

PROAKTIV

Lys og moderne 2-roms hjørneleilighet

Ilsvika byr på nærhet til sjøen,
Bymarka og sentrum.

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Mellomila 63, 7018 Trondheim

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 417, bnr. 82, snr. 32 i Sameiet IIsvika Garden

Prisantydning: 3.090.000,-

Omkostninger: 91.240,-

Totalpris: 3.181.240,-

Kommunale avgifter: 11.505,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2004

Rom/soverom: 2/1

BRA: 40 m²

BRA-i: 36 m²

Etasje: 3. etg

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

Tomt: Felles tomt for sameiet på 4679.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.605,-

Felleskostnader inkl.: Parkering, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, honorarer, vedlikeholdskostnader m.m.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

| | | | |
|------------------------|------------------|---------------|---------------------|
| 2 | 5 | 6 | 12 |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Nærområdet | Intervju med selger |
| 14 | 20 | 38 | 40 |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger | Kjerneinformasjon |
| 45 | 99 | | |
| Vedlegg | Budskjema | | |

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

“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.”

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ilsvika og er en del av sameiet Ilsvika Garden.

Velkommen til Mellomila 63. En lys og moderne 2-roms hjørneleilighet i 3. etasje. Leiligheten har gjennomgående god standard fra byggeår.

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:

- P-plass i parkeringskjeller. Mulighet for elbillader.
- Vestvendt balkong med ettermiddag-/kveldssol. Balkongen vender ut mot et åpent uteområde og har fin utsikt mot Bymarka.
- Lys, luftig og åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Kjøkken med rikelig av skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer.
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.
- Bod i kjeller og felles sykkelparkering.
- Utvendig er fellesarealene i parkmessig utførelse.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



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.



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

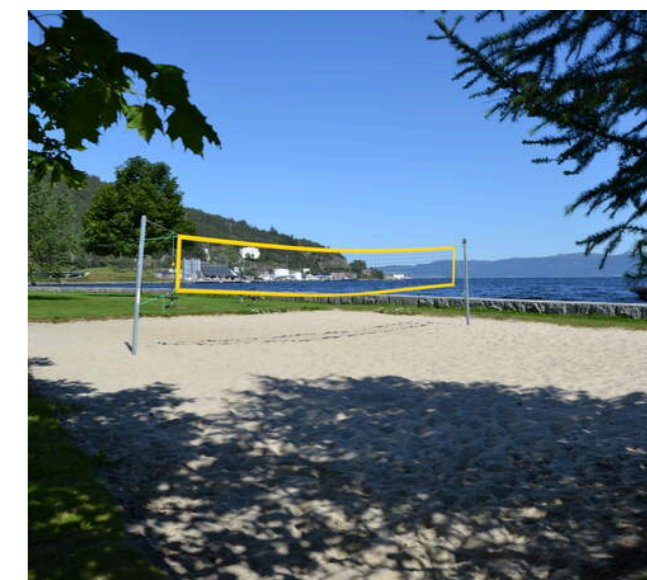
| | |
|------------------------------|----------|
| 🛍️ Trondheim Torg | 20 min 🚶 |
| 🏪 Vitusapotek Trondheim Torg | 20 min 🚶 |

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 🚶 |
|-----------------------------|---------|



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 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.

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

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 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.

Skolekrets

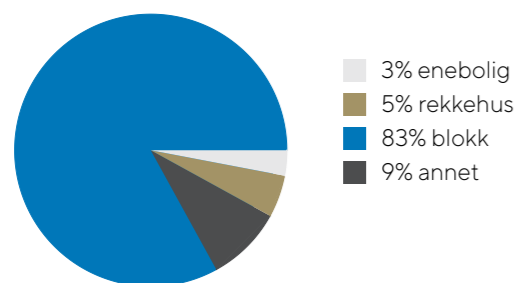
Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole.



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.

Offentlig Kommunikasjon

BOLIGMASSE



SKOLER

| | |
|--|------------------|
| Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser | 7 min 0,6 km |
| Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser | 8 min 0,7 km |
| Birralee International School Trondheim (1-10 kl.) 293 elever, 20 klasser | 19 min 1,7 km |
| Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser | 21 min 1,9 km |
| Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser | 6 min 2,6 km |
| Skansen Videregående Steinerskole | 10 min |
| Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever | 18 min 1,6 km |

BARNEHAGER

| | |
|--|-----------------|
| Iladalen barnehage (1-5 år) 70 barn | 4 min 0,3 km |
| Ilsvika barnehage (1-5 år) 36 barn | 4 min 0,3 km |
| Ila barnehage (1-5 år) 66 barn | 6 min 0,5 km |





Med sin attraktive beliggenhet langs Trondheimsfjorden er Ilsvika et ettertraktet boligområde for mange. Her bor du i fredelige omgivelser med sentrum i gangavstand.

Livet i Mellomila 63

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
Vil beskrive leiligheten
som naturnær, sentral og
innbydende.

Selger: Andrei

Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?

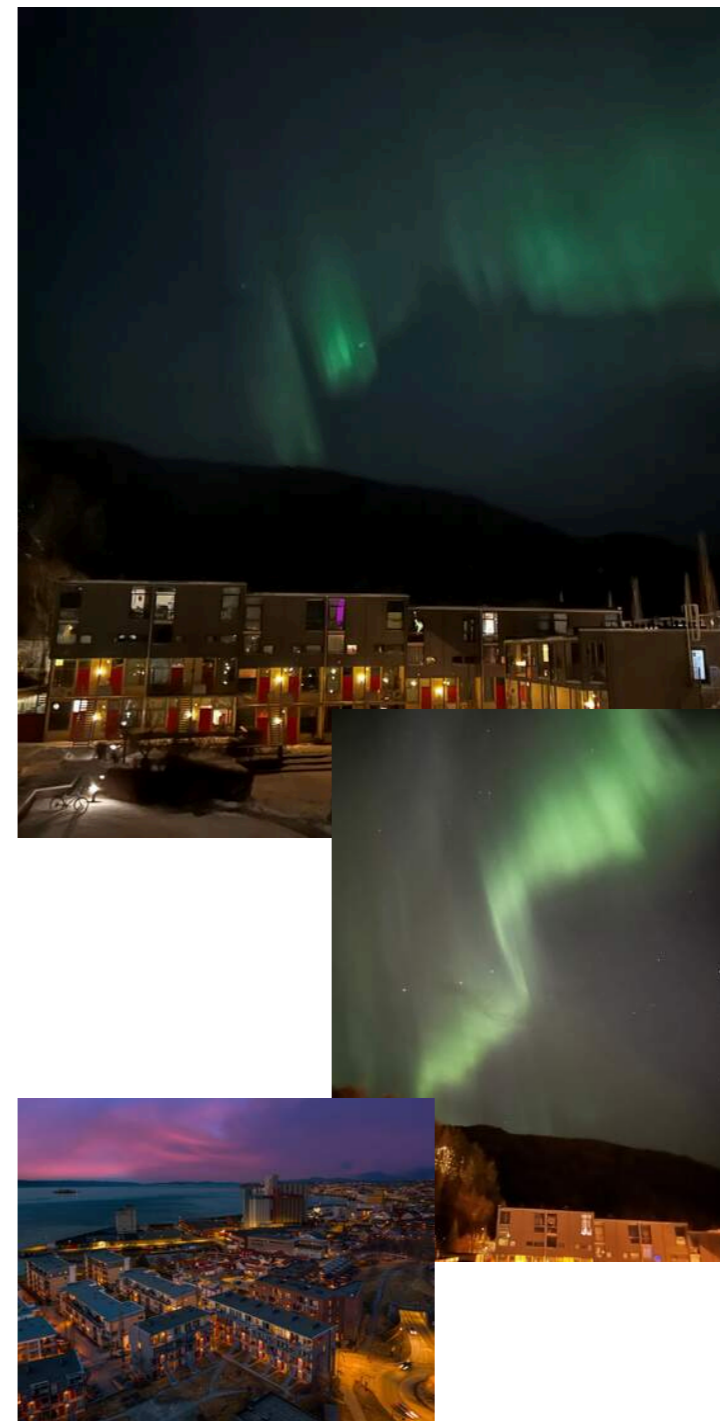
Beliggenheten var den avgjørende faktoren for meg, fordi jeg ønsket å bo nær sentrum samtidig som jeg hadde naturen tett på. Her har jeg enkel tilgang til fjell, innsjøer og fjorden, noe som gjør det mulig å nyte friluftsliv året rundt uten å gi avkall på bekvemmeligheten ved å bo sentralt.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten?

Jeg liker spesielt godt planløsningen, det flotte naturlige lyset og fremfor alt den åpne utsikten mot fjellene og himmelen. Fargene på himmelen er spesielt vakre ved solnedgang, og om vinteren kan man til og med se nordlyset fra stuen, soverommet og balkongen.

Hva likte du best med området?

Det jeg liker best er kombinasjonen av natur og byliv. Sentrum kan nås med sykkel på under 10 minutter via en nesten helt flat rute, og området har også svært gode kollektivforbindelser, blant annet trikk til Bymarka for skiturer samt enkel tilgang til innsjøer og badeplasser i området. I tillegg finnes det flotte naturområder i nærheten med skog, fossefall og tursti til Theisendammen, som har sandstrand, flytebrygge og stupetårn. Dette er et perfekt sted å tilbringe varme sommerdager, nyte omgivelsene eller grille med familie og venner. I sesongen kan man også plukke bær i området. Langs fjorden i Ilsvika finnes det også tilrettelagte områder for avslapning, spaserturer og soling, noe som gjør området attraktivt året rundt.



Hvordan er solforholdene på balkongen?

Veldig gode. Om sommeren får balkongen direkte sol fra omtrent kl. 12 til 21, slik at man kan nyte solen store deler av dagen.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL MELLOMILA 63

Vi starter utendørs – Leiligheten har en flott balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

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

Det opplyses om at parkeringsplassen for tiden er utleid for kr 1 200 per måned. Leieavtalen kan sies opp med én måneds oppsigelsestid.

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet på 4 679 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i betong og trekonstruksjon. Fasader er kledd med trepanel. Taket har flatt og er tekket med papp/folie. Vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport

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: 5

TG2: 2

TG3: 0

TG-IU: 0

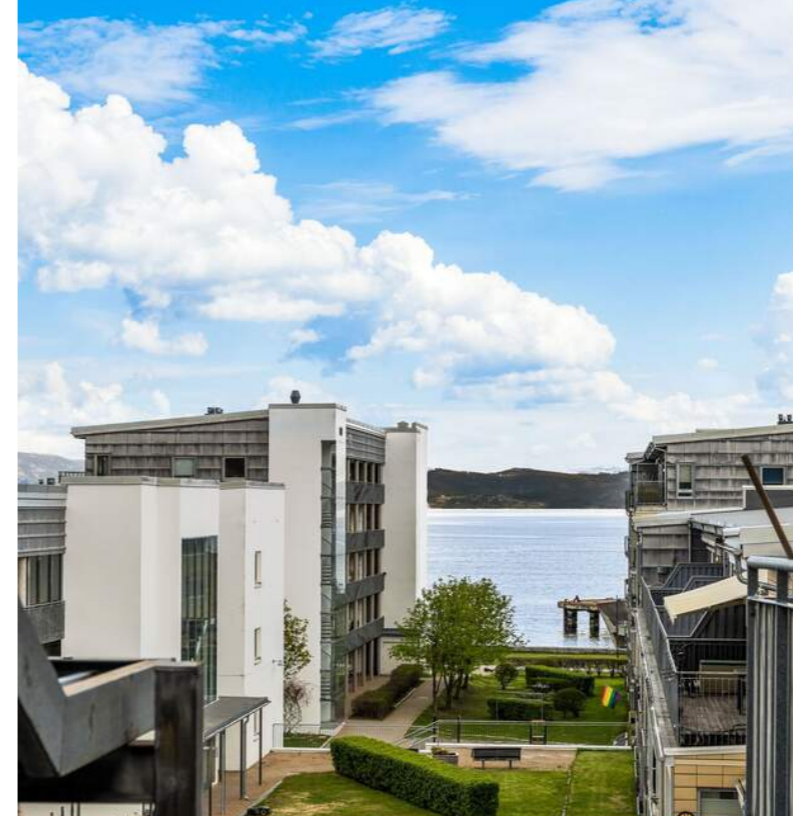
Bygningsdeler med TG2:

Bad - Totalvurdering av overflater: TG2 pga noe sprekker i fuger i dusj og bom i flis.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bygnings sakkyndig

Anders Selbekk Olsen (befaringsdato: Tirsdag, 21. april 2026)



Fjorden som nærmeste nabo - utsikt mot fjorden fra fellesareal og delvis fra balkong.



**Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Speilskap og blandebatteri byttet i 2026. Arbeidet er av enkel vedlikeholdskaraktér og medførte ingen inngrep i rør eller membran. Arbeid utført av ufaglært.
- Skiftet silikonfuger på gulv i 2021. Arbeid utført av ufaglært.

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

- Låssystem på balkongdør skiftet i 2025 i regi av sameiet, som følge av slitasje. Arbeid utført av firma: Din Vaktmester.

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

- Det ble rapportert om lekkasje fra hage og ned i kjeller i 2023/2024. Det ble straks satt i gang arbeid med utbedring av lekkasjen. Arbeidet ble ferdigstilt i slutten av 2024.

Er det utført arbeid med drenering?

Sameiet har gjennomført arbeid på fellesarealer/tak over parkeringsanlegg, inkludert forbedring av drenering i forbindelse med rapportert lekkasje i 2023/2024. Arbeidet ble ferdigstilt i slutten av 2024. Arbeid utført av firma: Din Vaktmester.

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

- Det ble i 2023 påvist skjeggkre i to andre leiligheter i sameiet, ikke i denne boligen. Det ble straks iverksatt utredning og forebygging av sameiet. Arbeidet ble utført av Anticimex og det er ikke rapporter om nye tilfeller etter dette.

VESTVENDT BALKONG

Her har man gode solforhold på ettermiddag- og kveldstid. Balkongen vender ut mot et åpent uteområde og har fin utsikt mot Bymarka.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Malin Skevik har gleden av å presentere en lys og moderne 2-roms selveierleilighet i Mellomila 63. Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg fra 2004 og holder følgende god standard.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på IISvika og er en del av sameiet IISvika Garden. Utvendig er fellesarealene i parkmessig utførelse med flere sittebenker og plen. Dette er leiligheten for deg som ønsker å bo sentralt, men som fortsatt verdsetter det private og tilbaketruke.

Her bor man med nærhet til buss, butikker, grønt- og turområder, samtidig som avstanden er kort til sentrum og studiesteder.

Bilen parkerer man på egen p-plass i felles garasjeanlegg. P-plassen er klargjort for elbillader. Det er heis i bygget helt fra garasjeplass og opp til leilighetens respektive etasje.

Velkommen inn

Med heis/felles trappeløp opp til 3. etasje følger man felles svalgang frem til leiligheten. Forbi inngangsdøren venter en praktisk gang med god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Gangen leder videre til leilighetens bad, soverom og videre inn til stue og kjøkken i åpen løsning.

Flislagt bad

Baderommet er innredet med servant og speilskap, dusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Behagelig soverom

Soverommet er målt til 7,5 m². Rommet har god plass til seng og øvrige soverommøblement. Fra soverommet er det utgang til balkongen.

Vestvendt balkong med gode solforhold

Her har man gode solforhold på ettermiddag- og kveldstid. Balkongen vender ut mot et åpent uteområde og har fin utsikt mot Bymarka.

Stue og kjøkken

Lyst oppholdsrom som består av en åpen stue- og kjøkkenløsning. Stuen har god plass for sofagruppen, spisebord, tv-benk og ytterligere møblering. De store vindusflatene i kombinasjon med lysmalte overflater gjør oppholdsrommet lyst og innbydende.

Kjøkkeninnredningen har god skap- og benkplass. De integrerte hvitevarene medfølger handelen og består av platetopp, stekeovn, mekanisk avtrekk, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 4 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 via panelovner/varmekabler

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 5 766 kWh i 2025. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Energifklasse D. Energiattesten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

- Speilskap og blandebatteri på bad byttet i 2026.
- Låssystem på balkongdør skiftet i 2025.
- Installasjon av Waterguard lekkasjesikringssystem i kjøkkenbenk i 2025.
- Malt vegger og tak i 2025.

LYST OG INNBYDENDE

Lyst oppholdsrom som består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med et samlet areal på 21 kvm.



PRAKTISK PLANLØSNING

Stuen har god plass for sofagruppen, spisebord, tv-benk og ytterligere møblering. De store vindusflatene i kombinasjon med lysmalte overflater gjør oppholdsrommet lyst og innbydende.







KJØKKEN MED INTEGRERTE HVITEVARER

Kjøkkeninnredningen har god skap- og benk plass. De integrerte hvitevarene medfølger handelen og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



SOVEROM

Soverommet er målt til 7,5 m². Rommet har god plass til seng, garderobeskap og øvrige soveromsmøblement.



FRA SOVEROMMET ER
DET UTGANG TIL
BALKONGEN.





FLISLAGT BADEROM

Baderommet er innredet med servant og speilskap, dusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



FAST P-PLASS MED BOD I BAKKANT

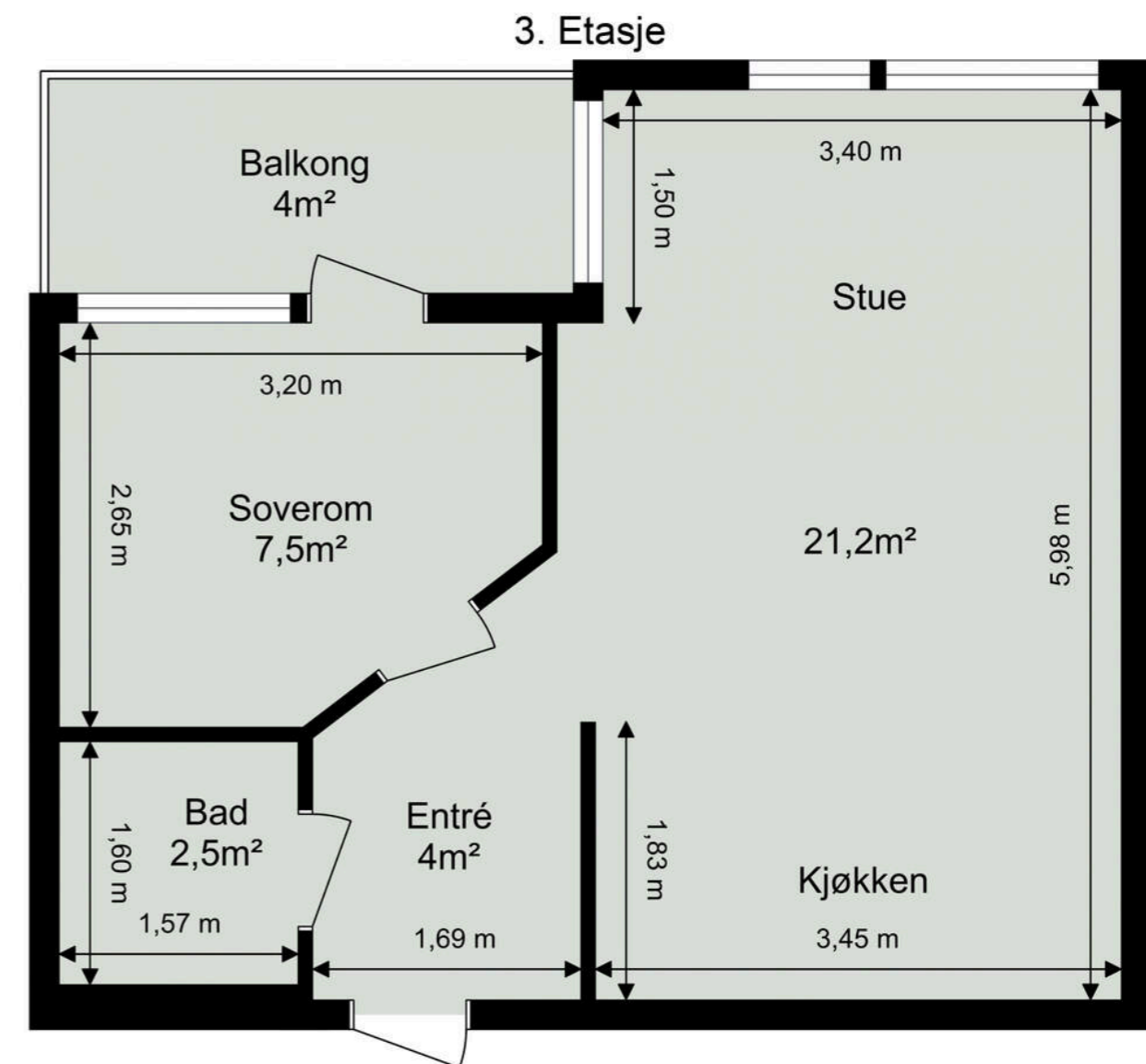
Med leiligheten følger fast
parkeringsplass og sportsbod.

Parkeringsplassen er utleid for
kr 1 200 per måned. Leieavtalen
kan sies opp med én måneds
oppsigelsestid.



PLANTEGNING

Mellomila 63



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet består av 134 seksjoner med adresse i Mellomila 61, 63, 69 og 71.

Sameiet har egen hjemmeside:
<http://ilsvikagarden.no>

Felleskostnader pr. mnd

2.605,-

Felleskostnader inkluderer

Parkering, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, honorarer, vedlikeholdskostnader m.m.

- Felleskostnad driftsdel 1717,-
- Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 642,-
- Parkering 246,-

Andel fellesformue

15.813,- 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 sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. For mer info vedrørende dyrehold se husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring Nuf
 PolisenummerSP868597

Formuesverdi primær

665.653,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.662.610,- 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

11.505,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

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.

Det 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 salgsoppgraden.

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.

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ingen fellesgjeld på seksjonen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.12.2011 for byggetrinn 1: Nybygg boligbygg med parkeringskjeller og noe næringsareal.

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 og det bemerkes følgende avvik:
 - Soverom var opprinnelig en del av stue. Det er nå etablert eget soverom i del av stue. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 16. november 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 fredsel med anleggsmaskiner m.v over Gnr:417 Bnr:82 i byggeperioden.

29.06.2004 - Dokumentnr: 13116

Seksjonering.

Snr: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 36/6243

Regulerings- og arealplaner

mrådet er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 1, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Eiendommen er videre regulert til område for boliger m/tilh. anlegg av reguleringsplan r1058e, vedtatt 31. oktober 2002.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vei.

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 kjøperen 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.

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.

Kjerneinformasjon

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

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.nrpa.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

3 090 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
77 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

78 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
91 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 168 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 181 240,00 (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. Rekvirering 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.

Kjerneinformasjon

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 nettannonser 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. 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.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpshjelpsforsikring 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.

Kjerneinformasjon

Det gjøres oppmerksom på at garderobeskapet på soverommet ikke medfølger.

Eier

ANDREI TSARAU

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. 35 000 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedsføring 20.000,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 38 090. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 265.

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: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

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.

Dato salgsoppgave
10.05.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM

24 Apr 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?

2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
siden 2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Tsarau, Andrei

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I tilstandsrapport fra 2014 er det opplyst om mindre rissdannelser stedvis i flisfuger på vegg og i enkelte fliser. Det er ikke observert fukt, lekkasje eller andre følgeskader i ettertid.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Speilskap og blandedbatteri byttet i 2026. Arbeidet er av enkel vedlikeholds karakter og medførte ingen inngrep i rør eller membran.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet silikonfuger på gulv i 2021.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2



Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Låssystem på balkongdør skiftet i 2025 i regi av sameiet, som følge av slitasje

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Din Vaktmester

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I min eiertid har sameiet over flere år malt vinduer og terrasser, stedvis skiftet utvendig kledning og utbedret fellesarealer/tak over parkeringsanlegg. Dokumentasjon finnes hos sameiet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ta kontakt med sameiet for mer informasjon

4.2.6 **Har 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
Det ble rapportert om lekkasje fra hage og ned i kjeller i 2023/2024. Det ble straks satt i gang arbeid med utbedring av lekkasjen. Arbeidet ble ferdigstilt i slutten av 2024.
- 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**
2024
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Sameiet har gjennomført arbeid på fellesarealer/tak over parkeringsanlegg, inkludert forbedring av drenering i forbindelse med rapportert lekkasje i 2023/2024. Arbeidet ble ferdigstilt i slutten av 2024.
- 8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Din Vaktmester

Side 3



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
- Beskriv feilen og omfanget**
Det var løs stikkontakt på soverom. Utbedret i 2023. Ingen kjente feil etter dette.
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Periodisk kontroll av elektrisk anlegg
- 10.1.2 **Årstall**
2023
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kontroll av elektrisk anlegg i regi av sameiet gjennomføres hvert 4. år. Sist utført i 2023
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
TOBB
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**
2023
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Festet løs stikkontakt og tilkoblet kjøkkenarmatur
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
FJELDSETH AS
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

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

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstill
2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av Waterguard lekkasjesikringssystem i kjøkkenbenk. Utført som del av tiltak i regi av sameiet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Kringen Rør / Felt-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 Årstill**
2025
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
- Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rens av ventilasjonskanaler gjennomført i regi av sameiet.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Ta kontakt med sameiet for informasjon
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 5



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?

Det ble i 2023 påvist skjeggkre i to andre leiligheter i sameiet, ikke i denne boligen. Det ble straks iverksatt utredning og forebygging av sameiet. Arbeidet ble utført av Anticimex og det er ikke rapporter om nye tilfeller etter dette.

- 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

I min eiertid ble det rapportert om noe råte/slitasje på sameiets utvendige kledning enkelte steder. Sameiet har siden 2021 gjennomført løpende utskifting av berørte områder.

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

Side 6



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 14663754

Egenerklæringskjema

Name **Andrei Tsarau** Date **2026-04-24**

Identification

 Andrei Tsarau



Egenerklærings skjema

Signed by:

Andrei Tsarau

24/04-2026
23:35:45

BankID OIDC
High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Mellomila 63

7018 TRONDHEIM

5001/417/32/82/0/0

Rapportdato

09.05.2026

TG 0  1

TG 1  5

TG 2  2

TG 3  0

TG IU  0

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

Befaring utført den 21.04.2026 av:



Anders Selbekk Olsen
Witsø og svea takst AS

Travbaneveien 1
7044 Trondheim

+4741164016
anders@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 22 års erfaring i byggebransjen og tilstandsvurdering av bolig.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

2/17

Tilstandsgradene

TG 0 

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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 

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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 

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

3/17

i Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

i Forutsetninger

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

i Formål

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

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

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

i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

i Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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



Om boligen

Adresse: Mellomila 63 , 7018, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/417/32/82/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 4 679.20 m²

Hjemmelshaver(e): Andrei Tsarau

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg oppført i betong og trekonstruksjon. Fasader er kledd med trepanel. Taket har flatt og er tekket med papp/folie. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normal stand for alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene er vernet og vedlikeholdes av sameiet. Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedlikeholdsplan for utvendige/felles bygningsdeler.

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

| 3. Etasje | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|--|
| BRA-i 36 m ² | BRA-e 0 m ² | BRA-b 0 m ² | Åpent areal (TBA) 4 m ² |
| Beskrivelse av BRA-i Entré, bad, soverom, kjøkken og stue. | Beskrivelse av BRA-e - | Beskrivelse av BRA-b - | Beskrivelse av åpent areal Balkong. |

| Kjeller | | | |
|---------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| BRA-i 0 m ² | BRA-e 4 m ² | BRA-b 0 m ² | Åpent areal (TBA) 0 m ² |
| Beskrivelse av BRA-i - | Beskrivelse av BRA-e Bod. | Beskrivelse av BRA-b - | Beskrivelse av åpent areal - |

| Sum areal | | | |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| BRA-i 36 m ² | BRA-e 4 m ² | BRA-b 0 m ² | Åpent areal 4 m ² |

| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) | | | |
|---|--|--|--|
| BRA 40 m ² | | | |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen.

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

i Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: TG2 pga noe sprekker i fuger i dusj og bom i flis.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1 Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Fremvist samsvarserklæring på festet løs stikk og tilkoblet kjøkkenarmatur i 2023.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

24.04.2026.

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

8/17

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende endringer er funnet: Satt opp vegg for å etablere soverom.

Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 26.12.2011.

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

Nei

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

9/17

3 Vinduer / dører

TG 1 

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør har B30 brannklassifisering og 35DB lydreduksjon.

Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Det største vinduet på stue er stort og tungt og er derfor noe vanskelig å åpne og lukke, justering må påregnes. Utover dette er vinduer i god stand for alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Justering av det største vinduet må påregnes.

Levetid:

① Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

① Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

10/17

4 Balkong

TG 1 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong i betong konstruksjon. Rekkverk i stål.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Målt til 105cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkong i betong og stålkonstruksjon. Rekkverk i stål og glass. Ingen avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

11/17

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Noe sprekkdannelser i flisfuger i dusj og bom i flis ved dør observeres.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Visuell kontroll med krysslaser påviser fall på gulv. Det måles en høydeforskjell på 20mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Kant ved dør er hevet ca 10mm og fuget så fuktsikring mot tilstøtende rom vurderes å være ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

TG2 pga noe sprekker i fuger i dusj og bom i flis.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert sluk i dusj.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Ventil i himling er tilknyttet sentralavtrekk styrt av kjøkkenventilator, tilluft under dør.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen/dusj ikke er tilgjengelig(grenser mot nabo og felles gang).

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt anbefales det å etablere dusjkabinett som ett fuktsikringstiltak.

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

14/17

6

Kjøkken

TG 1 

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Ventilator styrer sentralavtrekk, tilfredsstillende avtrekk registreres.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:


Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

 Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

15/17

7

VVS

TG 1 

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

VVB er montert i kjøkkeninnredning, denne rommer 77liter og er produsert i 2004. Sikkerhetsventil er ført til avløp.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

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

Leiligheten ventileres via sentralavtrekk med avtrekk på bad og ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i vinduskarm.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja

Kommentar:

VVB nærmer seg forventet levetid, og må påregnes å byttes i tiden som kommer.

Levetid:

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

MELLOMILA 63 - 5001/417/32/82/0/0

16/17

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Festet løs stikk og tilkoblet kjøkkenarmatur i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Fremvist på ovennevnte endringer.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

17/17



Energiaattest

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| Adresse Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM | | |
| Dato for energimerking 01.05.2026 | Merkenummer Energiaattest-2026-289821 | |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 21044504 | |
| Gårdsnummer 417 | Bruksnummer 82 | |
| Seksjonsnummer 32 | Bruksenhetsnummer H0314 | |

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 36,0 m² | Oppvarmet bruksareal 36,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Elektrisitet | |
| Ventilasjon Periodisk 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
167,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
177,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 402 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 varmelementer 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

**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. Bygningmessige 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 blokkere 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 frostskaider.

4. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjenanse 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 sjenanse 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 henses 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 hensetter 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 løse 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 sjenanse 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. Etterlatte 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 styregodkjenning 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 legekantor. 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 hentes avfall og/eller gjenstander i området rundt containerne eller i fellesarealer tilhørende Ilsvika Garden.

Etterlatt avfall (eks. flyttesøppel) fører til ekstrautgifter 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](https://org.nr.988234788))

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. Sakliste 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 besluttes, 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 seksjonseierens 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 anlegg 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 anlegg 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 procura.

§ 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 forgreiningpunktet 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 tvangssalg ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER**§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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 eksterne 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 Iilsvika 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 |
| ÅRSRESULTAT | 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 |

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 3 av 10

Sameiet Iilsvika Garden - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| 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 EIENDELER | | 3 105 837 | 2 991 579 |

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 4 av 10

Sameiet Iisvika 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

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 5 av 10

Sameiet Iisvika 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/årsmøte | 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.

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 8 av 10

Sameiet IISVika 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 |

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 9 av 10

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 prioritert 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 henvisning. 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 tryggende 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystemer f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte 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 Eiendomsmeistring 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 nettannonse, 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. 32 i Sameiet Ilsvika Garden, oppdragsnr.: 1310260132
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Malin Skevik
Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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