



aktiv.

Mellomila 39B, 7018 TRONDHEIM

**Lys 3-roms leilighet i toppetasje |
Oppussingsobjekt | To balkonger |
Ingen dokumentavgift |
Sentrumsnær beliggenhet**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 770 000,-
Fellesgjeld: Kr 218 200,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 989 550,-
Felleskostn.: Kr 4 888,- pr mnd.
Selger: Edvard Tronvold

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 69/79 kvm
Tomtstr.: 451.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 416, bnr. 39
Andelsnr.: 44
Oppdragsnr.: 1710250297

Velkommen til Mellomila 39B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Mellomila 39B beliggende på Ila - et populært område med kort vei til sentrum, kollektivtransport og flotte turmuligheter langs fjorden. Boligen ligger i 4. etasje og har en arealeffektiv planløsning med stue, kjøkken, to soverom, bad, separat toalett og to balkonger. Eiendommen selges som et oppussingsobjekt, og det må påregnes oppgraderinger av både overflater, kjøkken, bad og tekniske installasjoner. Dette gir et stort potensial for kjøper som ønsker å modernisere og sette sitt eget preg på boligen i et attraktivt og bynært område.

Verdt å merke seg:

Ingen dokumentavgift

Stort potensial

Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet

To balkonger

Ingen forkjøpsrett

Tre boder - to i kjeller og en på loftet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	41
Plantegning	53
Energiattest	54
Vedtekter	55
Husordensregler	62
Regnskap	64
Byggetegninger	71
Midlertidig innflyttingstillatelse	78
Midlertidig brukstillatelse - Balkonger	79
Reguleringskart	80
Hyblifiseringsområde	82
Planoversikt	83
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² - Kjellerboder.

4. etasje

BRA-i: 69 m² - Stue, kjøkken, to soverom, bad, toalett og gang.

5. etasje

BRA-e: 3 m² - Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder på loft og i kjeller etg. er medregnet i tot. Bra i rapport som Bra-e. Dette er da en bod på ca. 3m²oppe på loft, samt 2 boder i kjeller. Disse er på h.h.v. ca. 3m² og ca.4m². Alle boder har tilkomst via fellesarealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

451.4 m²

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

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

Dagligvarebutikk med søndagsåpent, samt restauranter og kafeer, ligger i gangavstand unna leiligheten.

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Morten Jønland opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

ENTRÉ

Entréen er romslig med plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til boligens oppholdsrom, soverom og bad.

STUE

Lys og romslig stue med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong hvor du kan nyte solen og utsikten mot nærområdet. Rommet har en god utforming med plass til både sofagruppe og spisebord, og danner et flott utgangspunkt for deg som ønsker å skape et moderne og innbydende oppholdsrom.

KJØKKEN

Kjøkkenet har eldre innredning, men en praktisk og funksjonell plassering i tilknytning til stuen. Her ligger alt til rette for å modernisere etter egne ønsker og behov - enten du ønsker et separat kjøkken eller en mer åpen løsning mot oppholdsrommet.

BAD OG TOALETTRUM

Badet har eldre overflater og må påregnes pusset opp før videre bruk. Et separat toalettrom gir ekstra bekvemmelighet i hverdagen. Rommene har potensial til å etableres som et helhetlig og moderne baderomsmiljø med dagens standard og komfort.

SOVEROM

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Det ene soverommet har utgang til en mindre balkong, og med to soverom kan det ene rommet fint brukes som barnerom, kontor eller gjesterom.

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:

VANNLEDNINGER

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble ikke påvist inne i boenheten. (TG-3 settes lokalt for dette forhold. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert egen stoppekran for hele leiligheten inne i boenheten i h.h.t dagens referansestandarder.)

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik på gulv - etasjeskille. Vurderes ikke til å ha noen praktisk betydning, selv om avvik går utover dagens referansestandard. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

ILDSTED/SKORSTEIN INNVENDIG I BOLIGEN

Pipa er en eldre teglpipe. Erfaringsmessig ser vi ofte at eldre teglpipe har behov for rehabilitering for å være i bruksmessig godkjent stand. For full visshet rundt tilstand og bruksmessighet til pipe - fyringsanlegg, anbefales det kontakt med lokalt feie/brann-vesen.

OVERFLATER OG INNREDNING

Det ble ikke funnet vesentlig fukt el.l i utsatte soner. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

AVLØPSRØR

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

TOALETTROM

Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonene. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

VENTILASJON

TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt

BALKONG, TERRASSE OG PLATTING

Det ble ikke registrert vesentlige skader i konstruksjonene. TG er satt ut ifra type rekkverk og store åpninger (over 10 cm lysåpning) mellom rekkverks-spiler på liten luftebalkong utenfor soverom.

Anbefalte tiltak: Tiltak anbefales på generelt grunnlag for bedring av personsikkerheten opp mot dagens referansestandarder med hensyn til nevnte rekkverk.

Forhold som har fått TG3:

ELEKTRISK

Det registreres stedvis dårlig innfesting og defekter på elektrisk utstyr. (stikk på soverom, kabelstrekk på bad m.m) Tiltak - renovering må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

VÅTROM

Badet fremstår ikke som tett etter dagens våtroms standarder/referansestandard mtp. vannsikkerhet - membransjikt på gulv og vegger. Det registreres bl.a avfallset maling - tettesjikt både på gulv og vegg, og det er ingen membran/tett forbindelse i mellom sluk og gulv. Det anbefales ikke bruk som vil medføre vesentlig vannpåkjenning direkte på overflater på gulv og vegger ut i fra dagens byggdetaljer. Ved eventuelt videre bruk av badet før en rehabilitering, så forutsettes det bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til avløp/sluk. Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonene under befaringen. Hulltaking er ikke foretatt da badet har støpte vegger og gulv. Tiltak - rehabilitering må påregnes.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

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 Telenor.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP615730

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)

FULLMEKTIG

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.
- Vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 770 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 915 279

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 661 117

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 330
- Felleskostnad avdrag: kr 584
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 225
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 645
- Tillegg vasking: kr 104

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring

- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter
- Energi, felles

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 888

Andel Fellesgjeld

Kr 218 200

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.10.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 584

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 330

Andel fellesformue

Kr 36 382

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mellomila 39 Borettslaget

Organisasjonsnummer

847854502

Andelsnummer

44

Om borettslaget

Borettslaget Mellomila 39 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånennummer: 90517292183 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 20.10.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 20.10.2025: 3 760 172

Andel av saldo: 218 201

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2041)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 192 431
- Egenkapital: Kr -2 290 222
- Disponible midler: Kr 682 527
- Årets endring i disponible midler: Kr 68 096

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

Andelseiere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Melding om at husdyr holdes gis til styret. Forbud mot husdyr som regnes som farlig må respekteres.

Beboernes forpliktelser og dugnader

RENHOLD FELLESAREALER

Utfør renhold av trapper og ganger etter oppsatt turnusliste. De to leilighetene som deler trappeavsats vasker annenhver uke - se oppsatt turnusliste.
Renhold av kjeller og loft skjer etter oppsatt turnus.

DUGNAD

Borettslaget arrangerer dugnad vår og høst. Andelseiere som ikke deltar i disse dugnadene vil bli avkrevd p.t. kr 300,- per dugnad dersom de ikke møter opp og bidrar.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 416, bruksnummer 39 i Trondheim kommune. Andelsnr. 44 i Mellomila 39 Borettslaget med orgnr. 847854502

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste rettigheter eller heftelser på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse på eiendommen den 04.07.1959

Det foreligger også midlertidig brukstillatelse for nye balkonger datert 02.12.1998.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger rammetillatelse for oppgradering av eksisterende boligblokk, blant annet for etterisolering av fasader og tak. Tiltaket er gjennomført, men det foreligger ikke igangsettelsestillatelse for det. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.07.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20230031

Plannavn: Abelborgs gate 10

Formål: Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for videre boligutvikling innenfor den bebygde eiendommen, med påbygg over eksisterende bygning og med en mer aktiv arealbruk på gateplan (bolig og næring).

PLANFORSLAG

Det eksisterer et planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20230036

Plannavn: Del av Mellomila, Østre Ila og del av Nedre Ila

Formål: Hensikten med planarbeidet er å regulere enveiskjøring i Mellomila, mellom Østre Ila og Kongens gate, og vise konsekvensene av tiltaket. Tiltaket er et ledd i hele gateprosjektet i Kongens gates hovedmål om å heve standarden slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Byvekstavtalen. Enveisregulering av Mellomila er et tiltak for å øke fremkommeligheten for kollektivtrafikken i Kongens gate.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

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

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 770 000 (Prisantydning)

218 200 (Andel av fellesgjeld)

2 988 200 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 989 550 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 997 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 000 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 995 og visninger kr 2 990. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

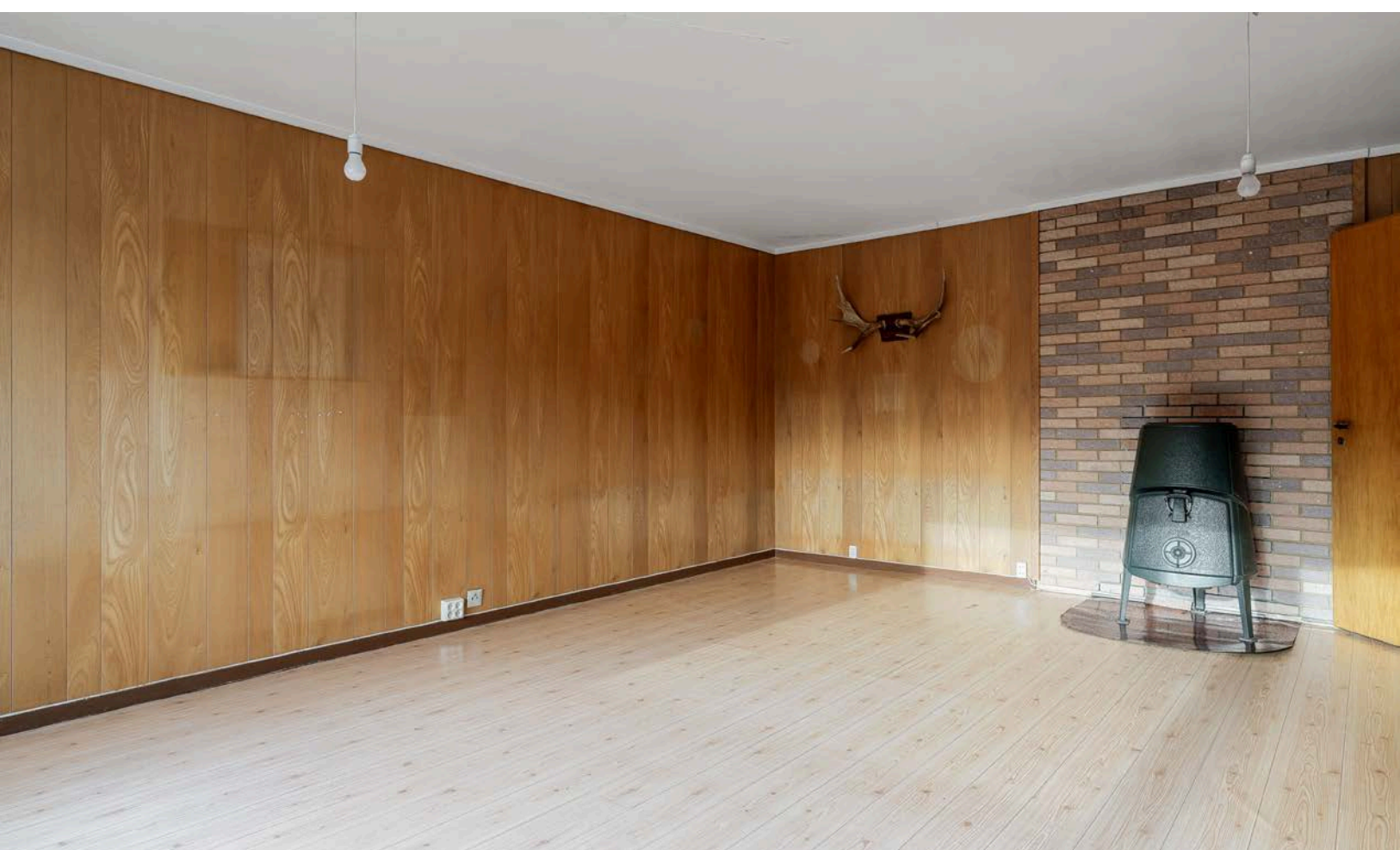
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

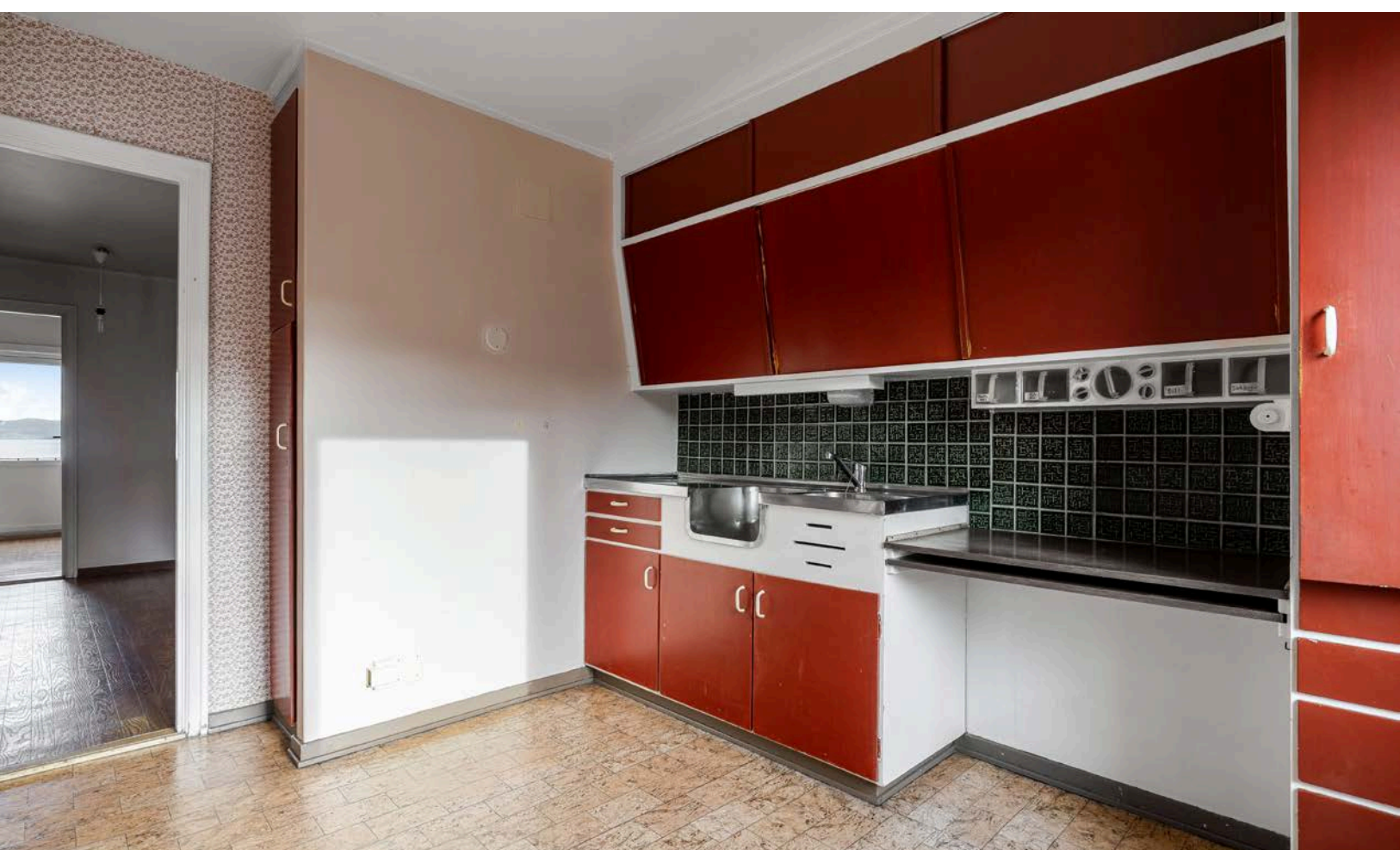
28.10.2025





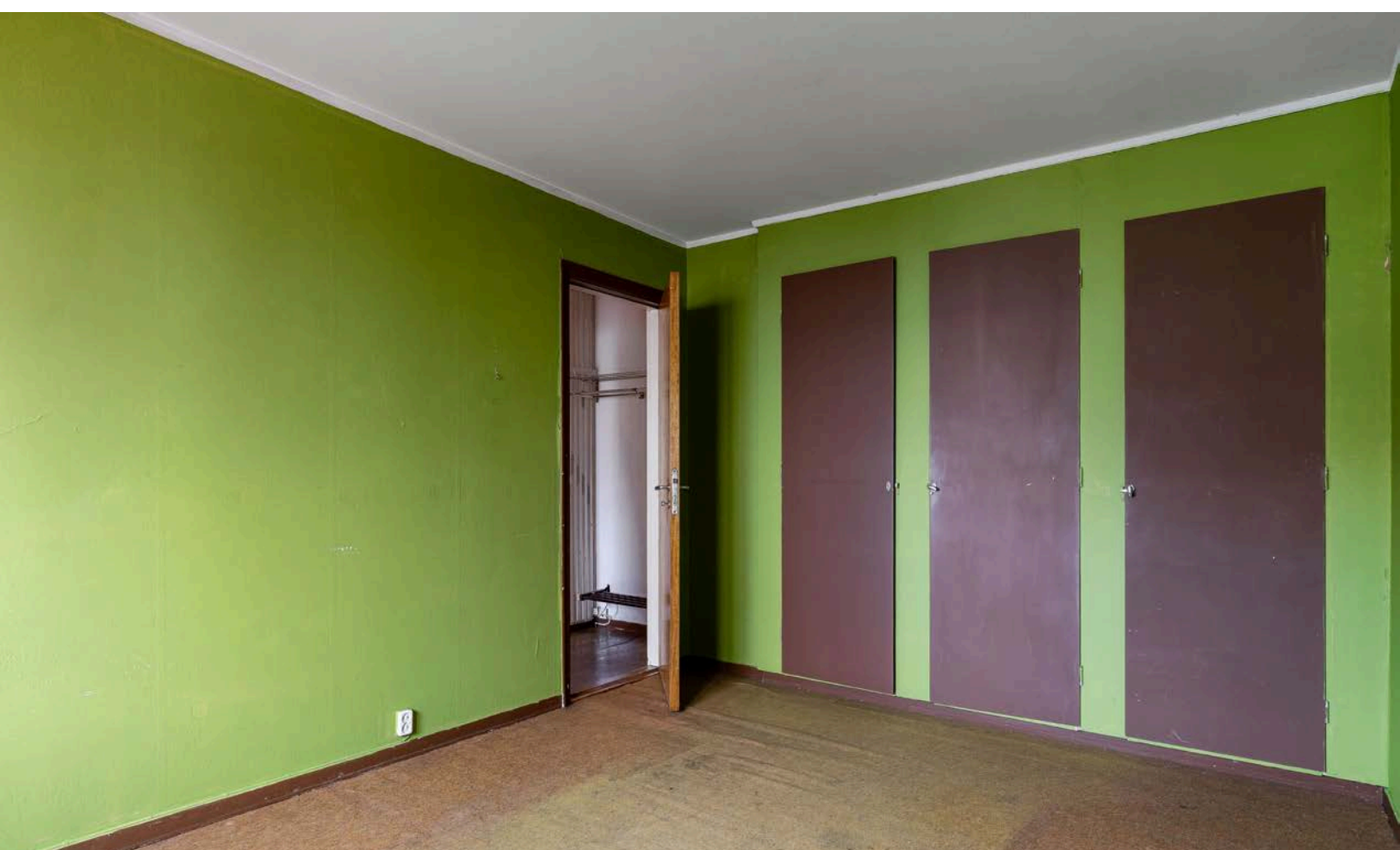
























Vedlegg

Nabolagsprofil

Mellomila 39B - Nabolaget Ila østre/Skansen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚊 Ila Linje 9	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Hanskemakerbakken Linje 21, 75, 76, 114, 350, 452	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Skansen stasjon Linje R60, R70	6 min 🚶 0.5 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	4 min 🚶 2.6 km
✈️ Trondheim Værnes	33 min 🚶

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Birralee International School Trondheim (...15 min 🚶 289 elever, 20 klasser	1.3 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	6 min 🚶 2.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	6 min 🚶
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	14 min 🚶 1.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

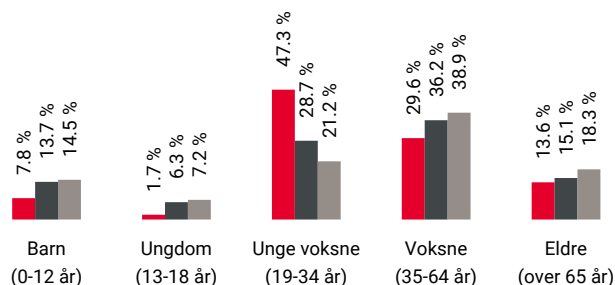
Veldig trygt 74/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila østre/Skansen	1 142	812
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Iladalen barnehage (1-5 år) 67 barn	1 min 🚶 0.1 km
Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 🚶 0.2 km
Steinerbarnehagen i Ila (0-5 år) 21 barn	3 min 🚶 0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Ila Søndagsåpent	3 min 🚶 0.3 km
Joker Ilevollen Søndagsåpent	4 min 🚶 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Sykkel



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



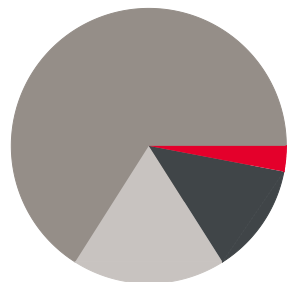
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Iladalen ballplass	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Ila Sandvolleyballbane	3 min	🚶
Sandvolleyball	0.2 km	
🏊 EasyFit Ilsvika	6 min	🚶
🏊 3T-Ilsvika	7 min	🚶

Boligmasse



3% enebolig
13% rekkehus
66% blokk
18% annet

«Det er 5 min. gange til torget. Det er masse tilbud av alle slag. Store grøntarealer. Kulturelt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Trondheim Torg

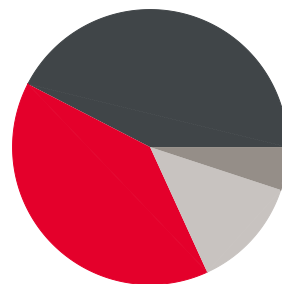
15 min 🚶



Vitusapotek Trondheim Torg

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
42% 6-12 år
5% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



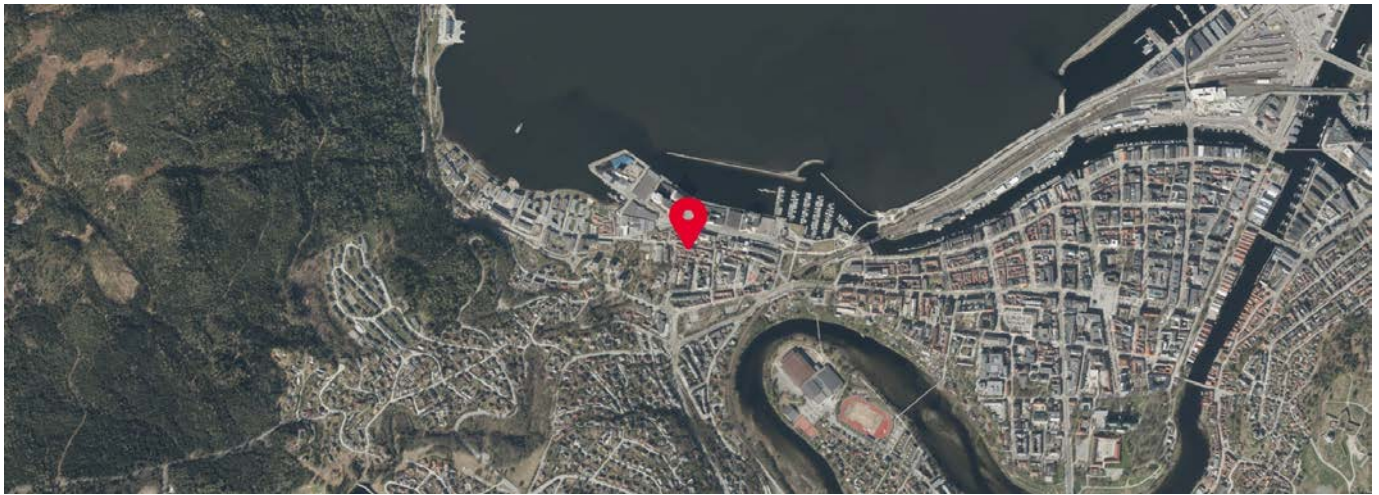
0%

57%

Ila østre/Skansen
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250297	
Selger 1 navn	
Ola Forvemo	
Gateadresse	
Mellomila 39B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7018
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Edvart Trondvoll	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1710250297

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250297

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Forvemo	Obf6f59c8a2c6524398d7 94f4e3178114148a87d	21.10.2025 12:12:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250297

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

Mellomila 39B 7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1956
BRA: 79 m²
BRA-i: 69 m²
Rapportdato: 27.10.2025 (Gyldig til 27.10.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37007>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Elektrisk
- Våtrom: Bad:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

- Kjøkken:
 - Avtrekk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.10.2025

Rapportdato
27.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ola Forvemo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Morten Jønland** Telefon: **95237535**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **morten@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mellomila 39B, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	416	Bruksnr:	39	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1956					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	79	69	10	0	8
Totalt m²	79	69	10	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	69	69	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett, gang.	
Totalt m²	69	69	0		

Kommentar til arealberegning

Boder på loft og i kjeller etg. er medregnet i tot. Bra i rapport som Bra-e. Dette er da en bod på ca. 3m²oppe på loft, samt 2 boder i kjeller. Disse er på h.h.v. ca. 3m² og ca.4m². Alle boder har tilkomst via fellesarealer.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det ble ikke registrert vesentlig skader el.l i konstruksjonene. TG ut i fra type rekkverk og store åpninger (over 10cm lysåpning) i mellom rekkverks-spiler på liten lufte balkong utenfor soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak anbefales på generelt grunnlag for bedring av personsikkerheten opp i mot dagens referansestandarder mtp. nevnte rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i fra 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke, Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik på gulv - etasjeskille. Vurderes ikke til å ha noen praktisk betydning, selv om avvik går utover dagens referansestandard. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Pipa er en eldre teglpipe. Erfaringsmessig ser vi ofte at eldre teglpipe har behov for rehabilitering for å være i bruksmessig godkjent stand. For full visshet rundt tilstand og bruksmessighet til pipe - fyringsanlegg, anbefales det kontakt med lokalt feie/brann-vesen.

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det ble ikke funnet vesentlig fukt el.l i utsatte soner. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Det er ikke etablert forsert avtrekk over stekesonen.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonene. TG ut i fra alder og beskaffenhet.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran ble ikke påvist inne i boenheten. (TG-3 settes lokalt for dette forhold. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert egen stoppekran for hele leiligheten inne i boenheten i h.h.t dagens referansestandarder.)	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det registreres stedvis dårlig innfesting og defekter på elektrisk utstyr. (stikk på soverom, kabelstrekk på bad m.m)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak - renovering må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2018	
Størrelse	
100L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten er basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer - klaffventiler.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt.	

6.13 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet fremstår ikke som tett etter dagens våtroms standarder/referansestandard mtp. vannsikkerhet - membransjikt på gulv og vegger. Det registreres bl.a avfallset maling - tettesjikt både på gulv og vegg, og det er ingen membran/tett forbindelse i mellom sluk og gulv. Det anbefales ikke bruk som vil medføre vesentlig vannpåkjenning direkte på overflater på gulv og vegger ut i fra dagens byggedetaljer. Ved eventuelt videre bruk av badet før en rehabilitering, så forutsettes det bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til avløp/sluk. Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonene under befaringen. Hulltaking er ikke foretatt da badet har støpte vegger og gulv.	
Anbefalte tiltak	
Tiltak - rehabilitering må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

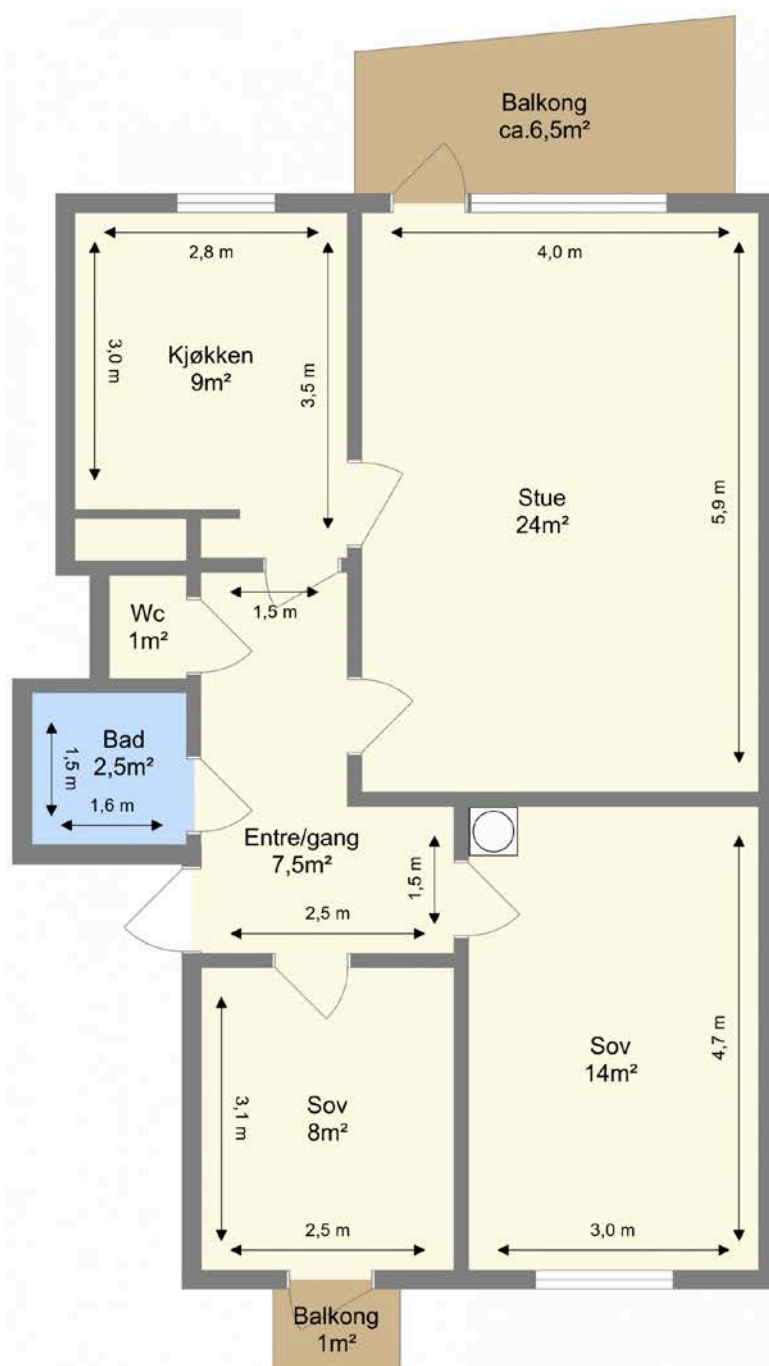
6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Mellomila 39B

4. Etasje

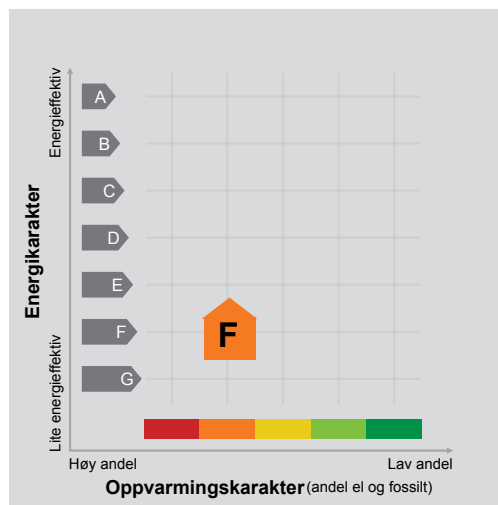


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Mellomila 39B
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	416
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182159441
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-184273
Dato	27.10.2025



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 Mellomila 39 org nr 847 854 502

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.04.1960 med endringer, endret på generalforsamling 08.06.2021, sist endret 09.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

Borettslaget Mellomila 39 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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 kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram 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 en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 o.l.

(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.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers 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.

5-2 Pålegg om salg

(1) 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.

5-3 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med ett varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle 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 minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og 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 en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 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 mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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 eller 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

REGLER FOR RO OG ORDEN I BORETTSLAGET MELLOMILA 39

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET MELLOMILA 39

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

ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG

Ta godt vare på fellesanleggene. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Andelseiere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Melding om at husdyr holdes gis til styret. Forbud mot husdyr som regnes som farlig må respekteres.

Per i dag har borettslaget frivillig vaktmestertjeneste. Styret oppfordrer samtlige andelseiere til å delta i denne ordningen både når det gjelder utomhusarealer og fellesarealer innendørs.

RENHOLD FELLESAREALER

Utfør renhold av trapper og ganger etter oppsatt turnusliste. De to leilighetene som deler trappeavsats vasker annenhver uke – se oppsatt turnusliste.

Renhold av kjeller og loft skjer etter oppsatt turnus.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER

Det er forbudt å mate fugler eventuelt andre dyr, da matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal alltid holdes låst.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra verandaer eller vinduer, i trapper eller ganger. Man kan riste matter og tøy på innsiden av verandaer.

C:\TobbDocKonv\tmpdokument.doc

Sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Egne boder kan benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene. Barnevogner kan oppbevares under kjellertrappene.

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, parabolantennener e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

For bruk av vaskeriet og vaskemaskiner er det særskilte regler. Se oppslag i vaskerommet. For bruk av vaskemaskinene er reglene slått opp i vaskerommet, og vi må be om at disse reglene følges nøyaktig.

Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER

Andelseieren er ansvarlig for forsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen.

DUGNAD

Borettslaget arrangerer dugnad vår og høst. Andelseiere som ikke detar i disse dunadene vil bli avkrevd p.t. kr 300,- per dugnad dersom de ikke møter opp og bidrar.

Trondheim, 26. april 2005 – vedtatt i ekstraordinær generalforsamling.

BORETTSLAGET MELLOMILA 39

Styret

Borettslaget Mellomila 39 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		460 128	855 936	460 115	467 500
Felleskostnader kapitaldel		395 808	0	395 785	388 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		139 320	138 888	139 300	139 300
Andre tillegg	1	4 320	0	0	22 500
Andre driftsinntekter	2	55 544	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 055 120	994 824	995 200	1 017 700
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-53 302	-51 993	-53 300	-55 000
Honorar administrative tjenester		-3 762	0	0	0
Eksterne honorar	4	-6 695	-6 022	-6 250	-6 250
Drifts- og serviceavtaler	5	-9 798	-9 230	-8 400	-14 200
Vaktmestertjenester		-750	-2 625	0	-1 000
Renholdstjenester		-8 913	-747	0	-22 500
Løpende vedlikehold	6	-28 455	-99 043	-50 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-133 511	-130 293	-139 300	-139 300
Forsikring		-84 752	-77 679	-83 500	-97 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-129 680	-105 409	-104 700	-119 200
Eiendomsavgifter		-82 243	-80 692	-88 900	-86 400
Energi, felles		-19 282	-18 565	-14 000	-18 000
Andre driftsutgifter	7	-7 441	-1 881	-2 600	-2 600
Sum driftskostnader		-625 632	-641 230	-608 000	-668 700
DRIFTSRESULTAT		429 488	353 594	387 200	349 000
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 924	32 586	24 000	24 000
Finanskostnader		-263 981	-239 840	-275 059	-256 400
Netto finansposter		-237 057	-207 254	-251 059	-232 400
Resultat før skattekostnad		192 431	146 340	136 141	116 600
Ordinært resultat etter skatt		192 431	146 340	136 141	116 600
ARSRESULTAT	8, 12	192 431	146 340	136 141	116 600
Disponering av totalresultat:		192 431	146 340	136 141	116 600
Reduksjon av udekket tap		192 431	146 340	0	0

Borettslaget Mellomila 39 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	984 449	984 449
Sum anleggsmidler		984 449	984 449
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	121 940	116 804
Mellomregning Klare Finans	10	24 440	14 402
Opptjente renter	10	26 924	32 586
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	643 687	652 354
Sum omløpsmidler		816 991	816 145
SUM EIENDELER		1 801 440	1 800 594

Borettslaget Mellomila 39 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-2 292 022	-2 484 452
Sum egenkapital		-2 290 222	-2 482 652
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	3 825 397	3 949 732
Borettsinnskudd	13, 15	131 800	131 800
Sum langsiktig gjeld		3 957 197	4 081 532
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 318	129 122
Skyldig off. myndigheter		0	6 864
Forskudd kunder		24 440	14 352
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	48 680
Påløpte kostnader		1 706	2 696
Sum kortsiktig gjeld		134 464	201 714
Sum gjeld		4 091 661	4 283 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 801 440	1 800 594
Pantstillelser	13	3 957 197	4 081 532

Sted: _____, dato: _____

Nina Moe
Leder

Lars Johannessen
Styremedlem

Bendik Ohr Iversen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning 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 løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige 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 verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men 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 sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. 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 øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Andre tillegg	4 320	0
Sum andre tillegg	4 320	0

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Ekstrainnbetaling	55 544	0
Sum andre inntekter	55 544	0

Andre driftsinntekter gjelder inntektsføring av avsatt styrehonorar og AGA fra 2017

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	7 050	7 050

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Sum eksterne honorarer	6 695	6 022

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 026	2 768
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	6 771	6 463
Sum drifts- og serviceavtaler	9 798	9 230

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 744	32 724
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 292	23 127
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	38 400
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 161	2 785
Reparasjon og vedlikehold annet	2 257	2 008
Sum vedlikehold	28 455	99 043

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 490	0
Gaver	375	0
Bankgebyrer	611	614
Andre gebyrer	2 965	725
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	543
Sum andre driftsutgifter	7 441	1 881

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	614 431	1 594 691
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	192 431	146 340
Avdrag lån	-124 335	-1 126 600
Årets endring i disponible midler	68 096	-980 260
Disponible midler i periodens slutt	682 527	614 431
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	682 527	614 431

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 000	968 449
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 000	968 449
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 000	968 449

Antatt levetid i år :

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

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1960.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5
Bankinnskudd	643 682	652 349
Sum bankinnskudd	643 687	652 354

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-2 482 652	-2 628 992
Andelskapital 01.01	1 800	1 800
Andelskapital 31.12	1 800	1 800
Annen egenkapital 01.01	-2 484 452	-2 630 792
Årets resultat	192 431	146 340
Annen egenkapital 31.12	-2 292 022	-2 484 452
SUM EGENKAPITAL 31.12	-2 290 222	-2 482 652

Andelskapitalen er kr 1 800,- fordelt på 18 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Borettslaget har negativ egenkapital som skyldes rehabilitering gjennomført i 2020 og 2021 - men har godt med disponible midler. Det er budsjettert med positivt resultat i 2025.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	984 449
Restgjeld 31.12	3 957 197

Pålydende pantstillelser var 10 131 800,- per 31.12.

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

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refin forprosjekt rehab 2015 og opptak rehab
Lånenummer:	90517292183
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	5 400 000
Lånesaldo 01.01:	3 949 732
Avdrag i perioden:	124 335
Lånesaldo 31.12:	3 825 397
Saldo 5 år frem i tid:	3 068 778

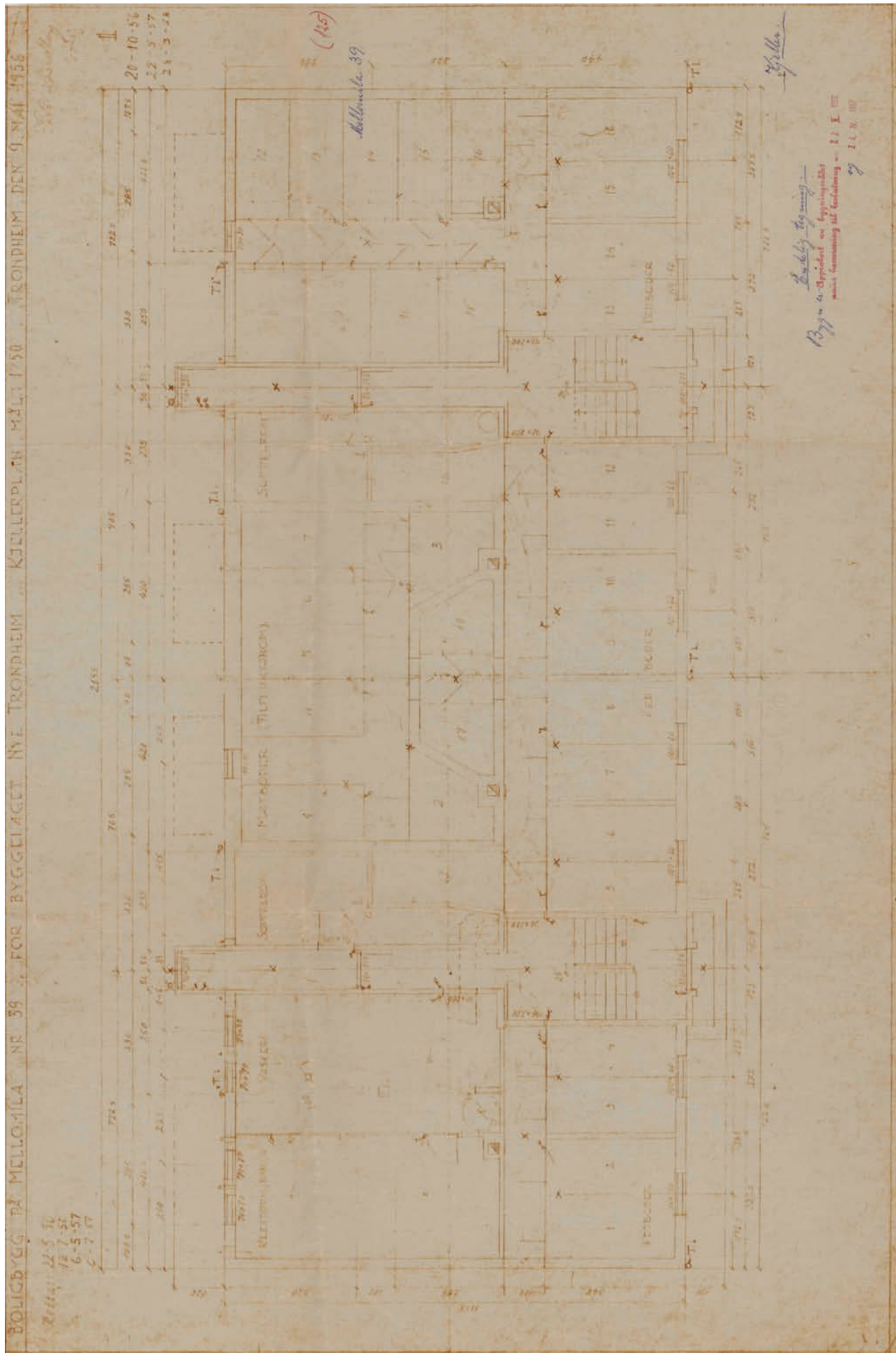
PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517292183	12	221 986	2 663 832
	4	217 458	869 832
	2	145 869	291 738

Det er ulik fordeling mellom borettsinnskudd og gjeld.

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	131 800	131 800
Sum innskudd	131 800	131 800



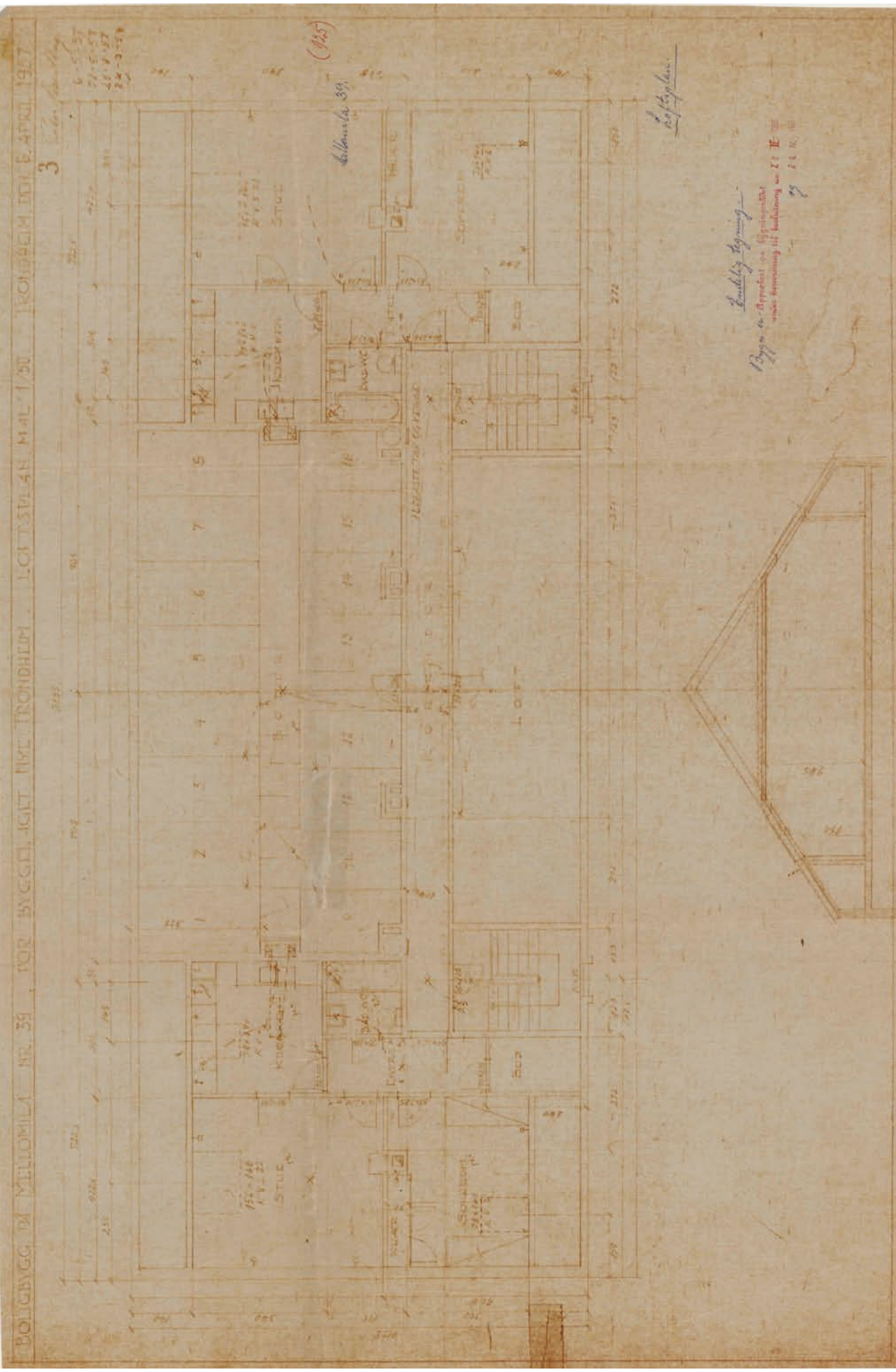
Recep: 22.5.56
13.7.56

Stellaria 39. (115)

Exemplar.

Endelig Tegnning

6
 772
 772
 772



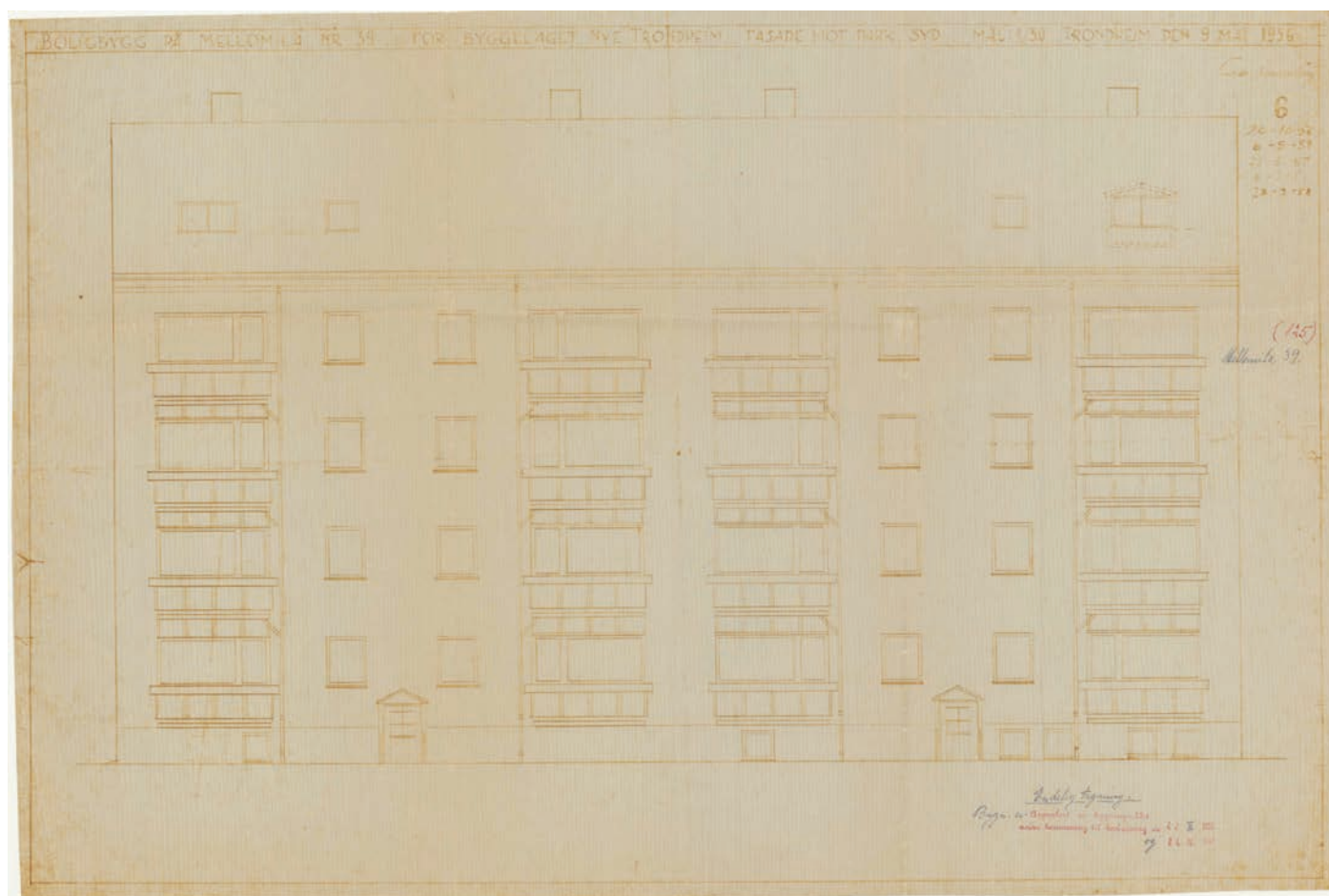
BOLIGBYGG. PÅ MEILOMILI NR. 39, FOR BYGGELIGT NVE TRONDHEIM. LOSTSPL. 4H. MÅL 1/50. TRONDHEIM DOK. E. APRIL 1957.

3
 6-5-57
 7-5-57
 11-8-57
 24-3-58

(125)
 delmål 39.

Loftplan.

Endelig tegning.
 Bygg. u. Arbeidst. og Byggeskisse
 som foreligger til godkjenning av L. E. 22



[illegible]

**BRAATEN & MYLIUS
ARKITEKTER MNALNS**

699/55

Byggelaget "Nye Trondheim",
v/ herr A. Marcussen,
Trondhjems Sparebank,
h e r.

Ang. nr. 39, Mellomila.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle
leiligheter.

Rettede transparenter på lerret samt målebrev må sendes
inn.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 4. juli 1959.

Chaab



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Kopi

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gunnar Winje B/L Mellomila 39
Mellomila 39
7018 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/25423/1997
oppgis ved alle henvendelser

Dato
02.12.1998

BYGGESTED: MELLOMILA 39A-B G.nr.: 416/39

BYGGHERRE: Gunnar Winje B/L Mellomila 39

ARBEIDETS ART: ENDRING

BYGGETS ART: BALKONGER PÅ BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

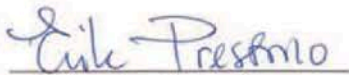
Arbeidet er besikttet den 02.12.1998 _____

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

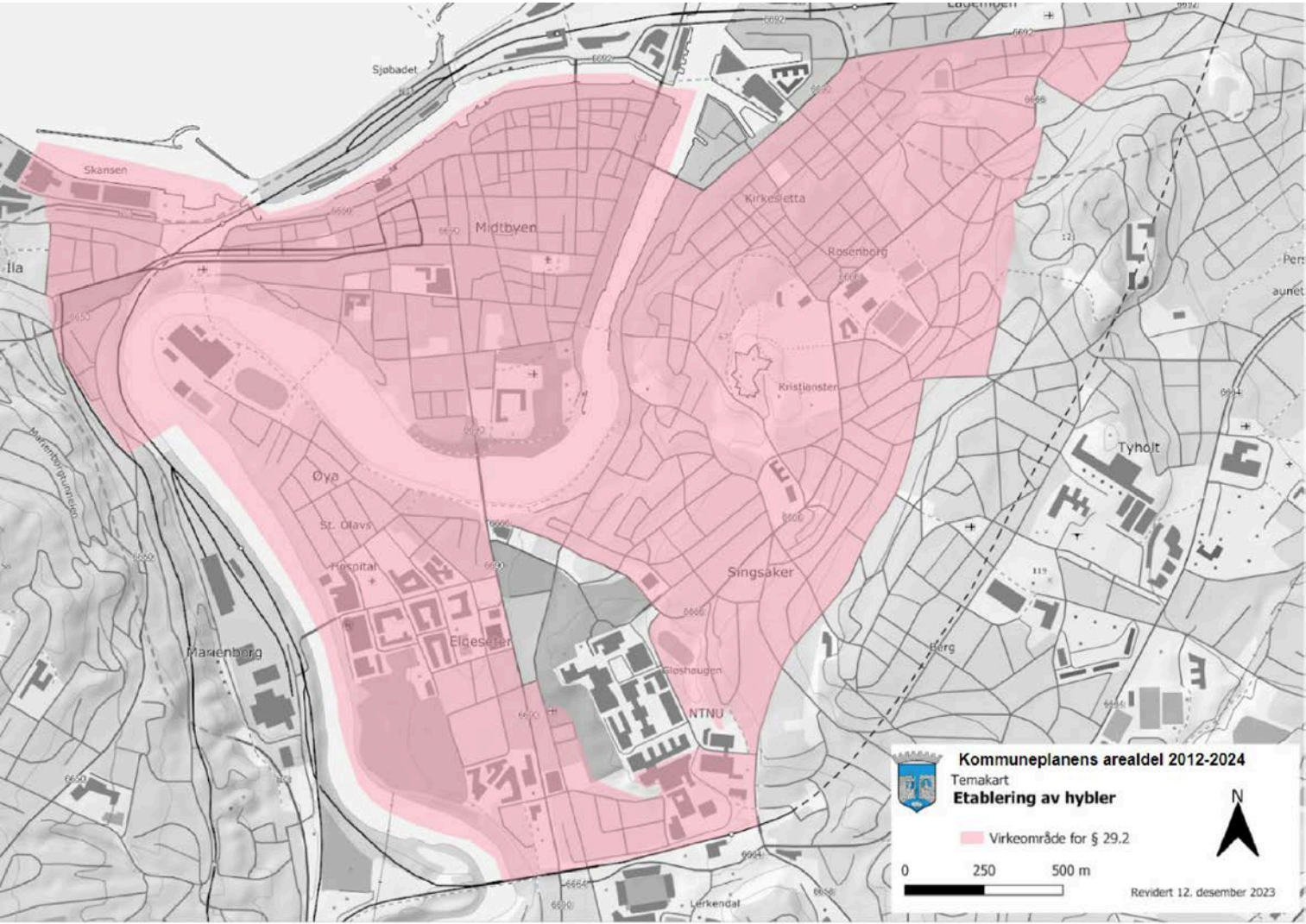
Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

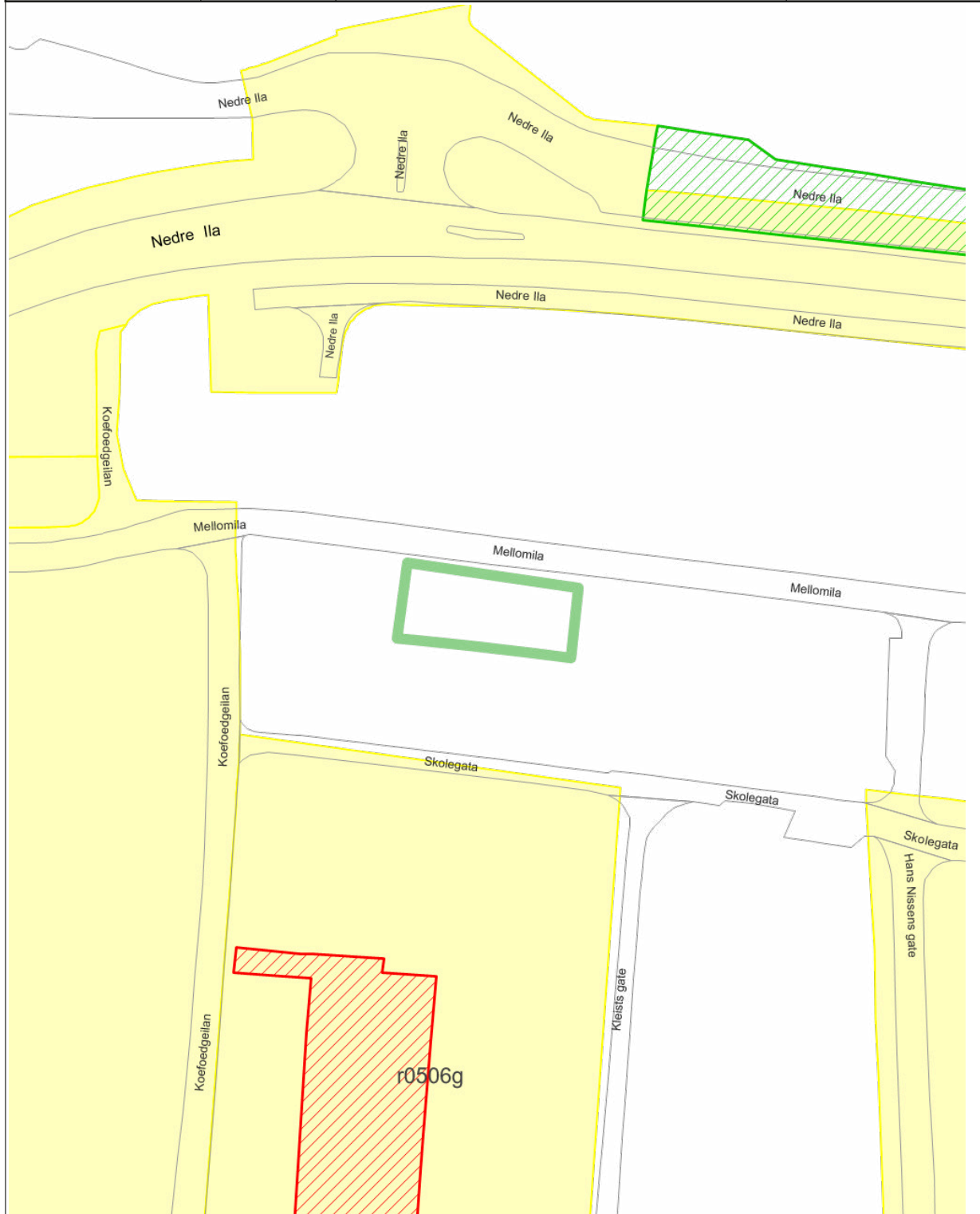

Erik Prestmo bygn. insp.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 39	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Mellomila 39A 7018 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 39	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Mellomila 39A 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mellomila 39B
7018 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre