

PROAKTIV

Stilren 2-roms med generøs takhøyde

Sentral og attraktiv beliggenhet

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**
Løvensvoldgata 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

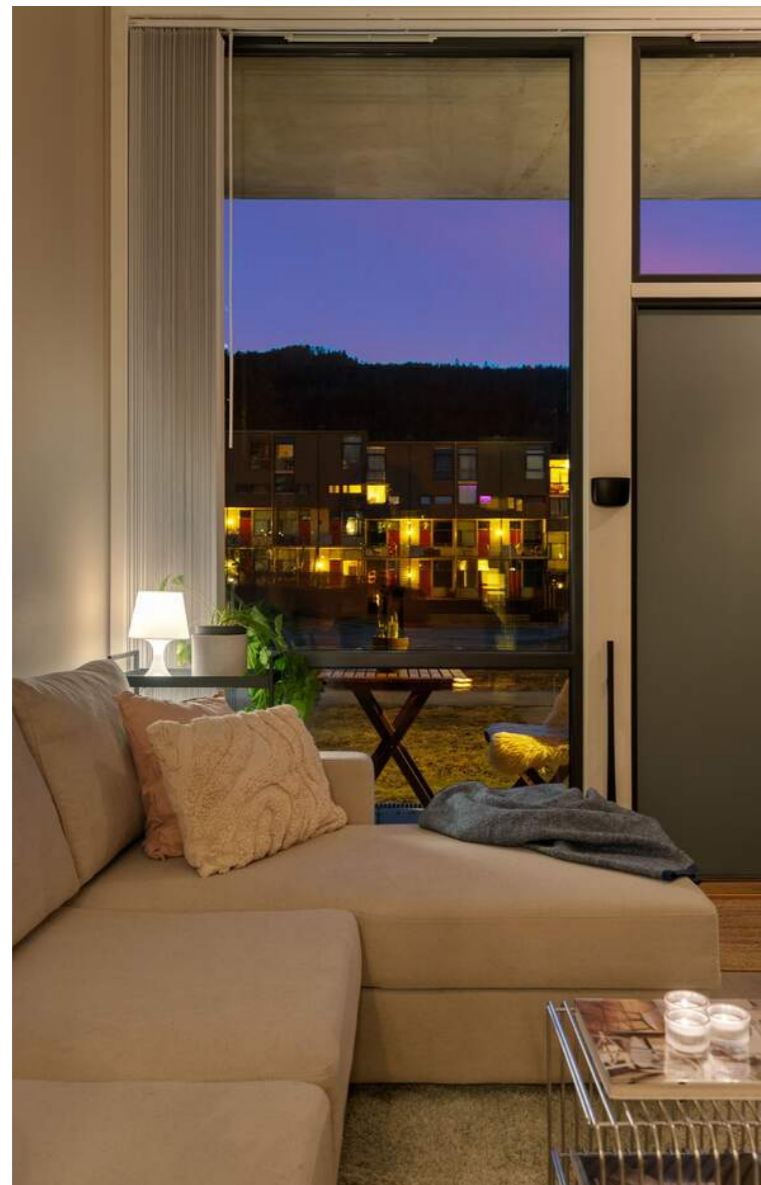
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

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. 10 i
Sameiet IIsvika Garden

Prisantydning: 2.900.000,-

Omkostninger: 86.490,-

Totalpris: 2.986.490,-

Kommunale avgifter: 10.208,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2004

Rom/soverom: 2/1

BRA: 37 m²

BRA-i: 33 m²

BRA-e: 4 m²

Etasje: 1. etg

Garasje/Parkering: Seksjonen disponerer en fast parkeringsplass i parkeringskjeller. Det er mulighet for etablering av elbillader. Utover dette er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: Felles tomt på 4679.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.461,-

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	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	48	55	73
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
74	79	99	
Husordensregler	Vedtekter	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
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Lys og moderne 2-roms selveier. Fast p-plass i parkeringskjeller. 2 solrike uteplasser. Takhøyde på 3 meter. Sentral & attraktiv beliggenhet

Velkommen til Mellomila 63 - en lys og moderne 2-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard.

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, Gløs og Elgeseter. Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, bussholdeplass og treningssenter.

- Balkong med morgensol samt terrasse ved inngangsparti med ettermiddag-/kveldssol.

- Luftig og åpen planløsning, med

store vindusflater og 3 meters takhøyde.

- Pent kjøkken med medfølgende hvitevarer.

- Flislagt bad med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin.

- Romslig soverom med god garderobeplass.

- Fast p-plass i parkeringskjeller. Mulighet for elbillader.

- Bod og felles sykkelparkering

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.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

🛍 Trondheim Torg	20 min
🏪 Vitusapotek Trondheim Torg	20 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Dropsfabrikken Borettslag	6 min
-----------------------------	-------



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

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

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse og næring.

Adkomst

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

Skolekrets

Ilå barneskole og Sverresborg ungdomsskole.

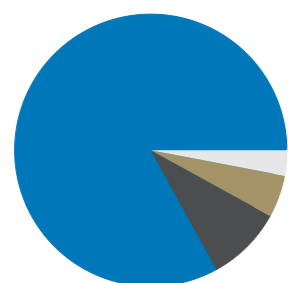
Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Hovedruten er pendlerlinje 28 som går mellom Ilsvika og Pirbadet via Prinsens gate, med reisetid på cirka 9



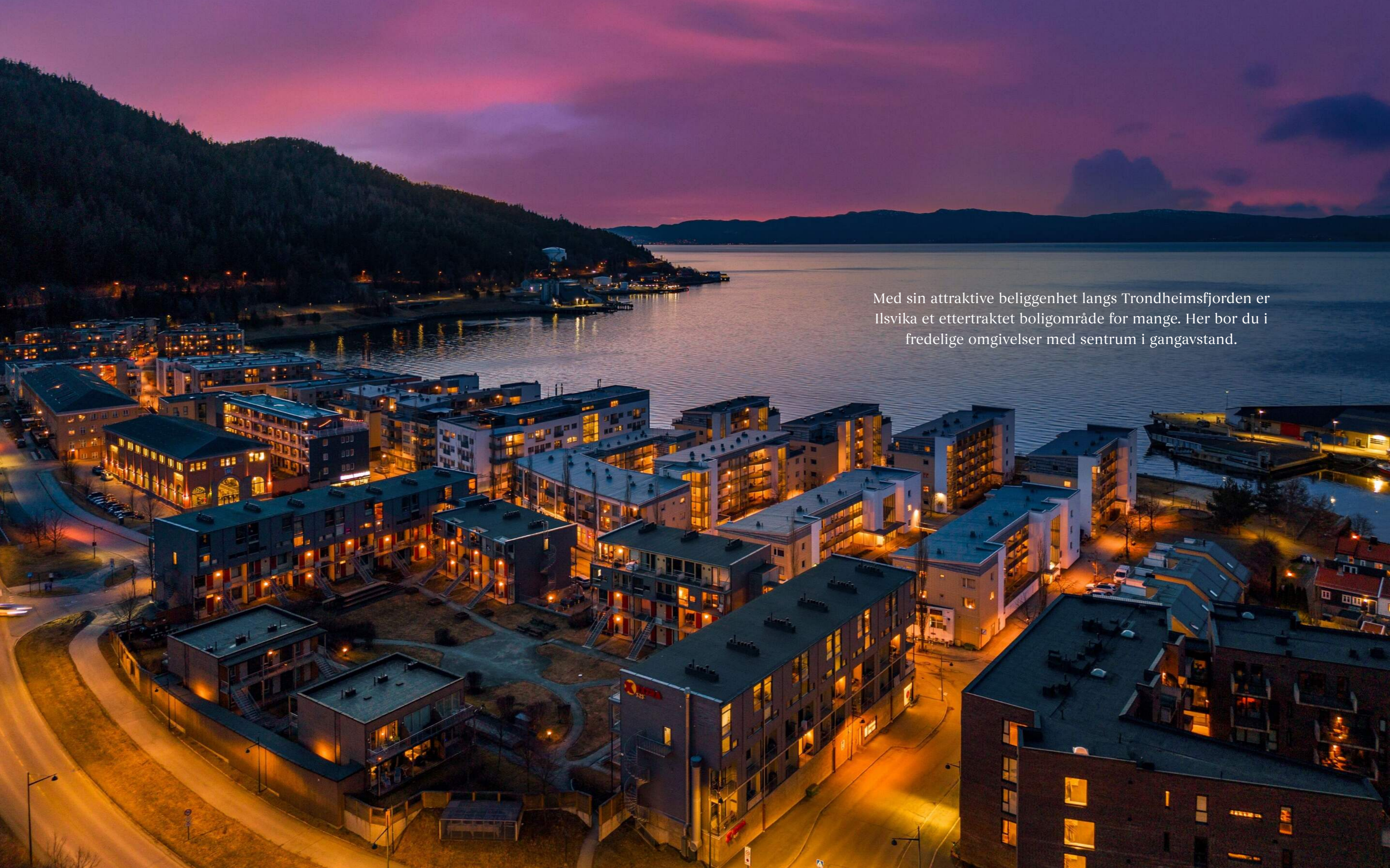
minutter til sentrum. Videre er det cirka 10 minutters gange til Ilå som er et knutepunkt for den offentlige transporten på vestsiden av byen. Derfra kan blant annet ta buss nr. 3, 11, 21, 18 og 75 samt trikk til Lian.

BOLIGMASSE



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





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 interessent gjerne ønsker svar på.



”
Planløsningen utnytter kvadratmeterne godt, og leiligheten oppleves både praktisk, trivelig og enkel i hverdagen.

Selger: Elias

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

Det som var avgjørende for meg var kombinasjonen av en rolig beliggenhet og samtidig nærhet til det meste. Her bor man fredelig og skjermet, men har likevel kort vei til sentrum, vannet, Bymarka, buss og butikk. Det gjør hverdagen veldig enkel, samtidig som området gir veldig gode muligheter for turer og friluftsliv rett i nærheten.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten?

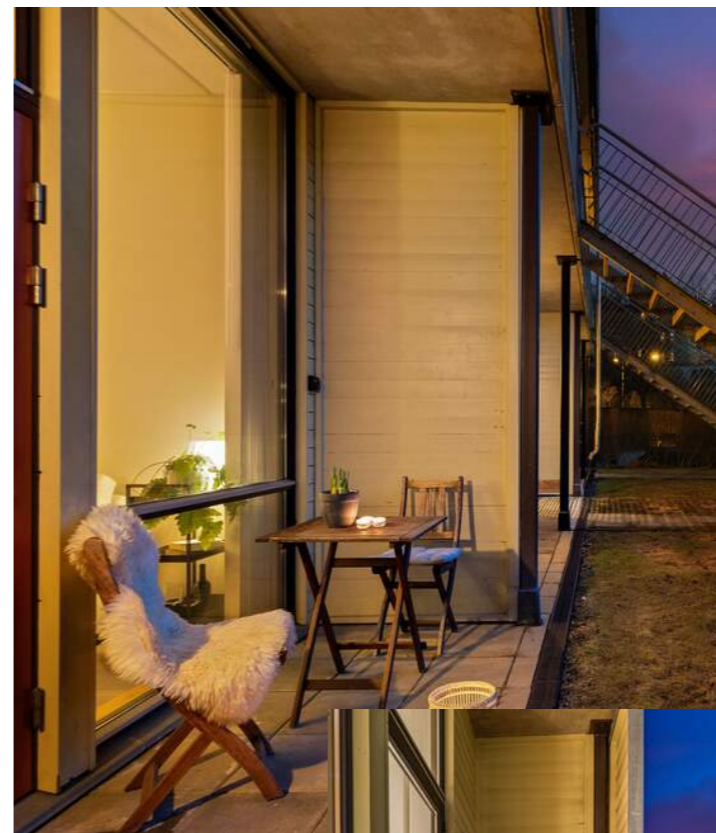
Jeg har likt spesielt godt at leiligheten er veldig arealeffektiv og lett å bo i. Planløsningen utnytter kvadratmeterne godt, og leiligheten oppleves både praktisk, trivelig og enkel i hverdagen. Jeg likte at den allerede var moderne, og at den var så godt som innflyttingsklar.

Hva har du likt best med området?

Det beste med området er kombinasjonen av ro og nærhet til alt. Det er stille og behagelig å bo her, samtidig som man har kort vei til sentrum, kollektivtransport, butikk, vannet og Bymarka. Det føles som en veldig fin balanse mellom byliv og natur. Jeg bruker 10 minutter til jobb på Gløshaugen (NTNU) og 7 minutter til studentersamfundet på sykkel.

Hvordan er naboene?

Jeg har opplevd naboene og området som rolige og hyggelige, og det har vært et fredelig og trivelig sted å bo.



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.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Området er fint hele året. Vinterstid er det kort vei til marka og gode turmuligheter, mens vår og sommer er ekstra fine med nærheten til sjøen, volleyballbaner og grøntområdene. Høsten er også veldig fin her, med marka tett på og flotte turmuligheter rett i nærheten.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Arealeffektiv, rolig og sentrumsnær.

VELKOMMEN TIL MELLOMILA 63

Vi starter utendørs - leiligheten har to flotte uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer i sameiet.

Parkering

Seksjonen disponerer en fast parkeringsplass i parkeringskjeller. Det er mulighet for etablering av elbillader. Utover dette er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Det opplyses om at parkeringsplassen for tiden er utleid for kr 1 500 per måned. Leieavtalen kan sies opp med én måneds oppsigelsestid.

Tomtestørrelse

4 679 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Flatt tak antatt teknet med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

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: 6

TG2: 1

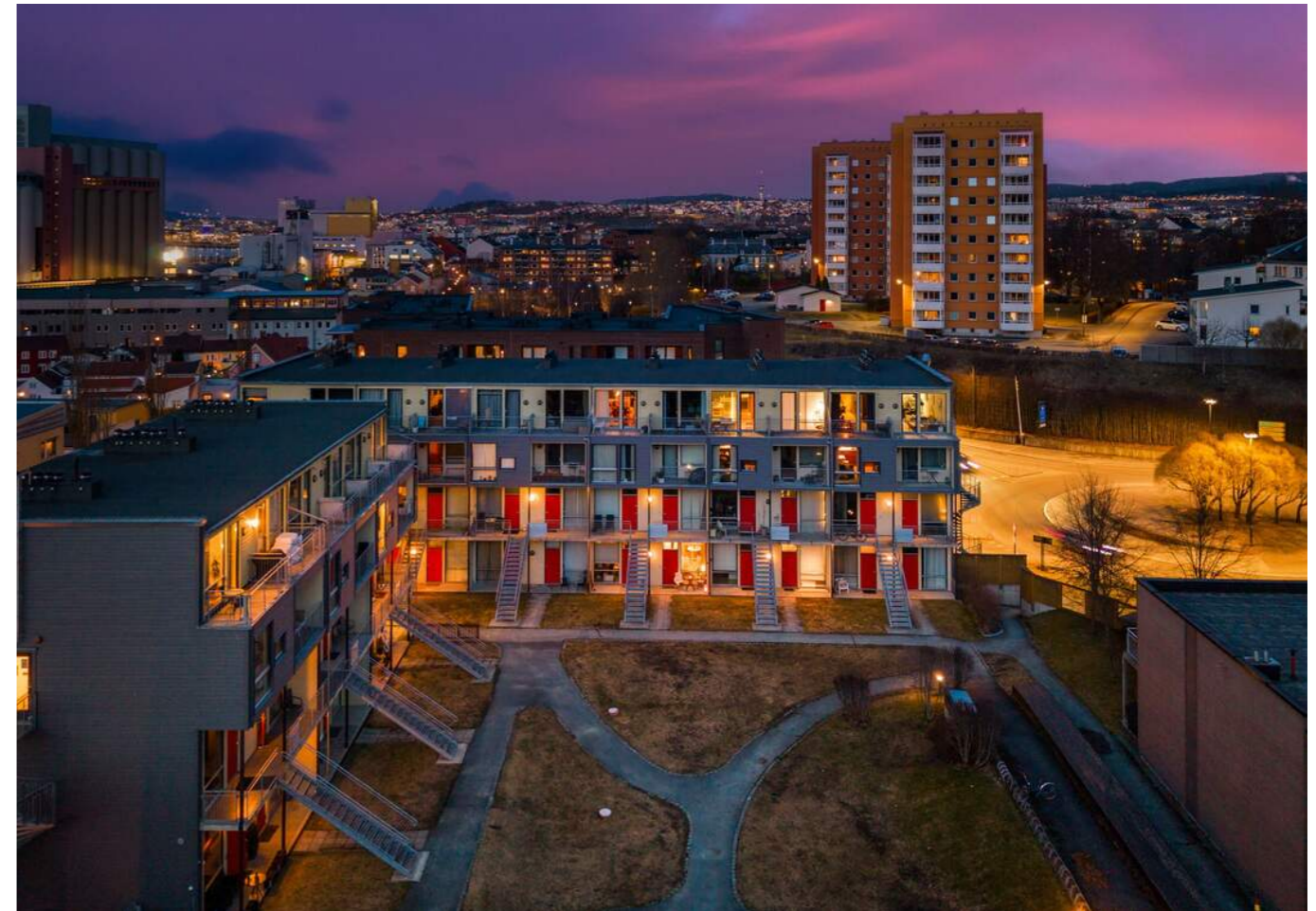
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Membran, tettesjikt og sluk: TG 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. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler drengåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sistenen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 9. mars 2026)



Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid med drenering?

"2024: Sameiet har gjennomført arbeider på fellesarealer/tak over parkeringsanlegg i min eiertid. Etter det jeg kjenner til gjaldt dette utbedring av drenering og uteområde."

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

"I min eiertid har sameiet gjennomført enkelte vedlikeholdsarbeider på fellesarealer, herunder oppgraderinger av uteområdet/taket over parkeringskjelleren og rens av ventilasjonskanaler. Det er også installert Waterguard lekkasjesikringssystem i kjøkkenbenk i regi av sameiet."

Moderniseringer og påkostninger

2022: Ny servant, blandebatteri og innredning

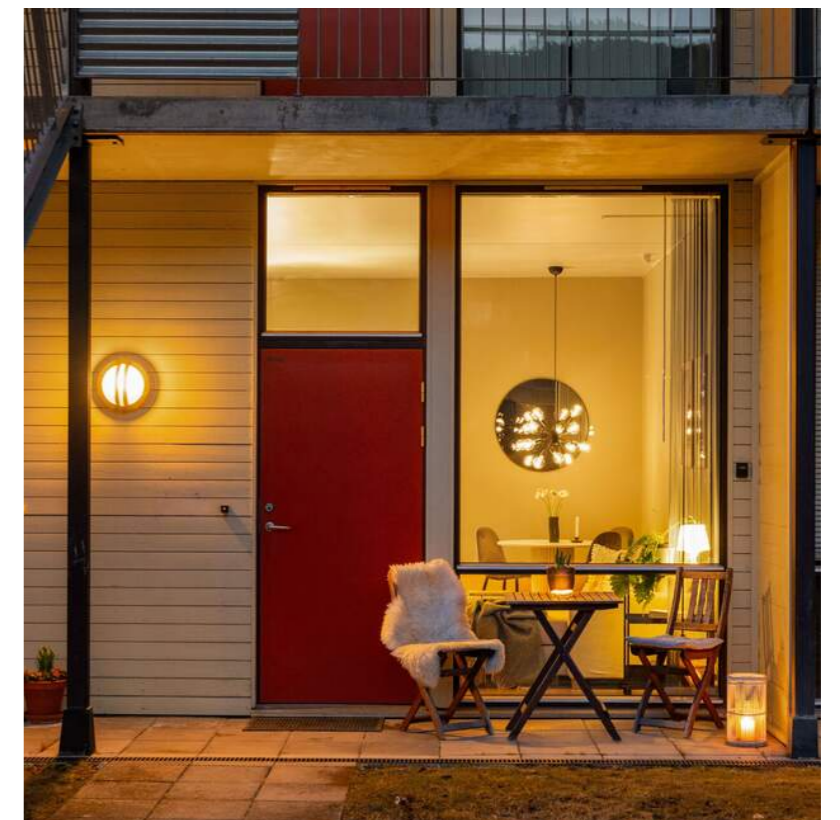
2025: Rens av ventilasjonskanaler (i regi av sameiet)

2026: Installert Waterguard under kjøkkenbenk (i regi av sameiet)



SOLRIKE UTEPLASSER TIL FINVÆRS-DAGER

Her får man gleden av to uteplasser, den ene med morgen/formiddagssol, og den andre med ettermiddags/kveldssol.



VESTVENDT INNGANGSPARTI

Ved inngangspartiet er det god plass til et lite kafésett med bord og stoler. Her har man i tillegg direkte tilgang til plenareal.



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 1. etasje i et bygg fra 2004 og holder følgelig god standard. Leiligheten har to solrike uteplasser. Ved inngangspartiet har man en terrasse hvor man nyter ettermiddag-/kveldssolen. Her har man i tillegg direkte tilgang til plenareal. På motsatt side har man en herlig balkong med morgen-/formiddagssol.

Velkommen inn

Fra et pent opparbeidet fellesareal kommer man inn i leiligheten. Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en lys entré med plass til skoskap og oppheng for ytterbekledning. Entréen er praktisk adskilt fra stuen med spilevegg.

Lys og luftig stue

Stue og kjøkken er i åpen løsning. Store vindusflater i kombinasjon med svært god takhøyde på hele 3 meter gir rikelig med lysinnslipp og en god atmosfære. Stuen har god plass for sofagruppen, spisebord, tv-benk og ytterligere møblering. Gjennomgående for leiligheten er moderne farger på vegger og 1-stavs laminat på gulv.

Pent og innholdsrikt kjøkken

Pent og innholdsrikt kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl- og frysenskap. Kjøkkenet ble utvidet i 2022 med nytt kjøl- og frysenskap. Videre ble frontene pusset og malt, det ble montert nye stikkontakter og LED-belysning under overskap i samme periode.

Behagelig soverom

Soverommet er av god størrelse og måler ca. 9 kvm. Her har man god plass til å innrede med dobbeltseng og nattbord. Soverommet er utstyrt med en stor skyvedørgarderobe og garderobeskap, for rikelig med oppbevaringsplass. Soverommet er også utstyrt med vegghengt nattbord og lystette plissegardiner som medfølger i handelen.

Flislagt badet

Flislagt badet med behagelig varme i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i underskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Ny servant, blandeblender og innredning ble satt inn i 2022.

Bilen parkerer man på fast p-plass i oppvarmet garasjekjeller. Det opplyses om at plassen for tiden er utleid for kr 1500 per måned. Leieavtalen kan sies opp med én måneds oppsigelsestid.

I tillegg har man god lagringsplass i privat sportsbod i kjeller samt tilgang til felles sykkelparkering.

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 tilbaketrukkne.



LYST OG LUFTIG

Store vindusflater i kombinasjon med svært god takhøyde på hele 3 meter gir rikelig med lysinnslipp og en god atmosfære. Det er installert lameller på stuevinduet.



Areal

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

1. etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. 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 årlig strømforbruk på cirka 6 187 kWh. Årlig kostnad kr 1 785 eks. nettleie (Tibber). Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

PRAKTISK PLANLØSNING

Stuen har god plass for sofagruppen, spisebord, tv-benk og ytterligere møblering. Gjennomgående for leiligheten er moderne farger på vegger og 1-stavs laminat på gulv.



Fra stuen er det glidende overgang til kjøkkenet. Her kan man innrede med spisebord i praktisk nærhet til kjøkkenet.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjø- og frysenskap. Waterguard installert i 2026.

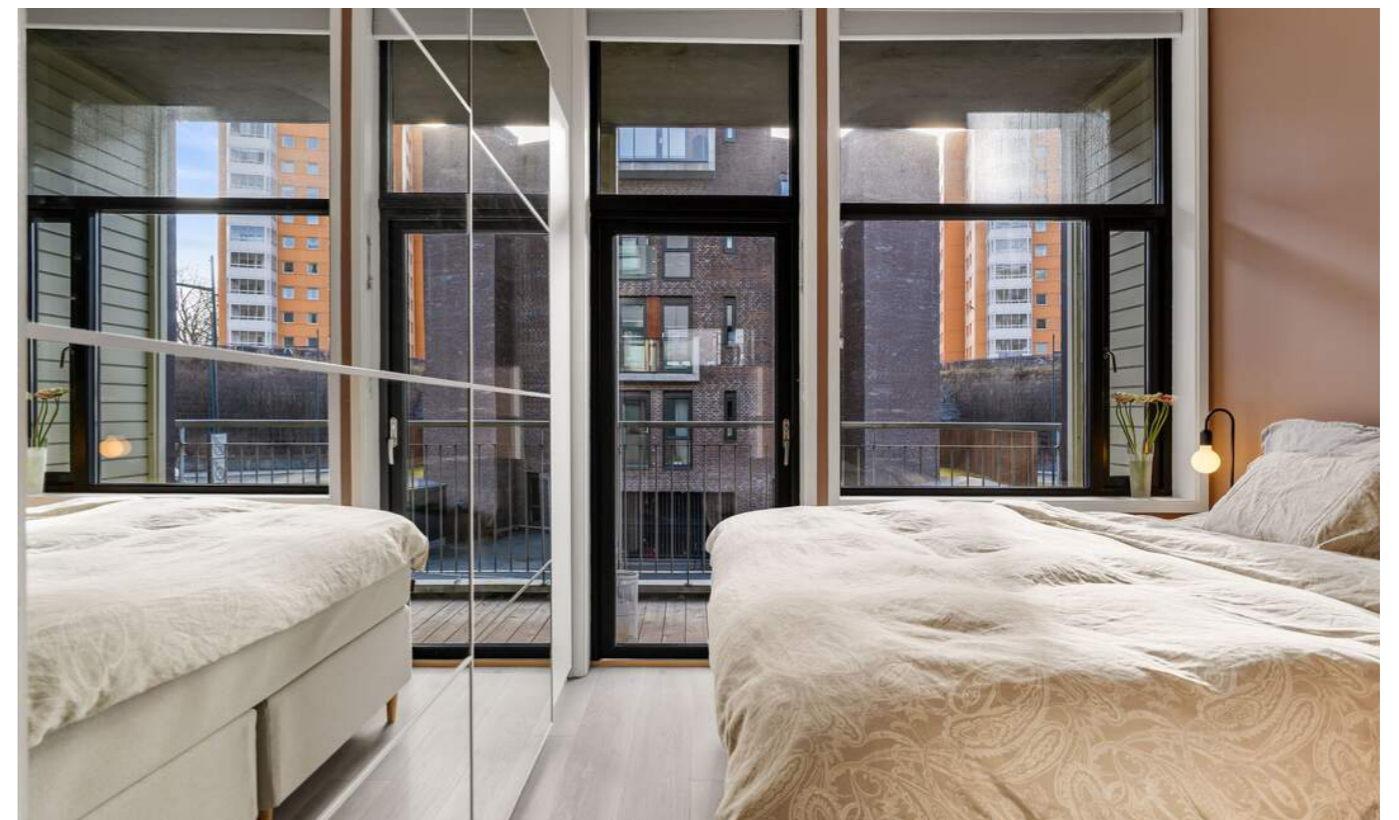


OPPGRADERT I 2022

Kjøkkenet ble utvidet i 2022 med nytt kjø- og frysenskap. Videre ble frontene pusset og malt, det ble montert nye stikkontakter og LED-belysning.

INNBYDENDE SOVEROM

Lyst og innbydende soverom på 9 kvm med skyvedørsgarderobe installert, vegghengt nattbord og lystette plissegardiner som medfølger i handelen.



DET ER GOD Plass til en
stor seng. Det er
møblert med en
180x210 seng på bildet.



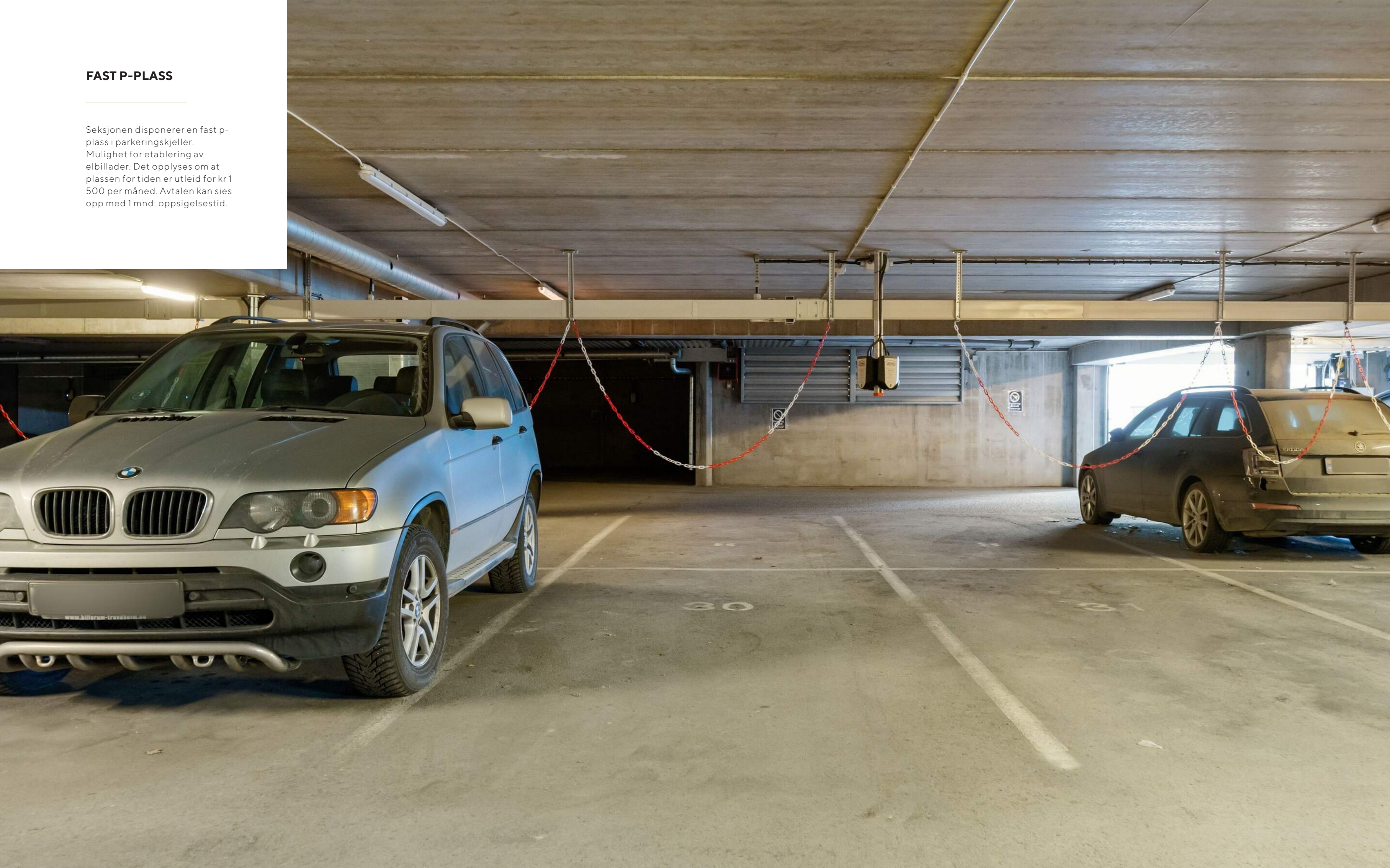
FLISLAGT BAD

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i underskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Ny servant, blandebatteri og innredning ble satt inn i 2022.



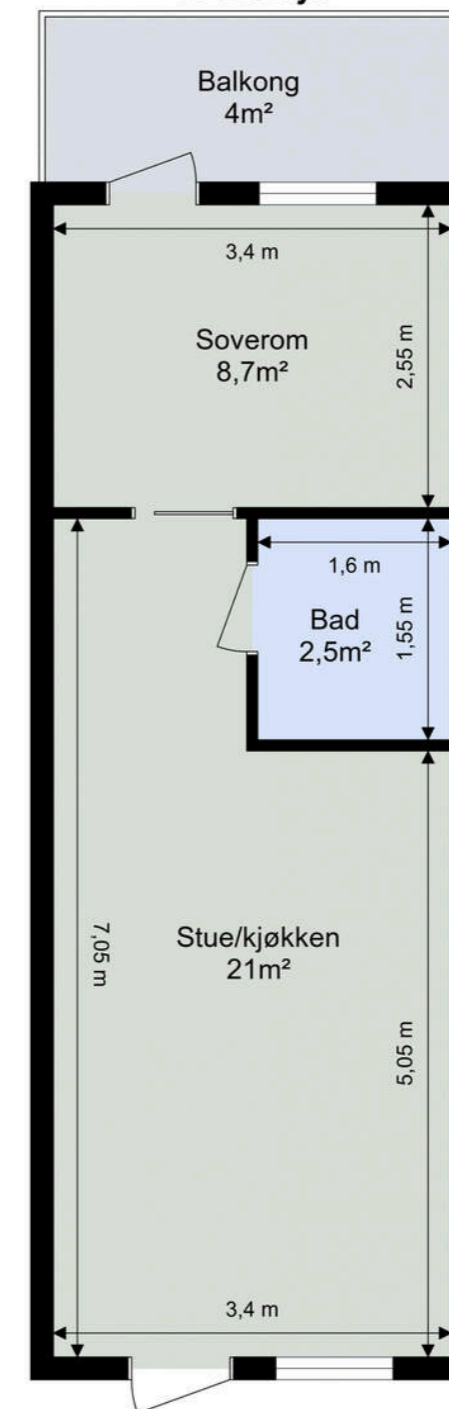
FAST P-PLASS

Seksjonen disponerer en fast p-
plass i parkeringskjeller.
Mulighet for etablering av
elbillader. Det opplyses om at
plassen for tiden er utleid for kr 1
500 per måned. Avtalen kan sies
opp med 1 mnd. oppsigelsestid.



PLANTEGNING

Mellomila 63 1. Etasje



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

2.461,-

Felleskostnader inkluderer

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

- Driftsdel kr 1 573,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 642,-
- Parkering kr 246,-

Andel fellesformue

14.487,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2024
- Årsresultat kr (-) 1 492 022,-
- Disponible midler kr 127 052,-
- Egenkapital kr 1 158 766,-

Underskuddet skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader i forbindelse med utbedring av overvann og reparasjon av ødelagt flis/trapp.

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.

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP868597

Formuesverdi primær

630.206,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.520.823,- 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

10.208,-

Info formuesverdi

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

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

Andre utgifter

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

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ingen fellesgjeld på seksjonen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16. desember 2011. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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.

I mottatte byggegodkjente tegninger datert 30. oktober 2002 er rommene ikke benevnt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 16. desember 2011

Regulerings- og arealplaner

Området 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.

Legalpant

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 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.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

2 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 72 500,00 (Dokumentavgift)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 86 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 973 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 2 986 490,00 (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 meglers 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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 bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøp forsikring 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/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

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

Eier

Elias Lauen Singstad

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr 39 000,00
Sum fastpris og andre inntekter 83 246,00

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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
31.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM

10 Mar 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?

03.07.2024

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.

Snart to år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP868597

Informasjon om selger

Selger

Singstad, Elias Lauen

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

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra 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

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 arbeider på fellesarealer/tak over parkeringsanlegg i min eiertid. Etter det jeg kjenner til gjaldt dette utbedring av drenering og uteområde.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Spør sameiet for mer informasjon

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Side 2



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

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

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rens av ventilasjonskanaler gjennomført i regi av sameiet.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ventilasjonsfirma via sameiet

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Planer og godkjenninger

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

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I min eiertid har sameiet gjennomført enkelte vedlikeholdsarbeider på fellesarealer, herunder oppgraderinger av uteområdet/taket over parkeringskjelleren og rens av ventilasjonskanaler.
 Det er også installert Waterguard lekkasjesikringsystem i kjøkkenbenk i regi av sameiet.

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 73782200

Egenerklæringskjema

Name **Elias Lauen Singstad** Date **2026-03-10**

Identification

 Elias Lauen Singstad



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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Elias Lauen Singstad

10/03-2026
09:40:51

BankID OIDC
High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Mellomila 63

7018 TRONDHEIM

5001/417/10/82/0/0

Rapportdato

13.03.2026

TG 0  1

TG 1  6

TG 2  1

TG 3  0

TG IU  0

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

Befaring utført den 09.03.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

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.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

2/18

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.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

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.

3/18

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 befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Mellomila 63 , 7018, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/417/10/82/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 4 679.20 m²

Hjemmelshaver(e): Elias Singstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Flatt tak antatt teknet med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/sviikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0



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. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealmellom 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.

1. Etasje.			
BRA-i 33 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 4 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè/stue/kjøkken. bad og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 37 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

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.

1 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

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. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler drengsøpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengsøpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

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?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

10.03.2026

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

8/18

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Det er etablert vegg med skyvedør for å danne separat soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 16.12.2011.

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 - 5001/417/10/82/0/0

9/18

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

Isolert ytterdør

Balkongdør med 2-lags glass.

Innvendige lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør 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. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

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

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

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

10/18

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 befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverkshøyden måles til 114cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja


Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

11/18

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takplater 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 fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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 plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

12/18

Bilde



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. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Toalettet mangler drengsøpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengsøpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

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

13/18





Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-  Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
-  Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
-  Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige 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?

Ja

Kommentar:

Det er utført inspeksjon via tidligere utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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:

Veggkonstruksjonen er oppført i stål og gips, så fuktmåling lar seg ikke utføre. Det ble ikke avdekket tegn til fukt på bakside av synlig gipsplate. Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

14/18

6

Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvskjold, 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:

Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

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 komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

-  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

15/18

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?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

16/18

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 ved kjøkken.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

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?

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

17/18

Bilde



MELLOMILA 63 - 5001/417/10/82/0/0

18/18



Energiaattest



Adresse Mellomila 63, 7018 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 19.03.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-272613
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21044504
Gårdsnummer 417	Bruksnummer 82
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0108



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 33,0 m²	Oppvarmet bruksareal 33,0 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
173,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
184,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 073 kWh



Husordensregler

Innhold:

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

Husordensregler for Ilsvika Garden Rev. 20.04.2016

VELKOMMEN TIL SAMEIET ILSVIKA GARDEN

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

2. BRUK AV FELLESAREALER, TILKOMSTAREALER OG FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som for eksempel sykler (se parkering).

Det er røykeforbud i sameiets fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg.

Rømnings og tilkomstveier må ikke 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 henges avfall og/eller gjenstander i området rundt containerne eller i fellesarealer tilhørende Ilsvika Garden.

Etterlatt avfall (eks. flyttesøppel) fører til ekstraavgifter i forbindelse med opprydding og bortkjøring. Kostnaden vil bli belastet den enkelte som 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. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller skal kastes i fellesareal eller felles tilkomstveier.

9. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

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

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger e.l.

Dersom slikt utstyr skal monteres skal type, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret.

Blomsterkasser skal være i sink utførelse.

Det er ikke tillatt å sette opp utvendige antenner.

10. KOMMUNIKASJON

Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse eller ved oppslag på sameiets oppslagstavler.

Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig til adresser nedenfor og undertegnes av den sameier som inngir forslag/klager.

Anonyme henvendelser behandles ikke.

11. HVORDAN KONTAKTE STYRET

E-post; post@ilsvikagarden.com,

Internett; www.ilsvikagarden.no.

Pr brev; Legg ditt brev i postkassen merket "Post til Ilsvika Garden" som er plassert i kjeller hus A, på vegg i rommet mellom garasjekjeller og Coop Prix.

Forretningsadresse: Sameiet Ilsvika Garden, Fjordgata 43, 7010 Trondheim.

**Branninstruks**

Vedlegg til Husholdsregler for Ilsvika Garden

Når det brenner skal du:**Varsle**

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

Redde

Lukke alle dører og vinduer slik at røyk sprer seg minst mulig.

Sørg for at alle kommer seg ut, oppsamlingsplass er ved Solsiden 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 henses 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 beoer 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 tjuе 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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

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

§ 11 OM STYREMØTET

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

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

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

HABILITETSREGLER**§ 12 HABILITETSREGLER**

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15 FORSIKRING

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

§ 16 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

§ 17 PARKERING OG BODER

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

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

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

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

§ 20 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 21 TEKNISK UTSTYR TILKNYTTET KOLLEKTIVE AVTALER

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

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

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

§ 23 FRAVIKELSE

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

VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

OVERVÅKING

§ 26 KAMERAOVERVÅKING

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

Sameiet Ilsvika Garden - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	2 611 008	2 549 412	2 545 526	2 752 987
	227 400	225 900	234 600	246 330
	811 200	748 800	817 440	888 000
1	15 864	500	0	0
	3 665 472	3 524 612	3 597 566	3 887 317
Driftskostnader				
2	-25 380	-30 000	-24 464	-25 380
	-180 000	-173 500	-180 000	-180 000
	-199 472	-192 905	-199 500	-206 000
	-39 164	-38 303	-39 100	-39 600
3	-39 125	-64 584	-33 900	-23 900
4	-129 798	-144 489	-127 000	-132 000
	-337 651	-252 561	-260 000	-260 000
	-112 475	-97 022	-97 250	-97 250
5	-232 381	-153 372	-60 000	-150 000
6	-2 599 811	-1 475 912	-900 000	-1 182 400
	-823 319	-791 140	-817 440	-888 000
	-340 214	-370 690	-404 000	-404 000
	-11 428	-2 503	0	0
	-139 624	-165 448	-150 000	-150 000
7	-60 247	-41 597	-31 000	-31 000
	-5 270 088	-3 994 024	-3 323 654	-3 769 530
	DRIFTSRESULTAT	-1 604 616	273 912	117 787
Finansinntekter og kostnader				
	112 675	106 752	105 600	111 000
	-80	0	0	0
	112 595	106 752	105 600	111 000
	Resultat før skattekostnad	-1 492 022	379 512	228 787
	Ordinært resultat etter skatt	-1 492 022	379 512	228 787
8, 11	ÅRSRESULTAT	-1 492 022	379 512	228 787
	Disponering av totalresultat:	-1 492 022	379 512	228 787
	Overført fra annen egenkapital	-1 492 022	0	0

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 3 av 13

Sameiet Ilsvika Garden - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	1 531 714	2 281 714
Sum anleggsmidler		1 531 714	2 281 714
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	6 702
Periodiserte kostnader	9	671 324	650 438
Mellomregning Klare Finans	9	29 893	31 183
Opptjente renter	9	112 675	106 752
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	645 973	662 310
Sum omløpsmidler		1 459 865	1 457 385
SUM EIENDELER		2 991 579	3 739 099

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 4 av 13

Sameiet Ilsvika Garden - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 158 766	2 650 788
Sum egenkapital		1 158 766	2 650 788
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 12	500 000	500 000
Sum avsetninger og forpliktelser		500 000	500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 293 909	527 821
Skyldig off. myndigheter		2	70
Forskudd kunder		22 779	37 885
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	480
Påløpte kostnader		16 123	22 056
Sum kortsiktig gjeld		1 332 813	588 312
Sum gjeld		1 832 813	1 088 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 991 579	3 739 099

Sted: _____, dato: _____

Tore Johan Sørum
LederKjell Morten Bloch Lie
StyremedlemJostein Karunanithy
StyremedlemGuri Sissel Sundsfjord
StyremedlemKari Sandvik
Styremedlem

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 5 av 13

Sameiet Iilsvika Garden - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Ekstrainnbetaling	0	500
Viderefakturering	15 864	0
Sum andre inntekter	15 864	500

Viderefakturering gjelder for EL og vannsjekk.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	25 380	25 095
Feriepenger	0	480
Reisekostnader	0	425
Andre lønnskostnader	0	4 000
Sum personalkostnader	25 380	30 000

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

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 6 av 13

Sameiet Iilsvika Garden - Noter 2024

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	2 250	16 756
Juridisk rådgivning	17 563	12 210
Teknisk rådgivning	0	18 169
Sum eksterne honorarer	39 125	64 584

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

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 520	2 400
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	55 887	60 711
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	18 178	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	15 951	15 172
Avtale om adgangskontroll og dører	12 919	12 425
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	24 343	53 781
Sum drifts- og serviceavtaler	129 798	144 489

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	62 745	40 843
Reparasjon og vedlikehold ei-anlegg	8 077	35 842
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	39 354	11 344
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	113 174	57 294
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 992	5 000
Reparasjon og vedlikehold annet	1 039	3 048
Sum vedlikehold	232 381	153 372

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 599 811	1 475 912
Sum periodisk vedlikehold	2 599 811	1 475 912

Periodisk vedlikehold gjelder utbedring av overvann og rep. ødelagte flis/trapp, Mellomila 63 og 71

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 7 av 13

Sameiet Ilsvika Garden - Noter 2024

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	756	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 738	2 581
Kontorrekvisita, trykksaker	5 381	7 051
Telefon og porto	437	30
Kostnader vedr. styrearbeid	5 794	8 404
Generalforsamling/årsmøte	18 012	10 175
Bankgebyrer	709	731
Andre gebyrer	7 175	2 690
Tilskudd bomiljø	9 112	0
Julebord/styresamling	1 029	7 954
Andre kostnader	10 103	1 982
Sum andre driftsutgifter	60 247	41 597

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	869 073	1 493 521
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 492 022	-362 660
Overført øremerkede midler	-61 976	-261 787
Uttak øremerkede midler	811 976	0
Årets endring i disponible midler	-742 022	-624 447
Disponible midler i periodens slutt	127 052	869 073
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	2 281 714	2 019 927
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	61 976	261 787
Årets benyttede midler av vedlikehold	-811 976	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	1 531 714	2 281 714
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	1 158 766	2 650 788

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 8 av 13

Sameiet Ilsvika Garden - Noter 2024

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.

Note 10 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	1 531 714	2 281 714
Sum øremerkede bankinnskudd	1 531 714	2 281 714
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	27	27
Bankinnskudd	645 946	662 283
Sum bankinnskudd	645 973	662 310

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 650 788	3 013 448
Annen egenkapital 01.01	2 650 788	3 013 448
Årets resultat	-1 492 022	-362 660
Annen egenkapital 31.12	1 158 766	2 650 788
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 158 766	2 650 788

I sum egenkapital er det fratrukket 500 000 kroner som er overført til øremerkede bankinnskudd for vedlikehold

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	500 000	500 000
Sum avsetninger	500 000	500 000

Org.nr: 988 234 788 - 787

Side 9 av 13

Årsmelding 2024 for Sameiet Ilsvika Garden

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Ilsvika Garden for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tore Johan Sørum
Styremedlem, Kari Sandvik
Styremedlem, Kjell Morten Bloch Lie
Styremedlem, Guri Sissel Sundsfjord
Styremedlem, Jostein Karunanithy
Varamedlem, Elin Charlotte Neerland
Varamedlem, Bavithira Kuganeriappan

Styrets arbeid i siste periode

Vi har hatt styremøte ca. 1 gang i måneden og det er kommet inn mange saker som går på vannrør. Derfor har vi i styret inngått ett samarbeid med Feltech for å sikre sameiet mot lekkasjer.

I året som har gått er det gjort utbedringer for å få kontroll på overflatevannet i hagen.

Det tok noe lengre tid enn forventet da det oppsto uforutsette problemer.

Det er også gjort en utbedring i trappene der fliser har vært løse og det er lagt varmekabler i trappa mellom C og D blokka.

Økonomisk måtte vi ta i bruk oppsparte midler for å få det økonomiske til å gå i orden.

Styret i Sameiet Ilsvika Garden

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

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 håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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 lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv 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. 10 i Sameiet Ilsvika Garden, oppdragsnr.: 1310260091
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Malin Skevik
Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

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