

PROAKTIV

Meget pen 3-roms
selveier over 2 plan

I en av byens mest
attraktive områder.

MELLOMILA 63





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
 - **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
 - **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
 - **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ILSVIKA

Ilsvika er et ettertraktet boligområde for mange, i fredelige omgivelser med Trondheimsfjorden som nærmeste nabo. Samtidig er sentrum kun er en kort sykkel- eller busstur unna.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 417, bnr. 82, snr. 38 i
Sameiet IIsvika Garden

Prisantydning: 3.690.000,-

Omkostninger: 106.240,-

Totalpris: 3.796.240,-

Kommunale avgifter: 12.091,- pr. år

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2004

Rom/soverom: 3/2

BRA: 57 m²

BRA-i: 53 m²

Etasje: 3. etasje og 4. etasje

Garasje/Parkering: Seksjonen har
bruksrett til en parkeringsplass i felles
garasjekjeller. Her er det montert lader for
elbil. Forøvrig er det gateparkering etter
gjeldende bestemmelser.

Tomt: 4679.2 m² fellestomt for sameiet

Felleskostnader pr. mnd.: 3.369,-

Felleskostnader inkl.: Parkering,
elektroniske fellesavtaler,
vaktmestertjenester, felles forsikring,
honorarer, vedlikeholdskostnader m.m.

Energimerke: Energiklasse lyse grønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	46	51
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
52	60	74	75
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Planskisse	Energiattest
80	85	93	104
Husordensregler	Vedtekter	Regnskap sameiet	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyd!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes

Daglig leder

Mobil: 970 59 239

E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Moholt

Telefon:

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosesse.

Velkommen til Mellomila 63, en lys 3-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard og over to plan

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære Ilsvika, som byr på nærhet til sjøen, Bymarka og sentrum.

Det er også kort vei til flere av byens studiesteder, som Handelshøyskolen BI, NTNU campus Kalvskinnet, Gløshaugen og Elgeseter. Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, bussholdeplass og treningssenter.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Lys, lufting og åpen stue og kjøkkenløsning
- Moderne kjøkken med kjøkkenøy
- To soverom på henholdsvis 10 m² og 7 m²
- Svært gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap

- Flislagt bad med gulvvarme og pplegg for vaskemaskin
 - Vestvendt balkong med ttermiddagssol
 - Bod og felles sykkelparkering
 - Fast p-plass i parkeringskjeller. Mulighet for elbil-lading
- Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Proaktiv Eiendomsmegling.

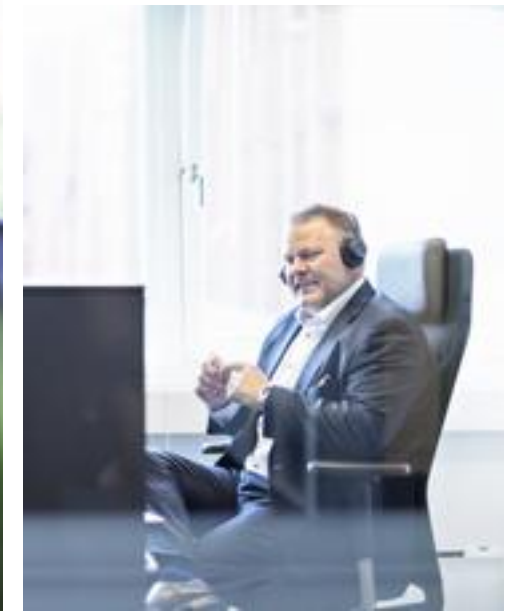
Daglig leder **Steinar Skaanes**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



ILSVIKA

Kommune: Trondheim / Område: ILSVIKA

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Med sin attraktive beliggenhet langs Trondheimsfjorden er Ilsvika et ettertraktet boligområde for mange. Her bor du i fredelige omgivelser med Trondheimsfjorden som nærmeste nabo, samtidig som sentrum kun er en kort sykkel- eller busstur unna.

Ilsvika har et godt utvalg av servicetilbud. Ukeshandelen kan gjennomføres på Rema 1000 eller Coop Extra - begge ligger like ved leiligheten. I tillegg er det to søndagsåpne alternativ i området, Bunnpris Ila og Joker Ilevollen, som ligger henholdsvis 7 og 10 minutter unna i gangavstand. Like i nærheten finner du Soknedal Bakeri, et populært nabolagsbakeri kjent for ferske brød, bakervarer og god kaffe.

Når solen skinner og gradestokken stiger er Ilaparken, Iladalen park og Skansenparken de perfekte stedene å være. Her er det alltid god stemning og på godværsdagene kryr det av mennesker



OFFENTLIG TRANSPORT

 Ilsvika Linje 21, 28	2 min  0.2 km
 Ila Linje 9	7 min  0.6 km
 Skansen stasjon Linje R60, R70	11 min  0.9 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	3 min  2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ila Post i butikk	0 min  0 km
Rema 1000 Ilsvika PostNord	2 min  0.1 km

VARER/TJENESTER

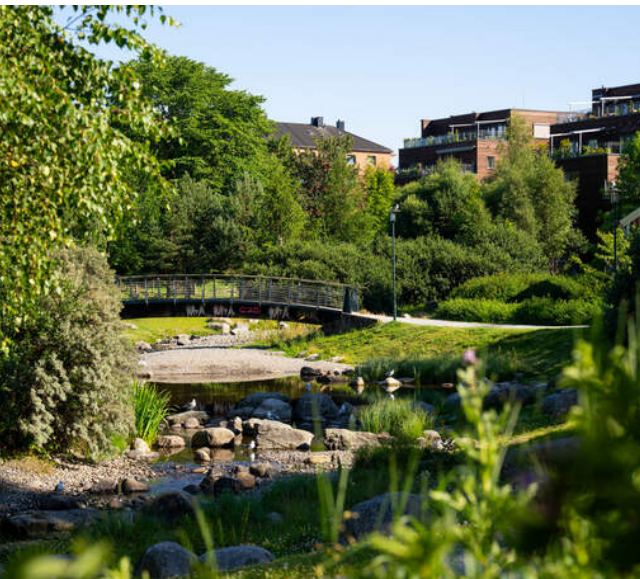
 Trondheim Torg	20 min 
 Vitusapotek Trondheim Torg	20 min 

SPORT

 Ilsvikøra Ballspill	2 min  0.2 km
 Iladalen ballplass Ballspill	3 min  0.2 km
 EasyFit Ilsvika	2 min 
 3T-Ilsvika	3 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Dropsfabrikken Borettslag	6 min 
---	---



som nyter en piknik, griller i godt selskap og koser seg om sommeren. Musikkpaviljongen og den flotte fontenen er uten tvil parkens midtpunkt, men du kan også nyte godt av store grøntarealer, sitteplasser, ballplasser og lekeapparater. Like ved Ilaparken ligger blant annet Ila Brannstasjon, som var den tidligere brannstasjonen som betjente området vest for Skansen i Trondheim. I dag er det en yndet nabolagskafé, og her arrangeres det ofte livemusikk, stand-up kvelder og loppemarkeder m.m. Fra leiligheten er det kort vei til

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Ilabekken, som kobler byen sammen med Bymarka. Herfra kan man gå oppover Iladalen og ende opp ved et av Trondheims mest populære badesteder, Theisendammen.

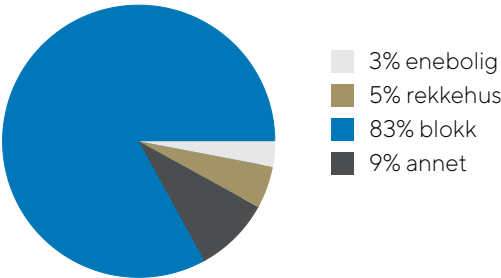
Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse og næring.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Ila / Sverresborg

Skolekrets
Ila barneskole og Sverresborg Ungdomsskole.

BOLIGMASSE



Offentlig Kommunikasjon
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Hovedruten er pendlerlinje 28 som går mellom Ilsvika og Pirbadet via Prinsens gate, med reisetid på cirka 9 minutter til sentrum. Videre er det cirka 10 minutters gange til Ila som er et knutepunkt for den offentlige transporten på vestsiden av byen. Derfra kan blant annet ta buss nr. 3, 11, 21, 18 og 75 samt trikk til Lian.

SKOLER		
Ila skole (1-7 kl.)	7 min	0.6 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	8 min	0.7 km
Birralee International School Trondheim (1-10 kl.)	19 min	1.7 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	21 min	1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	6 min	2.6 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min	
Thora Storm avd. Adolf Øien	18 min	1.6 km

BARNEHAGER		
Iladalen barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
Ilsvika barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
Ila barnehage (1-5 år)	6 min	0.5 km



VELKOMMEN TIL MELLOMILA 63

Vi starter utendørs – Leiligheten er en del av sameiet Ilsvika Garden, og har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ilsvika. Boligen ligger i byggets 3. etasje og strekker seg over to plan.

Parkering

Seksjonen har bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Her er det montert lader for elbil. Forøvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Sameiet har inngått avtale med Ohmia for lading av elbiler i parkeringskjeller.

Tomtestørrelse

4 679 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje og 4. etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong og er utvendig kledd med liggende panel og teglstein. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1
TG1: 13
TG2: 3
TG3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG2:

Membran, tettesjikt og sluk: TG2 er satt da membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Med bakgrunn i dette vil restlevetiden være usikker.

Sanitærutstyr: Servant og servantskap er fra 2026. TG 2 er satt pga manglende synliggjøring av lekkasjevann fra sistene. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig eller ledet bort, noe som over tid kan medføre fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjonen før lekkasjen oppdages.

Dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt. Utover fremlagt FDV- perm foreligger det ikke dokumentasjon på våtrommet, herunder dokumentasjon som kan bekrefte at arbeidene er fagmessig utført og at membran og øvrige tettesjikt er korrekt etablert.



Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt):

Varmtvannsbereider: Bereider er plassert bak vaskemaskin under trapp og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tidligere tilstandsrapport opplyser at varmtvannsbereider er fra ca 2019.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Fredag, 7. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

NB Nåværende eier har ikke rukket å bebodd eiendommen i særlig grad da hun selv kjøpte den våren 2026 og tok over den sommeren 2026. Så alle svarene under her er fra forrige eier som kjente boligen god etter å ha bodd der i mange år.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ifølge forrige eier: Ja. Bytte av servantskap med vask og armatur, samt lysrør med stikkontakt (skap med lys og stikk). Utført av Berg & Wigum AS, Strinda Rørservice AS og R. Arntsen AS i 2026.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Svar: Ifølge forrige eier: Ja, sameiet renoverte fasaden som tiltak for utbedring av fasade etter rapportert råte på ytre bekledning. Arbeidet ble utført i 2021.

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Svar: Ifølge forrige eier: Ja, det ble rapportert om råte på ytre bekledning på enkelte leiligheter som utløste arbeidet med bytting av ytre bekledning i 2021. Ikke rapportert om råte etter jobb ble utført.

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Svar: Ifølge forrige eier: Ja, Det ble rapportert om lekkasje fra hage og ned i kjeller i området inngang til kjeller ved skyvedør under Blokk B i januar 2023. Det ble straks satt i gang arbeid med utbedring av lekkasjen.

Er det utført arbeid med drenering?

Svar: Ifølge forrige eier: Ja, sameiet utførte i 2023 arbeid på fellesarealer/hage over kjeller som en del av arbeidet i forbindelse med rapportert lekkasje i 2023. Arbeidet inkluderte utbedring av drenering og uteområde.

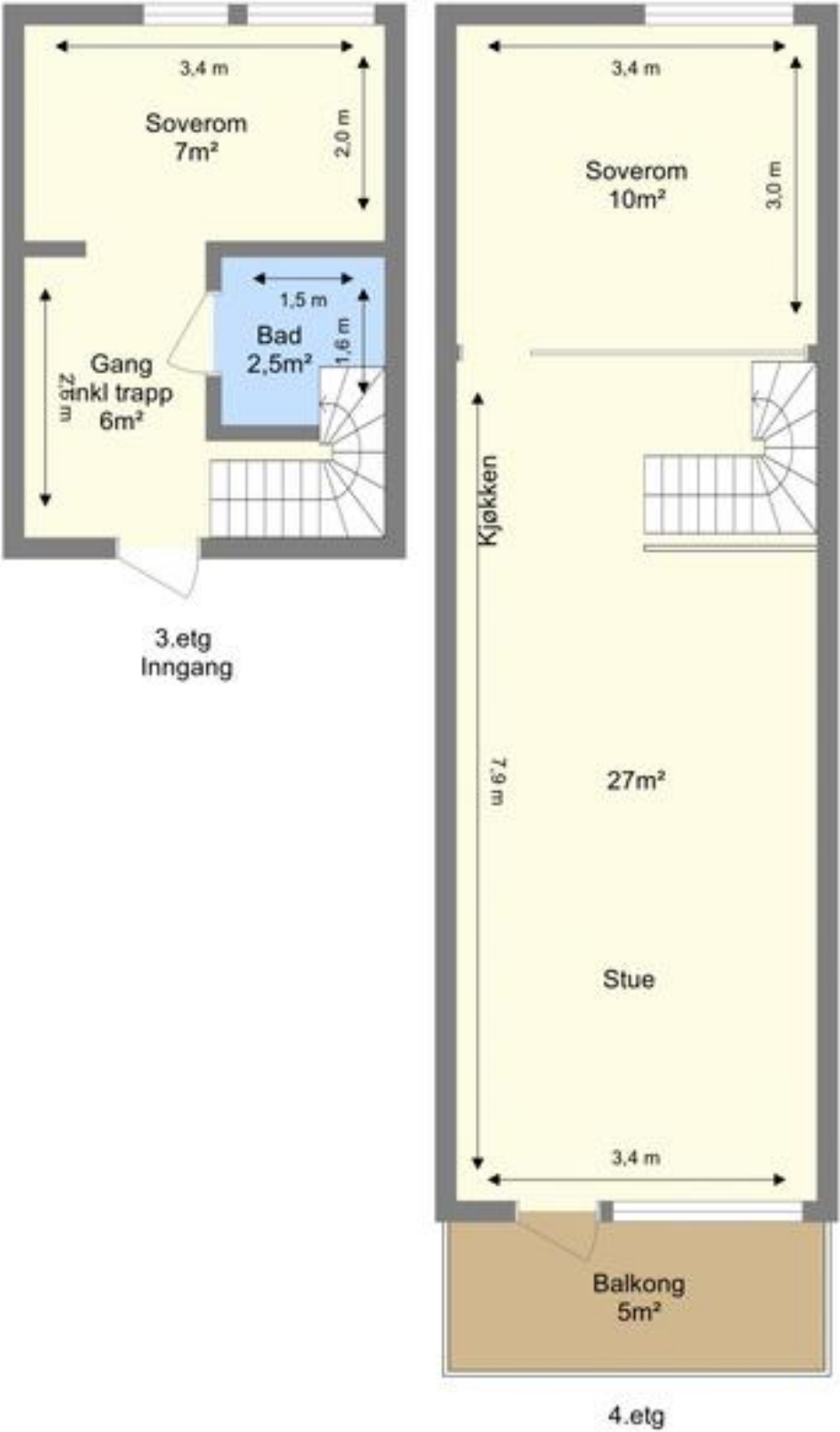
Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Svar: Ifølge forrige eier: Ja, flytting av stikkontakter og kurser ved montering av nytt kjøkken og flytting av stikkontakter stue. Arbeid gjennomført i 2018 av Berg & Wigum AS. Montering av tak-/lysskinne over kjøkken og kjøkkenøy. Arbeid gjennomført i 2023 av Berg & Wigum AS. Satt inn flere kontaktpunkt under vask på kjøkken etter montering av Waterguard. Arbeid utført i 2026 av Berg & Wigum AS. Montering av skap på badet som inkluderer lys og stikkontakt. Arbeid utført i 2026 av Berg & Wigum AS.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Svar: Ifølge forrige eier: Ja, installasjon av Waterguard lekkasjesikring og vannstoppeventiler på kjøkken. Installasjon er utført som et tiltak i sameiet. Arbeid utført i 2026 av Kringen Rør / Fell Tech.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Svar: Ifølge forrige eier: Ja, rens av ventilasjonskanaler gjennomført i regi av sameiet. Arbeid utført i 2025.

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Svar: Ifølge forrige eier: Ja, det ble rapportert om to tilfeller av observert skjeggkre i to andre leiligheter i sameiet. Det ble straks iverksatt utredning og forebygging av sameiet. Arbeidet ble utført as Anticimex og det er ikke rapportert om nye tilfeller etter dette.

Mellomila 63
snr 38



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.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Mellomila 63, presentert av Steinar Skaanes v/Proaktiv Eiendomsmegling. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ilsvika og er en del av sameiet Ilsvika Garden. Her bor man med nærhet til buss, butikker, grønt- og turområder, samtidig som avstanden er kort til sentrum og studiesteder. Med leiligheten følger bruksrett til p-plass i parkeringskjeller som legger til rette for en enkel hverdag. Vie felles trappeoppgang tar man seg opp til leiligheten som ligger i byggets tredje etasje.

Velkommen inn

Forbi inngangsdøren venter en praktisk gang med god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Gangen leder videre inn til ett av leilighetens soverom målt til 7 m². Rommet har god plass til seng og øvrige soverommøblement, og er innredet med en romslig skyvedørgarderobe. I etasjen finner man også et flislagt badrom. Badet er innredet med servant med skuffer og speilskap, dusjhjørne med innfellbare dører samt et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Stue og kjøkken

Videre følger man trappeløpet opp til hovedetasjen. Her finner man et lyst oppholdsrom som består av en åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet fremstår moderne med slette fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen oppleves innholdsrik med takhøye overskap. De integrerte hvitevarene medfølger handelen og består blant annet av platetopp, komfyr, mekanisk avtrekk, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og frysenskap. Kjøkkenøya bidrar med ekstra benkeplass og er et hyggelig sted å nyte frokosten.

Oppholdsrommets planløsning tillater sofa og medmøblement. Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene. De store vindusflatene i kombinasjon med de lysmalte overflatene gjør oppholdsrommet lyst og innbydende.

Balkong

Fra stua er det utgang til en vestvendt balkong. Her har man gode solforhold på ettermiddagen og er et foretrukket oppholdssted på finværsdagene. Balkongen vender ut mot et åpent uteområde og har fin utsikt mot bymarka.

Hovedsoverom

I hovedetasjen er det også et romslig soverom på 10 m². Rommet har god plass til stor seng og nattbord. Det er også her gode oppbevaringsmuligheter i store og flotte garderobeskap.

I tillegg til overnevnte arealer medfølger bruksrett til en ekstern bod målt til 4 m². Det er også felles sykkelparkering i sameiet.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

3. etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm



BAD

Baderommet er innredet med servant med skuffer og speilskap, dusjhjørne med innfellbare dører samt et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

4. etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Elektrisk

Info strømforbruk

Selger tok over boligen sommeren 2026 og har ikke bodd der lenge nok til å si noe om strømforbruk. Forrige eier opplyste om et strømforbruk på 7 235 kWh for 2025.

Selger har/ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiklasse C. Energiattesten følger vedlagt i salgsoppgaven.

LEILIGHETEN GÅR OVER 2
PLAN.



OPPHOLDSROMET
BESTÅR AV EN ÅPEN STUE-
OG KJØKKENLØSNING



HOVEDETASJEN

Åpent og luftig i hovedetasjen.



ELEGANT INNREDNING



STILRENT OG LEKKERT



OPPHOLDSROMMETS
PLANLØSNING TILLATER
SOFA OG
MEDIEMØBLEMENT.



DE STORE
VINDUSFLATENE I
KOMBINASJON MED DE
LYSMALTE OVERFLATENE
GJØR ROMMET LYST OG
INNBYDENDE



FRA STUA ER DET UTGANG
TIL EN VESTVENDT
BALKONG. HER HAR MAN
GODE SOLFORHOLD PÅ
ETTERMIDDAGEN



LEILIGHETEN ER EN DEL
AV SAMEIET ILSVIKA
GARDEN, OG HAR EN
SENTRAL OG ATTRAKTIV
BELIGGENHET PÅ ILSVIKA



FRA BALKONGEN NYTER
MAN MEGET GOD
SJØUTSIKT. NEDE VED
SJØEN KAN MAN TA ET
FORFRISKENDE BAD



SOVEROM 2 HAR MAN I
HOVEDETASJEN VED
KJØKKENET.
SOVEROMMET MÅLER 10
KVM OG HAR GOD PLASS
TIL SENG OG NATTBORD



HER ER DET OGSÅ GODE
OPPBEVARINGS-
MULIGHETER I STORE OG
FLOTTE GARDEROBESKAP



DET MEDFØLGER
BRUKSRETT TIL
PARKERINGSPLASS OG
EKSTERN BOD. HER ER
DET MONTERTE ELBIL-
LADER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 679 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet består av 134 seksjoner med adresse i Mellomila 61, 63, 69 & 71. Sameiet har egen hjemmeside: <http://ilsvikagarden.no>

Felleskostnader pr. mnd

3.369,-

Felleskostnader inkluderer

Parkering, elektroniske fellesavtaler, vaktmestertjenester, felles forsikring, honorarer, vedlikeholdskostnader m.m.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad driftsdel 2 481
- Kabel-TV/Internett 642
- Parkering 246

Andel fellesformue

22.842,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 129 451,-
- Disponible midler kr 253 674,-
- Egenkapital kr 253 674,-

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse for erverv av eierseksjonen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjananse eller ulempe for de andre beboerne. For mer info vedrørende dyrehold se husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP868597

Formuesverdi primær

858.996,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.435.982,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og

eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

12.091,- for 2025

Info eiendomssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm og innboforsikring.

Diverse relevant info

Selger tok over boligen sommeren 2026 og har ikke bodd lenge i leiligheten og her derfor begrenset kunnskap om dens beskaffenhet.

Kommentar fellesgjeld: Ingen felleforeligger ingen fellesgjeld på seksjonen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16. desember 2011 for byggetrinn 1. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger. Det bemerkes at soverommet i 4.

Kjerneinformasjon

etasje opprinnelig var en del av stue- og kjøkkenløsningen. Rommet er senere avdelt med skyvedør. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 16. desember 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.02.2023 - Dokumentnr: 206803

Erklæring/avtale, bestemmelse om adkomstrett og bestemmelse om bebyggelse. Erklæringen omfatter blant annet bestemmelser om følgende:
- Gnr:417 Bnr:83 har rett til bruk av felles lekeplass og uteområde, samt plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift, vedlikehold og investeringer.
- Det betales et månedlig beløp til dekning av drift og vedlikehold knyttet til parkering, beløpet er likt for alle parkeringsplasser.
- Gnr:417 Bnr:83 har rett til å la byggegrense ligge helt inntil grensen mot Gnr:417 Bnr:82
- Gnr:417 Bnr:83 har rett til vederlagsfri atkomst for ferdsel med anleggsmaskiner mv. over Gnr:417 Bnr:82 i byggeperioden.

29.06.2004 - Dokumentnr: 13116

Seksjonering av eiendommen. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 52/6243.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning iht. reguleringsplan r1058e, Ilsvika. Den aktuelle seksjonen er regulert til boligformål. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning avsluttes gjennomført.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

3 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
92 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
106 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 783 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 796 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom

partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Kjerneinformasjon

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kjersti Kahn

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 12 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 3 290,00,-, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 9 144,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 191.

Totale kostnader kr. 115 324 + kostnader til Boligselggerforsikring

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Mellomila 63

Mellomila 63

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Kahn, Kjersti

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2026

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge forrige eier: Bytte av servantskap med vask og armatur, samt lysrør med stikkontakt (skap med lys og stikk).

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Berg & Wigum AS, Strinda Rørservice AS og R. Arntsen AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2021

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge forrige eier: Sameiet renoverte fasaden som tiltak for utbedring av fasade etter rapportert råte på ytre bekledning. Sameiet kan kontaktes for mer informasjon samt dokumentasjon.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Kan oppgis ved kontakt med sameiet.

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ifølge forrige eier: Det ble rapportert om lekkasje fra hage og ned i kjeller i området ved inngang til kjeller/skyvedør inn til kjeller under blokk B januar 2023. Lekkasjen ble raskt utbedret av sameiet.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2023

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sameiet utførte arbeid på fellesarealer/hage over kjeller som en del av arbeidet ifm nevnte lekkasje i 2023. Arbeidet inkluderte utbedring av drenering og uteområde.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sameiet kan kontaktes for informasjon og dokumentasjon.

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge forrige eier: Flytting av stikkontakter og kurser ved montering av nytt kjøkken. Flytting av stikkontakter i stue.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Berg & Wigum AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2026

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge forrige eier: Satt inn flere kontaktpunkt under vask på kjøkken etter montering av waterguard.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Berg & Wigum AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2026

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge forrige eier: Satt inn flere kontaktpunkt under vask på kjøkken etter montering av waterguard.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Berg & Wigum AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2026

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge forrige eier: Montering av skap på badetrom som inkluderer lys og stikkontakt.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Berg & Wigum AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge forrige eier: Installasjon av Waterguard lekkasjesikring og vannstoppeventil på kjøkken. Installasjon utført som et tiltak i sameiet.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kringen Rør/ Fell Tech

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge forrige eier: rens av ventilasjonskanaler gjennomført i regi av sameiet.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sameiet kan kontaktes for informasjon og dokumentasjon

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ifølge forrige eier: det ble rapportert om tilfelle av observasjon av skjeggkre i to andre leiligheter i sameiet. Det ble straks iverksatt utredning og forebygging i regi av sameiet. Arbeid ble utført av Anticimex og nye tilfeller ble ikke rapportert.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ifølge forrige eier: Det ble rapportert om råte på ytre bekleddning på enkelte leiligheter, noe som utløste arbeid med bytte av ytre bekleddning samme år. Ref punkt om yttervegg/fasade. Ingen rapporter om råte etter utbedring, sameiet kan kontaktes for informasjon og dokumentasjon.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31895285

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Kjersti Kahn

2026-08-04

Identification

Kjersti Kahn

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

58

MELLOMILA 63

Side 7

PROAKTIV.NO

59

Mellomila 63 7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:Leilighet

Byggeår:2004

BRA:57 m²

BRA-i:53 m²

Rapportdato:11.8.2026 (Gyldig til 11.8.2027)

Samlet vurdering

TG-01

TG-113

TG-23

TG-30

TG-IU1



GNR: 417 BNR: 82 SNR: 38

Espen Sivertsen

Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no

99244251

Mellomila 63

7018 Trondheim

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

Takstrappen

Kunden/revirenten 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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG2 er satt med bakgrunn i manglende inspeksjon av varmtvannsvereder.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp manglende håndløper.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.8.2026	11.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Kjersti Kahn	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Espen Sivertsen	Telefon:	99244251
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	es@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



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

Informasjon om boligen

Adresse:	Mellomila 63, 7018 Trondheim				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	417	Bruksnr:	82
Seksjonsnr:	38	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2004 - Webmatrikkel				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i 3.etasje og 4. etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong og er utvendig kledd med liggende panel og teglstein. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2lags 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 byggteknisk 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>

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	16	16 Romfordeling: Gang, soverom og bad.	0	0	0
4. etasje	37	37 Romfordeling: Soverom, stue og kjøkken.	0	0	5
Kjellerbod	4	0	4 Romfordeling: Kjellerbod (adkomst fellesareal)	0	0
Totalt m²	57	53	4	0	5

Kommentar til arealberegning

Påvist kjellerbod er ca 4m² og er benevnt som BRA- er i rapporten.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: BalkongTG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Dekke til balkong ble ikke kontrollert og det er ukjent om balkongen er tekket. Det ble ikke registrert noen synlige tegn til skader på tilgjengelige overflater.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedørTG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres at terrassedør tar noe i karm og kan være vanskelig å lukke tilstrekkelig. Justeringer anbefales. Utover dette og noe vær slitasje på vinduskarmen ble ingen vesentlige skader eller avvik registrert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunnTG-1

Type	Betongdekke
------	-------------

Resultat skjevhetmåling	
Det ble foretatt en nivellering ved entré, soverom, stue og soverom. Ved stue registreres det et retningsavvik på ca 10- 20mm.	
Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det ble foretatt nivellering ved entré, soverom og stue, hvor det i stue ble registrert et retningsavvik på ca. 10–20 mm. Avviket vurderes som mindre og ligger innenfor det som må påregnes for boliger fra denne byggeperioden. Det anbefales ingen umiddelbare tiltak.	

6.4 Innvendig trappTG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-1
Utover normal slitasje ble ingen vesentlige skader registrert.	

6.5 KjøkkenTG-1

Beskrivelse	
Tidligere tilstandsrapport opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2017.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt meglerpakke/ godkjente bygningstegninger og dagens plan er ikke kontrollert opp mot godkjente bygningstegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp manglende håndløper. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdse i trappen. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terasse/utvendig trapp?	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 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er etablert flere boenheter i bygget og kontroll rundt lufting over tak ble ikke kontrollert.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Avløpsrør er utført i plast og stammer fra byggeåret 2004. Det er ikke registrert tegn avvik eller skader. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, ettersom bygget består av flere boenheter og forholdet ikke lot seg undersøke.	

6.8 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Kobber, Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Vannledninger er utført i kobber samt plast og stammer fra byggeåret i 2004. Det ble ikke registrert noen synlige tegn til lekkasjer eller skader. Stoppekran er etablert i systemhimling på bad.	

6.9 Elektrisk

Beskrivelse	
Ledigheten har automatsikringer fra byggeåret. Det er utført enkelte arbeider på kjøkken og i forbindelse med etablering av ny baderomsinnredning.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Bereder ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Leiligheten har automatsikringer fra byggeåret, og det er utført enkelte elektriske arbeider i forbindelse med kjøkken og etablering av nytt baderominnredning. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utførte arbeider.	

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter		TG-1
Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?		Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?		Nei
Oppsummering		TG-1

6.11 Varmtvannsbereder		TG-IU
Tilgjengelighet		Ikke tilgjengelig
Oppsummering		TG-IU
Bereder er plassert bak vaskemaskin under trapp og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tidligere tilstandsrapport opplyser at varmtvannsbereder er fra ca 2019.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand anbefales.		

6.12 Ventilasjon		TG-1
Type ventilering		Mekanisk avtrekksventilasjon
Kjøkken og våtrom er tilkoblet mekanisk avtrekk. Øvrige oppholdsrom har naturlig ventilering.		
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?		Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?		Nei
Oppsummering		TG-1
Tidligere tilstandsrapport opplyser at anlegget ble renset i 2025. Det ble ikke registrert noen unormal funksjon av anlegget på befaringsdagen.		

6.13 Våtrom: Bad		TG-2
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?		Nei
Tidligere prospekt opplyser at servant og servantskap er fra 2026, utover dette er badet fra byggeåret.		
Overflate vegg/himling		
Overflate vegg		Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?		Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen skader ble registrert.	

Overflate gulv		Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?		Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?		Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?		Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?		Nei
Oppsummering overflate gulv		TG-1
Ingen skader eller avvik ble registrert.		

Membran, tettesjikt og sluk		Plast
Type tettesjikt		Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?		Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?		Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?		Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?		Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon		
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk		TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Med bakgrunn i dette vil restlevetiden være usikker.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Som et forebyggende tiltak anbefales etablert dusjkabinett og med bakgrunn i alder på tettesjikt må en oppgradering av baderommet påregnes på sikt.		

Sanitærutstyr	
Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig eller ledet bort, noe som over tid kan medføre fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjonen før lekkasjen oppdages.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Utover framlagt FDV- perm foreligger det ikke dokumentasjon på våtrommet, herunder dokumentasjon som kan bekrefte at arbeidene er fagmessig utført og at membran og øvrige tettesjikt er korrekt etablert.	

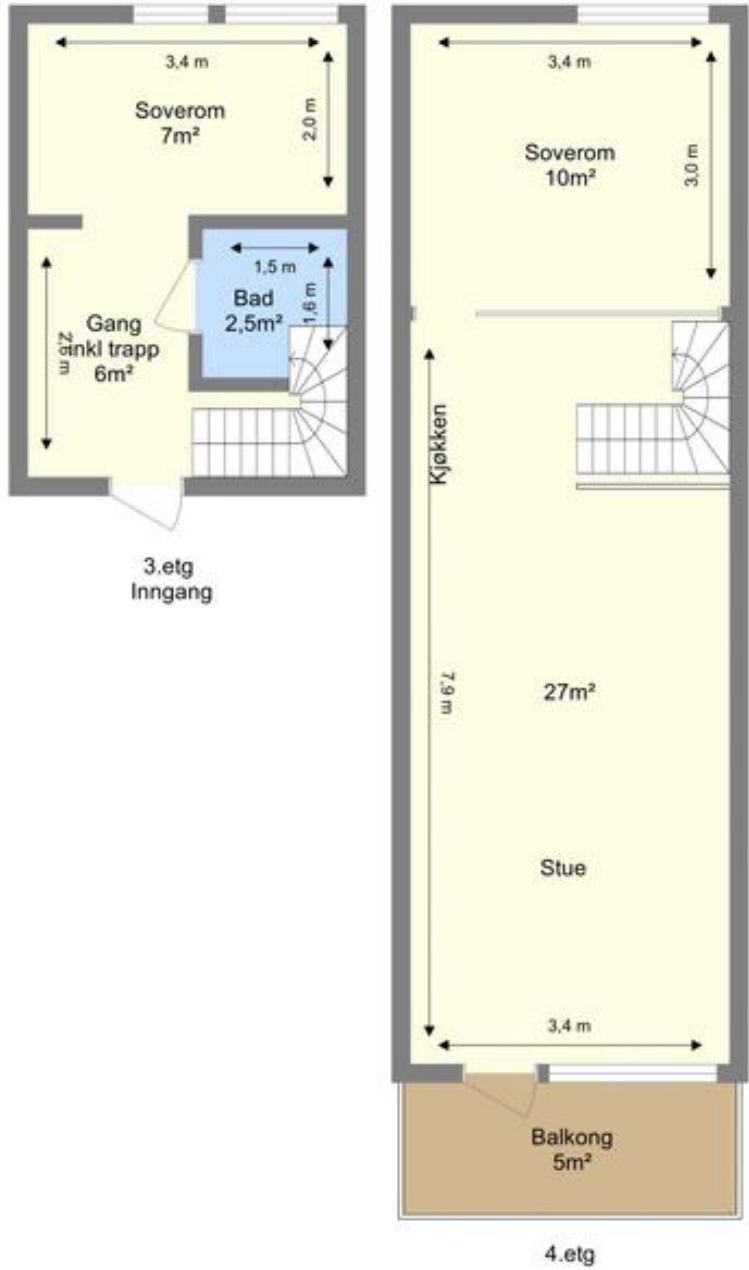
6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Mellomila 63
snr 38



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 63, 7018 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 07.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-328219
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21044504
Gårdsnummer 417	Bruksnummer 82
Seksjonsnummer 38	Bruksenhetsnummer H0307



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2004	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 53,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 148,22 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 156,86 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 313 kWh
--	--



Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Husordensregler

Innhold:

- 1. Velkommen til sameiet Ilsvika Garden
- 2. Bruk av fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg
- 3. Bruk av leilighet
- 4. Dyrehold
- 5. Avfallshåndtering – hygiene
- 6. Parkering
- 7. Ansvar og omfang
- 8. Orden og alminnelige hensyn
- 9. Bygningsmessige forhold
- 10. Kommunikasjon
- 11. Vedlegg: Branninstruks
Avfallshåndtering

Husordensregler for Ilsvika Garden Rev. 20.04.2016

VELKOMMEN TIL SAMEIET ILSVIKA GARDEN

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

2. BRUK AV FELLESAREALER, TILKOMSTAREALER OG FELLESANLEGG
Ganger, trapperom og andre tilkomst og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som for eksempel sykler (se parkering).
Det er røykeforbud i sameiets fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg.
Rømnings og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler el lignende.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

3. BRUK AV LEILIGHETEN
For å unngå kondens eller muggskader i leiligheten skal avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.
Ved fravær og spesielt i den kalde årstiden må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke får frostska-

4. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjanse eller ulempe for de andre beboerne.
Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes av hensynet til beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende og når reglene for dyrehold ikke blir etterfulgt).

Den som holder dyr må til enhver tid sørge for å ha full kontroll over dyret og påse at dyret ikke er til sjanse for andre og ikke tar seg inn i andres leilighet eller oppholder seg på privat område.
Det er båndtvang i alle fellesarealer.
Kjæledyr skal holdes vekk fra sandkasser og lekeplasser.
Hundeeier er pliktig til å ta opp og fjerne hundens avføring på en forsvarlig måte.

5. AVFALLSHÅNDTERING – HYGIENE
Restavfall, papp/papir, og plast/emballasje kastes i containere ved nedkjøring til garasjekjeller. Miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkt for glass/metall finnes i nabolaget.
For alt annet avfall kan for eksempel kommunalt avfallsmottak på Heggstadmoen benyttes. Det skal ikke henges avfall og/eller gjenstander i området rundt containerne eller i fellesarealer tilhørende Ilsvika Garden.
Etterlatt avfall (eks. flyttesøppel) fører til ekstraavgifter i forbindelse med opprydding og bortkjøring. Kostnaden vil bli belastet den enkelte som setter avfall på ureglementert vis.
Foring av husdyr og fugler samt rester av mat som etterlates utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til sameiet og er derfor forbudt.»

6. PARKERING
Parkeringsplasser skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere. Det skal ikke plasseres dekk og annet løsøre på biloppstillingsplassene. Dette vil bli fjernet på eiers regning.
Ved utleie av parkeringsplass må eier tilse at leietaker følger husordensreglene.
Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.
Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå utvendig på offentlig parkeringsplass.
Sykler parkeres i sykkelstativene rundt plenen i det utvendige fellesarealet eller i privat bod.
Det er forbud mot å sette sykler på fortauet, ved trapper eller på svalganger der de er til hinder for funksjonshemmede, renhold/snørydding og plenklipping.

7. ANSVAR OG OMFANG
Husordensreglene er til for at alle i sameiet skal ta hensyn til hverandre og trives i Ilsvika Garden. Alle sameiets beboere, eiere og andre som oppholder seg her plikter å sette seg inn i og etterfølge husordensreglene.
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Eventuelle klager på andre i sameiet for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende og søkes løst i minnelighet.
Klager skal sendes skriftlig (brev eller e-post) til styret, se adresser under overskriften
Hvordan kontakte styret.
Som husordensregler gjelder også oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.
Leilighetseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen leilighet og i ytre rom som tilhører denne (dører vinduer etc.). Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp skal holdes åpne.
Felles ledningsnett og anlegg som går gjennom leiligheter vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering skal vedlikeholdes av seksjonseier selv. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett. Det henvises generelt til hver leilighets FDV perm som fulgte med i leveransen fra utbygger.

8. ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i sin leilighet såfremt det ikke er til sjenanse for andre.
Alle dager mellom kl 23:00 og 07:00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen støy fra arbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå innenfor dette tidsrommet. Det skal fremdeles tas hensyn til andre utenfor dette tidsrommet.
Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt kan bare drives dersom sameiets styre og naboer har samtykket.
Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere og vis hensyn til de som bor i etasjene under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.
Tillatte grilltyper er elektrisk grill og gassgrill, alle andre former for utendørs grilling er forbudt. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller skal kastes i fellesareal eller felles tilkomstveier.

9. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige endringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres skal type, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret. Blomsterkasser skal være i sink utførelse.
Det er ikke tillatt å sette opp utvendige antenner.

10. KOMMUNIKASJON

Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse eller ved oppslag på sameiets oppslagstavler.
Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.
Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig til adresser nedenfor og undertegnes av den sameier som inngir forslag/klager.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

11. HVORDAN KONTAKTE STYRET

E-post; post@ilsvikagarden.com,
Internett: www.ilsvikagarden.no.
Pr brev; Legg ditt brev i postkassen merket ”Post til Ilsvika Garden” som er plassert i kjeller hus A, på vegg i rommet mellom garasjekjeller og Coop Prix.
Forretningsadresse: Sameiet Ilsvika Garden, Fjordgata 43, 7010 Trondheim.



Branninstruks

Vedlegg til Husholdsregler for Ilsvika Garden

Når det brenner skal du:

Varsle
Meld fra til alle som er i umiddelbar fare, bruk manuell brannmelder. Ring brannvesenet på telefon 110.

Redde
Lukke alle dører og vinduer slik at røyk sprer seg minst mulig.
Sørg for at alle kommer seg ut, oppsamlingsplass er ved Solsiden legekontor. Bruk ikke heis.

Slukke
Prøv å slukke med tilgjengelige slukningsmidler.
Når brannvesenet er på plass overtar de slukkearbeidet.

Rekkefølgen av ovennevnte punkter må du ut fra situasjonen avgjøre selv.

Gjør deg på forhånd kjent med følgende:

- Rømningsveier
- Nærmeste brannmelder
- Nærmeste slokkeapparat
- Nærmeste brannslange
- Varslingsanleggets tavle i P-kjeller
- Oppsamlingsplass

For spørsmål angående brannsikring i Ilsvika Garden kontakt styret; post@ilsvikagarden.com eller pr brev til postkasse merket ”Post til Ilsvika Garden” som er plassert i kjeller hus A, på vegg i rommet mellom garasjekjeller og Coop Prix.



Avfallshåndtering

Vedlegg til Husholdsregler for Ilsvika Garden

Håndtering av avfall i Ilsvika Garden Containere er plasserte ved nedkjørsel til P-kjeller:

- **Restavfall**
Skal legges i containerne merket restavfall.
Restavfall skal ikke legges på bakken, prøv heller åpningen på motsatt side.
- **Papp & Papir**
Skal legges i containerne merket papp og papir.
Esker eller poser med papir skal ikke settes på bakken prøv heller åpningen på motsatt side.
- **Plast**
Skal legges i containerne merket plast.
Esker eller poser med papp skal ikke settes på bakken, prøv heller åpningen på motsatt side.

Annet avfall:

- **Glass & metall**
Nærmeste container for glass og metall finnes i retning sentrum ved Hanskemakerbakken.
- **Miljøavfall**
Hver leilighet har fått utlevert rød boks til spesial og miljøavfall. Denne boksen tømmes på egnet mottakssted eller på oppfordring fra kommunen.
- **Større gjenstander som ikke går å kaste i containerne**
Skal beboere selv frakte vekk.
For eksempel til kommunens gjennbrukstasjon på Heggstadmoen.

Det skal ikke hensettes avfall og/eller gjenstander i området rundt containerne eller i fellesarealer tilhørende Ilsvika Garden.

Etterlatt avfall (eks. flyttesøppel) fører til ekstraavgifter i forbindelse med opprydding og bortkjøring. Dette må du som beboer i Ilsvika Garden betale for i form av økte fellesutgifter.

For spørsmål angående håndtering av avfall i Ilsvika Garden kontakt styret; post@ilsvikagarden.com eller pr brev til postkasse merket ”Post til Ilsvika Garden” som er plassert i kjeller hus A, på vegg i rommet mellom garasjekjeller og Coop Prix.



Vedtekter for sameiet

Vedtatt 7. mai 2003, revidert av årsmøtet 10. april 2019. Endret 25.08.2020.Sist endret 24.04.2024.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

- § 1 NAVN OG FORMÅL
- § 2 EIERFORHOLD
- § 3 RÅDERETT

ÅRSMØTET

- § 4 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING
- § 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
- § 6 STEMMERETTSREGLER
- § 7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
- § 8 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

STYRET

- § 9 STYRET
- § 10 STYRETS KOMPETANSE
- § 11 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER

- § 12 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

- § 13 REGISTRERING AV SAMEIERE
- § 14 REVISJON OG REGNSKAP
- § 15 FORSIKRING
- § 16 VEDLIKEHOLD
- § 17 PARKERING OG BODER
- § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- § 19 FELLESKOSTNADER
- § 20 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD
- § 21 TEKNISK UTSTYR TILKNYTTET KOLLEKTIVE AVTALER

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

- § 22 MISLIGHOLD
- § 23 FRAVIKELSE

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

- § 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE
- § 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

OVERVÅKING

- § 26 KAMERAOVERVÅKING

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ILSVIKA GARDEN
([org.nr.](#) 988 234 788)

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Ilsvika Garden. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 417, bnr. 82 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Mellomila 61, 63, 69, 71.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring oppdelt i 134 seksjoner. Seksjonene 1, 2, 133 og 134 er seksjonert til næringsformål mens seksjonene 3 til 132 er seksjonert til boligformål. Fastsettelse av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon.

§ 2 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige. Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Boligseksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Drift av næringsseksjonene skal ikke påføre de øvrige sameierne ulempe utover hva som normalt følger av bruk av lokalene til forretning, lager eller/og kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Innehaver av næringsseksjonen har adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame mv. er til sjenanse for beboerne. I næringsseksjon 2 kan det ikke drives salg av varer som kommer i konkurranse med Coop Midt-Norges dagligvareforretning i seksjon 1.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, sameiets ordensregler, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

ÅRSMØTET

§ 4 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal revidert årsregnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

§ 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsrapport fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
 - a) styreleder og fire styremedlemmer
 - b) to varamedlemmer
 - c) revisor
 - d) valgkomite bestående av to personer

Valgene foregår muntlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet. Styremedlemmer og styreleder velges for to år, øvrige verv for ett år. Styrets leder velges særskilt.

§ 6 STEMMERETTSREGLER

Sameierne avgir stemme på årsmøtet basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

§ 7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller ved skriftlig samtykke, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om oppløsning av sameiet, tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter eller salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 8 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

Alle årsmøter skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Så langt det er mulig skal både bolig- og næringsseksjonene være representert i styret. Når næringsseksjonene ikke er representert i styret skal disse innkalles til styremøter ved saker som berører disse seksjonene.

Styret har selv myndighet til å fastsette fordeling av styrehonorar, men fortrinnsvis 40 % til styreleder og resterende 60 % til fordeling på styremedlemmene. Varamedlemmer honoreres ikke, med mindre de tiltrer som fullverdig styremedlem. Næringsseksjonenes styremedlemmer honoreres ikke.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER**§ 12 HABILITETSREGLER**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING**§ 13 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier. Om sameiets forsikringsordning kreves benyttes, skal styret varsles. Styret kan søke regress.

§ 16 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseiere som disponerer egen balkong har ansvar for utvendig vedlikehold, herunder periodisk renhold og vedlikehold av sluk. Vedlikeholdet inkluderer rydding av snø for å forebygge frost- og vannskader på bygningsmassen, i tillegg til sikring av rømningsveier i tilfelle brann.

Alle seksjonseiere er ansvarlig for fjerning av istapper utenfor egen seksjon. I de tilfeller hvor fjerning er problematisk skal styret varsles.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement (parabolantenne, varmepumpe, markise mv.) på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold/rengjøring/strøing etc. på fortau foran næringsarealene. Utvendig vedlikehold av fellesarealer skal så langt dette fremstår som hensiktsmessig holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonene. Utfyllende regler om vedlikeholdsansvar i sameiet følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 17 PARKERING OG BODER

Sameiet disponerer til sammen 88 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Av disse ligger 78 plasser på fellesareal og 10 som tilleggsdeler til seksjonene 2 (1 plass), 133 (8 plasser) og 134 (1 plass). Styret holder oversikt over hvilke seksjonseiere som til enhver tid har bruksrett til parkeringsplass på fellesarealet.

Alle seksjoner har bruksrett til bod på fellesareal i kjeller. Et eventuelt bytte av parkeringsplass eller bod mellom seksjonseierne skal meldes til og godkjennes av sameiets styre. Styret har ansvar for administrasjon og oppfølging av bruk av bod og parkeringsplasser. Hvis bytte ikke er godkjent av styret, vil opprinnelig listeført bod eller parkeringsplass følge seksjonen ved salg.

Seksjonene som disponerer p-plass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass) i parkeringskjeller er forpliktet til midlertidig plassbytte ved behov. Styret administrerer bytteordningen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, men utgiftene skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet. Søknadspliktig arbeid skal ha styrets godkjenning før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

§ 19 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader skal fordeles mellom sameierne ihht sameiebrøken med følgende justering: Seksjon 1 sitt bruksareal er økt med 204 m² etter ombyggingen. Dette skal ved fordeling av felleskostnader hensyntas slik at seksjon 1 sin brøkandel økes med 204 fra 1050 til 1254. Nevneren for alle seksjoner økes med 204 fra 6243 til 6447. Utgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner, ved at utgifter som relaterer seg til næringsseksjoner; herunder fellesarealer og utomhusareal som nyttes av disse seksjonene dekkes av disse, og utgifter som relaterer seg til boligseksjonene; herunder fellesarealer og utomhusareal som nyttes av disse seksjonene dekkes av disse.

Alle utgifter som relateres til parkeringskjeller, samt avsetning til vedlikehold av denne skal fordeles pr. plass, jfr. vedtektene § 1.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 20 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves sammen med felleskostnadene.

§ 21 TEKNISK UTSTYR TILKNYTTET KOLLEKTIVE AVTALER

Teknisk utstyr (f.eks. dekoder til kabel-TV) tilhørende den enkelte seksjon er seksjonseiers ansvar. I tilfelle skade eller tap er seksjonseier erstatningsansvarlig.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

OVERVÅKING

§ 26 KAMERAOVERVÅKING
For å sikre verdier og eiendom kan fellesarealene i sameiet kameraovervåkes. Opptakene skal behandles etter gjeldende regler og kun være tilgjengelig for styret og eksternt behandlingsansvarlig. Ved mistanke om straffbare handlinger kan opptakene utleveres til politimyndighetene. Styret kan bruke opptakene dersom de beviser brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameiet Ilsvika Garden - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 752 968	2 611 008	2 752 987	3 303 584
Inntekter garasjer		303 712	227 400	246 330	320 167
Tillegg elektroniske fellesavtaler		887 640	811 200	888 000	1 002 200
Andre driftsinntekter	1	0	15 864	0	3 400 000
Sum driftsinntekter		3 944 320	3 665 472	3 887 317	8 025 951
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-25 380	-25 380	-25 380	-25 380
Styrehonorar		-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Forretningsførerhonorar		-206 054	-199 472	-206 000	-214 900
Honorar administrative tjenester		-39 784	-39 164	-39 600	-43 600
Eksterne honorar	3	-21 729	-39 125	-23 900	-23 900
Drifts- og serviceavtaler	4	-143 481	-129 798	-132 000	-172 400
Vaktmestertjenester		-289 701	-337 651	-260 000	-260 000
Renholdstjenester		-120 089	-112 475	-97 250	-113 700
Løpende vedlikehold	5	-211 052	-232 381	-150 000	-256 800
Periodisk vedlikehold	6	-344 175	-2 599 811	-1 182 400	-5 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-943 986	-823 319	-888 000	-1 002 200
Forsikring		-398 049	-340 214	-404 000	-425 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-11 582	-11 428	0	0
Energi, felles		-136 336	-139 624	-150 000	-150 000
Andre driftsutgifter	7	-51 003	-60 247	-31 000	-52 200
Sum driftskostnader		-3 122 401	-5 270 088	-3 769 530	-7 920 980
DRIFTSRESULTAT		821 919	-1 604 616	117 787	104 971
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		58 365	112 675	111 000	42 000
Finanskostnader		-3 888	-80	0	0
Netto finansposter		54 477	112 595	111 000	42 000
Resultat før skattekostnad		876 396	-1 492 022	228 787	146 971
Ordinært resultat etter skatt		876 396	-1 492 022	228 787	146 971
ARSRESULTAT	8, 11	876 396	-1 492 022	228 787	146 971
Disponering av totalresultat:		876 396	-1 492 022	228 787	146 971
Overført til annen egenkapital		876 396	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-1 492 022	0	0

Sameiet Ilsvika Garden - Balanse 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIEDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	1 031 714	1 531 714
Sum anleggsmidler		1 031 714	1 531 714
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	5 640	0
Periodiserte kostnader		733 261	671 324
Mellomregning Klare Finans	9	27 473	29 893
Opptjente renter		58 365	112 675
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 249 384	645 973
Sum omløpsmidler		2 074 122	1 459 865
SUM EIEDELER		3 105 837	2 991 579

Sameiet Ilsvika Garden - Balanse 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 035 162	1 158 766
Sum egenkapital		2 035 162	1 158 766
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	500 000	500 000
Sum avsetninger og forpliktelser		500 000	500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		517 484	1 293 909
Skyldig off. myndigheter		2	2
Forskudd kunder		33 113	22 779
Påløpte kostnader		20 076	16 123
Sum kortsiktig gjeld		570 675	1 332 813
Sum gjeld		1 070 675	1 832 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 105 837	2 991 579

Sted: _____, dato: _____

Jostein Karunanithy
Leder

Kjell Morten Bloch Lie
Styremedlem

Guri Sissel Sundsfjord
Styremedlem

Kari Sandvik
Styremedlem

Ingrid Garnes Flatjord
Styremedlem

Sameiet Ilsvika Garden - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Om virksomheten:

Foretaket driver et sameiet i Trondheim Kommune. Sameiet drives fra Mellomila 61-71, 7018 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Viderefakturering	0	15 864
Sum andre inntekter	0	15 864

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380
Sum personalkostnader	25 380	25 380

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Bolligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Sameiet Ilsvika Garden - Noter 2025

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 441	19 313
Fakturerte tjenester	2 288	2 250
Juridisk rådgivning	0	17 563
Sum eksterne honorarer	21 729	39 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 640	2 520
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	66 695	55 887
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	19 039	18 178
Avtale om skadedyrbekjempelse	17 032	15 951
Avtale om adgangskontroll og dører	13 565	12 919
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	24 511	24 343
Sum drifts- og serviceavtaler	143 481	129 798

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	84 520	62 745
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	14 208	8 077
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	22 177	39 354
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	63 112	113 174
Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 710	7 992
Reparasjon og vedlikehold annet	5 326	1 039
Sum vedlikehold	211 052	232 381

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	344 175	2 599 811
Sum periodisk vedlikehold	344 175	2 599 811

Periodisk vedlikehold gjelder felles ventilasjonsrens.

Sameiet Ilsvika Garden - Noter 2025

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	0	756
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 154	1 738
Kontorrekvisita, trykksaker	0	5 381
Telefon og porto	0	437
Kontingent	2 200	0
Kostnader vedr. styrearbeid	2 993	5 794
Generalforsamling/års møte	22 213	18 012
Bankgebyrer	728	709
Andre gebyrer	15 549	7 175
Tilskudd bomiljø	3 740	9 112
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 427	0
Julebord/styresamling	0	1 029
Andre kostnader	0	10 103
Sum andre driftsutgifter	51 003	60 247

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	127 052	869 073
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	876 396	-1 492 022
Overført øremerkede midler	0	-61 976
Uttak øremerkede midler	500 000	811 976
Årets endring i disponible midler	1 376 396	-742 022
Disponible midler i periodens slutt	1 503 448	127 052
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	1 531 714	2 281 714
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	0	61 976
Årets benyttede midler av vedlikehold	-500 000	-811 976
Totale øremerkede midler i periodens slutt	1 031 714	1 531 714
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-500 000	-500 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-500 000	-500 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 035 162	1 158 766

Note 9 - 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.

Sameiet Ilsvika Garden - Noter 2025

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	1 031 714	1 531 714
Sum øremerkede bankinnskudd	1 031 714	1 531 714
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	27	27
Bankinnskudd	1 249 357	645 946
Sum bankinnskudd	1 249 384	645 973

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 158 766	2 650 788
Annen egenkapital 01.01	1 158 766	2 650 788
Årets resultat	876 396	-1 492 022
Annen egenkapital 31.12	2 035 162	1 158 766
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 035 162	1 158 766

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

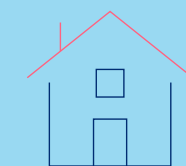
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM. Gnr. 417, bnr. 82, snr. 38 i Sameiet Ilsvika Garden, oppdragsnr.: 1310260187
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no