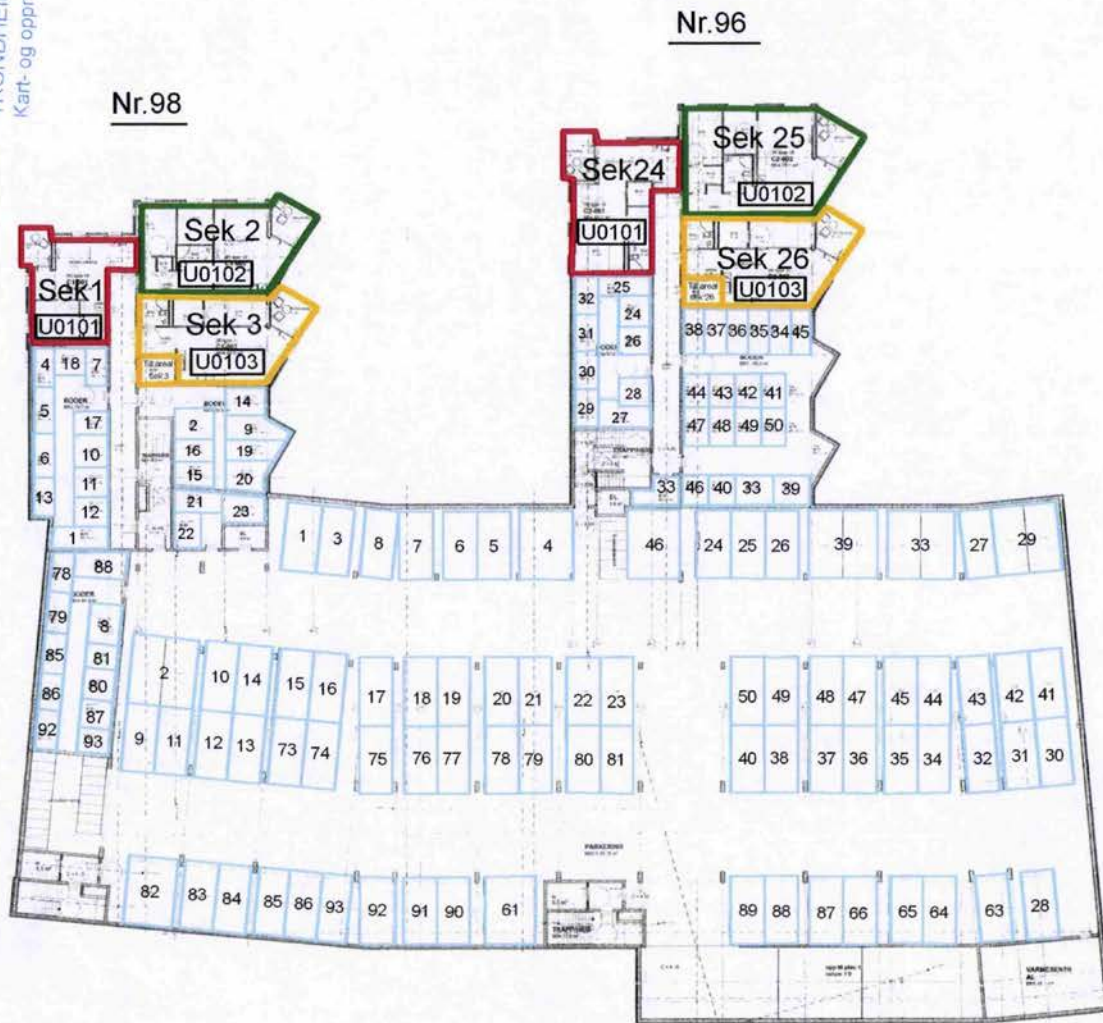
 **Trondheim kommune**  
**Basiskart**  
Målestokk: 1:2 000  
Dato 29.11.2012




Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

side 1  
29.11.2012

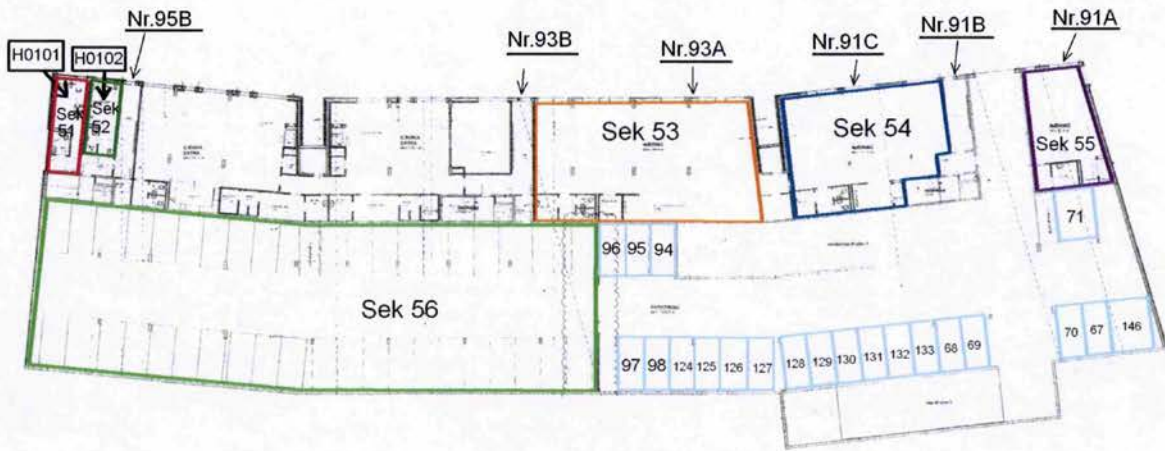
30/11-12  
 Trond Arvidsen  
 utskrift/kopi bekrefte  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret




Plan 0

|  |                                  |   |
|--|----------------------------------|---|
| <b>Eierseksjonering/leieseksjonering</b> |                                  |  |
| Gnr: 417                                 | Bnr: 127                         |   |
| Seksjon: <u>1-2-3</u> <u>24-25-26</u>    |                                  |   |
| Felles                                   | <u>Tilleggsareal til seksjon</u> |   |
|  |                                  | <b>Side: 2</b>  |

30/11-12  
Trond Isakset  
Retts utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret



Plan 1. etg

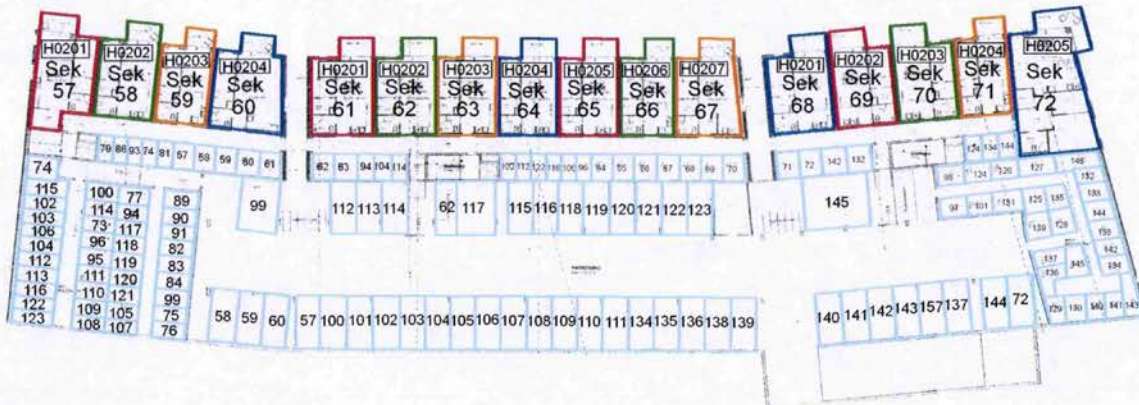
|   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
| Eierseksjonering/ <del>reseksjonering</del> |                           |  |
| Gnr: 417                                    | Bnr: 127                  |   |
| Seksjon:                                    | 51-52-53-54-55-56         | Side: 5   |
| Felles                                      | Tilleggsareal til seksjon |   |

Statenskartverk  
Kartverket  
Kommunale planer og byggesaker  
30/11-12  
Tomtekontoret

Nr. 95 B

Nr. 93 B

Nr. 91 B



Plan 2. etg

**Eierseksjonering/reseksjonering**

Gnr: 417 Bnr: 127

Seksjon: 57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68

Felles 69-70-71-72

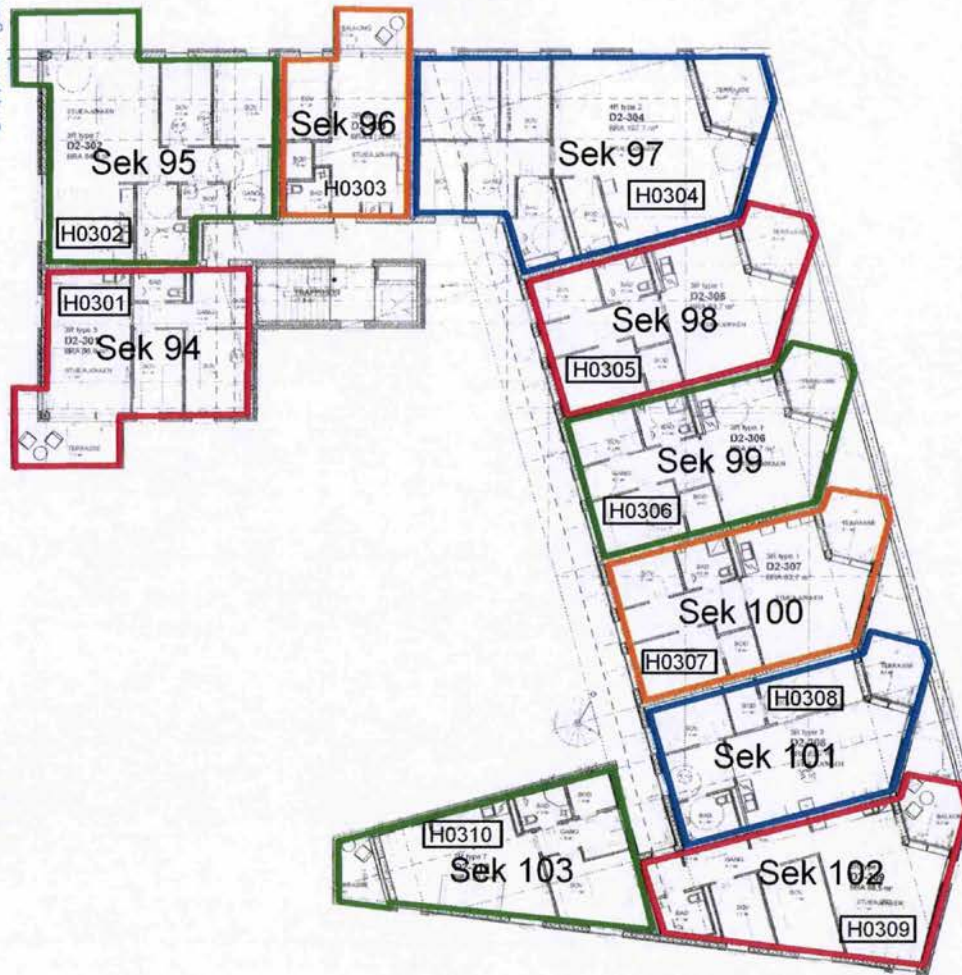
Tilleggsareal til seksjon




Side: 8

Retts utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

Nr. 93 B



Plan 3. etg

|  |          |   |
|--|----------|---|
| <b>Eierseksjonering/reseksjonering</b> |          |  |
| Gnr: 417                               | Bnr: 127 |   |
| Seksjon: 94-95-96-97-98-99-100         |          |   |
| Felles: 101-102                        |          |   |
|  |          | Side: 12  |



MERKNADER:

|                 |                                 |                |
|-----------------|---------------------------------|----------------|
| PROJEKT: PLAN 3 | PROJEKTNUMMER: A-CD-1-3-200-001 | REVISJON: A 01 |
|-----------------|---------------------------------|----------------|

HENVISNINGER:

|       |               |            |    |    |
|-------|---------------|------------|----|----|
| NO. 1 | BYGGTEKNIKKEN | 2012.03.01 | AK | AK |
| NO. 2 | BYGGTEKNIKKEN | 2012.03.01 | AK | AK |

**PROSJEKTLETTREDE/LEVERANDØR**

|   |  |
|---|--|
| <b>TEK. I &amp; E</b><br>TAK, I & E ARBEID AS<br>Kontor: 04 121 12 12<br>E-post: teki@teki.no | <b>REK. COM AS</b><br>Kontor: 04 121 12 12<br>E-post: rek@rek.no         |
| <b>EL</b><br>ELECTRIC AS<br>Kontor: 04 121 12 12<br>E-post: el@electric.no                    | <b>COWI</b><br>Kontor: 04 121 12 12<br>E-post: cowi@cowi.no              |
| <b>MEK</b><br>MEKANISKE AS<br>Kontor: 04 121 12 12<br>E-post: mek@mek.no                      | <b>ARK. &amp; INNENRUM</b><br>Kontor: 04 121 12 12<br>E-post: ark@ark.no |
| <b>VEI</b><br>VEI AS<br>Kontor: 04 121 12 12<br>E-post: vei@vei.no                            | <b>BYGGTEKNIKKEN</b><br>Kontor: 04 121 12 12<br>E-post: bygg@teknikk.no  |

**BYGGHERRE:**

**Haja Elendom**

**Teknobygg**

**ILBYRKA EXTRA**

**TOTALENTREPRENØR:**

**CEITALPROSJEKT**

**FORSLAGPÅ TEKNISK**

**PLAN 3**

|          |       |               |            |    |    |
|----------|-------|---------------|------------|----|----|
| PLANS    | NO. 1 | BYGGTEKNIKKEN | 2012.03.01 | AK | AK |
| REVISJON | NO. 2 | BYGGTEKNIKKEN | 2012.03.01 | AK | AK |



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1956/14

HUS ARKITEKTER AS  
Nordre gate 10

## FERDIGATTEST

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Selma Sahbegovic

Vår ref.  
10/27926  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
05.06.2014

### **Ilsvikveien 30, "Ilsvika Extra", ferdigattest for riving eksisterende bygg og nybygg 5 blokker samt søknad om dispensasjon**

Byggested: **Ilsvikveien 30 Gnr./Bnr.: 417/8**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **HUS ARKITEKTER AS**  
Tiltakshaver: **MAJA EIENDOM AS**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.10.2013.  
Anmodningen er komplettert 23.05.2014, 26.05.2014 og 05.06.2014.

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

#### **VEDTAK:**

#### **ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4752/10 på rammetillatelse og nr. FBR IGT 4838/10, 780/11, 781/11, 1331/11, 1698/11, 3364/11 og 5812/11, 235/12, 4419/12, 4890/12 og 518/14 på igangsettingstillatelser.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>



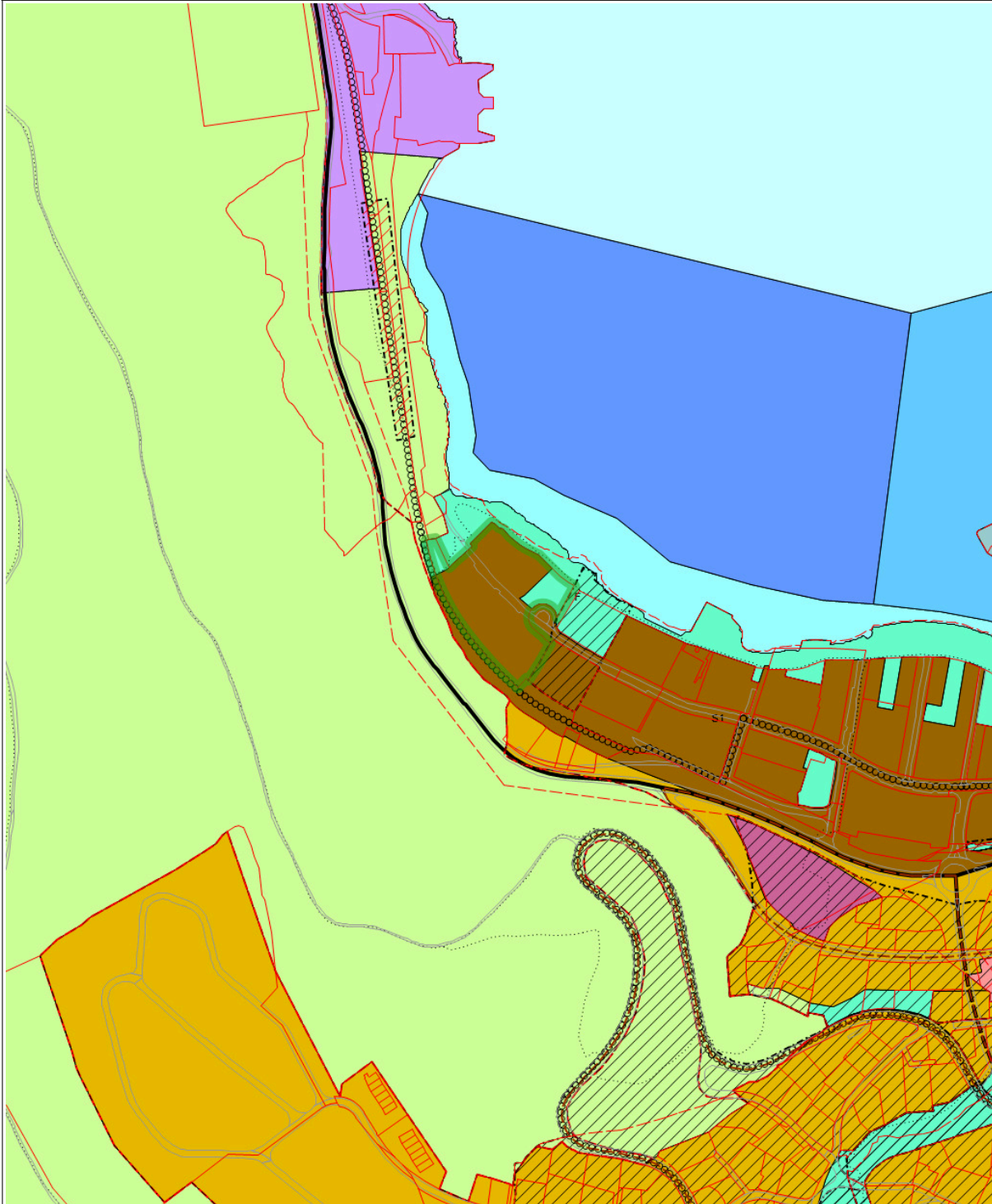
Trondheim

### Kommuneplanens arealdel





























|             |                                 |          |        |          |
|-------------|---------------------------------|----------|--------|----------|
| Eiendom:    | Gnr: 417                        | Bnr: 127 | Fnr: 0 | Snr: 101 |
| Adresse:    | Mellomila 93B<br>7018 TRONDHEIM |          |        |          |
| Annen info: |                                 |          |        |          |



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

|   |   |   |                                   |   |                                      |
|---|---|---|-----------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | KpOmråde kommuneplan<br>gjeldende       |  | Eiendomsgrense god<br>nøyaktighet |  | Eiendomsgrense dårlig<br>nøyaktighet |
|  | Eiendomsgrense generert                 |  | Eiendomsgrense fiktiv             |  | Veg                                  |
|  | Hensyn annen fare<br>(avfallsdeponi)    |  | Hensyn friluftsliv (marka)        |  | Hensyn bevaring naturmiljø           |
|  | Hensyn bevaring kulturmiljø             |  | Byggegrense - marka               |  | Turveg / turdrag                     |
|  | Kollektivtrase                          |  | Fjernveg tunnel                   |  | Fjernveg                             |
|  | Hovedvegnett sykkel                     |  | Byggesone 1                       |  | Byggesone 3                          |
|  | Offentlig eller privat<br>tjenesteyting |  | Næringsbebyggelse                 |  | Grav og urnelund                     |
|  | Havn                                    |  | Blå/grønnstruktur                 |  | LNFR                                 |
|  | Bruk og vern av sjø og<br>vassdrag mm   |  | Ferdsel                           |  | Fiske                                |
|  | Friluftsområde i sjø                    |   |                                   |   |                                      |



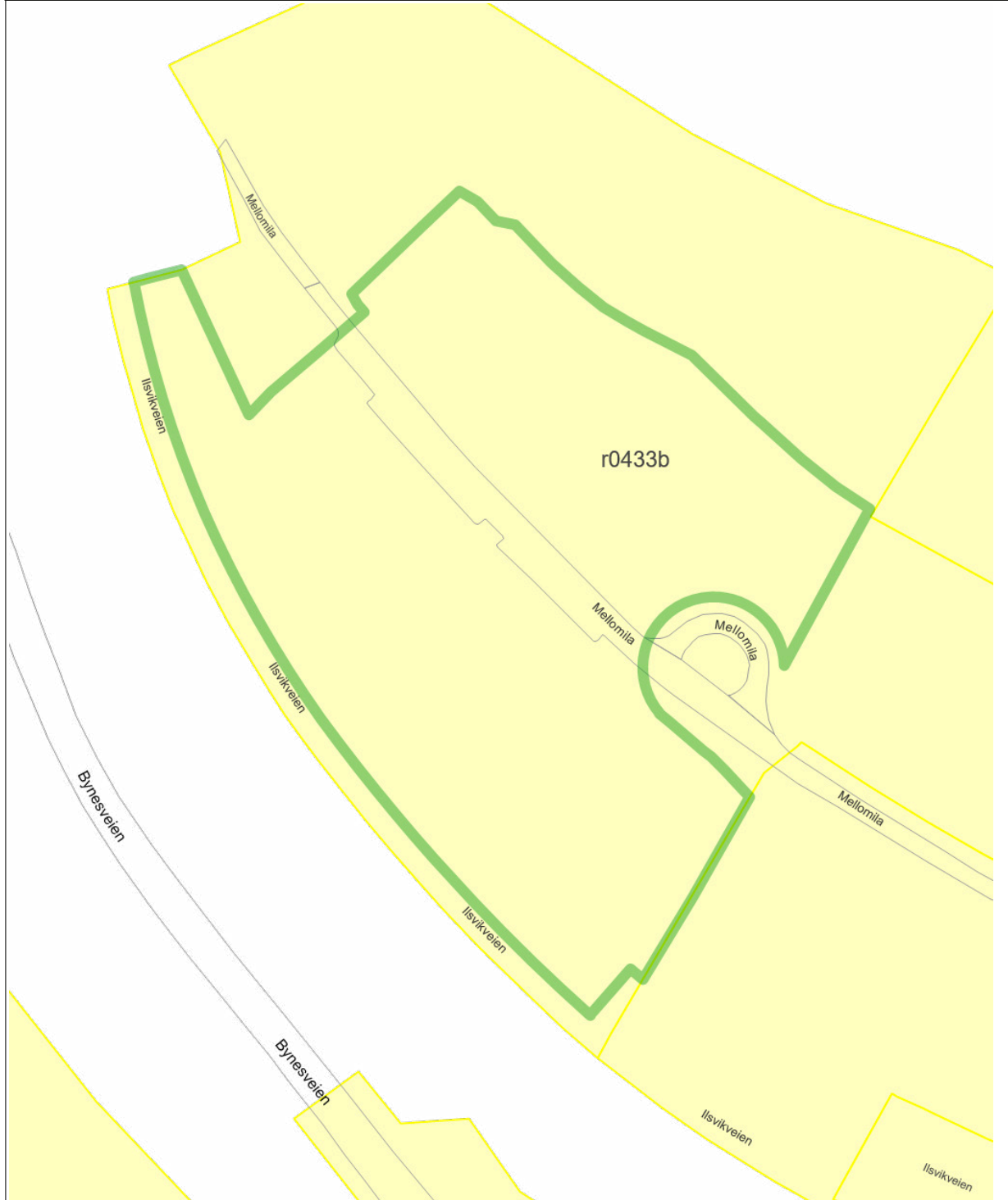
Trondheim

## PlanOversikt

|             |                                 |          |        |          |
|-------------|---------------------------------|----------|--------|----------|
| Eiendom:    | Gnr: 417                        | Bnr: 127 | Fnr: 0 | Snr: 101 |
| Adresse:    | Mellomila 93B<br>7018 TRONDHEIM |          |        |          |
| Annen info: |                                 |          |        |          |



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring



Veg

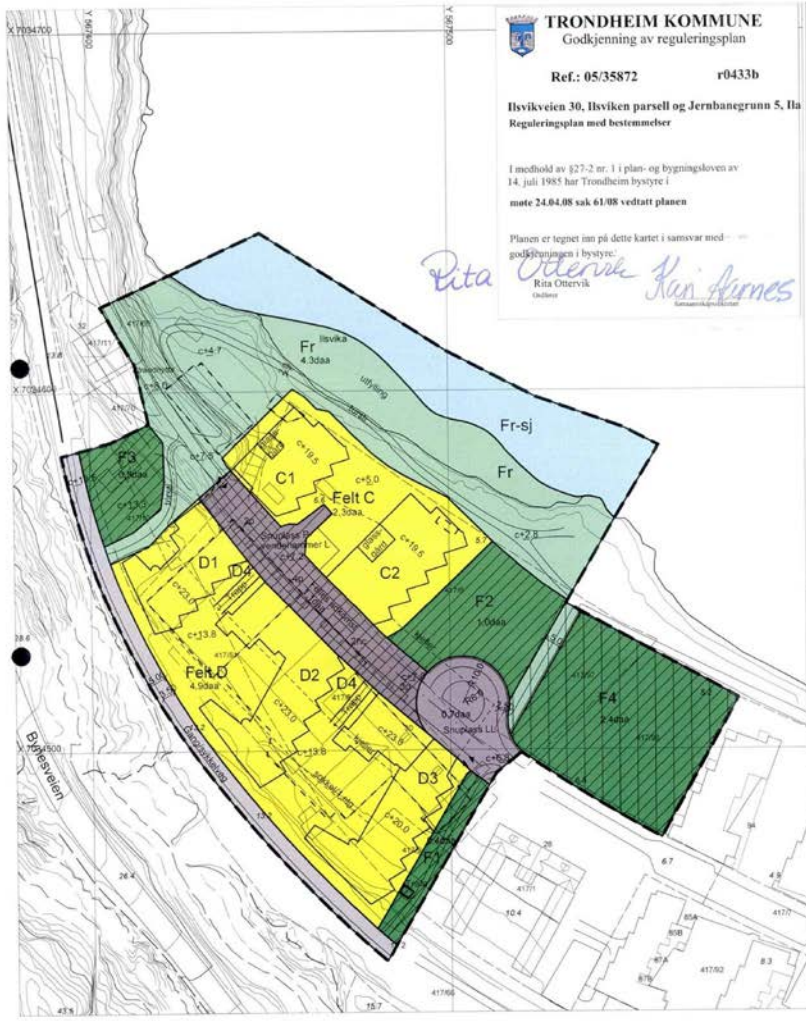
Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 05/35872 r0433b

**Ibsvikveien 30, Ibsviken parsell og Jernbanegrund 5, Ila**  
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i møte 24.04.08 sak 61.08 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

*Rita Ottervik*  
Rita Ottervik  
Ordfører

**TEGNFORKLARING**  
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



- BYGGEOMRÅDER (100)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)  
Områder for boliger med tilhørende anlegg (110)
- OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (300)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)  
Gate med fortau (311)  
Gang- og sykkelveg (320)
- FRIMRÅDER (400)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)  
Turveg - leksplass (410)  
Frimråde i sjø (460)
- FAREOMRÅDER (500)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)  
Trafik/nettstasjon (510)
- SPELIALOMRÅDER (600)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)  
Bevering av anlegg (662)
- FELLESOMRÅDER (700)**  
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)  
Felles avkjørsel/parkering (710)  
Felles uteoppholdsområde (750)

- LINJESYMBOLER M.V.**
- Planens begrensning (1201)
  - Formålsgrense (1202)
  - Regulert senterlinje veg (1221)
  - Omriss p-kjeller
  - Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
  - Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen (1214)
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
  - Anvisning av avkjørsel (1242)
- Illustrasjonstyper:  
Turst, parkering, etc
- 0 10 20 30 40 50  
Koordinatsystem UTM sone32 euref89

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Reguleringsplan med bestemmelser

**Ibsvikveien 30, Ibsviken parsell og jernbanegrund 5. Ila**  
Del av 417/1, 417/8, 417/9, 417/10, del av 417/50, 417/51, 417/66 og 417/69

MALESTOKK: 1:1000 (A3)  
KARTBLAD:

| REVISJONER                          | DATO       | SIGN. | DATO                                       | SIGN.      |
|-------------------------------------|------------|-------|--|------------|
| Endret omriss planlagt bygg         | 15.05.2006 | kb    | Til sluttbehandling, turveg, endret layout | 22.11.2007 |
| Endret bygg, F4 innlemmet i planen  | 23.06.2006 | kb    |  | bmy        |
| Endret bygg C1 og C2, fylling i sjø | 31.05.2007 | kb    |  |            |

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO              | SIGN. |
|---|-------------------|-------|
| Behandlet i bygningsrådet /planutvalget     | 01.08.2006        |       |
| Offentlig ettersyn                          | 10.06.-11.09.2006 |       |
| Behandlet i bygningsrådet /planutvalget     | 11.03.2008        |       |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen  | 10.04.2008        |       |
| Godkjent i bystyret                         | 24.04.2008        |       |

Planen er utarbeidet av: PLAN arkitekter HUS arkitekter as

Planen er fremmet av: Maja eiendom as

TECNET REGULERINGSPLAN NR.  
KB r0433b  
SAKSBEH. ARKIVNR.

DATE: 31.03.2006 KOMMUNENS SAKSNR.: 05/35872

# TRONDHEIM KOMMUNE

## GJELDENE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0433B ER EN ENDRING AV  
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

M 1:2000





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

## R0433b

Arkivsak: 05/35872

### Ilsvikveien 30, Ilsviken parsell og Jernbanegrund 5, Ila, Reguleringsplan Reguleringsbestemmelser

|  |             |
|--|-------------|
| Planen er datert                         | :31.03.2006 |
| Dato for siste revisjon av plankartet    | :22.11.2007 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | :15.02.2008 |
| Dato for Bystyrets vedtak                | :24.04.2008 |

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter as og HUS arkitekter as datert 22.11.07.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

##### **Bygeområder**

- område for boliger med tilhørende anlegg

##### **Offentlig trafikkområder**

- gate med fortau

- gang- og sykkelveg

##### **Offentlig friområde**

- turveg - lekeplass

- friområde i sjø

##### **Fareområder**

- nettstasjon

##### **Spesialområder**

- bevaring av anlegg

##### **Fellesområder**

- felles avkjørsel/parkering

- felles uteoppholdsområde

#### § 3 BYGGEOMRÅDER

##### 3.1 Fellesbestemmelser

##### 3.1-1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre justeringer av balkongenes plassering sideveis kan tillates.

Maksimalte kotehøyder for byggene er angitt på plankartet.

Utkragede balkonger tillates ikke ut over byggelinjene med unntak av nordfasaden på felt D, der det tillates utkragede balkonger over felles atkomst. Balkongene kan maksimalt krage 1,80 meter ut over formålsgrensen.

### 3.1-2 *Uforming av bebyggelse*

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis et enhetlig formuttrykk og materialbruk.

Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater skal brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved bruk av sprang i fasadelivet.

For felt C er det tillatt å opparbeide halvklimalisert glassgård innenfor byggelinje, som vist på plankart.

### 3.1-3 *Parkeringsplan*

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingsfeltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler som er avsatt til de forskjellige formål i området, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder det nødvendige antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Parkeringsplanen skal være i tråd med Trondheim kommunes bestemmelser.

Parkeringen skal dekke bebyggelsens behov innenfor planområdet. Eventuelt parkeringsoverskudd kan dekke behov for bebyggelsen omfattet av reguleringsplan Ilsvika vest – R611.

### 3.1-4 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, terrengfyllinger, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsbeholdere, vegetasjon som skal bevares og beplantning.

### 3.1-5 *Fjernvarmetilknytning*

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

### 3.1-6 *Skredsjikkerhet*

Alle terreng- og belastningsendringer skal foretas på en slik måte at de varig bidrar til å øke sikkerheten mot skred.

### 3.1-7 *Avfallsplan*

Plan for håndtering av søppel skal utarbeides. Søppelanlegg skal integreres i bebyggelsen eller etableres under terreng. Søppelikast skal tilfredsstillende universell utforming.

## 3.2 **Områder for boliger med tilhørende anlegg**

### 3.2-1 *Arealbruk*

Området skal brukes til boligformål.

Dersom det etableres ensidig vendte leiligheter skal det dokumenteres at leilighetene har tilfredsstillende bokvalitet i form av dagslysinnslipp, planløsning og utsikt.

I felt D kan det innpasses areal til forretning, fellesfunksjoner, bevertningssted og kontor i de to nederste etasjene mot Mellomila. Samlet areal for slike formål skal ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. Arealet skal ha trinnfri atkomst og tilpasset parkering.

Eventuelle boliger i første etasje i felt D skal utformes som leiligheter over to plan.

Nattåpne forretninger og bevertningssted tillates ikke.

Kjeller kan etableres som vist på plankart.

### 3.2-2 *Tomteutnyttelse og byggehøyder*

For felt C er maksimal T-BRA lik 4 300 m<sup>2</sup>.

For felt D er maksimal T-BRA lik 7 500 m<sup>2</sup>.

For felt C er byggehøyde inntil 4 etasjer pluss sokkel, med maksimale kotehøyder som angitt på plankart.

For felt D er byggehøyde inntil 5 etasjer, med unntak av D3 som kan ha inntil 4 etasjer, med maksimale kotehøyder som angitt på plankart. Det tillates etablert takterrasse med rekkverk over maksimal kotehøyde på bygningsvolum med fire etasjer på D3.

Parkeringskjeller og boder i kjeller skal ikke medregnes i maksimal T-BRA.

### 3.2-3 *Universell utforming*

Minimum 50 % av alle leiligheter skal dimensjoneres slik at de tilfredsstillt krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens uteareal.

### 3.2-4 *Takoppbygg*

Ut over de kotehøyder som er angitt på plankartet tillates takoppbygg for nødvendige teknisk rom på inntil 5 % av takflaten. Maksimal tillatt høyde på takoppbygg er 1,7 m over tillatt kotehøyde.

### 3.2-5 *Tilpasning til Ilsviken gård*

Mot Ilsviken gård og hagen skal bebyggelsens utforming, materialbruk og farge underordnes det arkitektoniske uttrykket i den fredede gården og det gjenskapte hageanlegget, slik at det ikke oppstår en uheldig konkurrerende dominans. Med søknad om byggetiltak skal det foreligge tilstrekkelig tegningsmateriale eller annen dokumentasjon til at dette forholdet kan vurderes. Tiltak skal utformes i samråd med byantikvaren.

### 3.2-6 *Boligkvalitet*

Boliger over 50 m<sup>2</sup> skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse. Boliger i 1. etasje mot trafikkareal skal ha 1. etasjes golv minimum 0,5 meter over gateplan.

### 3.2-7 *Boligsammensetning*

Det skal etableres minimum 40 % 3-romsleiligheter

Det skal etableres minimum 10 % 4-romsleiligheter

1-roms leiligheter tillates ikke.

Det kan maksimalt etableres 155 boenheter innenfor planområdet.

#### § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Arealet skal brukes til snuplass, fortau og gang- og sykkelveg og som vist på plankartet. Med søknad om tiltak skal det foreligge skiltplan.

Det tillates etablert kjeller under offentlig trafikkareal som vist på plankart. Det tillates utkragede balkonger på 1,8 meter over offentlig trafikkareal – fortau.

Før det gis ferdigattest, skal snuplass med fortau være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Før det gis ferdigattest, skal gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune.

#### § 5 FRIOMRÅDER

##### 5.1 Friområde

Friområdet skal opparbeides som vist på plankartet med turveg og grøntanlegg. Friområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor planområdet etter plan- og bygningslovens §93.

Med rivingsøknad for sjøflyramppe og gammel sjøflystasjon i øst, skal det ligge ved fotodokumentasjon.

Det skal fylles ut i sjøen som vist på plankart. Bredden på grøntbeltet mellom sjøen og felt C skal være minst 25 meter ved middelvann.

Atkomst til eiendommer vest for planområdet kan foregå over friområde i vest.

Turveg nord for Mellomila skal utformes slik at den tilfredstiller krav til universell utforming.

##### 5.2 Friområde i sjø

I området kan det etableres bryggeanlegg for friluftaktiviteter.

Plassering og utforming skal godkjennes av Trondheim kommune. Det må foreligge uttalelse fra Trondheim Havn.

#### § 6 FAREOMRÅDER

##### 6.1 Nettstasjon

Formålet omfatter eksisterende transformatorstasjon i området.

#### § 7 SPESIALOMRÅDER

##### 7.1 Bevaring av anlegg

###### 7.1-1 Arealbruk

Arealene skal brukes til formål som angitt på plankartet og i bestemmelsenes § 8.2

###### 7.1-2 Utforming av utomhusanlegg

Parkarealet skal tilpasses gårdsanlegget stilmessig. Utforming av parkanlegget skal skje i samråd med byantikvar.

## § 8 FELLESOMRÅDER

### 8.1 Felles atkomst/parkering

Områdene er felles for all bebyggelse innenfor planområdet, samt for bebyggelsen øst for planområdet, gnr/bnr. 417/11, 417/52, 417/66, 417/72 og del av 417/1.

Felles atkomst skal opparbeides som bygate med langsgående parkering og gatetrær. Parkering skal være besøksparkering

Før det gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet skal atkomst og parkering være ferdig opparbeidet.

Det tillates etablert kjeller under felles atkomst som vist på plankart. Det tillates bygget utkragede balkonger ut over felles atkomst.

### 8.2 Felles uteoppholdsområder

F1 og F3 er felles for all bebyggelse innenfor planområde. F2 og F4 er felles for all bebyggelse innenfor planområde og for bebyggelsen omfattet av reguleringsplan IIsvika vest – R611.

Arealene skal opparbeides som park med plasser for lek og opphold, samt ballbane i F3. F1, F2 og F3 skal være ferdig opparbeidet i.h.t. godkjent plan før ferdigattest for Felt C og D kan gis.

## §9 ANDRE BESTEMMELSER

### 9.1 Vilkår for gjennomføring

#### 9.1-1 Støy

For all bebyggelse skal støykrav gitt i plan- og bygningslovgivingen, dvs NS 8175 klasse C samt T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, tilfredsstilles. For anleggsperioden gjelder kap 4 i T-1442.

Alle boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til uteoppholdsareal som tilfredsstillende ovenstående støykrav.

Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis.

#### 9.1-2 Forurensing i grunnen

Alle tiltak krever godkjente tiltaksplaner, som ivaretar forhold knyttet til håndtering og disponering av forurenset grunn, samt plan for kontroll og miljøbeskyttende tiltak, skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 9.1-3 Midlertidige trafikkløsninger og anleggstrafikk

Med søknad om byggetiltak etter § 93 skal det foreligge en godkjent trafikkplan som viser midlertidige trafikkløsninger for kjøretrafikk og gang- sykkeltrafikk samt anleggstrafikk i utbyggingsperioden og i perioden før Nordre avlastingsveg tas i bruk. Planen skal angi eventuelle avbøtende trafikksikkerhetstiltak. Planen må godkjennes før igangsetting. Avbøtende tiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

- 9.1-4 *Offentlig friområde/ Utfylling i sjø*  
Friområdet skal være utfyllt i sjø og opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for boliger.
- 9.1-5 *Byggegrunn*  
Geoteknisk prosjektering og utførelseskontroll, samt tiltaksplaner i forbindelse med forurenset grunn, skal ta utgangspunkt i notat nr. GM-08-R1A datert 16.11.07, utarbeidet av Rambøll Norge AS.
- 9.1-6 *Geoteknisk rapport, geoteknisk prosjektering og kontroll*  
Geotekniske rapporter, geoteknisk prosjektering og geotekniske kontrollplaner skal være ferdig før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.
- 9.1-7 *Erosjonssikring i sjøkanten*  
Erosjonssikring i strandsonen skal gjennomføres i sammenheng med masseutskifting av forurenset grunn og planlagt utfylling til ny strandlinje. Denne masseutskifting og utfylling skal avsluttes med nødvendig erosjonssikring.
- 9.1-8 *Samtidig ferdigstilling av parkeringsanlegg*  
Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
- 9.1-9 *Samtidig ferdigstilling av uteareal*  
Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

**Bystyrets vedtak av 24.04.08 er som følger:**

**VEDTAK:**

**Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Ilsvikveien 30.**

**Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Maja eiendom, datert 31.03.06, sist endret 22.11.07. Bestemmelsene er sist endret 15.02.08.**

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

**FLERTALLSMERKNAD - Ap, SV, V, KrF, Sp, R, MDG, H, DEM:**

**Bystyret er tilfreds med at Rådmannen har et strekt fokus på rasforebyggende tiltak i planområder med vanskelig grunnforhold.**

**Bystyret understreker viktigheten av å opprettholde dette fokuset, ikke bare i forhold til det enkelte planområdet, men også i forhold til tilstøtende områder.**

*Pita Ottervik*

*Kari Aarnes*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Mellomila 93B  
7018 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ludvig Bøgseth

**Telefon:** 971 72 602  
**E-post:** ludvig.bogseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre