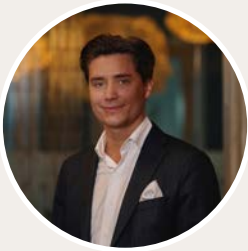


A modern living and dining room interior. In the background, a light-colored sofa with several cushions sits against a wall with a large abstract painting. A low coffee table is in front of it. In the foreground, a dark round dining table is set with a tall candle and a vase of flowers. Large windows on the right side offer a view of the outdoors.

aktiv.

Mellomila 72, 7018 TRONDHEIM

**Sjelden, lekker & moderne 3-roms
toppleilighet. Totaloppusset 2025.
Lave felleskost. Vestvendt veranda.
Sjøutsikt. Heis.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 791 390,-
Felleskostn.: Kr 3 906,- pr.mnd
Selger: Ivar Christian Ramstad Moen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 63/70 kvm
Tomtstr.: 2547 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 417, bnr. 76
Snr. 1
Andelsnr.: 36
Oppdragsnr.: 1710250348

Velkommen til Mellomila 72!

Kvaliteter:

- Sjelden, rålekker og moderne 3-roms toppleilighet på 63 kvm i 4. etasje.
- Hele boligen er totaloppusset i 2025 (se salgsoppgaven).
- Alt av oppussing er gjort av fagfolk.
- Bad på 7 kvm, og kjøkken er nytt og ubrukt, TG 0.
- Vestvendt veranda med idyllisk sjøutsikt, og flotte solforhold fra ca. kl. 14-23, sommerstid.
- Nyere byggeår fra 2002, med enkel adkomst via heis i bygget.
- Parkering på felles oppstillingsplasser på borettslaget tomt. I tillegg parkering i garasje etter ansiennitet.
- Lave felleskostnader, hvor fellesgjelden er nedbetalt.
- Smarthusstyring via Plejd (app).
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Kort vei til både sjøen og trivelige turstier.
- Dagligvare, kaféer og treningssenter et steinkast unna.
- Ypperlige kollektivforbindelser til byens studiesteder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Energiattest	61
Vedtekter	62
Husordensregler	70
Regnskap	73
Byggetegninger	81
Ferdigattester	86
Seksjoneringstegninger	90
Reguleringskart	96
Reguleringsbestemmelser	99
Planoversikt	106
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm - Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 63 kvm - Entré, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 kvm - Veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2547 kvm

Beliggenhet

Ilsvika er et av de mest innbydende og trivelige nabolagene i Trondheim. Her bor du med gangavstand til både Rema 1000 og Coop Extra (med post i butikk), samtidig som området byr på et rikt utvalg av fritidsmuligheter. I nærområdet finner du blant annet fontener, ballplass, lekeområder, store grøntarealer, badeplasser og en vakker havnepromenade som inviterer til både avslapning og aktivitet.

Fra Ilsvika har du kort vei til Nidelven, der du kan følge idylliske gang- og sykkelveier helt inn til sentrum og Bakklandet. Går du i motsatt retning, møter du den maritime sjarmen i Ilsvikøra - med sjøutsikt, brygger og den nye bypromenaden som strekker seg fra Skansen til Sjøbadet og Pirbadet. Området byr også på hyggelige kafeer, butikker og et livlig miljø rundt Skansen med båthavn, uteservering og maritim atmosfære.

For den turglade er adkomsten til Bymarka svært enkel. Herfra kan du blant annet ta turen til Våttåkammen, hvor du belønnes med en fantastisk utsikt over byen. Det finnes også en ny turvei langs Ilavassdraget som tar deg opp mot Theisendammen, Baklidammen og Kobberdammen - perfekt for både spaserturer og trening.

Like i nærheten finner du Ilaparken og Iladalen park - grønne lunger midt i byen. I Ilaparken kan du nyte musikk fra den moderne paviljongen, la barna leke på lekeplassen eller bare slappe av på de store gresslettene. Om vinteren blir ballplassen islagt og fungerer som en populær skøytebane. I området finner du også legekontor og den kjente kafeen og konsertscenen Ila Brannstasjon, som er et sosialt samlingspunkt for både lokalbefolkningen og besøkende.

Ilsvika har en svært sentral beliggenhet med bussholdeplass rett i nærheten og gangavstand til sentrum - kun ca. 1,7 km unna. Her får du en perfekt kombinasjon av rolig boligområde og nærhet til alt byen har å by på.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2025, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør-system og nytt elektrisk arbeid. Arbeidet er utført av Flomo AS, PS Rehabilitering AS, Trondheim VVS AS og Trondheim EL AS.

Hvilket år ble jobben fullført?

Svar: 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trondheim VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalutskiftning av gamle rør i 2025, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2025. Arbeidet er utført av Trondheim EL AS. Det foreligger samsvarserklæring i Boligmappa på nett. Alt er nytt og ubrukt.

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

Svar: Ja. Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Alle øvrige rom i boligen er også totalrenovert i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

Innhold

Oppgraderingshistorikk:

Boligen er blitt totaloppusset innvendig i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

- Nytt beige Havstorp-kjøkken med laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt ventilator.
- Nyoppusset bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, egen dusjsone med waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, dobbelservant, belysning i speil, spotter i tak og varmekabler i gulv.
- Ny 1-stavs Pergo laminatgulv i alle rom (minus bad som har flis).
- Spotter i tak på bad, lysskinne på stue/kjøkken, ellers vanlig belysning i tak på alle rom.
- Aquastop på oppvaskmaskin.
- Alle overflater er behandlet og pusset opp.

- Nye innerdører.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Nytt elektrisk anlegg, hvor det i boligen er påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd. I appen Plejd holder man kontroll på om lys er skrudd av eller på, samt lysstyrken.
- Ny varmtvannsbereder på 120 liter.

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:

- Ingen.

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

Borettslaget disponerer 11 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsplasser tildeles av TOBB. Ansiennitet beregnes etter sammenhengende botid. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB. Søknad kan fylles ut på tobb.no, eller kan sendes per post til TOBB.

Styret administrerer oblater til 12 besøksplasser/parkeringsplasser. Hver andel skal ha ett oblat, som medfølger andelen ved salg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring , polisenummer SP615733

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)

FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 790 000

Omkostninger kjøper

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 791 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 800 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 803 090 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 391 665 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 566 661 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 3 335
- Elektroniske fellesavtaler: kr 571

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale avgifter
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 906

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden for andelen er nedbetalt.

Andel fellesformue

Kr 8 369

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET ILSVIKA

Organisasjonsnummer

984234201

Andelsnummer

36

Om borettslaget

BL Ilsvika gnr. 417, bnr. 76 - seksjonsnummer 1, og gnr. 417, bnr. 79 - seksjonsnummer 1 i Trondheim kommune 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.

Borettslaget består av 15 omsorgsleiligheter i Sameiet Ilsvika O2 (org.nr.: 984 234 201) og 37 leiligheter i Sameiet Ilsvika B1-B (org.nr.: 983 895 611), til sammen 52 leiligheter med tilhørende bodareal for alle andelseiere.

I tillegg eier borettslaget 12 parkeringsplasser i kjelleren i Sameiet Ilsvika B1-B. Ti av plassene leies ut til andelseiere med leilighet i Sameiet Ilsvika B1-B, mens to av plassene er varig knyttet til andelene 53 og 54, jf. vedtektenes § 4-1 (6) om bruksrett.

Leievilkår, tildelings- og utvelgelsesprinsipper for leie av borettslagets parkeringsplasser administreres av styret. Styret fastsetter også parkeringsleie ut fra faktiske kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller. Parkeringsleie faktureres sammen med borettslagets felleskostnader.

Kun andelseiere med bostedsadresse i Sameiet Ilsvika B1-B kan leie parkeringsplass i borettslaget. Andelseiere som leier ut boligen mister retten til å leie parkeringsplass av borettslaget i perioden utleieforholdet varer. Styret kan gjøre unntak fra dette dersom det er ledige plasser til leie.

Laget må som seksjonseier i Sameiene Ilsvika O2 og B1-B forholde seg til de enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser for disse sameiene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12137475179 - DNB Bank ASA

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 13.06.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 13.06.2025: 9 354 315
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2032)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Ansvar for felleskostnader i borettslag: 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.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 187 677
- Egenkapital: Kr 26 725 648
- Disponible midler: Kr 567 245
- Årets endring i disponible midler: Kr -10 271

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

Det er tillat å holde husdyr som ikke er til ulempe for andre. Fra fellesarealene skal ekskrementer fra husdyr umiddelbart fjernes av eieren.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 417, bruksnummer 76, seksjonsnummer 1 i Trondheim kommune.Andelsnr. 36 i BORETTSLAGET ILSVIKA med orgnr. 984234201

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/417/76/1:

HEFTELSE

17.01.2002 - Dokumentnr: 960 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr: 8 - 34 og 38

Rett til bodplass og parkeringsplass.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:76 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2002 - Dokumentnr: 960 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:75 Snr:39

Rett til parkeringsplass

Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:76 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2002 - Dokumentnr: 2262 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:76 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

04.02.2002 - Dokumentnr: 2262 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 14/15

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 og 2

25.02.2004 - Dokumentnr: 4077 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 126/135

20.01.2025 - Dokumentnr: 69280 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 131/135

Endring av tilleggsdel

RETTIGHETER

30.07.2001 - Dokumentnr: 13625 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:63

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning og kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim Kommune

Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:76

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligblokk på 4 etasjer med parkeringskjeller den 17.07.2002

Det er også utstedt ferdigattest for endring av bygg den 19.03.2024.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen. Tidligere

kjøkken er nå blitt soverom og kjøkkenet er flyttet ut på stuen. Det er ikke søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.07.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i byggesone 1, S1 og er avsatt til nåværende og framtidig sentrumsformål.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Ilsvika" med planID r1058e, datert 31.10.2002.

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.

KORTTIDSLEIE

Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

et er rundvasket før visning, og det vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 20 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler

ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

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

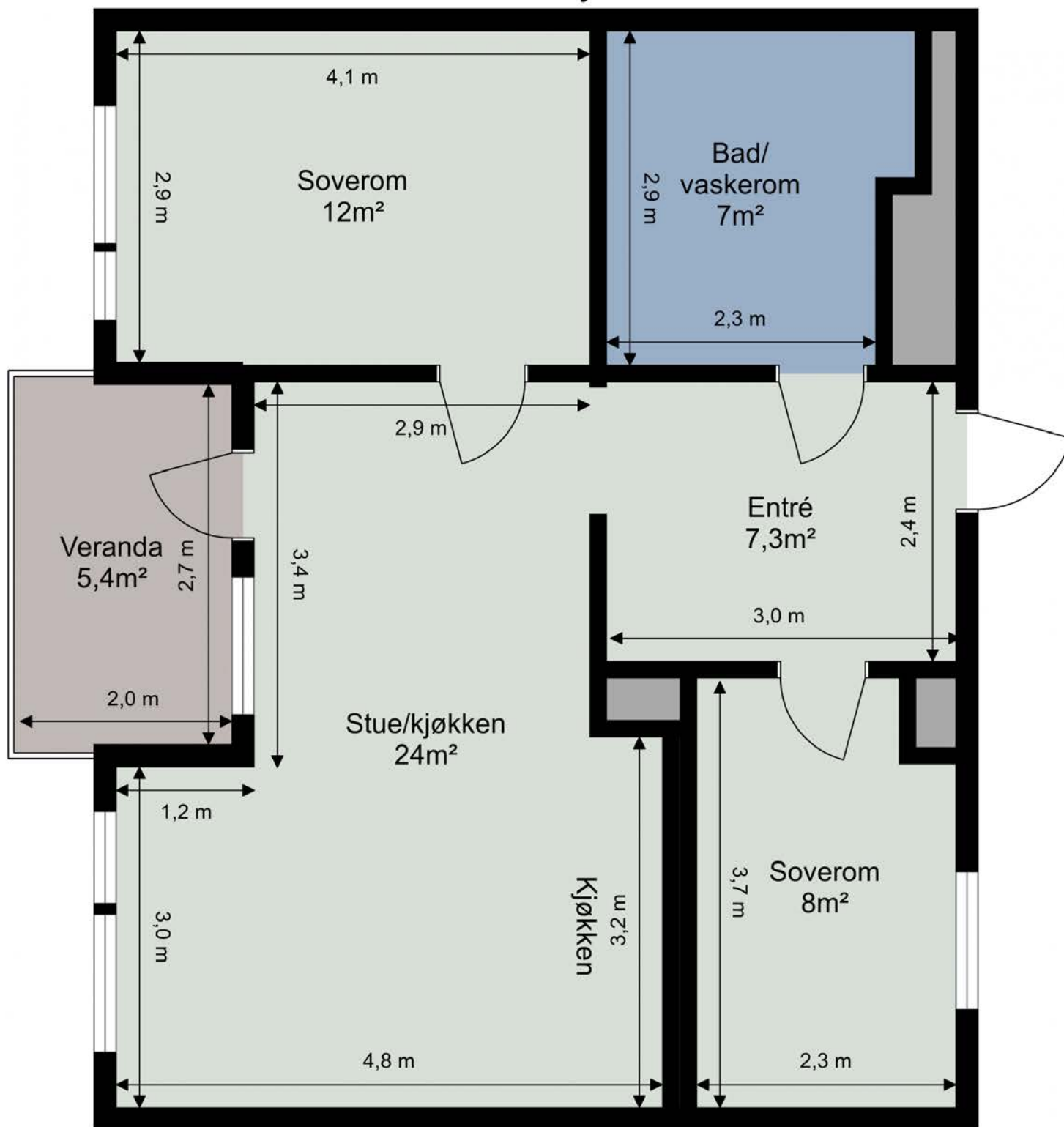
Salgsoppgavedato

20.02.2026

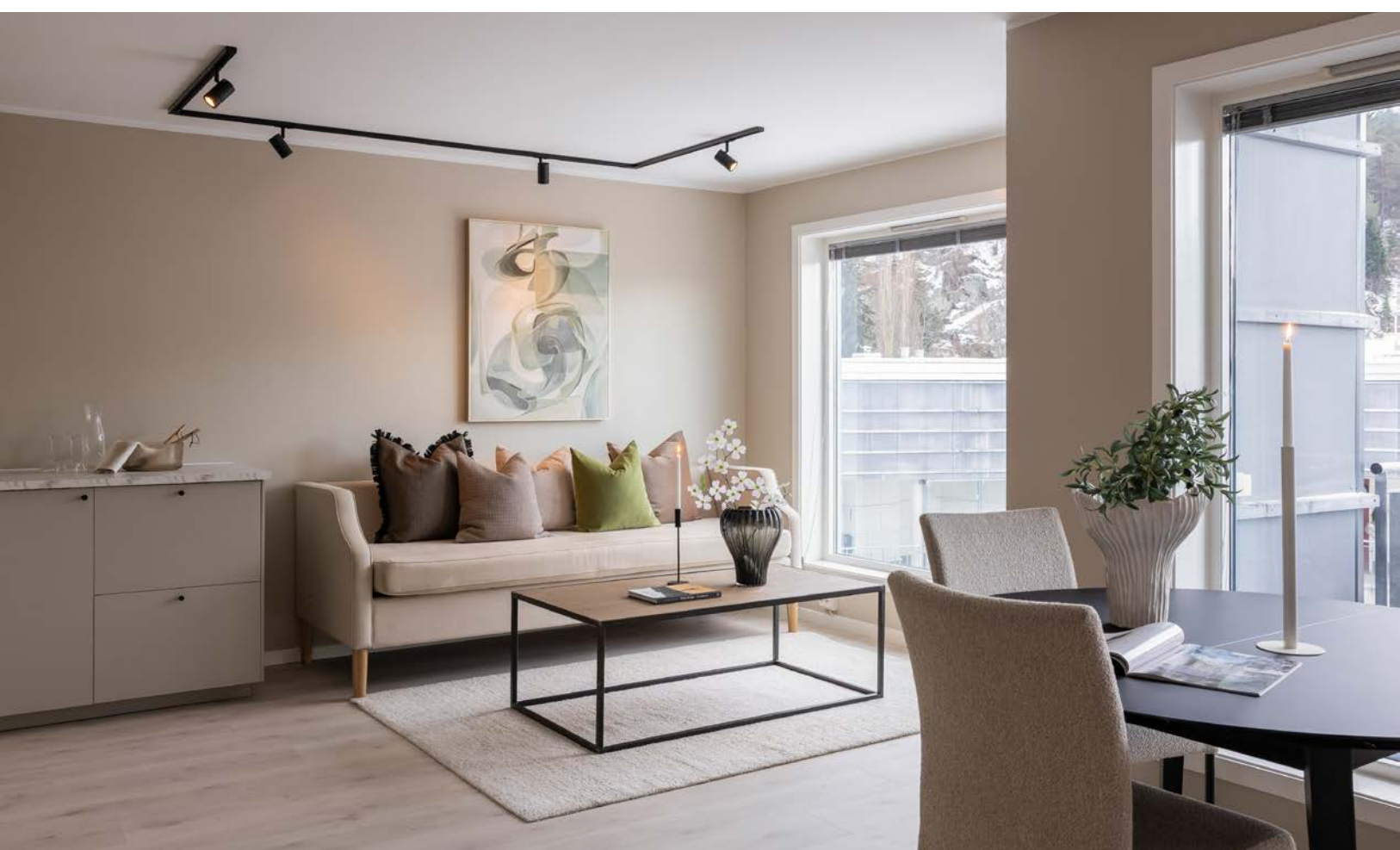


Mellomila 72

4. etasje



























Vedlegg

Nabolagsprofil

Mellomila 74A - Nabolaget Iilsvika - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Iilsvika Linje 21, 28	1 min 0.1 km
Ila Linje 9	8 min 0.6 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	11 min 1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	4 min 2.4 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Birralee International School Trondheim (...20 min 289 elever, 20 klasser	1.7 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	22 min 1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	7 min 2.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	19 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

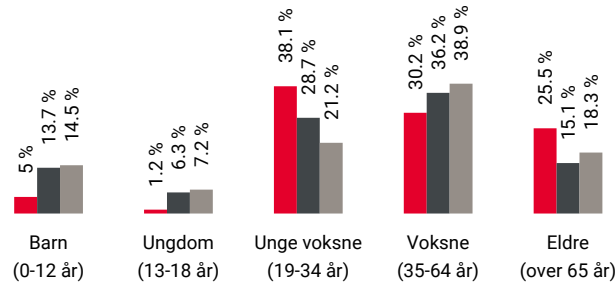
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Iilsvika barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Iilsvika PostNord	1 min 0.1 km
Coop Extra Ila Post i butikk	2 min 0.1 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. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



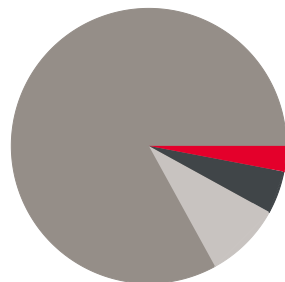
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

⚽ Illvikøra	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Iladalen ballplass	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 EasyFit Illsvika	1 min	🚶
🏊 3T-Illsvika	2 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

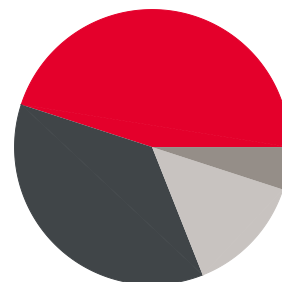
20 min 🚶



Vitusapotek Trondheim Torg

20 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



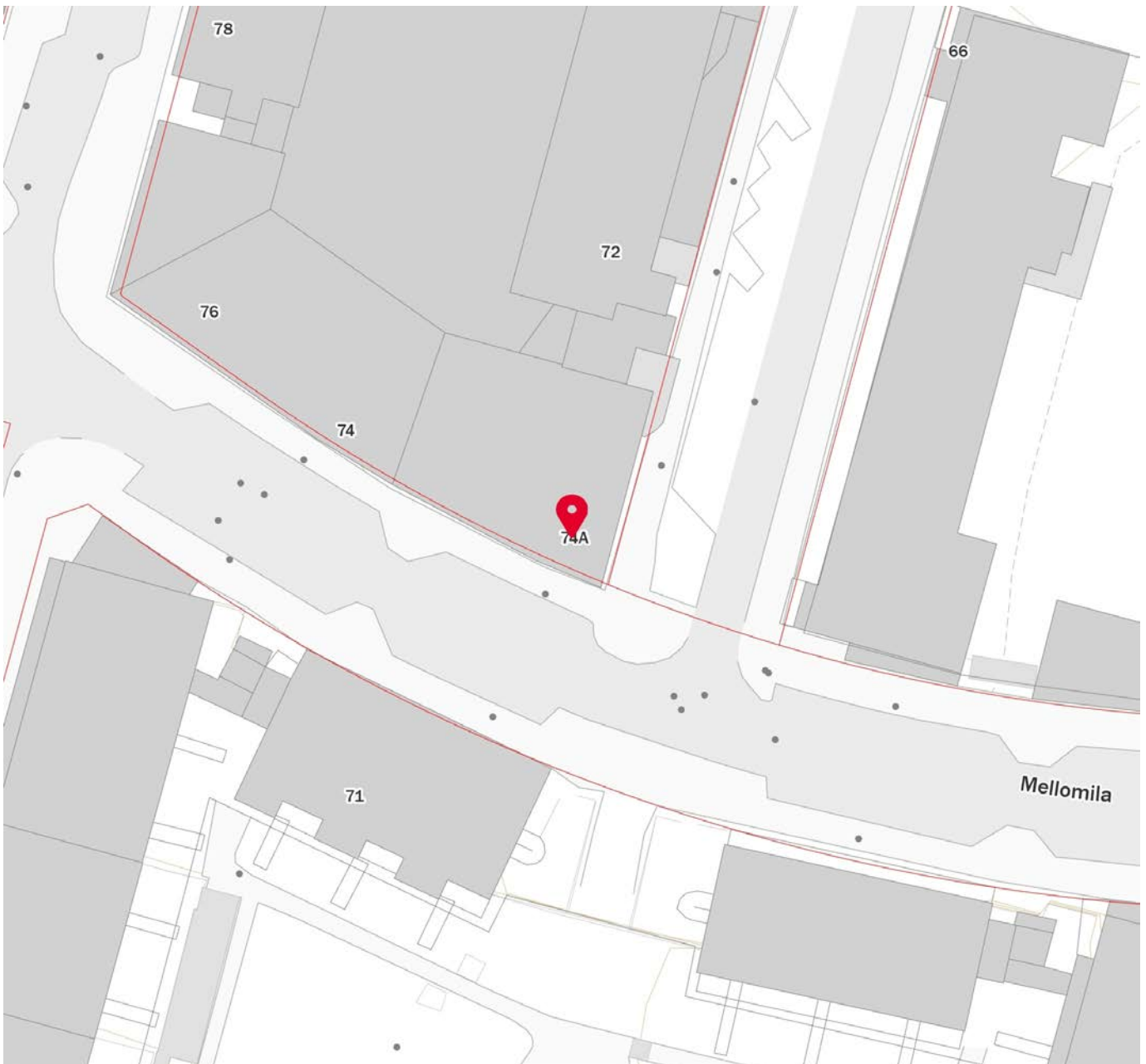
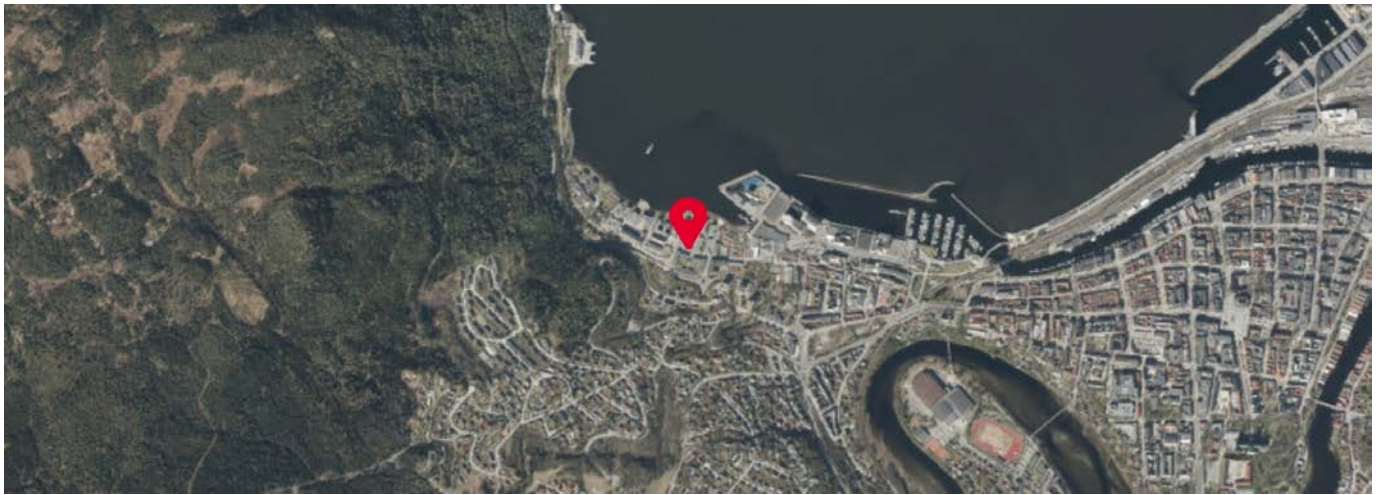
0%

59%

■ Illsvika
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christopher Moen

Boligen

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Mellomila 72

7018 Trondheim

5001-417/76/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1710250348

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Flomo AS, PS Rehabilitering AS, Trondheim VVS AS og Trondheim EL AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2025, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.

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

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslagets?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trondheim VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalutskiftning av gamle rør i 2025, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trondheim EL AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2025. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa på nett. Alt er nytt og ubrukt.

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Alle øvrige rom i boligen er også totalrenovert i 2025. Alt er nytt og ubrukt.



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Mellomila 72

7018 TRONDHEIM

5001/417/76/1/36/0

Rapportdato

18.12.2025

TG 0		5
TG 1		2
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0

Befaring utført den 18.12.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings- og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

MELLOMILA T2 - 5001/417/76/1/36/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

MELLOMILA 72 - 5001/417/7 6/1/36/0



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Mellomila 72 , 7018, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/417/76/1/36/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

Tomt: 2 457.20 m²

Hjemmelshaver(e): Ivar Christian Ramstad Moen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etagenskilte er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten har vært gjenstand for oppussing/renovering av alle rom i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

4.etasje			
Primærrom 63 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 63 m ²	BTA 68 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

4.etasje			
BRA-i 63 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 5 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0

Sum areal			
BRA-i 63 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 5 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
70 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

MELLOMILA 72-5001/417/76/1/36/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på boligmappa.no

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

09.12.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest datert 17.07.2002.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Innerdører skiftet ut i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renoverert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har produktdatablad, kvitteringer og bilder som er lastet opp på boligmappa.no.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

MELLOMILA T2 - 5001/417/76/1/36/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MELLOMILA T2 - 5001/417/76/1/36/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Interne vann og avløpsrør skiftet ut ifm nytt kjøkken og renovering av badet i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Plassering av luftaggregat:

Ukjent

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2025 er installer i skap på badet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvidert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det ene soverommet har naturlig ventilerings med spalteventil på vinduet.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MELLOMILA T2 - 5001/417/76/1/36/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Ny innmat i skapet i 2025. Trukket opp nye punkter med lys og stikkontakter i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger har lastet opp på boligmappe.no.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MELLOMILA T2 - 5001/417/76/1/36/0

Bilde

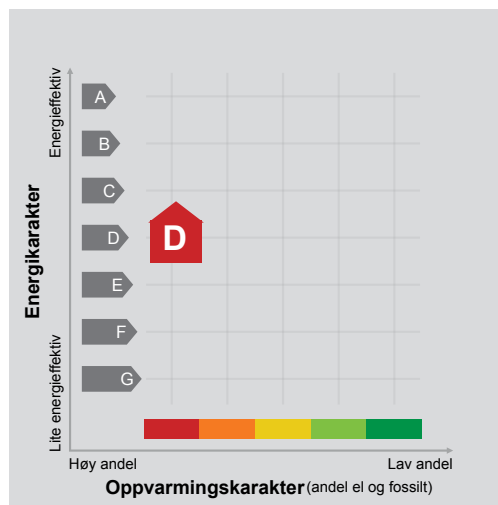


MELLOMILA 72 - 5001/417/76/1/36/0

ENERGIATTEST



Adresse	Mellomila 72
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	417
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21031194
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-185176
Dato	29.10.2025



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

Borettslaget Ilsvika

(Org. nr. 984 234 201)

Vedtatt 01.05.2006 og 24.03.2023, sist endret 29.04.2024.

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

BL Ilsvika gnr. 417, bnr. 76 – seksjonsnummer 1, og gnr. 417, bnr. 79 – seksjonsnummer 1 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 15 omsorgsleiligheter i Sameiet Ilsvika O2 (org.nr.: 984 234 201) og 37 leiligheter i Sameiet Ilsvika B1-B (org.nr.: 983 895 611), til sammen 52 leiligheter med tilhørende bodareal for alle andelseiere.

I tillegg eier borettslaget 12 parkeringsplasser i kjelleren i Sameiet Ilsvika B1-B. Ti av plassene leies ut til andelseiere med leilighet i Sameiet Ilsvika B1-B mens to av plassene er varig knyttet til andelene 53 og 54, jf. vedtektenes § 4-1 (6) om bruksrett. Leievilkår, tildelings- og utvelgelsesprinsipper for leie av borettslagets parkeringsplasser administreres av styret. Styret fastsetter også parkeringsleie ut fra faktiske kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller. Parkeringsleie faktureres sammen med borettslagets felleskostnader.

Kun andelseiere med bostedsadresse i Sameiet Ilsvika B1-B kan leie parkeringsplass i borettslaget. Andelseiere som leier ut boligen mister retten til å leie parkeringsplass av borettslaget i perioden utleieforholdet varer. Styret kan gjøre unntak fra dette dersom det er ledige plasser til leie.

Laget må som seksjonseier i Sameiene Ilsvika O2 og B1-B forholde seg til de enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser for disse sameiene.

§ 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,- (kronerettusen).

(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) 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) Borettslaget kan bare nekte godkjenning av ny andelseier når det foreligger saklig grunn.

(3) Nekter 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.

§ 4. Borett 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.

(6) Andelene 53 og 54 har varig, eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass på borettslagets eiendom i parkeringskjeller. Retten til parkeringsplass følger med leiligheten ved salg og kan leies ut, men kun til andre andelseiere i borettslaget. Ved behov kan styret omfordele parkeringsplassene.

§ 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. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

§ 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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 slikt 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

§ 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§ 6. Pålegg om salg og fravikelse

§ 6-1 Mislighold

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.

§ 6-2 Pålegg om salg

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

§ 6 -3 Fravikelse

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

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

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

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra 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.

§ 8. Styrets og dets vedtak

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer. Det kan velges varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

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

§ 8-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene som signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8-3 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 borettslagsloven §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.

§ 9. Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

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

§ 9-3 Varsel om 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 § 9-3 (1).

§ 9-4 Gjennomføring av generalforsamlingen

(1) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte må fremsettes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte om generalforsamlingens saksliste og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig og lovlig gjennomføring. Systemet som brukes må sikre at deltakelse, avstemming og de fremmøttes identitet kan kontrolleres på en trygg måte.

§ 9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

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

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

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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

§ 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

§ 11-2 Forholdet til borettsloven

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

Husordensregler for Borettslaget Ilsvika

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Alle beboere må bidra til at det blir godt å bo her. Borettslaget har felles regler, og disse må følges.

SIKKERHET

For å øke sikkerheten, er alle ytterdører og porter på bygget låst. Det er også anbefalt at dører til leiligheter holdes låst. Dersom noen har behov for å bestille flere nøkler til sin leilighet, må dette gjøres på vår forretningsfører TOBBs hjemmeside, www.tobb.no. Ta kontakt med TOBB for eventuelt bistand.

Borettslaget har avtale med Nokas om innlåsningsassistanse dersom noen har behov for opplåsing. Ved behov for opplåsing, må beboer selv kontakte Nokas på tlf. 916 45 956 for nærmere avtale. Andelseier som bestiller innlåsningsassistanse, vil få faktura tilsendt for denne tjenesten fra Nokas.

VIS HENSYN

- Mellom 23.00 og 07.00 skal det være nattero. Dette gjelder for eksempel bygningsstøy, arbeidstøy, feststøy. På søn- og helligdager skal det være stille i borettslaget.
- Teppebanking fra altaner og svalganger er ikke tillatt.
- Vis hensyn ved snømåking og vasking av altaner og vinduer. All påvist ulempe for nabo under, må man selv dekke kostnadene for å rette opp i.
- Det er ikke tillatt å røyke på svalganger. Det er tillatt å røyke på altan og fellesareal (hage), men styret oppfordrer de som røyker, til å vise hensyn dersom de i leilighetene rundt føler at røyking på altan fra andre beboere er sjenerende.

UTVENDIGE FORANDRINGER

Fastmonteringer som forandrer husets utseende, må godkjennes av borettslagets styre. Dette gjelder eksempelvis parabolantener, utvendige markiser, persiener eller fargelegging. Vindskjerming på innsiden av altan er tillatt.

FELLESANLEGG/FELLESREAL

Alle plikter til å holde orden i felles indre og ytre rom.

- Borettslaget disponerer 10 garasjeplasser, som leies ut til andelseiere som bor i borettslaget, og tildeles etter ansiennitet med søknad til styret. Har man ikke lenger bruk for plassen, skal dette varsles til styret. Man må selv dekke utgiftene til etablering og bruk av el-bil kontakt, fra sameiets el-bil fordelingspunkt til sin parkeringsplass. Vasking av bil i garasjekjeller er ikke tillat.
- Ved driftsavbrudd på heis, skal dette rettes til styreleder eller stedlig representant. Kontaktinformasjon på leder og stedlig representant finnes i og ved heisene.
- Gateparkering/gjesteparkering utenfor nr. 72 er tillatt med gyldig oblat i frontruta i inntil 2 døgn. Dersom oblat blir mistet, fås nytt av styreleder med en kostnad på kr. 500,-.
- Avfallsrom i kjeller - avfall skal plasseres i anviste beholdere i avfallsbua, eller fjernes. Ingen ting skal ligge på gulvet. Inventar eller "ting og tang" etter flyttede borettslavere skal ikke kastes i avfallsrom. Dette må fjernes privat (avfallstaxi eller lignende kan bestilles for egen regning). Utgifter borettslaget har ved en evt. rydding, blir belastet den det gjelder. Elektriske artikler skal ikke kastes/settes igjen i avfallsrom, men leveres på gjenvinningsstasjon. Dør til avfallsrom og garasje skal alltid være låst.
- Fellesrommet kan leies gratis for borettslavere. Eksterne leietakere må betale kr. 1000.- Ordensregler finnes oppslått i rommet.
- Svalganger - svalgangene er rømningsveier ved brann. Møbler og annet brennbart må ikke plasseres her uten samtykke fra styret.
- Hage - vaktmester har sammen med styret, ansvar for beplantning og frekvens på rydding, vask og klipping av plen. Det er tillat å fjerne ugress fra blomsterbed og blomsterkasser. Vaktmester har ansvaret for all maskinell rydding, klipping og renhold av areal.

HUSDYR

Det er tillat å holde husdyr som ikke er til ulempe for andre. Fra fellesarealene skal ekskrementer fra husdyr umiddelbart fjernes av eieren.

MATING AV FUGLER

Det er ikke tillat å mate fugler ved å sette opp foringsautomater, meiseboller, nek ol. Mating av fugler tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.

BORETTSLAGETS EIENDELER

Ved flytting eller annet opphør av leilighet skal TV-dekoder fra Canal Digital, pulverapparat og parkeringsoblat for gjesteparkering være igjen i leiligheten. Er dette mistet eller tatt med ved flytting, gjøres tidligere eier økonomisk ansvarlig.

BRUK AV LEILIGHETEN

- Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Kjøkkenvifte skal benyttes ved matlaging.
- Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

BOMILJØGRUPPE

Borettslaget har bomiljøgruppe. Medlemmene tar initiativ til sosialt samvær på fellesrommet etter eget tiltak. En må gjerne komme med forslag til styret på sosiale arrangementer, som kan øke samhørighet og trivsel.

Alle som har tilgang til leilighetene, er pliktig til å overholde husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av husordensreglene eller vedtekter, skal sendes skriftlig til styret. Ved behov kan også styret ta opp reglene til revisjon.

Styret i Borettslaget Ilsvika,
Trondheim, 7/8 - 2018

Borettslaget Ilsvika - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 798 436	2 664 960	2 798 387	2 938 300
Felleskostnader kapitaldel		1 548 250	1 538 118	1 625 000	1 625 000
Inntekter garasjer		24 000	24 000	24 000	24 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		356 304	349 440	356 300	356 300
Andre driftsinntekter	1	1 500	2 000	0	0
Innbetaling IN-ordning		289 005	683 117	0	0
Sum driftsinntekter		5 017 495	5 261 635	4 803 687	4 943 600
Drifts kostnader					
Personalkostnader	2	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		0	-3 536	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		-92 246	-89 764	-92 245	-95 300
Honorar administrative tjenester		-142 994	-138 068	-138 995	-147 600
Eksterne honorar	3	-76 698	-10 510	-11 680	-11 250
Kontingent/felleskostnader	4	-968 976	-978 900	-978 900	-982 580
Drifts- og serviceavtaler	5	-165 970	-92 666	-99 800	-122 500
Vaktmestertjenester		-177 795	-150 134	-133 500	-170 400
Renholdstjenester		-62 178	-88 775	-60 000	-65 300
Ljpende vedlikehold	6	-156 387	-153 135	-130 000	-160 000
Periodisk vedlikehold		0	-38 889	0	-130 000
Elektroniske fellesavtaler		-361 074	-406 684	-356 300	-356 300
Forsikring		-9 662	-6 228	0	-9 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-364 369	-277 925	-292 000	-376 000
Eiendomsavgifter		-258 276	-253 404	-270 000	-272 000
Energi, felles		-241 459	-298 270	-315 000	-295 000
Andre driftsutgifter	7	-41 294	-40 793	-16 000	-25 570
Sum driftskostnader		-3 233 477	-3 141 781	-3 008 520	-3 333 600
DRIFTSRESULTAT		1 784 018	2 119 854	1 795 167	1 610 000
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		38 949	39 192	10 000	15 000
Finanskostnader		-635 290	-603 924	-673 000	-673 000
Netto finansposter		-596 341	-564 732	-663 000	-658 000
Resultat frjr skattekostnad		1 187 677	1 555 122	1 132 167	952 000
OrdinNj rt resultat etter skatt		1 187 677	1 555 122	1 132 167	952 000
i RSRESULTAT	8, 12	1 187 677	1 555 122	1 132 167	952 000
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		986 153	906 589	0	0
Overfjrt til egenkapital IN ordning		289 005	683 117	0	0
Redusert restansvar IN overfjrt EK		-87 481	-34 584	0	0

Borettslaget Ilsvika - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	79 857 684	79 857 684
Sum anleggsmidler		79 857 684	79 857 684
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 132	5 481
Periodiserte kostnader	10	2 640	52 029
Mellomregning Klare Finans	10	21 828	18 268
Opptjente renter	10	38 949	39 192
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	718 090	774 120
Sum omløpsmidler		789 639	889 090
SUM EIENDELER		80 647 323	80 746 774

Borettslaget Ilsvika - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	52 000	52 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	1 217 127	1 015 603
Annen egenkapital	12	25 456 522	24 470 369
Sum egenkapital		26 725 648	25 537 971
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	9 354 315	10 552 262
Borettsinnskudd	13, 15	44 344 966	44 344 966
Sum langsiktig gjeld		53 699 281	54 897 228
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 376	209 374
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		53 488	57 015
Pålypte kostnader		23 530	45 186
Sum kortsiktig gjeld		222 394	311 574
Sum gjeld		53 921 675	55 208 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 647 323	80 746 774
Pantstillelser	13	53 699 281	54 897 228

Sted: _____, dato: _____

Arne Buhagen Hanssen
Leder

Sondre Rong Mosand
Styremedlem

Jan Erik Belsaas
Styremedlem

Demal Jakic
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. 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.

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 verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere er behandlet etter egenkapitalinnsningen. Egenkapitalinnsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets låner, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets låner har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved raskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende raskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres 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 første gangs forsikring. For annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Salg fra VippsInnsning	1 500	2 000
Sum andre inntekter	1 500	2 000

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	14 100	14 100

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Juridisk rådgivning	65 625	0
Sum eksterne honorarer	76 698	10 510

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Juridisk rådgivning gjelder ifbm. utvidelse av borettslag og avklaring av bruksrett garasje plasser.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	968 976	978 900
Sum felleskostnad velforening/sameie	968 976	978 900

Borettslaget svarer felleskostnader til Sameiet Ilsvika B1-B for kostnader til bygningsmassen og parkeringsleie for Mellomila 72 og 78 i henhold til vedtekter. Borettslaget svarer felleskostnader til Sameiet Ilsvika O2 for kostnader til bygningsmassen Mellomila 82 i henhold til vedtekter.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	101 394	54 660
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	53 103	23 506
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 474	14 500
Sum drifts- og serviceavtaler	165 970	92 666

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	102 850	70 569
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	15 656	36 783
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	6 977	10 845
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	26 362	26 514
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 372	835
Reparasjon og vedlikehold annet	169	7 591
Sum vedlikehold	156 387	153 135

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	17 494	9 829
Kontorrekvisita, trykksaker	0	273
Gaver	720	2 118
Kostnader vedr. styrearbeid	900	0
Generalforsamling/ ⁸ rsmøte	12 344	9 417
Bankgebyrer	851	746
Andre gebyrer	5 143	15 093
Tilskudd bomiljø	1 304	318
Julebord/styresamling	2 538	3 000
Sum andre driftsutgifter	41 294	40 793

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	577 516	642 447
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	1 187 677	1 555 122
Tilbakeført avskrivning	0	3 536
Avdrag på	-908 942	-940 473
Avdrag IN ordning	-289 005	-683 117
Innbetalt innskudd	0	34 584
Utbetalt innskudd	0	-34 584
i rets endring i disponible midler	-10 271	-64 932
Disponible midler i periodens slutt	567 245	577 516
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	567 245	577 516

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 568 000	77 289 684	17 680
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 568 000	77 289 684	17 680
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	17 680
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 568 000	77 289 684	0
Antatt levetid i år :			5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
 Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
 Bygninger og tomt er anskaffet i år 2002.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Borettslaget behøver ikke beregne tap p³ disse i fremtiden.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	13	13
Bankinnskudd	718 077	774 107
Sum bankinnskudd	718 090	774 120

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	25 537 971	23 982 850
Andelskapital 01.01	52 000	52 000
Andelskapital 31.12	52 000	52 000
Annen egenkapital 01.01	24 470 369	23 563 780
; rets resultat	1 187 677	1 555 122
Justerings for innbetaling IN-ordning	-289 005	-683 117
Justerings for nedskrivning IN-ordning	87 481	34 584
Annen egenkapital 31.12	25 456 522	24 470 369
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	1 015 603	367 069
Innbetalt IN-ordning i 3 r	289 005	683 117
Nedskrevet p ³ fellesl ³ n til egenkapital	-87 481	-34 584
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	1 217 127	1 015 603
SUM EGENKAPITAL 31.12	26 725 648	25 537 971

Andelskapitalen er kr 52 000,- fordelt p³ 52 andeler – kr 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	79 857 684
Restgjeld 31.12	53 699 281

P³ lydende pantstillelser var 79 572 684,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12137475179
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2002
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2032
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	28 752 718
L ³ nesaldo 01.01:	10 552 262
Avdrag i perioden:	1 197 947
L ³ nesaldo 31.12:	9 354 315
Saldo 5 ³ r frem i tid:	4 047 309
Andelssaldo 01.01:	1 015 603
Innbetalt IN i perioden:	289 005
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	87 481
Andelssaldo 31.12:	1 217 127
Sum pantegjeld for l ³ n:	10 571 441

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12137475179	15	361 744	5 426 160
	6	179 109	1 074 654
	16	130 265	2 084 240
	7	109 896	769 272

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	44 344 966	44 344 966
Sum innskudd	44 344 966	44 344 966



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Heimdal Entreprenør AS
Vestre Rosten 81
N-7075 TILLER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
00/27419
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
17.07.2002

ILSVIKA B1, BYGG B, FERDIGATTEST FOR OPPFØRING AV BOLIGBLOKK PÅ 4 ETASJER MED PARKERINGSKJELLER

Byggested: **ILSVIKA B1, BYGG B Gnr.:417 Bnr.: 64**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Svingen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap AS**
Tiltakets art: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligblokk**

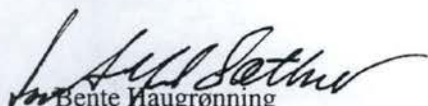
Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 28.06.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0751/01.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Knut Skaanes
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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



JSTARKITEKTER AS

Mellomila 56
7018 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Gunnar Drage

Saksnummer
BYGG-21/80343
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Jan Stæring

Dato
19.03.2024

Mellomila 72, 74, 76, 78, ferdigattest for endring av bygg

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 417/76/0/0
Byggningsnummer: 21031194
Ansvarlig søker: JSTARKITEKTER AS
Tiltakshaver: ESSENTO AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ESSENTO AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 11.03.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/80343-5.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

KAN TINGLYSES
Trondheim, den 11/1-02
Heimdal Eiendomsmegling AS
Morten B. Kristobakk

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering (stryk det som ikke passer)

TINGLYST
0 4 FEB. 2002
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 2262

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1601	Trondheim	417	76

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
874375942	Heimdal Utbyggingselskap AS	

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	
1	SB	14	B	13				25				37			49	
2	SN	1	B	14				26				38			50	
3				15				27				39			51	
4				16				28				40			52	
5				17				29				41			53	
6				18				30				42			54	
7				19				31				43			55	
8				20				32								
9				21				33								
10				22				34								
11				23				35								
12				24				36								
Sum tellere:				15	= nevner:				15							



Doknr: 2262 Tinglyst: 04.02.2002 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Grondheim 11/1-12	Nh Madsen Himdal Utbygging selskap AS	

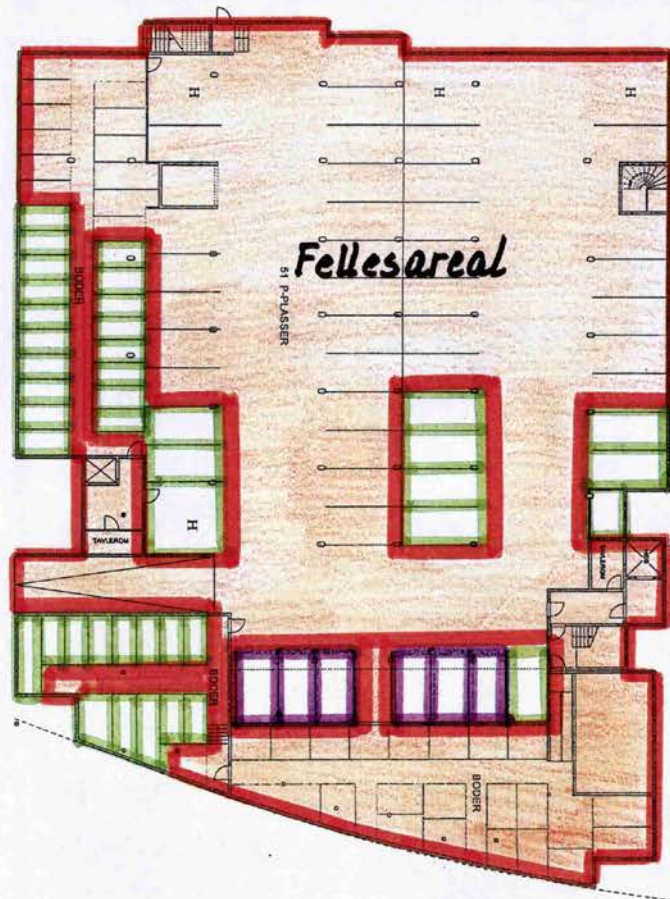
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
417	76
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
1.2.2002	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten <i>[Signature]</i>

Noter:

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

Eierseksjonering/~~res~~eksjonering
Gnr. 4/7 Bnr. 76
Seksjon nr.: *Tilleggsareal*
Felles



Plan kjeller

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 417 Bnr. 76

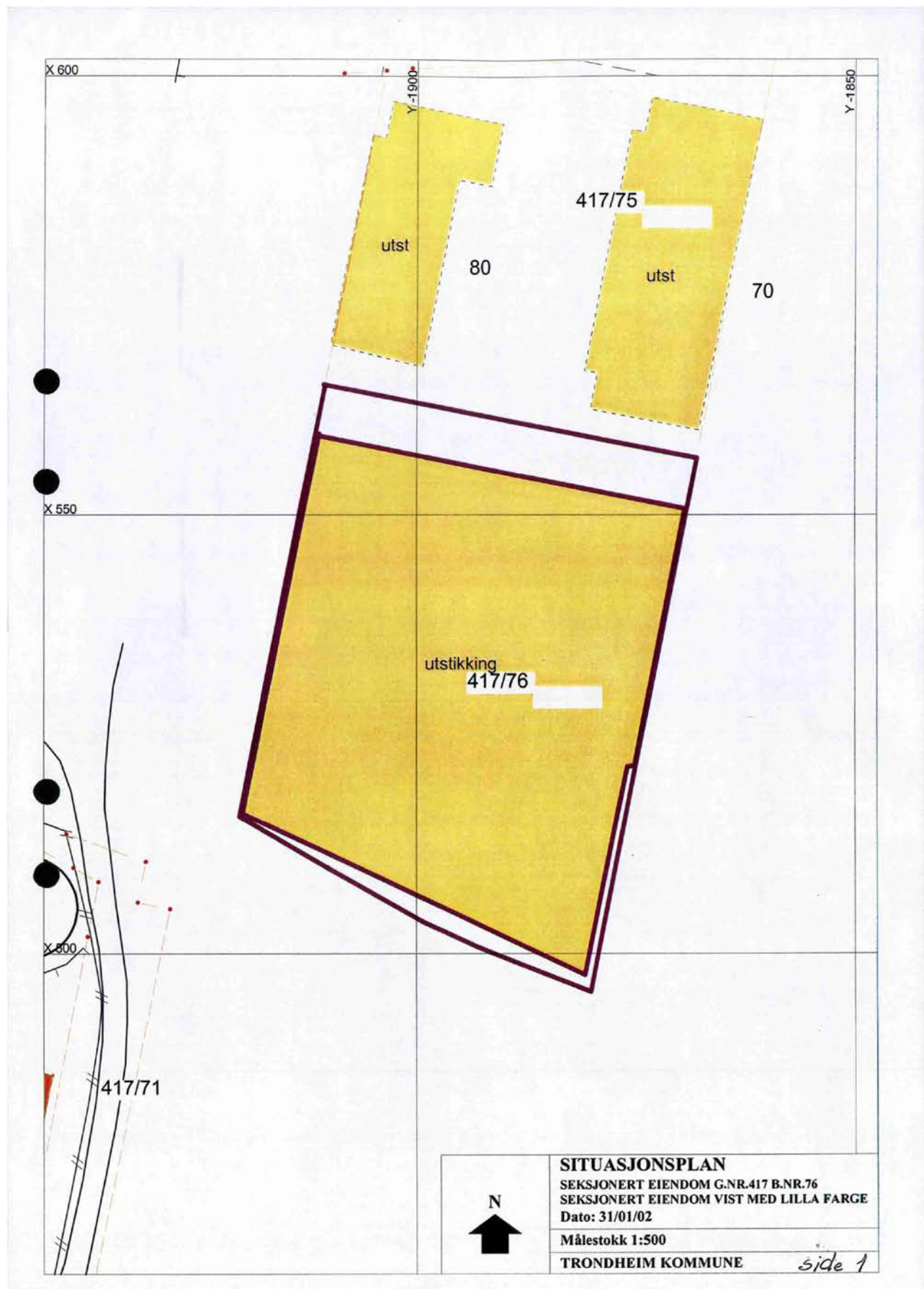
Seksjon nr.: 1

Felles



Plan 4. etg.

side 6





GJELDENDE REGULERINGSPLANER

M 1:5000

TRONDHEIM KOMMUNE

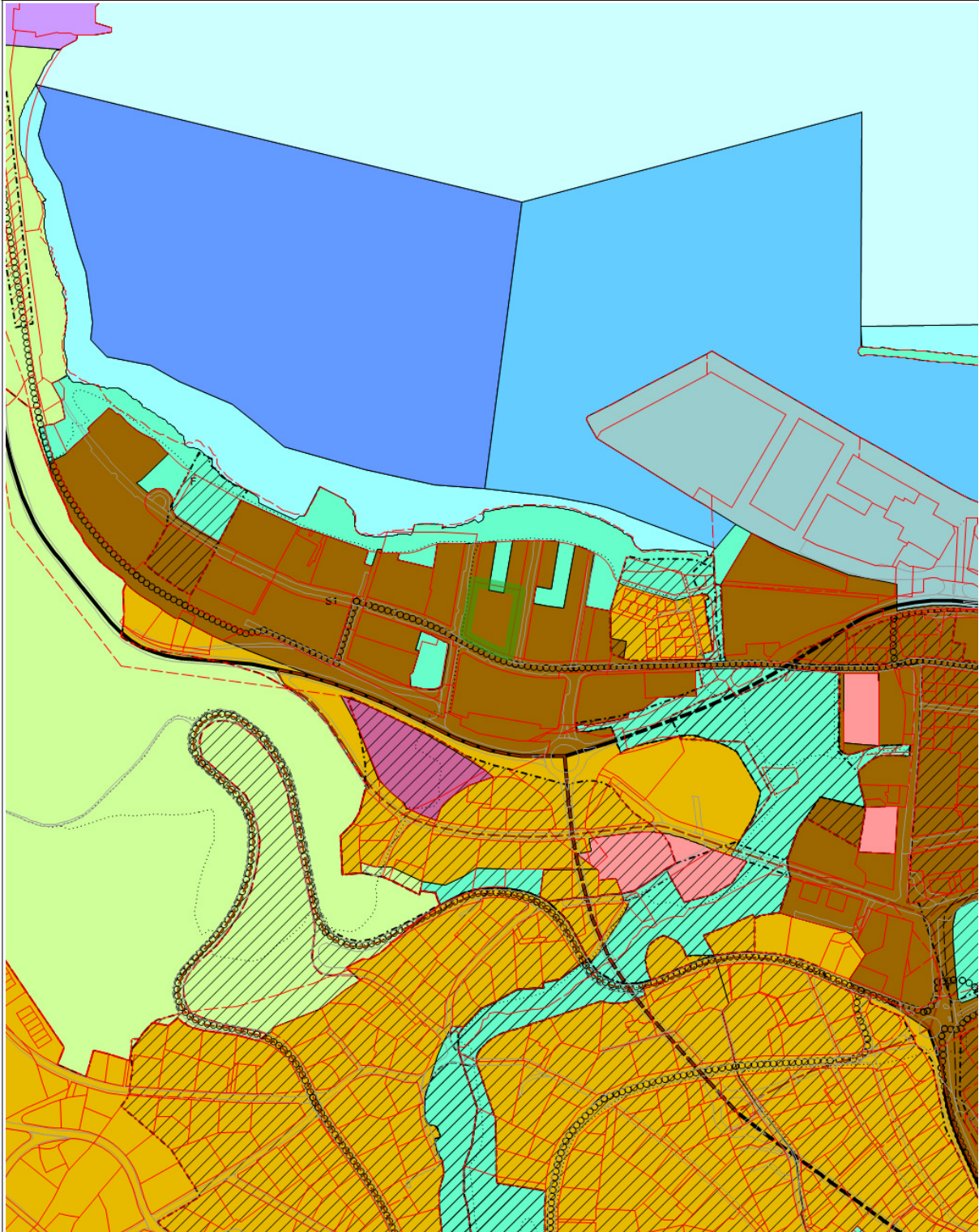


INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST	
r1058d	stf 30.09.1999	Ilsvika.
r0416	stf 23.11.2000	Reguleringsplan for Nordre Avlastingsveg, ILA



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 76	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Mellomila 72 7018 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



R 1058e

Arkivsak:01/19605

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ILSVIKA
REGULERINGSBESTEMMELSER
(Vesentlig endring av reguleringsplan vedtatt i Bystyret 30.09.1999)

Planen er datert	: 19.12.1997
Dato for siste revisjon av plankartet	: 11.09.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 11.09.2002
Dato for Bystyrets vedtak	: 31.10.2002
Dato for reviderte bestemmelser i henhold	
Til Bystyrets vedtak	: 31.10.2002

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

- Å legge til rette for at området skal utvikles til et attraktivt bolig-og næringsområde. Boligtypene skal stimulere til en variert beboersammensetning.
- Å legge til rette for at området knytter seg til omliggende områder på en naturlig måte.

§ 2 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende reguleringsformål som er vist med formålsgrense på plankartet:

- I. Byggeområder:
 - Boliger (B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7)
 - Offentlig bebyggelse (O4)
 - II. Kombinerte formål:
 - Bolig/forretning/kontor (BN1)
 - Bolig/offentlig bebyggelse (O2)
 - Byggeområde bolig/felles lek, opphold (BF1+BF2+BF3)
 - Byggeområde bolig/næring/felles lek, opphold (BNF1)
 - III. Offentlige trafikkområder:
 - Fortau, gang-og sykkelveg (T1)
 - Gate med fortau, adkomstgate (T2)
 - Gate med fortau, Mellomilas forlengelse (T3)
 - Gatetun (T4+T6)
 - Gang- og sykkelveg (T5)
 - IV. Friområder:
-

Park (O1)
Anlegg for lek (O3)
Friområde i sjø (O5)

- V. Fellesområder:
Felles avkjørsel/parkering (F1+F2+F3)
Felles lek og opphold (F4+F5+F6+F7+F8)
- VI. Spesialområder:
Spesialområde bevaring (O4)

§ 3 BEBYGGELSEN

1. Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

2. Utforming

Bebyggelsen skal gis et felles uttrykk i form og materialbruk. Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater bør brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved bruk av sprang i fasadelivet. Bebyggelsen på område B3 skal i volumoppbygging, materialbruk og utforming tilpasses den eksisterende bebyggelsen på Ilsvikøra.

- II. Bebyggelsen innenfor området skal ha inntrukket toppetasje. Mindre avvik kan tillates. I områdene B5 og BN1 tillates bebyggelsen utført uten inntrukket toppetasje mot øst.
- III. Takoppbygg over toppetasje innholdende utstyr for heis kan tillates og skal ha tilsvarende materialbruk som toppetasjen for øvrig.
- IV. Søppelsamleplasser skal etableres i parkeringskjeller nærmest nedkjøringsrampe eller i nødvendige boder.
- V. Bebyggelsen mot sør og øst som grenser mot trasé for Nordre avlastningsveg skal ha tunge fasader med lydvinduer. Mot Nordre avlastningsveg skal det i tillegg oppføres støyskjerm som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på 2,5 meter og utformes slik at den framstår arkitektonisk integrert i bebyggelsen og grøntanlegget.
- VI. Fasademateriale og utforming skal framlegges og bestemmes nærmere i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- #### 3. Parkering
- Krav til parkeringsdekning:
- | | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Boliger | 1,0 p-plass pr bolig |
| Alders-/trygdeboliger | 0,2 p-plass pr bolig |
| Hybler | 0,5 p-plass pr bolig |
| Forretning | 1,0 p-plass pr 100 m ² |
| Restaurant | 1,0 p-plass pr 100 m ² |
| Sykehjem | 0,2 p-plass pr seng |
| Forsamlingslokaler | 0,2 p-plass pr sitteplass |

4. Områder for boliger (B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7)

- I. Områdene skal inneholde varierte boligtyper og boligstørrelser. Område B1 skal inneholde stor andel omsorgsboliger og boliger med livsløpsstandard. Minst 10% av boligene skal være 1- eller 2-roms leiligheter.
 - II. For områdene B1+B2+B3+B4+B5+B7 kan det, på arealer som vender ut mot Mellomila, tillates innredning av mindre næringsarealer med tilhørende lagerplass i 1. etasje. For tilsvarende arealer B1 kan også 2. etasje benyttes til dette formålet. I området B6 kan tilsvarende lokaler innredes mot sør.
 - III. For områdene B1 +B2 skal det etableres en gangforbindelse øst-vest gjennom byggeområdene mellom friområde O3 og gatetun T4.
 - IV. Boligområdene kan ha byggehøyder og tomteutnyttingsgrad inntil:
Område B1: maks. TU = 175%, maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B2: maks. TU = 155%, maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B3: maks. TU = 120%, maks. gesimshøyde c+10,6 eller tilsvarende 2 boligitasjer
Område B4: maks. TU = 175%, maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B5: maks. TU = 175%, maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B6: maks. TU = 120%, maks. 2 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B7: maks. TU = 175%, maks. 4 etasjer unntatt parkeringskjeller
 - V. Definisjon av TU er bruksareal (T-BRA) i prosent av tomtearealet, jfr Miljøverndepartementets veileder til Tekniske forskrifter til Plan-og bygningsloven. I arealberegningen skal det gjøres fratrekk for kjellere.
- 5. Områder for kombinert formål bolig/forretning/kontor (BN1)**
- I. Områdene kan ha inntil 40% næringsareal. Det må etableres nødvendig støyskjerming i form av fasadeisolerings mot Nordre avlastningsveg/atkomstveg.
 - II. I tillegg til boliger tillates innredning av næringsareal, salgslokaler for matvarer, lokaler for bydelsaktiviteter og eventuelt andre servicefunksjoner som skal betjene nærområdet.
 - III. Områdene kan ha byggehøyde og tomteutnyttingsgrad inntil:
Område BN1: maks TU= 175% maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller.
 - IV. Definisjon av TU er bruksareal (T-BRA) i prosent av tomtearealet, jfr. Miljøverndepartementets veileder til Tekniske forskrifter til plan-og bygningsloven. I arealberegningen skal det gjøres fratrekk for kjellere.
- 6. Område for kombinert formål, bolig/offentlig bebyggelse (O2)**
- I. Området skal inneholde sykehjem og boliger.
 - II. Det kan tillates innredning av mindre salgslokaler, lokaler for bydelsaktiviteter og eventuelt andre servicefunksjoner som skal betjene nærområdet.
 - III. Området kan ha byggehøyder og tomteutnyttingsgrad inntil:
Område O2: TU: 245 % maks. 5 etasjer unntatt kjeller.
 - IV. Definisjon av TU er bruksareal (T-BRA) i prosent tomtearealet, jfr Miljøverndepartementets veileder til Tekniske forskrifter til plan-og bygningsloven. I arealberegningen skal det gjøres fratrekk for
-

kjellere.

7. **Områder for kombinert formål, byggeområde boliger/felles lek, opphold (BF1+BF2+BF3)**
Områdene skal utbygges med parkeringskjeller i tilknytning til boligbebyggelsen på hhv B1, B2 og B5/B7. Dekket over garasjekjellerne skal være felles grøntareal og lekeplass for boligene på hhv B1, B2 og B5/B7.
8. **Områder for kombinert formål, byggeområde bolig/næring/felles lek, opphold (BNF1)**
Området skal utbygges med parkeringskjeller i tilknytning til bolig-og næringsbebyggelse på BN1. Dekket over garasjekjellerne skal være felles grøntareal og lekeplass for boligene på BN1.

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

1. **Fortau, gang- og sykkelveg (T1)**
Trafikkområde T1 skal være offentlig gang-og sykkelveg med forbindelse vestover og østover langs Ilsvikvegen.
2. **Adkomstgate (T2)**
Trafikkområde T2 skal være adkomstveg til området. Den skal knyttes opp til Nordre avlastningsveg når denne blir etablert. Gata skal opparbeides med grøntdrag i form av trekke eller liknende.
3. **Mellomilas forlengelse (T3)**
Gata skal opparbeides med allé-bepantning. Parkeringsplasser opparbeides langs vegen på begge sider mellom kjørebane og fortau som vist på planen.
4. **Gatetun (T4)**
Gatetun T4 skal være offentlig adkomst til friområde O1. Gata skal opparbeides med grøntdrag i form av trekke eller liknende, jfr. Pkt. 4.
5. **Gang-og sykkelveg (T5)**
Område T5 skal tjene som offentlig gang-og sykkelveg gjennom park O1. Gang-og sykkelvegen skal dimensjoneres for brann-og renovasjonsbiler. I forlengelse av gang-og sykkelvegen mot øst, gjennom friområdene O1 og O3, skal det etableres turveg som forbindelse til den eksisterende stien langs starnda Ilsvikøra.
6. **Gatetun (T6)**
Gatetun T6 skal være offentlig adkomst til friområde O1.

§ 5 OFFENTLIG FRIOMRÅDER

1. **Park (O1)**
 - I. Område O1 skal opparbeides parkmessig med en utforming som harmonerer med områdene omkring. Arealet nord for offentlig friområde O3 skal opparbeides med anlegg for lek.
 - II. Innenfor parkområdet kan det føres opp bebyggelse med areal inntil 200 m² som skal benyttes til aktiviteter tilknyttet sjøen. Eventuell bebyggelse skal plasseres i tilknytning til gatetun T4. Plassering og utforming av eventuell bebyggelse skal bestemmes gjennom bebyggelsesplan for den delen av parkområdet som blir berørt, jfr. § 8 pkt. 1.
-

- III. Eventuell alternativ bruk av eksisterende pir med oljeledning tilhørende Trondheim Energiverk skal avklares med Trondheim Energiverk og Trondheim Havn.

2. Anlegg for lek (O3)

Arealet skal opparbeides som balløkke/nærmiljøanlegg og avskjermes med beplantning. Barn/unge må bli hørt ved planlegging av området.

3. Friområde i sjø (O5)

I området utenfor strandlinjen nord for områdene F1 og F2 kan det etableres mindre anlegg med flytebrygger. Nord for område T4 kan det anlegges kai. Plassering og utforming skal godkjennes av Trondheim havn og inngå i utomhusplan for friområdet O1.

§ 6 FELLESOMRÅDER

1. Felles avkjørsel og parkering (F1+F2+F3)

- I. Områdene F1, F2 og F3 skal opparbeides som gatetun og skal inneholde kjøreadkomst til boliger og næringsarealer, oppstillingsplasser for biler, parkeringsarealer for sykler og oppholdsareal. Områdene skal opparbeides med beplantning.

- II. Område F1 skal være felles for B1 og B2. Område F2 skal være felles for B3. Område F3 skal være felles for B5, B6, B7 og BN1.

2. Felles lek/opphold (F4+F5+F6+F7+F8)

Områdene F4, F5, F6, F7 og F8 skal være opparbeidet som grøntareal med nærlekeplasser. Område F4 skal være felles for B6 og BN1. Område F5 skal være felles for B1. Område F6 skal være felles B2. Område F7 skal være felles for B4 og O2. Område F8 skal være felles for B5, B6 og B7.

§ 7 SPESIALOMRÅDE BEVARING (O4)

Området O4 skal benyttes til transformatorstasjon og reservekraftverk. Eksisterende bebyggelse som er avmerket på plankartet har antikvarisk verdi og skal bevares. Eventuelle bygningsmessige endringer skal gjøres i samråd med Byantikvaren. Det skal særlig legges vekt på at fasadene mot sør og øst bevares eller tilbakeføres til mer opprinnelig form. Utomhusarealene skal ha parkmessig opparbeidelse.

§ 8 PLANKRAV

1. Bebyggelsesplan

For eventuell bebyggelse innenfor friområdet O1 i tråd med bestemmelsen i §5 pkt. 1, skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplan for den delen av friområdet som blir berørt.

2. Krav til byggesøknader

- I. Organisering og fordeling av boligtyper skal fremgå av søknad om rammetillatelse for hvert område.
- II. Utomhusplan for opparbeiding av alle fellesområder og friområder skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelsen og godkjennes som del av denne. Utomhusplanene skal vise: plassering av ute- og søppelboder i fellesarealene, terrengbearbeiding, beplantning, belegning og utstyr for opphold og lek.

- III. Søknad om rammetillatelse skal inneholde en parkeringsplan som viser antall p-plasser som skal opparbeides.
- IV. Søknaden skal inneholde en 3-dimensjonal modell som viser hvordan hvert byggeområde er satt i en helhetlig sammenheng med området for øvrig.
- V. Søknad om rammetillatelse skal inneholde dokumentasjon på hvordan byggeforskriftens krav til grenseverdier for støy blir ivaretatt i forhold til støy fra planlagt Nordre avlastningsveg, støy fra trafostasjon på området O4 og støy fra nærliggende havne- og industrivirksomhet.

§ 9. KRAV OM REKKEFØLGE OG SAMTIDIGHET

- 1. **Sikring av forurensede masser**
Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent plan for sikring av forurensede masser.
- 2. **Opparbeidelse av ubebygde arealer**
Fellesområder og friområder skal ferdigstilles i takt med utbyggingen. Fellesområder med nærlekeplasser skal være ferdigstilt samtidig med at brukstillatelse gis for de respektive byggeområdene, og offentlige områder skal ferdigstilles innen ferdigstilling av første byggetrinn.
- 3. **Etablering av ballplass og barnehagetomt i Iladalen**
Ny bebyggelse innafor byggeområdene BN1, B5, B6 og B7 kan ikke tas i bruk før det er etablert barnehagetomt og ballplass med tilhørende grøntanlegg i Iladalen.
- 4. **Ferdigstilling av Nordre avlastingsveg i Ila**
Område B6 kan ikke tas i bruk som byggeområde før Nordre avlastingsveg er ferdigstilt i Ila. I byggeperioden for Nordre avlastingsveg kan områdene F6, B6, F4 og T1 benyttes til midlertidig vegomlegging.
- 5. **Tursti på Ilsvikøra**
Opparbeiding av tursti på Ilsvikøra skal være ferdigstilt samtidig med at de omregulerte næringsarealene blir tatt i bruk som boliger.

Bystyrets vedtak av 31.10.2002 er som følger:

Vedtak:

Bystyret vedtar endret reguleringsplan for Ilsvika som vist på plankart sist revidert 11.09.02 med bestemmelser sist revidert 11.09.02.

Tursti mellom friområdene O1 og O3 knyttes sammen med den eksisterende stien langs stranda på Ilsvikøra.

Bystyret ber rådmannen undersøke muligheten for å få friluftslivsmidler for å opparbeide tilgjengelighet for funksjonshemmede i strandsonen i Ilsvika.

Reg. bestemmelsene, pkt. 3.4.1:

Minst 10% av boligene skal være 1- eller 2-roms leiligheter.

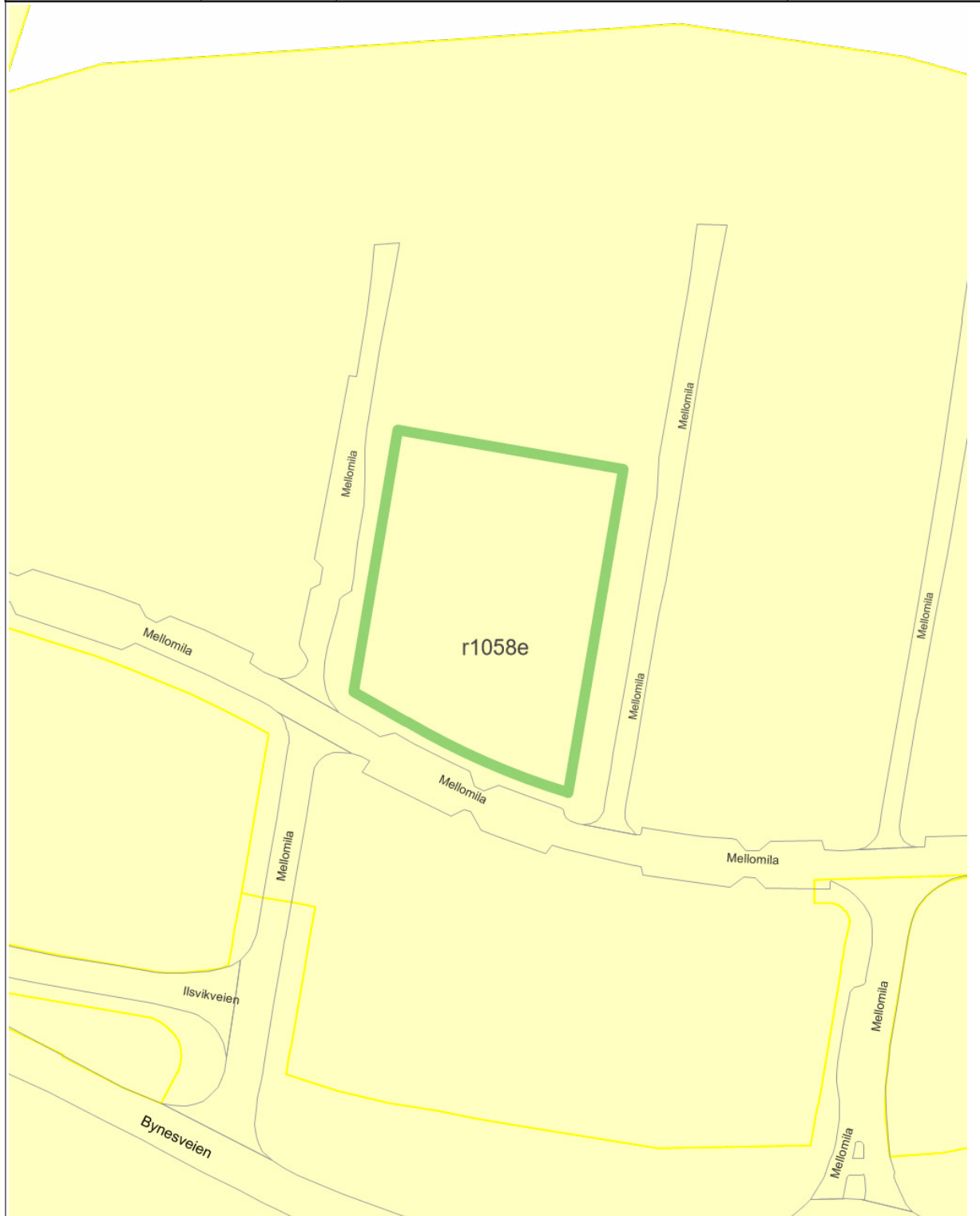
Nytt pkt. 5 til bestemmelsenes § 9:

Opparbeiding av tursti langs stranda på Ilsvikøra skal være ferdigstilt samtidig med at de omregulerte næringsarealene blir tatt i bruk som boliger.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.

(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 76	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Mellomila 72 7018 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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 72
7018 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@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