

The image shows a bright, modern living room. A light-colored, modular sofa is positioned in front of large windows that offer a view of a red wooden building and green trees. To the right, there is a dining area with a round wooden table and grey upholstered chairs. A tall, white cabinet stands against the wall. The floor is made of light wood, and a white shaggy rug is partially visible in the foreground.

aktiv.

Mellomila 83, 7018 TRONDHEIM

**Moderne 2-roms i tredje etasje
med solrik balkong | Oppgradert i
2024 | Ingen dokumentavgift |
Parkering i P-kjeller**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 470 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 471 350,-
Felleskostn.: Kr 4 288,-
Selger: Anniken Berg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 42/46 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 417, bnr. 92
Andelsnr.: 40
Oppdragsnr.: 1710250261

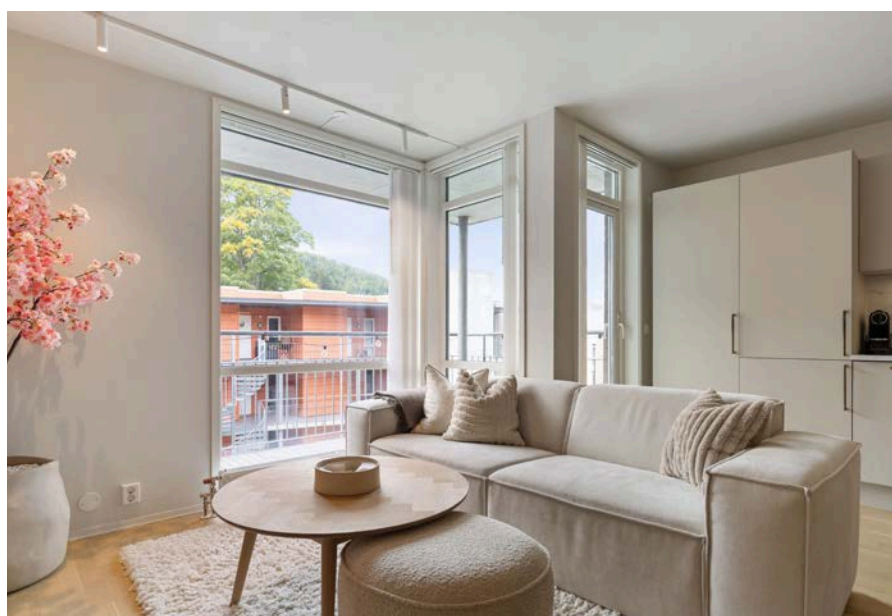
Velkommen til Mellomila 83!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Mellomila 83 - en stilren og moderne 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i populære Ilsvika. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum. Boligen ble betydelig oppgradert i 2024 med nymalte overflater, slipte og lysere gulv, modernisert kjøkken og nytt smarthjem-system. Fjernvarme gir god komfort, og fra stuen er det utgang til en solrik balkong. Boligen disponerer også en bod i underetasjen.

Verdt å merke seg:

- Gangavstand til Midtbyen
- Oppgradert i 2024
- Smarthjem-system
- Oppvarming med fjernvarme
- Solrik balkong
- Bod i underetasjen
- Nært NTNU, BI og Bymarka
- P-plass i P-kjeller
- Dagligvarebutikk rett ved
- Ingen dokumentavgift

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Plantegning	55
Energiattest	56
Vedtekter	57
Husordensregler	76
Regnskap	79
Byggetegninger	94
Ferdigattest	102
Reguleringskart	103
Reguleringsbestemmelser	108
Planoversikt	115
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m²

3. etasje

BRA-i: 42 m² - Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i underetasjen blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Utmerket beliggenhet i et svært attraktivt boområde i Ila - en sjarmerende bydel med yrende folkeliv og et rikt tilbud både sommer og vinter. Leiligheten ligger tilbaketrukket fra bybildet, men samtidig meget sentralt, med ca. 15 minutters gange til Trondheim Torg.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Ila byr på urbant parkliv, en idyllisk båtmarina og grønne områder langs sjøen ved Skansen. Det finnes flere bade- og strandmuligheter innen fem minutters gange. Det er også kort vei til Bymarka med skiløyper og et omfattende turstinett som gir utallige

muligheter for friluftsliv.

Dagligvarebutikk med søndagsåpent, samt restauranter og kafeer, ligger innen 200 meters avstand.

Det er umiddelbar nærhet til barnehager og barneskole, samt flere fotballbaner, basketballbaner og sandvolleyballbaner.

Offentlig kommunikasjon

Svært godt kollektivtilbud ca. 300 meter fra leiligheten, med direkteruter til blant annet sentrum og store studiesteder som NTNU Gløshaugen, NTNU Dragvoll, Handelshøyskolen og St. Olavs Hospital. Nordre avlastningsvei gir rask adkomst til Brattøra på fem minutter, hvor blant annet Handelshøyskolen BI, Pirsenteret og Rockheim holder til. Området er for øvrig godt tilrettelagt for gang- og sykkeltransport både mot sentrum og de nevnte studiesteder.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: : Lavblokk oppført i 6 etasjer med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, utvendig kledd med liggende trepanel og teglstein. Taket er tilnærmet flatt, antatt tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet til smarthjem. Arbeid utført av Gerardsen.

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

Svar: Nei.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré. Overflatene ble malt i 2024, og rommet har plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk og leder deg videre inn i oppholdsrommet.

STUE OG KJØKKEN

Stuen er lys og trivelig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en åpen og luftig atmosfære. Rommet har plass til både sofagruppe og spiseplass. I 2024 ble det montert spilevegg og lysskinne i taket som gir rommet et stilrent uttrykk. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong. Kjøkkenet ble oppgradert i 2024 og fremstår moderne og funksjonelt, med nye fronter, benkeplate, bakplate og vask. Det har god skaplass, integrerte hvitevarer og en planløsning som utnytter arealet effektivt.

BAD

Badet er helfliset og utstyrt med dusjsone, servant og toalett. Det fremstår som lyst, tidløst og lettstelt - et praktisk rom tilpasset hverdagsbruk.

SOVEROM

Soverommet er romslig og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys, og overflatene ble malt i 2024. Rommet oppleves som lyst, lunt og komfortabelt.

BALKONG

Fra stuen har du utgang til en hyggelig balkong med gode solforhold. Her er det plass til sittegruppe og beplantning, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet gjennom store deler av året.

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:

VÅTROM - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et stålsluk 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. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Det anbefales på generelt grunnlag å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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.

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

Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Parkering

Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles P-kjeller.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

93117184

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.

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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 470 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 779 892

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 119 568

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 639
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 427
- A konto fjernvarme: kr 790
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 32
- Parkering: kr 400

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold av fellesarealer
- Strøm til fellesarealer
- Forretningsførsel og andre driftsrelaterte kostnader
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 288

Andel fellesformue

Kr 37 962

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Yngrebølgen Borettslag

Organisasjonsnummer

988005517

Andelsnummer

40

Om borettslaget

Yngrebølgen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Eiendommen har matrikelnummer gnr. 417, bnr. 92, snr. 4 i Trondheim kommune og består av totalt 4 seksjoner. Borettslaget består av 60 andeler og er forpliktet til å være medlem av seksjonssameiet Mellomila 83-87.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 98207426482 - OBOS Banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 03.09.2025: 5 909 680

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.01.2033)

Flytende rente

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD**(IN-ORDNING)**

Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke

betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 4 083 902
- Egenkapital: Kr 53 794 644
- Disponible midler: Kr 2 261 361
- Årets endring i disponible midler: Kr 88 522

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -283 454
- Egenkapital: Kr 1 720 327
- Disponible midler: Kr 1 720 327
- Årets endring i disponible midler: Kr -283 454

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det 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 borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 417, bruksnummer 92 i Trondheim kommune. Andelsnr. 40 i Yngrebølgen Borettslag med orgnr. 988005517

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

GRUNNDATA

04.11.2005 - Dokumentnr: 24336 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 98/2905

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 98/2905

Snr: 3

Formål: Næring
Sameiebrøk: 66/2905
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2643/2905
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.4
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 12.10.2006

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.2006.

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 byggesone 1, i et område avsatt til fremtidig sentrumsformål.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Ilsvika vest" med planID r0433, datert 27.03.2003.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 (hemmelige bud/hemmelige 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 471 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 479 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 482 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

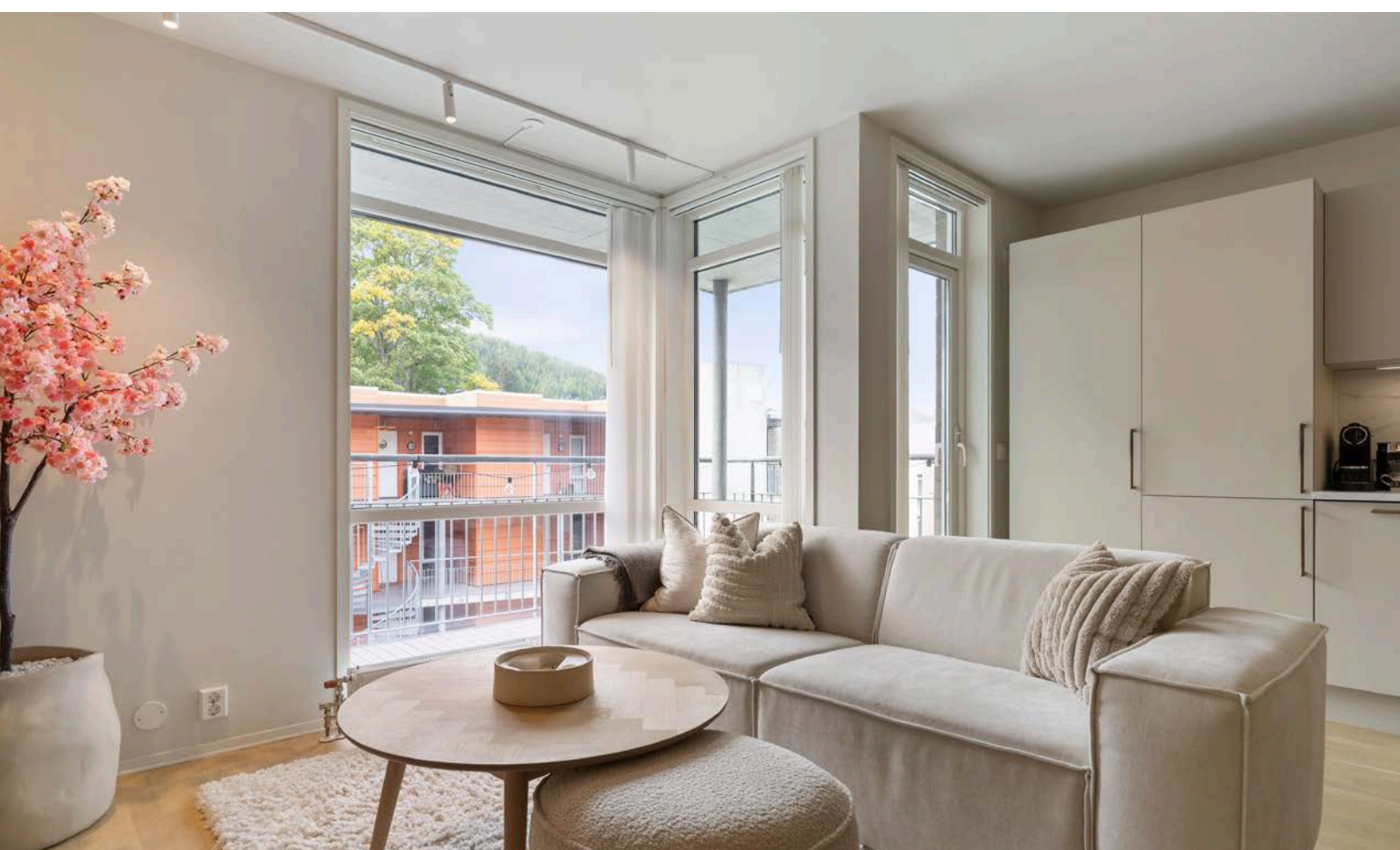
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

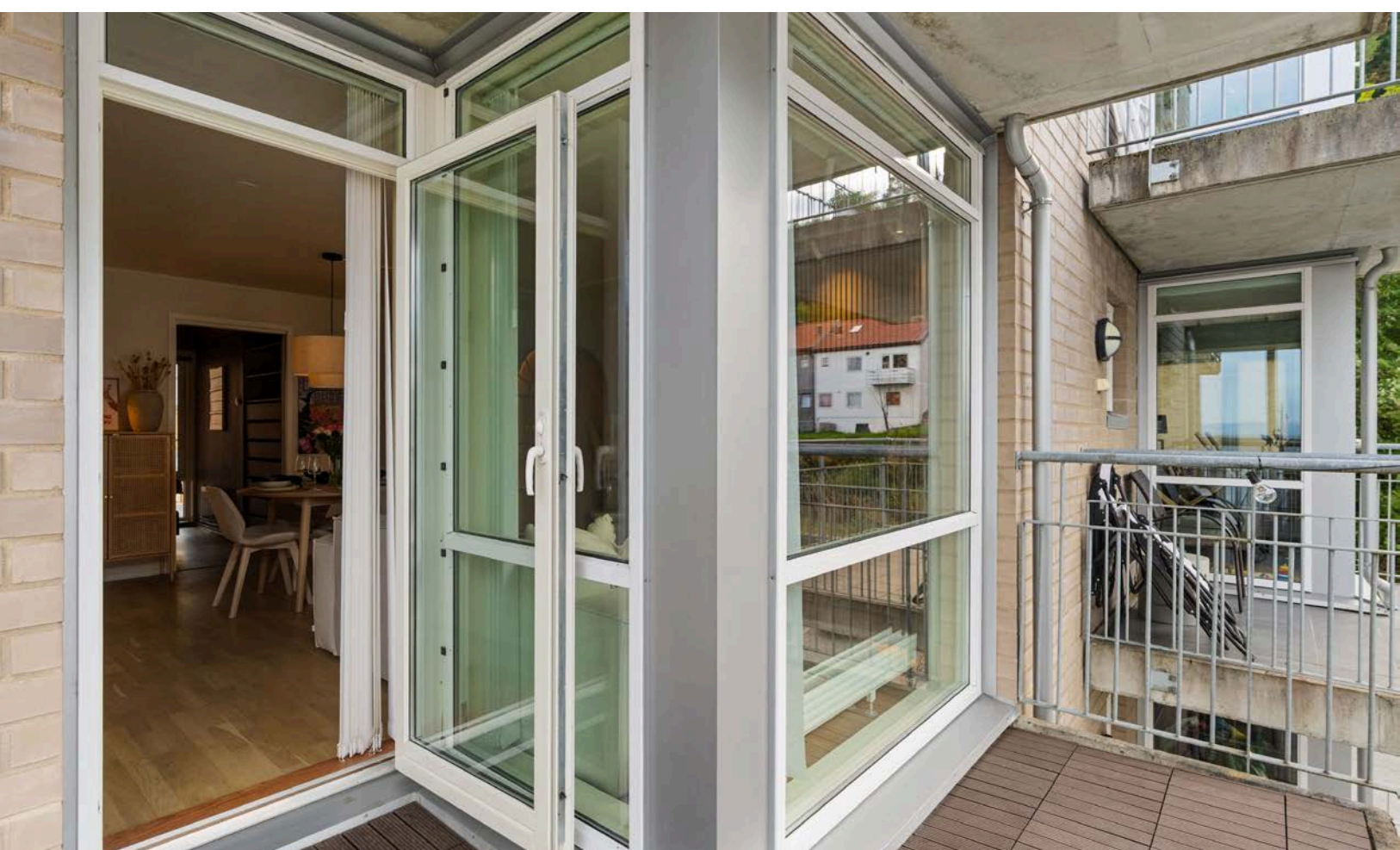
06.10.2025







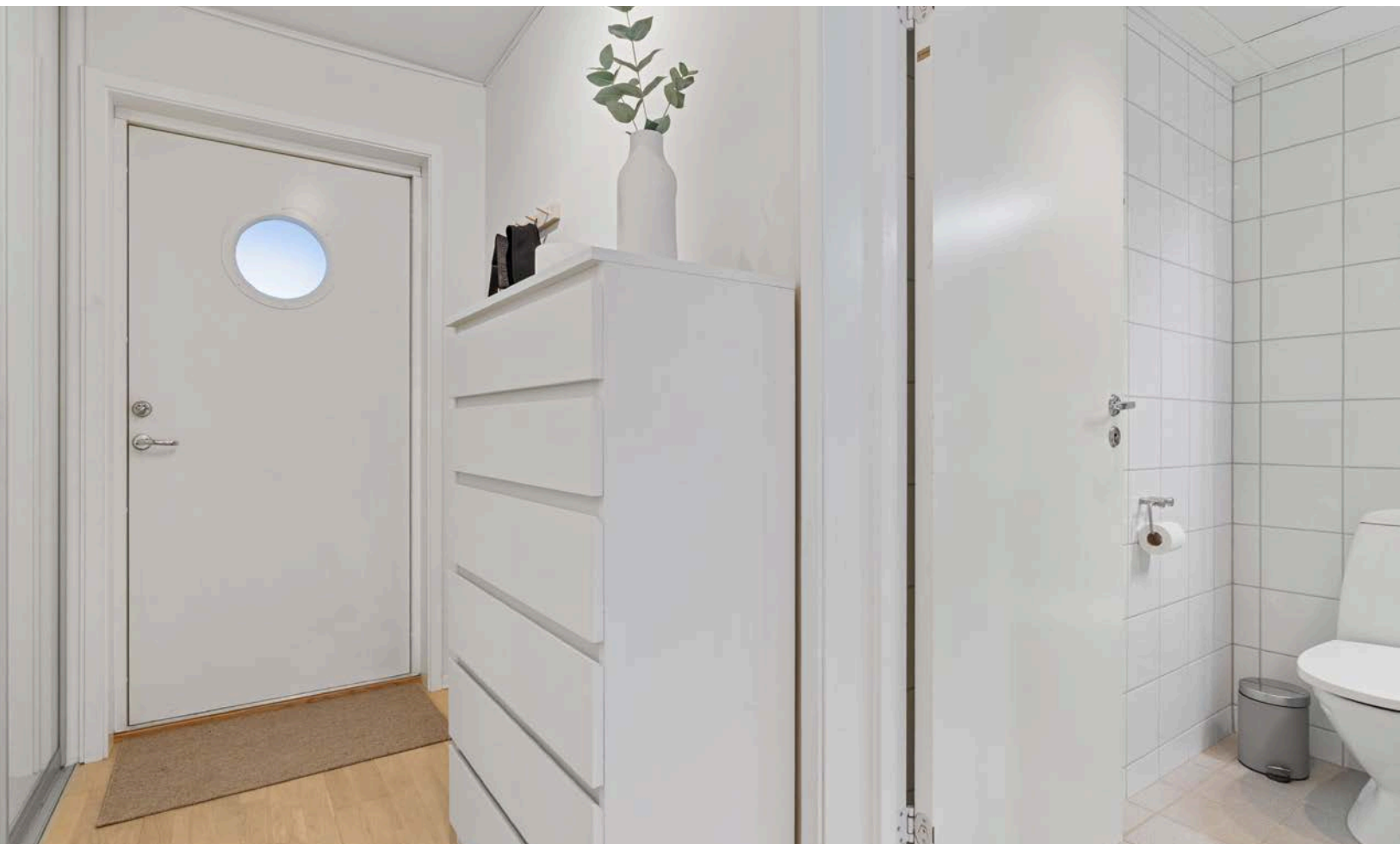




















Vedlegg

Nabolagsprofil

Mellomila 83 - Nabolaget Ilsvika - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Ilsvika Linje 21, 28	3 min 0.3 km
Ila Linje 9	10 min 0.8 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	4 min 2.5 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Birralee International School Trondheim (... 289 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	7 min 2.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	10 min 4.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	14 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

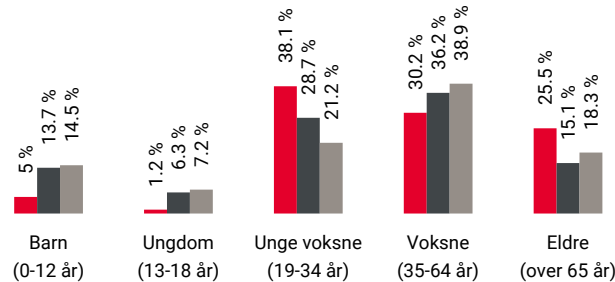
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ilsvika barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.7 km
Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Ilsvika PostNord	3 min 0.3 km
Coop Extra Ila Post i butikk	5 min 0.4 km



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

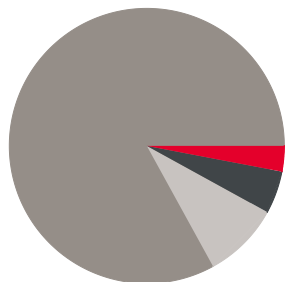
⚽ Illsvikøra 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Iladalen ballplass 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🏊 Feel24 Illsvika 3 min 🚶

🏊 3T-Illsvika 3 min 🚶

Boligmasse



■ 3% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 83% blokk
■ 9% annet

«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

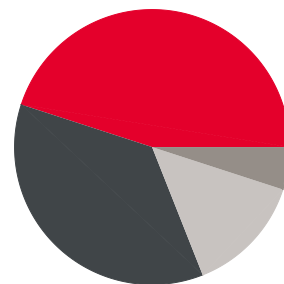
6 min 🚶



Vitusapotek Trondheim Torg

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 45% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 5% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



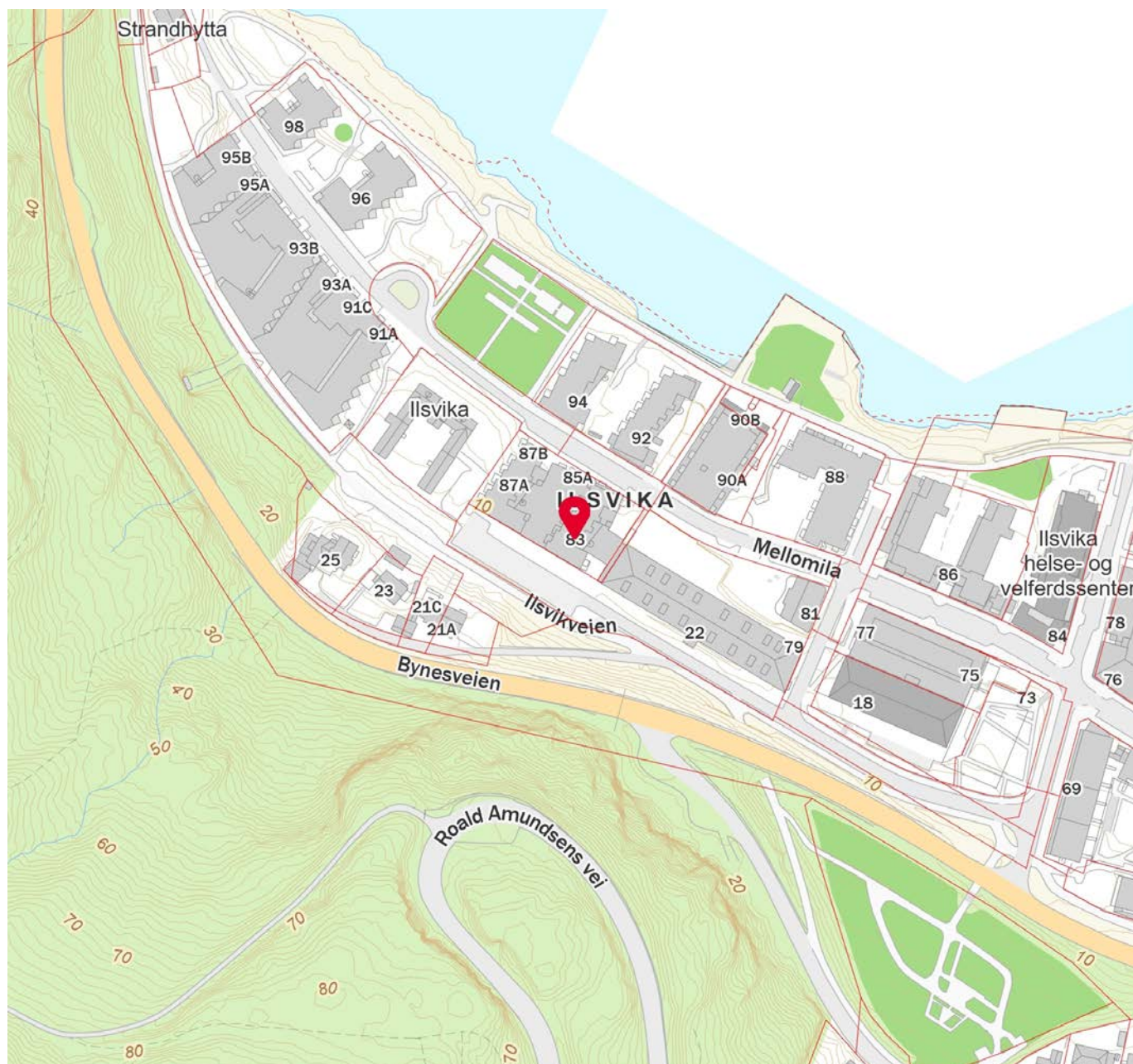
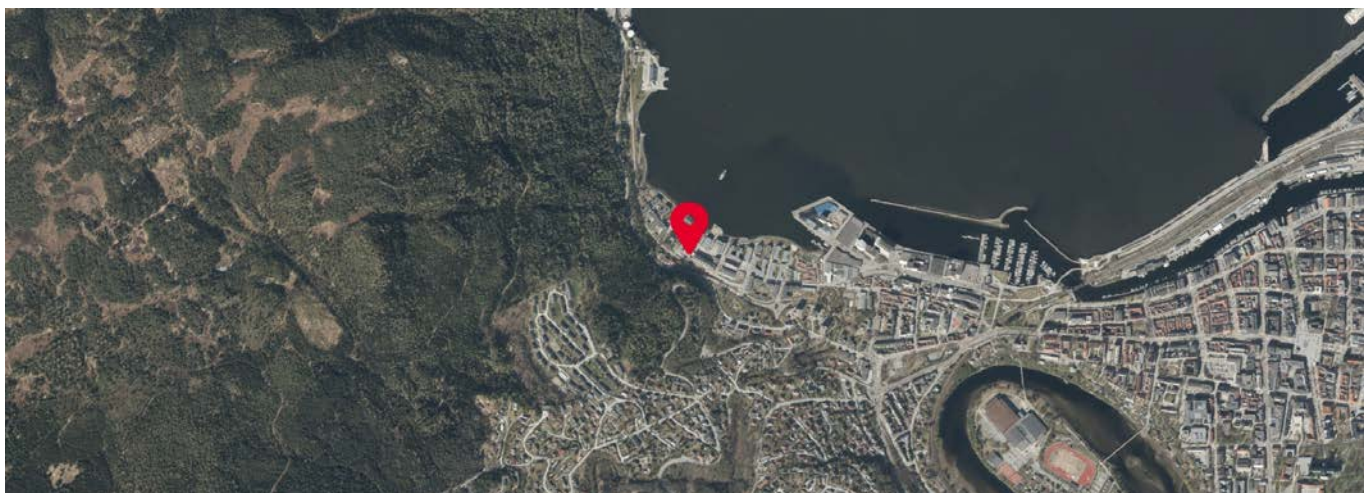
0%

59%

■ Illsvika
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250261	

Selger 1 navn
Anniken Berg

Gateadresse	
Mellomila 83	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7018

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250261

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet til smarthjem

Arbeid utført av

Gerardsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250261

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250261

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Berg	3c32b7123204da8427d7e 10f6c2149d173b9a2ef	03.09.2025 20:23:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250261

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

Mellomila 83

7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2005

BRA-i: 42 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35431>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et stålsluk 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.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales på generelt grunnlag å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.9.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anniken Berg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mellomila 83, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	417	Bruksnr:	92	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2005					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 6 etasjer med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, utvendig kledd med liggende trepanel og teglstein. Taket er tilnærmet flatt, antatt tekkt med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	0	42	0	0	6
Bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	42	4	0	6

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. Etasje		42	0	0	6
Totalt m²	0	42	0	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. Etasje	42	42	0	Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.	
Totalt m²	42	42	0		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i underetasjen blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i støpt utførelse med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er delvis oppgradert med overflaebehandlet fronter, ny benkplate/ vask i 2024.i	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Åpen rørfordeling er plassert i himling på bad. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i himling på bad og fungerte som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Dokumentasjon fra byggeåret er framvist og er datert 20.10.2005. Dokumentasjon fra arbeider etter byggeåret er datert 03.10.2025.

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme.	
Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det registreres stedvis noe riss i sementfuger i dusjsonen. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår på befaringsdagen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et stålsluk 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. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales på generelt grunnlag å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

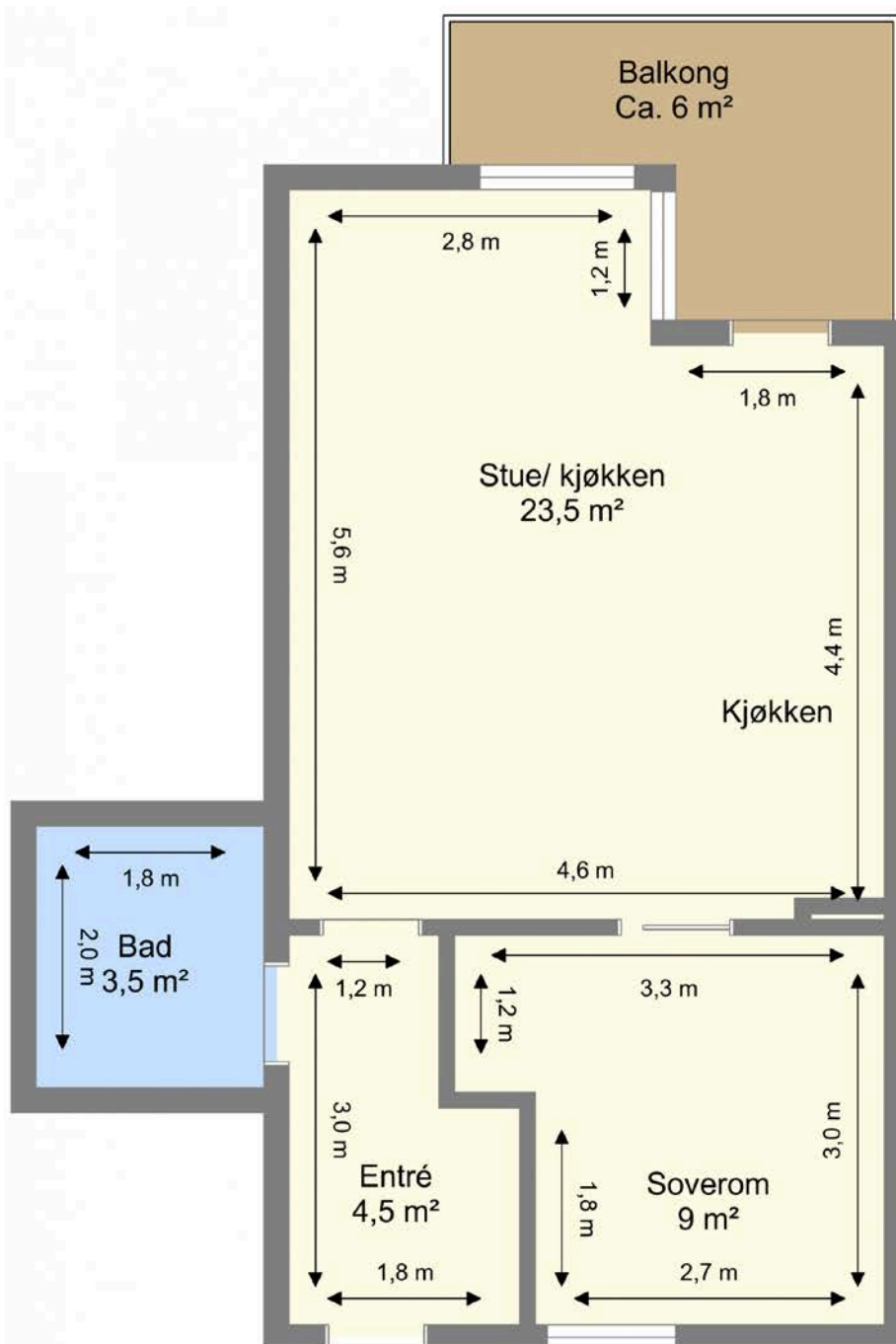
Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Mellomila 83

3. Etasje

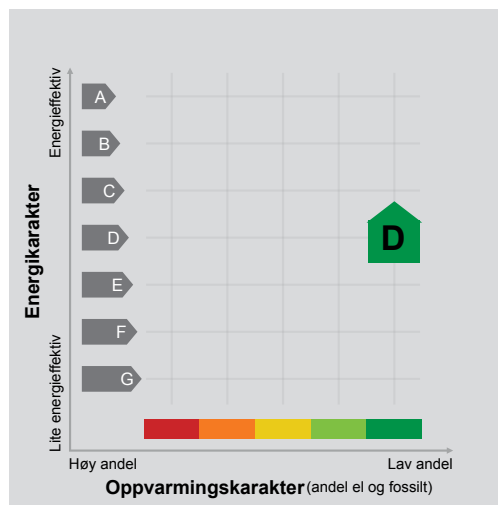


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Mellomila 83
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	417
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21052329
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-174332
Dato	29.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for Yngrebølgen Borettslag

Org.nr.: 988 005 517

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Yngrebølgen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Matrikelnummer er gnr. 417, bnr. 92, snr. 4 i Trondheim kommune. Eiendommen består av 4 seksjoner. Borettslaget plikter å være medlem av seksjonssameiet Mellomila 83-87.

Borettslaget består av 60 andeler

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune

§2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 1.000,-.

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

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

(4) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.

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

§ 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 2 i vedtektene.
- (3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Boret og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4 – 2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

(8) I tilfelle hvor andelseiers private forsikring ikke dekker opp skade, må andelseier få samtykke av borettslagets styre for å kunne benytte borettslagets forsikring. Andelseier vil selv måtte stå ansvarlig for eventuell egenandel.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 6 Forsikring

Seksjonssameiet mellom borettslaget og næringsseksjonene plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Seksjonene som sameiet består av svarer for sin andelsmessige del av forsikringen.

Innboforsikring for den enkelte andel med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte andelshaver.

§ 7 Bod

Til andelen tilhører rett til bod i kjelleren. Disse befinner seg i kjelleren eller underetasjen.

§ 8 Parkering

Det er inngått en bruksoverenskomst for disponering av fellesareal i sameiet Mellomila 83-87.

Yngrebølgen BL, samleseksjon bolig med seksjon nr. 4 disponerer til sammen 29 av 34 parkeringsplasser i Mellomila 83 – 87 gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune.

De 29 parkeringsplassene som BL disponerer er forbeholdt andelsnummer: 6, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56 og 57. Forannevnte andelsnummer skal ha disposisjonsrett til garasjeplass for 1 bil hver i eiendommens parkeringskjeller.

Yngrebølgen BL har inngått bruksoverenskomst med eierne av næringsseksjon 1, 2 og 3 hvor næringsseksjon nr. 1, 2 og 3 skal ha disposisjonsrett til 5 garasjeplasser i eiendommens parkeringskjeller. Intern fordeling av parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonene foretas av hjemmelshaverne av seksjon 1, 2 og 3.

Forannevnte andelseiere og seksjonseiere svarer felles for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

Ovennevnte andelseiere og seksjonseiere har rett til å overdra disposisjonsretten ved ett eventuelt salg av andelen eller seksjonen. Andelseieren eller seksjonseieren har rett til å fremleie parkeringsplassen til andre andelseiere eller seksjonseiere i bygget etter andre, i henhold til angitte kriterier:

- Fremleie av parkeringsplasser skal leies ut etter lengst botid, ansiennitet
- Beboere som ønsker å leie skal varsle borettslagets styre som skal føre liste over hvem som ønsker parkeringsplass og rangere disse etter ansiennitet
- Fremleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret
- Ved fremleie er det ikke adgang til å ta høyere leie enn 20 % over fastsatt leiepris av sameiet.

Utleie eller overdragelse av disposisjonsretter til personer eller selskaper som ikke har tilhørighet i bygget, er ikke tillatt.

Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige andelseiere i Yngrebølgen BL og sameiere til seksjon 1, 2 og 3.

§ 9 Pålegg om salg og fravikelse

§ 9-1 Mislighold

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

§ 9-2 Pålegg om salg

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

§ 9-3 Fravikelse

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

§ 10 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 10-1 Felleskostnader

(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte andel. Fellesutgiftene fordeles i utgangspunktet etter brøk basert på leilighetenes areal. Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre holdes atskilt mellom bolig og næringsseksjonen, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppen av seksjoner bæres av denne alene. Styret i sameiet fastsetter om nødvendig en felleskostnadsnøkkel for sameiet i tråd med ovennevnte fordeling og forestår en forsvarlig forvaltning av felleskostnadsfordelingen.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 10-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 11 Styrets og dets vedtak

§ 11-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlemmene skal ha rullerende tjenestetid, det avgjøres ved loddtrekning hvem av styremedlemmene som trer ut etter bare ett år den første perioden.

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

§ 11-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret 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.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 11-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

§ 12. Generalforsamlingen

§ 12-1-Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 12-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 12-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 12-2 (2).

§ 12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 12-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 12-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 12-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i § 12-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 13 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 14 Seksjonssameiet

Det vil bli opprettet et overordnet seksjonssameie mellom borettslaget og næringsseksjonene, og borettslaget er pliktig medlem av dette. Seksjonssameiet skal forestå felles drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for seksjonssameiet som eiendommen omfattes av.

§ 15 Velforening

Seksjonssameiet mellom borettslaget, parkeringsseksjonen og næringsseksjonen 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.

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 16 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 16-1 Innhabilitet

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

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

§ 16-2 Taushetsplikt

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

§ 16-3 Mindretallsvern

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

§ 17 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 17-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 17-2 Forholdet til borettsloven

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

§ 18 Reseksjonering av Gnr. 417, Bnr. 92 Snr. 4

Borettslaget er etablert som samleseksjon bolig i Sameiet Mellomila 83-87, matrikelnummer Gnr. 417, Bnr. 92, Snr. 4. Andelshaverne har ved særskilte erklæringer samtykket i at Yngrebølgen Borettslag ved dets styre:

- Stemmer for reseksjonering eller fradeling av garasjekjeller i sameiermøtet for eierseksjonssameiet,
- Aksepterer og underskriver begjæring om reseksjonering av eierseksjonssameiet eller begjæring om fradeling av eiendommen, samt annen nødvendig dokumentasjon på vegne av borettslaget, slik at garasjekjelleren skilles ut som separat næringsseksjon eller matrikkel/grunnboksenhet som skal eies av Maja Eiendom AS, og
- Underskriver skjøte som overfører grunnbokshjemmelen til seksjonen eller matrikkel/grunnbokshjemmelen til Maja Eiendom AS.

Dersom andelen overdraes innen reseksjoneringen har funnet sted eller fradeling er gjennomført, plikter andelshaveren å gjøre erklæringen kjent for kjøper, og å sørge for at kjøper tiltrer tidligere signerte erklæring.

Trondheim, den 26. oktober 2005

Endret §11-1 (1) 04.04.2017 og §5-1(8) 13.03.2023

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET
MELLOMILA 83-87
ORG.NR 989 700 383**

Endret på årsmøte 27.06.2019 og 26.04.2022

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Mellomila 83-87, gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune er et kombinert sameie bestående av 3 næringsseksjoner og 1 samleseksjon bolig. Samleseksjon bolig utgjør 60 leiligheter som er organisert som ett borettslag. Borettslagets navn er Yngrebølgen BL. Yngrebølgen BL er gitt hjemmelen til samleseksjon bolig med seksjonsnummer 4. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1

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

§ 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 eie mer enn 2 seksjoner i sameiet jf. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, §23 1. ledd.

§ 4 DISPOSISJONSRETT

§ 4.1

Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser og reguleringsplan. Dersom en seksjonseier ønsker å foreta tiltak eller bruksendringer i tilknytning til sin seksjon som etter gjeldende lovgivning er søknadspliktig overfor offentlig myndighet, skal styret i sameiet gi sitt samtykke og for øvrig medvirke til søknad om gjennomføring av slike tiltak eller bruksendringer, med mindre dette på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere i sameiet.

§ 4.1 kan ikke endres uten enstemmig samtykke fra alle seksjonseierne.

§ 4.3

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 4.4

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

§ 4.5

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.

§ 6 FORSIKRING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og næringsseksjonene plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Seksjonene som sameiet består av svarer for sin andelsmessige del av forsikringen. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 7 FELLESAREAL

Sameiet har inngått bruksoverenskomst vedrørende bruk av sameiets fellesarealer. Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige andelseiere i Yngrebølgen BL (seksjon 4) og sameierne til seksjon 1, 2 og 3.

Felleskostnader som påløper i forbindelse med drift av parkeringskjelleren fordeles mellom brukerne etter ideell andel.

§ 8 BOD

Til samleseksjon bolig, tilhører rett til bod i kjeller og underetasje.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen, herunder dører og vinduer. 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.

§ 9.2

Ytre vedlikehold av bygningen svares av den enkelte seksjonseier hvor vedlikeholdet er påkrevd. Dersom det fordres vedlikehold av fellesanlegg dekkes kostnader til dette etter fordeling i henhold til vedtektenes § 10.1.

§ 9.3

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. Vedlikeholdsarbeide for den enkelte seksjon utføres etter en samlet plan for sameiet.

§ 9.4

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.

§ 9.5

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 fordeles etter antall bruksenheter (63 stk).

Andel av oppsparte midler i vedlikeholdsfondet vil ikke tilfalle eier ved evt. salg, men bero i vedlikeholdsfondet.

§ 10 FELLESKOSTNADER

§ 10.1

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 Borettslagets 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.

Den enkelte seksjonseier betaler a kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Kostnadsmatrise fremkommer av nedenstående tabell og danner grunnlaget for fordeling av Sameiets felleskostnader. Dersom en kostnad ikke er nevnt i tabellen skal denne dekkes av den eller de seksjonseier(e) som har hatt nytte av kostnaden eller som kostnaden naturlig er knyttet til. Dersom en slik tilordning ikke er mulig skal kostnaden fordeles på samtlige seksjonseiere etter arealbrøk.

Tegninger Vedlegg 1.1 – 1.5 definerer de fellesarealer Sameiet Mellomila 83-87 har.

Type felleskostnader:

Administrative:

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

Driftsmessige

- Byggskadeforsikring
- Kommunale avgifter
- 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 og vedlikehold av planter og trær samt evt hagemøbler
- Alarmmottak heis, brannalarmanlegg, innbruddsalarmanlegg etc
- Oppvarming av fellesarealene
- Fortausvarme

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 branntilløp, stormskader, hærværk/innbrudd, ledningsbrudd vann- og avløpssystem etc.

Eiendommens tomteareal	3400	Kvm
Bygningens totale bruttoareal (BTA)	2500	Kvm
Boligenes samlede bruttoareal (BTA)	1800	Kvm
Næringsarealenes samlede bruttoareal (BTA)	700	Kvm
Antall etasjer inklusive kjeller	5	Etg.
Antall sameieeksjoner	4	Stk.
Antall boligeksjoner	1	Stk.
Antall boligheter	60	Stk.
Antall næringseksjoner	3	Stk.
Sameiets indre fellesareal		
Fasadeareal		

Nr		Arealbrøk	Pr. seksjon	Pr. juridisk enhet	% fordeling etter bruk	Dirkete adresserbare	Pr. Enhet (totalt 63)	Pr. parkeringsplass	Uaktuelt	Kommentarer
1	Forretningsførsel	X								
2	Styrehonorarer	X								
3	Regnskapsførsel og revisor	X								
4	Pliktig kontingent til veiforening	X								
5	Andre forvaltningskostnader	X								
6	Forsikring		X							
7	Kommunale avgifter		X							
8	Renhold sameiets fellesarealer								X	Felleskostnad?
9	Hovedrengjøring sameiets fellesareal								X	
10	Lyspærskift inn og utvendig sameiets fellesarealer								X	Går under service/driftsavtale
11	Vaktmestertjenester tilknyttet sameiets inn og utvendige fellesareal					X				
12	Service, drift og løpende vedlikehold av sameiets felles tekniske anlegg	X								
13	Snøbrøyting, strøing, kosting og spyling av sameiets aktuelle veier, plasser og parkeingsanlegg					X				
14	Plenarbeid og vedlikehold av sameiets fellesanlegg for park og hage samt evt. hagemøbler								X	
15	Alarmlarmtak heis, brannalarmanlegg, innbruddsalarmanlegg								X	
16	Oppvarming av sameiets fellesarealer								X	
17	Fortausvarme								X	
18	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				
19	Egenandel ved branntilløp, stormskader, evt ledningsbrudd vann- og avløpssystem, hærverk/innbrudd etc	X								
20	Egenandel ved knuste vinduer					X				
21	Driftskostnader fellesgarasje							X		Totalt 34 plasser
22										
23										

24										
25										

§ 10.2

Fordelingen av kostnader etter punkt 10.1 kan ikke endres til ulempe for en seksjonseier uten denne seksjonseierens tilslutning.

§ 10.3 Fjernvarme-, strøm- og vannforbruk

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

Parkeringsseksjonen har ikke installert vannbåren varme i sin seksjon.

§ 10.4

Unnlatelse av å betale de utlignede Felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 10.5

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 11 ANSVAR OG MISLIGHOLD

§ 11.1

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§ 11.2

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

§ 11.3

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 ÅRSMØTE

§ 12.1

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen oppgitt frist.

Årsmøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 12.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med eventuell avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredene
 - c) eventuelt 1 varamedlem

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) gjelder for ett år. Regnskapsfører og revisor anses valgt inntil ny regnskapsfører velges.

§ 12.3

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

§ 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 for eksempel låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5 % sameiets årlige felleskostnader 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 12.5

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

§ 12.6

Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 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 3 styremedlemmer. Den til enhver tid sittende styreleder i Yngrebølgen Borettslag er også styreleder for Sameiet Mellomila 83-87. De øvrige styremedlemmer kommer fra næringsseksjonene. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder skulle selge sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte. Det oppfordres til at samtlige seksjoner er representert i styret.

§ 13.2

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13.3

Styremøter avholdes når dette er påkrevd. Styret fører referatkontroll.

§ 13.4

Styrets medlemmer velges for 2 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 mer enn halvparten 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

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og parkeringsseksjonen 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.

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 15 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget 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 konkurransemessige betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å bevare 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

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Det kreves enighet fra alle seksjoner for å vedta oppløsning av sameiet.

§ 4.1 og § 10.1 kan ikke endres uten enstemmig samtykke fra alle seksjonseiere.

§ 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 vedtektsforandringer skal hver långiver 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

Alle seksjonseierne må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om oppløsning av sameiet, jf. eierseksjonsloven §51 b)

§ 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 besluttet 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 eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65s 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.

BRUKSOVERENSKOMST FOR DISPONERING AV FELLESAREAL I SAMEIET MELLOMILA 83-87

Yngrebølgen BL, samleseksjon bolig med seksjon nr. 4 disponerer til sammen 29 av 34 parkeringsplasser i Mellomila 83-87 gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune.

De 29 parkeringsplassene som BL disponerer er forbeholdt andelsnummer: 6, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56 og 57. Forannevnte andelsnummer skal ha disposisjonsrett til garasjeplass for 1 bil hver i eiendommens parkeringskjeller.

Yngrebølgen BL har inngått bruksoverenskomst med eierne av næringsseksjon 1, 2 og 3 hvor næringsseksjon nr. 1, 2 og 3 skal ha disposisjonsrett til 5 garasjeplasser i eiendommens parkeringskjeller. Intern fordeling av parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonene foretas av hjemmelshaverne av seksjon 1, 2 og 3.

Forannevnte andelseiere og seksjonseiere svarer felles for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

Ovennevnte andelseiere og seksjonseiere har rett til å overdra disposisjonsretten ved ett eventuelt salg av andelen eller seksjonen. Andelseieren eller seksjonseieren har rett til å fremleie parkeringsplassen til andre andelseiere eller seksjonseiere i bygget. Utleie eller overdragelse av disposisjonsretter til personer eller selskaper som ikke har tilhørighet i bygget, er ikke tillatt.

Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige andelseiere i Yngrebølgen BL og sameiere til seksjon 1, 2 og 3.

HUSORDENSREGLER FOR YNGREBØLGEN BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL YNGREBØLGEN BORETTSLAG

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

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

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondenssskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

Borettslaget har et miljøgebyr for dekke kostnaden for å få fjernet søppel eller opprydding av gjenstander som er hensatt i fellesarealene. Denne er satt til 500,- per forseelse.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det 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 borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. 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 på hverdager mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Maling av balkong-tak skal gjøres i samme farge, og styret får i oppgave å gi retningslinjer for dette.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Sist oppdatert
Trondheim, 31.05.2012
[Yngrebølgen Borettslag](#)

Yngrebølgen Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 883 844	1 794 036	1 883 700	1 959 000
Felleskostnader kapitaldel		1 365 712	1 590 658	1 623 980	1 623 980
Inntekter garasjer		139 200	139 200	139 200	139 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		301 680	301 680	301 680	307 000
Andre driftsinntekter	1	43 983	175 433	0	0
Innbetaling IN-ordning		3 439 144	1 011 141	0	0
Sum driftsinntekter		7 173 563	5 012 148	3 948 560	4 029 180
Drifts kostnader					
Personalkostnader	2	-11 280	-8 460	-8 883	-11 280
Styrehonorar		-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger		-8 724	-4 362	-8 724	-8 724
Forretningsfjrrerhonorar		-123 108	-118 856	-123 108	-127 200
Honorar administrative tjenester		-3 451	-3 374	-3 450	-3 450
Eksterne honorar	3	-16 875	-15 725	-16 700	-18 000
Kontingent/felleskostnader	4	-249 243	-323 016	-323 000	-196 600
Drifts- og serviceavtaler	5	-103 862	-70 392	-82 600	-100 600
Vaktmestertjenester		-218 178	-147 782	-139 900	-223 000
Renholdstjenester		-66 648	-72 324	-81 000	-64 500
Ljpende vedlikehold	6	-101 116	-237 639	-220 000	-220 000
Periodisk vedlikehold	7	-418 238	-647 677	-300 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-292 428	-292 425	-301 680	-307 000
Forsikring		-9 245	-647	-7 700	-9 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-399 223	-292 268	-301 700	-395 500
Eiendomsavgifter		-240 133	-235 603	-248 000	-252 000
Energi, felles		0	-30 000	-30 000	-30 000
Andre driftsutgifter	8	-274 863	-31 716	-22 000	-17 500
Sum driftskostnader		-2 616 615	-2 592 265	-2 298 445	-2 364 954
DRIFTSRESULTAT		4 556 948	2 419 882	1 650 115	1 664 226
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		78 677	85 902	50 000	50 000
Finanskostnader		-551 723	-603 283	-650 428	-650 428
Netto finansposter		-473 046	-517 381	-600 428	-600 428
Resultat fjr skattekostnad		4 083 902	1 902 501	1 049 687	1 063 798
Ordinrt resultat etter skatt		4 083 902	1 902 501	1 049 687	1 063 798
RSRESULTAT	9, 13	4 083 902	1 902 501	1 049 687	1 063 798
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		247 886	1 132 433	0	0
Overfjrt til egenkapital IN ordning		3 439 144	1 011 141	0	0
Redusert restansvar IN overfjrt EK		396 872	-241 073	0	0

Yngrebølgen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	81 699 155	81 707 879
Andre anleggsmidler	10	1 565 498	1 823 442
Sum anleggsmidler		83 264 653	83 531 321
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	15 112	0
Forskutterte kostnader MBU	11	716 010	1 484 015
Periodiserte kostnader	11	4 635	4 425
Mellomregning Klare Finans	11	40 251	75 339
Opptjente renter	11	78 677	85 902
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 217 708	2 241 263
Sum omløpsmidler		3 072 393	3 890 944
SUM EIENDELER		86 337 046	87 422 265

Yngrebjlgjen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	7 386 596	3 550 581
Annen egenkapital	13	46 288 048	46 040 161
Sum egenkapital		53 794 644	49 710 742
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	14, 15	6 703 869	10 965 918
Borettsinnskudd	14	25 027 500	25 027 500
Sum langsiktig gjeld		31 731 369	35 993 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 192	253 100
Forskudd kunder		138 570	126 426
Forskuttede inntekter MBU		617 270	1 278 579
P ³ l ³ pte kostnader		0	60 000
Sum kortsiktig gjeld		811 032	1 718 105
Sum gjeld		32 542 402	37 711 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 337 046	87 422 265
Pantstillelser	14	31 731 369	35 993 418

Sted: _____, dato: _____

Tove Helene Wolden
Leder

Anita Llapjani
Styremedlem

Ann Kristin Skrove
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for sm³ foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbig³ ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da lrpjpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og rkonomiske verdi p³ bygningssmassen, jf vedlikeholdsnotene. d vrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsfyring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlrpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlrpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. d vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og rrvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Inkasso forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeljp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalrnsningen. Egenkapitalrnsningen innebryrer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsfjres i laget det ³ ret nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne g³ r direkte videre til borettslagets l³ ngiver, og p³ virker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinryrt, har f³ tt sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets l³ ngiver har tinglyst p³ eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremg³ r som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital. Klare Inkasso forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner í 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som fnylger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beljp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeljpp p³ det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomfjrt. Panteretten omfatter ogs³ krav som skulle ha vnyrt betalt etter at det har kommet inn en begjlyring til namsmyndighetene om tvangsdekning. P³ bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved ³ rsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gnyres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved fryste gangs forsikring. For rrvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Avregning	43 983	175 433
Sum andre inntekter	43 983	175 433

Avregning gjelder oppgjyr ved overgang til individuell strymmm³ ling fra tidligere regnskapsperiode.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
Sum personalkostnader	11 280	8 460

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 375	12 500
Fakturerte tjenester	2 500	0
Teknisk rådgivning	0	3 225
Sum eksterne honorarer	16 875	15 725

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	249 243	323 016
Sum felleskostnad velforening/sameie	249 243	323 016

Boligselskapet er underlagt Sameiet Mellomila 83-87, og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som forsikring, vedlikehold av sameiets fellesareal og fasader og strøm.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 388	3 630
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	61 900	45 026
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	37 574	21 737
Sum drifts- og serviceavtaler	103 862	70 392

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 040	19 870
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	26 523	77 503
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	17 707	83 712
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	34 153	39 013
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 151	14 165
Reparasjon og vedlikehold annet	4 543	3 377
Sum vedlikehold	101 116	237 639

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	418 238	647 677
Sum periodisk vedlikehold	418 238	647 677

Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak vedlikeholdsarbeid gulv fellesareal og heis.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 118	599
Kontorrekvisita, trykksaker	599	599
Generalforsamling ³ ssmøte	6 494	10 436
Kurskostnader	0	10 495
Bankgebyrer	851	874
Andre gebyrer	4 381	3 356
Tilskudd bomiljø	700	1 268
Hjemmeside/internett/TV-abo	776	718
Andre kostnader	257 944	3 368
Sum andre driftsutgifter	274 863	31 716

Andre kostnader gjelder nedskrivning av andel formue i Sameiet Mellomila 83-87. Borettslaget har 91% eierandel, og nedskrivningen er iht. sameiets ³ årsregnskap for 2024.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 172 839	2 529 850
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	4 083 902	1 902 501
Tilbakeført avskrivning	8 724	4 362
Tilgang av anleggsmidler	0	-262 674
Nedskrivning anleggsmidler	257 944	0
Avdrag løn	-822 905	-990 059
Avdrag IN ordning	-3 439 144	-1 011 141
i rets endring i disponible midler	88 522	-357 011
Disponible midler i periodens slutt	2 261 361	2 172 839
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	2 261 361	2 172 839

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Andre anl.m.	Bygges. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 625 000	1 904 893	87 241
i rets tilgang :	0	-82 511	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 625 000	1 822 382	87 241
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	13 086
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	256 884	0
Bokført verdi pr.31.12:	81 625 000	1 565 498	74 155
i rets avskrivninger :	0	0	8 724
Antatt levetid i ³ r :			10

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da inpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Borettslaget har 91% eierskap i Sameiet Mellomila 83-87, som med utgangspunkt i sameiets regnskap og egenkapital per 31.12.24 utgjør kr.1.565.497,57. Eierandelen er bokført i balansen under andre anleggsmidler. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i ³r 2005.

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utestende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	2 217 708	2 241 263
Sum bankinnskudd	2 217 708	2 241 263

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	49 710 742	47 808 241
Andelskapital 01.01	120 000	120 000
Andelskapital 31.12	120 000	120 000
Annen egenkapital 01.01	46 040 161	44 907 728
i rets resultat	4 083 902	1 902 501
Justering for innbetaling IN-ordning	-3 439 144	-1 011 141
Justering for nedskrivning IN-ordning	-396 872	241 073
Annen egenkapital 31.12	46 288 048	46 040 161
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	3 550 581	2 780 512
Innbetalt IN-ordning i år	3 439 144	1 011 141
Nedskrevet på fellesløn til egenkapital	396 872	-241 073
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	7 386 596	3 550 581
SUM EGENKAPITAL 31.12	53 794 644	49 710 742

Andelskapitalen er kr 120.000 fordelt på 60 andeler à kr 200.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	81 699 155
Restgjeld 31.12	31 731 369

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	OBOS Banken
L ³ nenummer:	98207426482
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.01.2033
Opprinnelig l ³ nebeløp:	17 120 950
L ³ nesaldo 01.01:	10 965 918
Avdrag i perioden:	4 262 049
L ³ nesaldo 31.12:	6 703 869
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 929 507
Andelssaldo 01.01:	3 550 581
Innbetalt IN i perioden:	3 439 144
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	396 872
Andelssaldo 31.12:	6 592 852
Sum pantegjeld for l ³ n:	13 296 721

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 98207426482	1	724 235	724 235
	1	596 893	596 893
	2	576 998	1 153 996
	1	568 470	568 470
	1	497 411	497 411
	1	457 616	457 616
	1	405 884	405 884
	1	378 025	378 025
	1	348 184	348 184
	1	348 183	348 183
	1	318 337	318 337
	1	318 336	318 336
	1	278 544	278 544
	1	252 957	252 957
	1	56 829	56 829

Sameiet Mellomila 83-87 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		273 944	355 032	355 032	216 032
Inntekter garasjer		24 000	24 000	24 000	24 000
Andre driftsinntekter	1	22 960	0	0	0
Sum driftsinntekter		320 904	379 032	379 032	240 032
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 898	-12 800	-12 800
Eksterne honorar	2	-17 793	-16 722	-5 000	-5 000
Kontingent/felleskostnader	3	-15 364	-16 600	-16 600	-16 600
Renholdstjenester		-8 095	0	0	0
Løpende vedlikehold	4	-44 607	-12 420	-30 000	-30 000
Periodisk vedlikehold	5	-444 093	-85 000	0	0
Forsikring		-141 496	-96 496	-94 000	-94 000
Energi, felles		10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Andre driftsutgifter	6	-1 539	-26 220	-4 750	-4 750
Sum driftskostnader		-678 526	-277 356	-173 150	-173 150
DRIFTSRESULTAT		-357 622	101 676	205 882	66 882
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		74 168	69 656	34 000	34 000
Netto finansposter		74 168	69 656	34 000	34 000
Resultat før skattekostnad		-283 454	171 332	239 882	100 882
Ordinært resultat etter skatt		-283 454	171 332	239 882	100 882
ÅRSRESULTAT	7, 10	-283 454	171 332	239 882	100 882
Disponering av totalresultat:		-283 454	171 332	239 882	100 882
Overført til annen egenkapital		0	171 332	0	0
Overført fra annen egenkapital		-283 454	0	0	0

Sameiet Mellomila 83-87 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskuttede kostnader MBU	8	620 273	1 485 645
Periodiserte kostnader	8	24 991	25 015
Mellomregning Klare Finans	8	0	91
Opptjente renter	8	74 168	69 656
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	1 884 277	2 115 901
Sum omløpsmidler		2 603 709	3 696 308
SUM EIENDELER		2 603 709	3 696 308

Sameiet Mellomila 83-87 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 720 327	2 003 782
Sum egenkapital		1 720 327	2 003 782
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 472	3 750
Forskuttede inntekter MBU		780 012	1 536 311
Påløpte kostnader		61 898	152 466
Sum kortsiktig gjeld		883 382	1 692 526
Sum gjeld		883 382	1 692 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 603 709	3 696 308

Sted: _____, dato: _____

Tove Helene Wolden
Leder

Olav Stolpnes
Styremedlem

Magnus Wendelbo
Styremedlem

Håvard Nyeggen Løberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Inkasso forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Sum andre inntekter	22 960	0

Sum andre inntekter gjelder godskrevet avregning MBU fra ISTA 2023.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	17 793	16 722
Sum eksterne honorarer	17 793	16 722

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	15 364	16 600
Sum felleskostnad veforening/sameie	15 364	16 600

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	15 759	4 512
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	5 319	1 474
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	23 529	6 140
Reparasjon og vedlikehold annet	0	293
Sum vedlikehold	44 607	12 420

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	444 093	85 000
Sum periodisk vedlikehold	444 093	85 000

Periodisk vedlikehold gjelder legging av dekke på utearealer.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	18 469
Generalforsamling/årsmøte	0	6 875
Bankgebyrer	590	591
Andre gebyrer	948	285
Sum andre driftsutgifter	1 539	26 220

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 003 782	1 832 449
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-283 454	171 332
Årets endring i disponible midler	-283 454	171 332
Disponible midler i periodens slutt	1 720 327	2 003 782
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 720 327	2 003 782

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

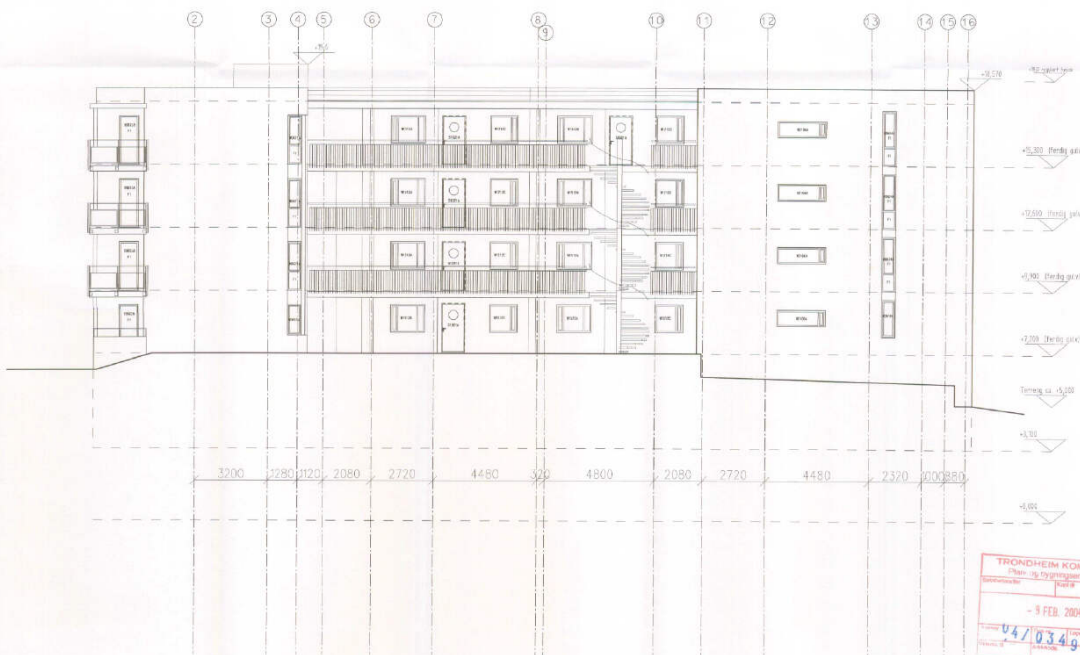
Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 884 277	2 115 901
Sum bankinnskudd	1 884 277	2 115 901

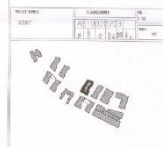
Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 003 782	1 832 449
Annen egenkapital 01.01	2 003 782	1 832 449
Årets resultat	-283 454	171 332
Annen egenkapital 31.12	1 720 327	2 003 782
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 720 327	2 003 782





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksbehandling
Ferdig
- 9 FEB. 2004
04/03492



DATA INIZIALE	0	14	07	20	202
DATA FINALE	0	14	07	20	202
DATA INIZIALE - DATA FINALE	0	14	07	20	202
DATA INIZIALE	0	14	07	20	202

RAMMESKONAD

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksbehandling

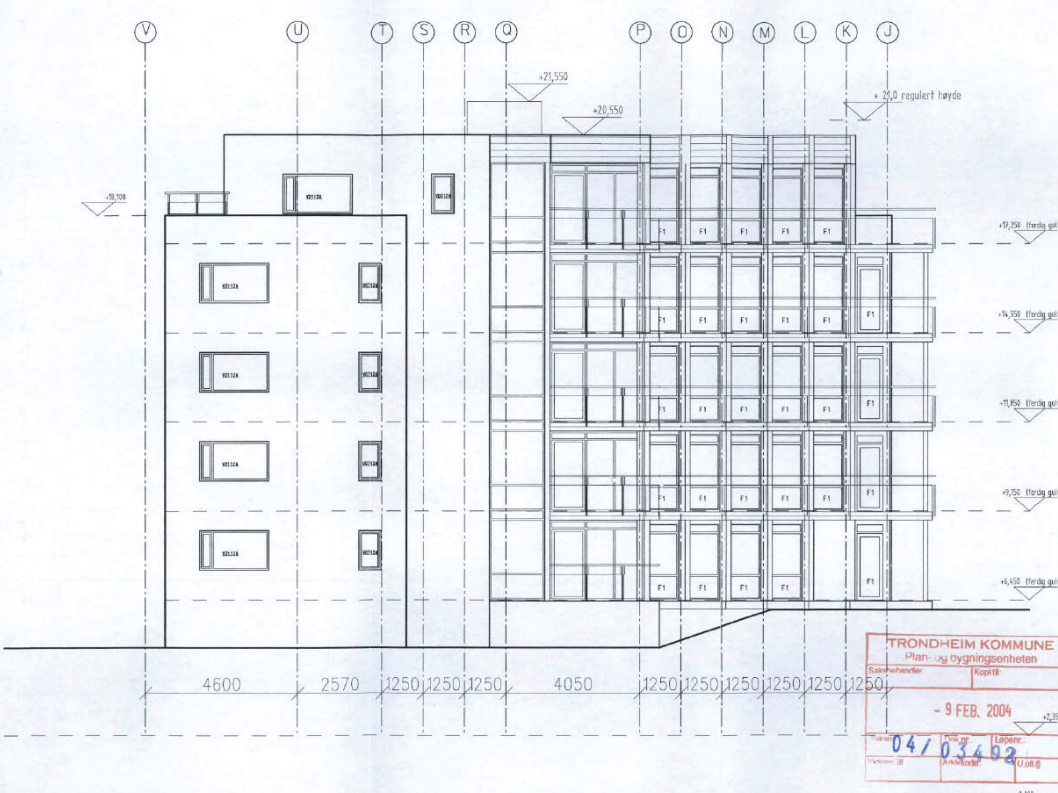
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksbehandling

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksbehandling

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksbehandling

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksbehandling

AB20024201		1:100	
F 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12		A01	
RAMMESØKNAD			
TEKNOBYGG AS ENTREPRENØR - TILBY 2014 01 15 101 TROMSØ			
ILSVIKA VEST			
HUS HUSARKITEKTUR 101 TROMSØ			
PROJEKT HUSARKITEKTUR 101 TROMSØ			
TEKNOBYGG AS ENTREPRENØR - TILBY 2014 01 15 101 TROMSØ			
PROJEKT HUSARKITEKTUR 101 TROMSØ			

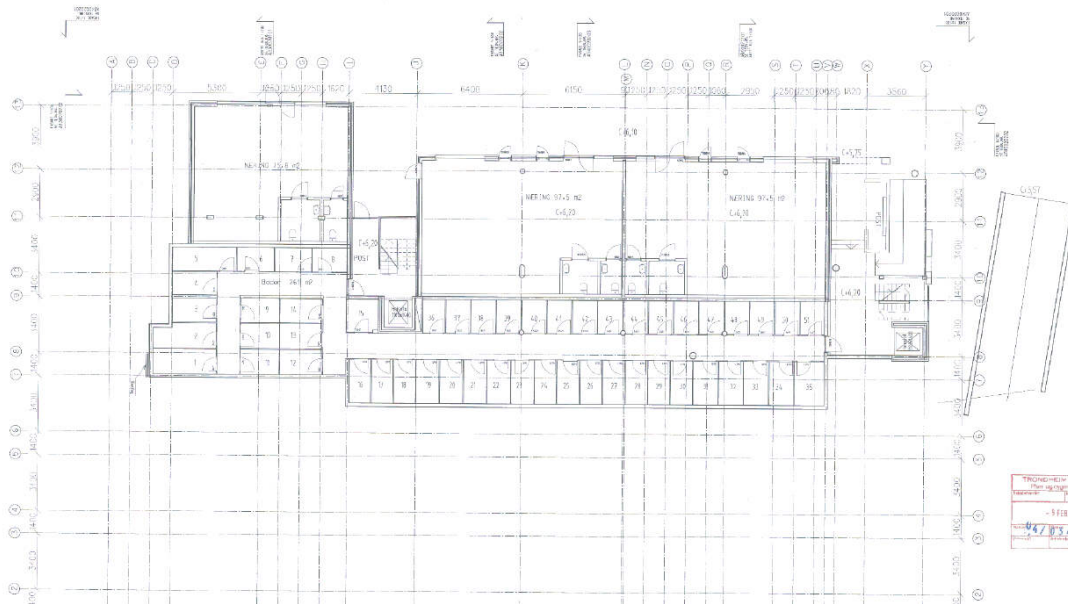


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningssaker
Kopier
- 9 FEB. 2004
04/03482



RAMESHVAR

[illegible]

[illegible]



KOPI

Maja Eiendom AS
Jarleveien 4

FERDIGATTEST

N-7041 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Trond Rypdal

Vår ref.
04/3492/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
12.10.2006

Ilsvikveien 83-85,87,92,94, anmodning om ferdigattest for nybygg 4 boligblokker

Byggested: Ilsvikveien 83-85,87,92,94 Gnr.: 417 Bnr.: 7
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Maja Eiendom AS
Tiltakshaver: Maja Eiendom AS
Tiltaksart: Nybygg
Bygningstype: Boligbygning

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.09.2006.

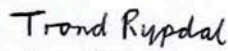
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 883/04, FBR IP 1031/04 og FBR IP 1363/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Gjerstad Aspås
Bygningssjef


Trond Rypdal
Saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

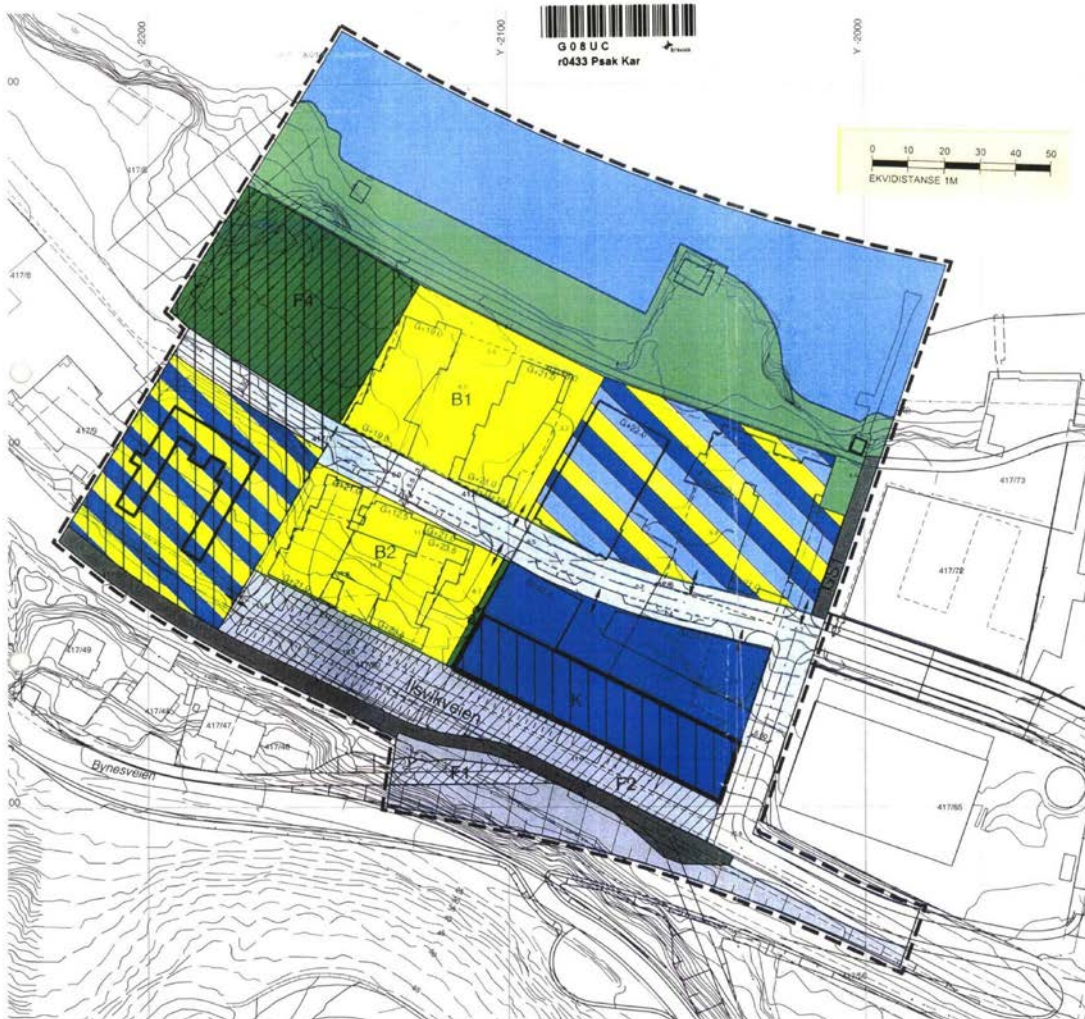
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25. REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER (100) (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)	FAREOMRÅDER (500) (Pbl. §25, 1. ledd nr. 5)
Område for boliger med tilhørende anlegg (110)	Nettstasjon
Område for forening (120)	SPECIALOMRÅDER (600) (Pbl. §25, 1. ledd nr. 6)
Område for kontorbygging (130)	Beskyttelse av bygning og anlegg (660)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300) (Pbl. §25, 1. ledd nr. 3)	FELLESOMRÅDER (700) (Pbl. §25, 1. ledd nr. 7)
Gate med fortau (311)	Felles adkomst-parkering (710)
Gang-rykkelveg - fortau (320)	Felles uteoppholdsområde (75)
Annet trafikkanal (319)	KOMBINERTE FORMÅL (900) (Pbl. §25, 2. ledd)
OFFENTLIGE FROMRÅDER (400) (Pbl. §25, 1. ledd nr. 4)	Område for bolig/foreningskontor
Tunveg - lekeplass (410)	Område for boligkontor
Frområde i sje (460)	

LINJESYMBOLER M.V.	Omriks av planlagt bebyggelse
Planens begrensning	Omriks av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Formålgrensning	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert tomtegrense	Bygg som skal bevares
Kjeller	Grense for bevaringsområde
Regulert sentrikke veg	Anvisning av avkjøringsfelt

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser

Ilsvika vest

r 433

MALESTOKK

1:1000

KARTBLAD

E26.F26

REVISJONER	DATO	SIGN.
Ny planavgrensning, div. revideringer	10.01.03	MHW
Bystyret	27.03.03	BMV
SAKSBEHANDLING I.F.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Bygningsskillet/Planutvalget	20.08.02	
Offentlig ettersyn	10.09.02-20.10.02	
Bygningsskillet/Planutvalget	04.02.03	
Miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.03	
Godkjent i Bystyret	27.03.03	

Planen er utarbeidet av:	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR
HUS ARKITEKTER, TRONDHEIM AS	MHW	r0433
PLAN ARKITEKTER	SAKSBEH.	
Planen er fremmet av:		
Maja EIENDOM AS		
DATO: 05.07.02	ARKIVNUMMER: 02/03794	



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 02.03794

Ilsvika Vest, reguleringsplan
+ bestemmelser

R 433

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim
bystyre i

møte 27.03.2003 sak B nr 29/2003 vedtatt planen.

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

Kari Aarnes
Kari Aarnes

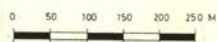
Formannskapssekretær

Rita Ottervik
Rita Ottervik

Ordfører

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.

VEDTAK — TEKST

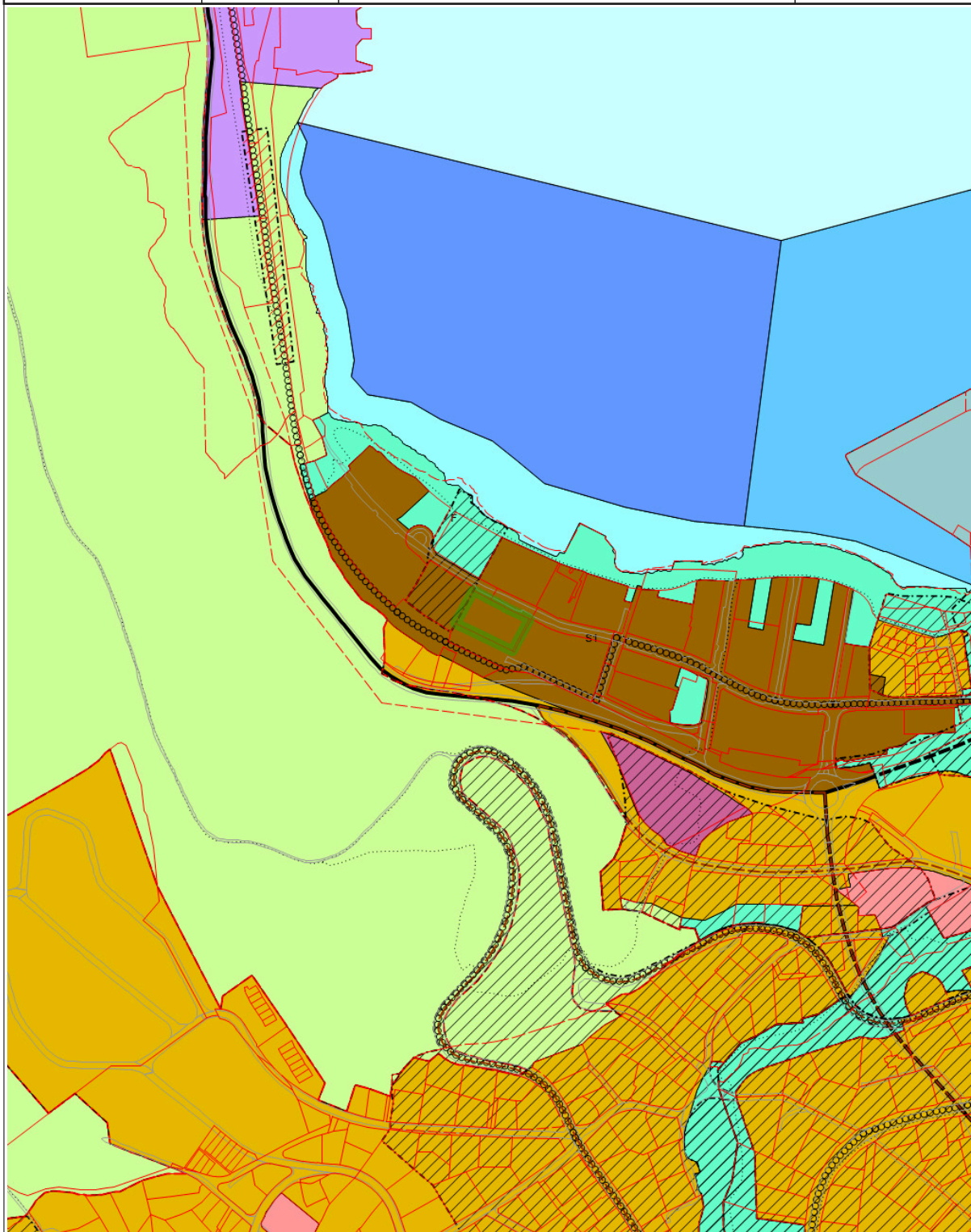
R 416

stf. 23.11.00
Reguleringsplan for
Nordre Avlastningsveg, Ila.

0

Uregulert.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 92	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Mellomila 83 7018 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



R 433

Arkivsak: 02/03794

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ILSVIKA VEST - REGULERINGSPLAN

Planen er datert	: 05.07.2002
Dato for siste revisjon av plankartet	: 10.01.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 10.01.2003
Dato for bystyrets vedtak	: 27.03.2003
Dato for reviderte plankart og bestemmelser	
Ihht bystyrets vedtak	: 27.03.2003

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, HUS arkitekter Trondheim AS og Maja Eiendom AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder

- område for boliger med tilhørende anlegg
- område for kontorbebyggelse med mulighet for bolig og forretning
- kombinerte formål bolig/forretning/kontor

Offentlig trafikkområder

- kjøreveg med fortau
- gang-sykkelveg
- annet trafikkareal (skråning)

Offentlig friområde

- friområde med turveg og lekeplass
- friområde i sjø

Spesialområder

- bevaring av bygninger og tilbakeføring av parkanlegg

Fellesområder

- felles adkomst og parkering
- felles uteoppholdsområde

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

- 3.1-1 Plassering av bebyggelse**
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og innenfor de maksimale kotehøyder som er angitt på plankartet. Bebyggelse som er angitt som eksisterende bebyggelse på plankartet, tillates ikke påbygget eller ombygget ut over dagens plassering eller høyde.
- 3.1-2 Uforming av bebyggelse**
Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis et felles formuttrykk og ha felles materialbruk. Det skal tilstrebes variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater skal brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved bruk av sprang i fasadelivet.
- 3.1-3 Parkeringsdekning**
Det skal avsettes:
- minimum 1 parkeringsplass pr. bolig over 50 m² BRA
- minimum 0,5 parkeringsplass pr. bolig under 50 m² BRA.
- maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA forretnings- og kontorareal.
- maksimalt 0,25 parkeringsplass pr. 100 m² BRA lagerareal.
Parkeringsdekningen inkluderer besøkparkeringsplasser i offentlig gate.
- 3.1-4 Parkeringsplan**
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak 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, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder det nødvendige antall parkeringsplasser for bevegelsehemmede.
- 3.1-5 Samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg**
Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 3.1-6 Utomhusplan**
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak 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, vegger, parkeringsanlegg for sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av boder for avfallsbeholdere, vegetasjon som skal bevares og beplantning.
- 3.1-7 Samtidig ferdigstillelse av uteareal**
Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- 3.1-8 Totalt forretningsareal innenfor planområdet**
Samlet forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3 000 m²
- 3.1-9 Krav om fotodokumentasjon**
Med rivingsøknad for bebyggelse som er registrert som verneverdig, skal det ligge ved godkjent foto av samtlige fasader.
- 3.2 Områder for boliger med tilhørende anlegg**

3.2-1 Arealbruk

Området skal brukes til boliger med tilhørende anlegg. I felt B2 kan det innpasses næringsvirksomhet/forretninger i de to nederste etasjene ut mot forlengelsen av Mellomila i inntil 10 % av bruksarealet. Kommunen kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for boligbruken.

3.2-2 Livsløpstandard

I alle boliger unntatt boliger på mindre enn 40m², skal det tilstrebes livsløpstandard.

3.2-3 Takoppbygg

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

3.2-4 Utforming, dokumentasjon og samråd

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.

3.2-5 Boligkvalitet

Boliger skal ha fasade eller lysinnfall mot minst to himmelretninger og skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse. Boliger i 1. etasje mot trafikkareal skal ha 1. etasjes golv minimum 0,7 meter over gateplan.

3.3 Område for kontorbebyggelse

3.3-1 Arealbruk

Området skal brukes til kontorformål, inntil 20 % av bruksarealet kan brukes til boligformål. Del av 1 og 2 etasje kan brukes til forretningsformål.

3.3-2 Utforming

Eksisterende lagerbyggs arkitektoniske egenart og uttrykk skal i hovedsak beholdes. Taketasjen tillates ombygget til boligformål med maksimal gesimshøyde på kote 22,0. En slik påbygging kan utformes med et moderne formspråk, men tilpasset eksisterende bebyggelse.

3.3-3 Takoppbygg

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

3.3-4 Boligkvalitet

Boliger skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse. Boliger i 1. etasje mot trafikkareal skal ha 1.etasjes golv minimum 0,7 meter over gateplan. Boliger skal utformes slik at oppholdsrom får lysforhold som tilsvarer Husbankens standardnorm.

3.4 Kombinert formål bolig/forretning/kontor

3.4-1 Arealbruk

Området skal brukes til kombinert bolig-, kontor- og forretningsformål.

3.4-2 Utforming

Eksisterende lagerbyggs arkitektoniske egenart og uttrykk skal i hovedsak beholdes.

Taketasjen tillates ombygget til boligformål med maksimal gesimshøyde på kote 22,0. Denne påbyggingen kan utformes med et moderne formspråk, men tilpasset eksisterende bebyggelse.

3.4-3 Boligkvalitet

Boliger skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse. Boliger i 1. etasje mot trafikkareal skal ha 1.etasjes golv minimum 0,7 meter over gateplan. Boliger skal utformes slik at oppholdsrom får lysforhold som tilsvarer Husbankens standardnorm.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Gate med fortau

Arealet skal brukes til kjørebane, fortau, parkering og annet trafikkareal. Det kan etableres langsgående parkering som vist på plankartet. Gata skal utformes som bygate med kantstein og gatetrær.

Med søknad om tiltak skal det foreligge skiltplan.

Gata skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innenfor planområdet.

4.2 Gang-sykkelveg

Gang-sykkelveg merket GS1 skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innenfor planområdet.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Turveg - lekeplass

Frrområdet skal opparbeides med turveg tilpasset bevegelseshemmede samt grøntanlegg. Det kan innpasse mindre bygninger for bruk som er knyttet til frrområdet. I parkaksen fra Ilsviken gård kan det oppføres lysthus som vist på plankartet og illustrasjonsplanen.

Frrområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innenfor planområdet.

5.2 Friområde i sjø

I området kan det etableres mindre bryggeanlegg for friluftaktiviteter.

Plassering og utforming skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Ilsviken gård, kontor og boligområde.

6.1-1 Fredningsbestemmelser

Alle tiltak inne og ute på fredet bygning som går ut over vanlig vedlikehold skal godkjennes av antikvarisk myndighet i medhold av kulturminneloven.

6.1-2 Samråd

Alle øvrige søknader om byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal utformes i samråd med byantikvaren.

6.1-3 Arealbruk

Arealene skal brukes til kontor og boligformål som angitt på plankartet. Kommunen kan forby bruk som etter deres skjønn er til hinder for bevaringsformålet.

6.1-4 Utomhusanlegg

Utearealet skal vedlikeholdes som en hage tilpasset den verneverdige bygningen. Eldre løvtrær innenfor området skal bevares. Hagen skal være inngjerdet med malt trestakitt.

6.2 Ilsviken gård, felles uteoppholdsareal

6.2-1 Utforming

I området skal det opparbeides et parkanlegg som stilmessig skal tilpasses den fredede gården. Anlegget skal utformes som et aksialt anlegg i parterrer ned mot sjøen. Øvre parterre skal ha et hagepreg. Nedre parterre skal ha lekemuligheter som en kvartalslekeplass. Det vises til illustrasjonsplan. Anlegget skal utformes i samråd med byantikvaren.

6.2-2 Forvaltning og opparbeidelse

Området skal være felles for all bebyggelse innenfor planområdet og skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor planområdet gis.

6.3 Bevaring av kontorbygg, Ilsvikveien 22

6.3-1 Arealbruk

Arealene skal brukes til kontorformål i samsvar med § 3.3

6.3-2 Bevaring

Bygningens volum og fasader skal bevares uendret. Søknad om byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal utarbeides i samråd med byantikvar.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles atkomstveger og parkering

Felles adkomst merket F1 på plankartet er felles for eiendommene gnr/bnr 417/46, 417/47, 417/48 og 417/49.

Felles adkomst og parkeringsplass merket F2 på plankartet er felles for all bebyggelse innenfor planområdet.

F2 skal opparbeides som vist på plankartet og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet gis.

8.2 Felles uteoppholdsområde F3

Området skal opparbeides og brukes til sti og er felles for all bebyggelse innenfor planområdet.

§ 9 ANDRE BESTEMMELSER

9.1 Vilkår for gjennomføring

9.1-1 Samtidig etablering barnehagetomt og ballplass i Iladalen

Ny bebyggelse innenfor boligfelt merket B1 og B2 på plankartet kan ikke tas i bruk før det er etablert barnehagetomt og ballplass med tilhørende grøntanlegg i Iladalen.

9.1-2 Støy

Dersom beregnet støynivå innendørs overskrider de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller gjeldende forskrifter, skal fasadene isoleres mot støy.

Alle boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til uteoppholdsareal som tilfredsstiller støykravet i rundskriv T-8/79, retningslinje TA-506 (industriøstøy) eller gjeldende forskrifter.

Detaljerte støyberegninger og støymålinger samt beskrivelse av fasadetiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Alle planlagte støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis. Jfr. Rapport fra Scandiaconsult om trafikk og støyvurderinger, juli 2002.

9.1-3 Forurensing i grunnen

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal forurensing i grunnen være behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted. Før igangsettingstillatelse gis må det være utført miljøtekniske grunnundersøkelser og risikoanalyse i tråd med SFT-veileder 91.01 og 99.01. Risikoanalysen må ta hensyn til bruk av området til bolig og til sjøen som resipient.

9.2-4 Midlertidige trafikk løsninger og anleggstrafikk

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

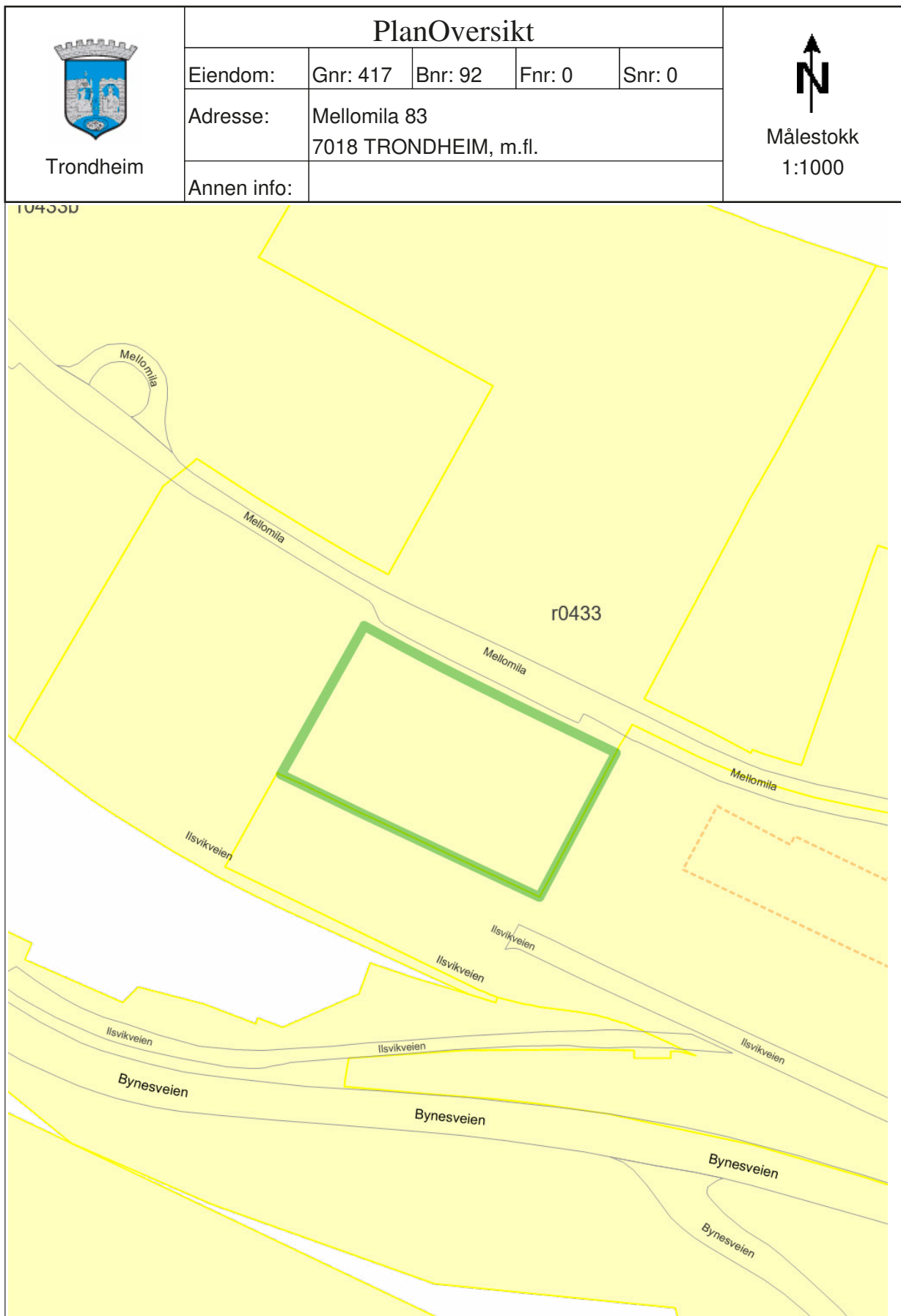
9.2-5 *Midlertidig snuplass for forlengelsen av Mellomila*

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak etter § 93 kan gis, skal det i forlengelsen av Mellomila, vest for planområdet, etableres midlertidig snuplass godkjent av kommunen.

BYSTYRETS VEDTAK AV 27.03.2003:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Ilsvika vest som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter AS senest datert 10.01.03 og med bestemmelser senest datert 10.01.03, med følgende endring i reguleringsbestemmelsene pkt.3.3-2 og 3.4-2
2. **UTFORMING:**
Eksisterende lagerbyggs arkitektoniske egenart og uttrykk skal i hovedsak beholdes. Taketasjen ombygges til boligformå med maksimal gesimshøyde på kote + 22,0m. Denne bebyggelsen kan utformes med et moderne formspråk tilpasset eksisterende bebyggelse.
3. Byggehøyde på vinkelbygg i nord-øst reduseres ved at det tekniske oppbygget tas ut. Bygningens totale høyde skal ikke overstige kote 21.
4. Nødvendig areal til ballplass og kvartalslekeplasser må etableres i området. Dette måskje i samarbeid med eierne av nabotomta, Heimdal utbyggingsselskap. Det må opparbeides nok areal tenkt brukt til barns og unges aktiviteter, slik at arealkravet i rikspolitiske retningslinjer og Trondheim kommunes vedtekter på området oppfylles.
5. Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det gis ikke dispensasjon for tilknytningsplikten. Bygningenes varmesystemer skal derfor utformes for slik tilknytning.
6. Bystyret ber rådmannen vurdere buss til Ilsvikaområdet som et mulig tiltak når retningslinjer for kollektivfond utarbeides.
7. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.

(Adm. merknad: Bestemmelser og plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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 83
7018 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre