MELLOMILA 2

PRIVATMEGLEREN

Mellomila 2
7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1998
BRA: 74 m^2
BRA-i: 69 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	4	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Mellomila 2
7018 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27275

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Det er åpent anlegg som er anlagt i bod.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.2.2025

Rapportdato
9.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bente Sæther**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Kjell Olden**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Mellomila 2, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	416	Bruksnr:	3	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1998**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighetsbygg hovedsaklig oppført som en betongkonstruksjon. Utvendig er bygget kledd med panel og fasadeplater. Takkonstruksjonen har saltaksform tekket med pappshingel.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	74	69	5	0	6
Totalt m²	**74**	**69**	**5**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	66	3	Entre, kjøkken, Soverom, Soverom, bad og stue	Bod
Totalt m²	**69**	**66**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille er betongdekke.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, og laminert benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og koketopp.
Det er vannstoppesystem.

Kjøkken ble pusset opp i 2014.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

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

Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er foretatt høytrykksspylling av avløpsrør i 2024.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Det er åpent anlegg som er anlagt i bod.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er utbedret elektrisk anlegg ifbm funn av jordfeil. Arbeidet ble utført i 2022.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er satt inn i 2011.

Når var siste service på anlegget?	
2022	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
125	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler på vinduer. Det er periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulvet med varmekabel, det er baderomsplater på vegg og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp etter byggeår, men dagens eier er ikke sikker på når dette er gjort.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjkabinett, toalett, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i bod inn mot badet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

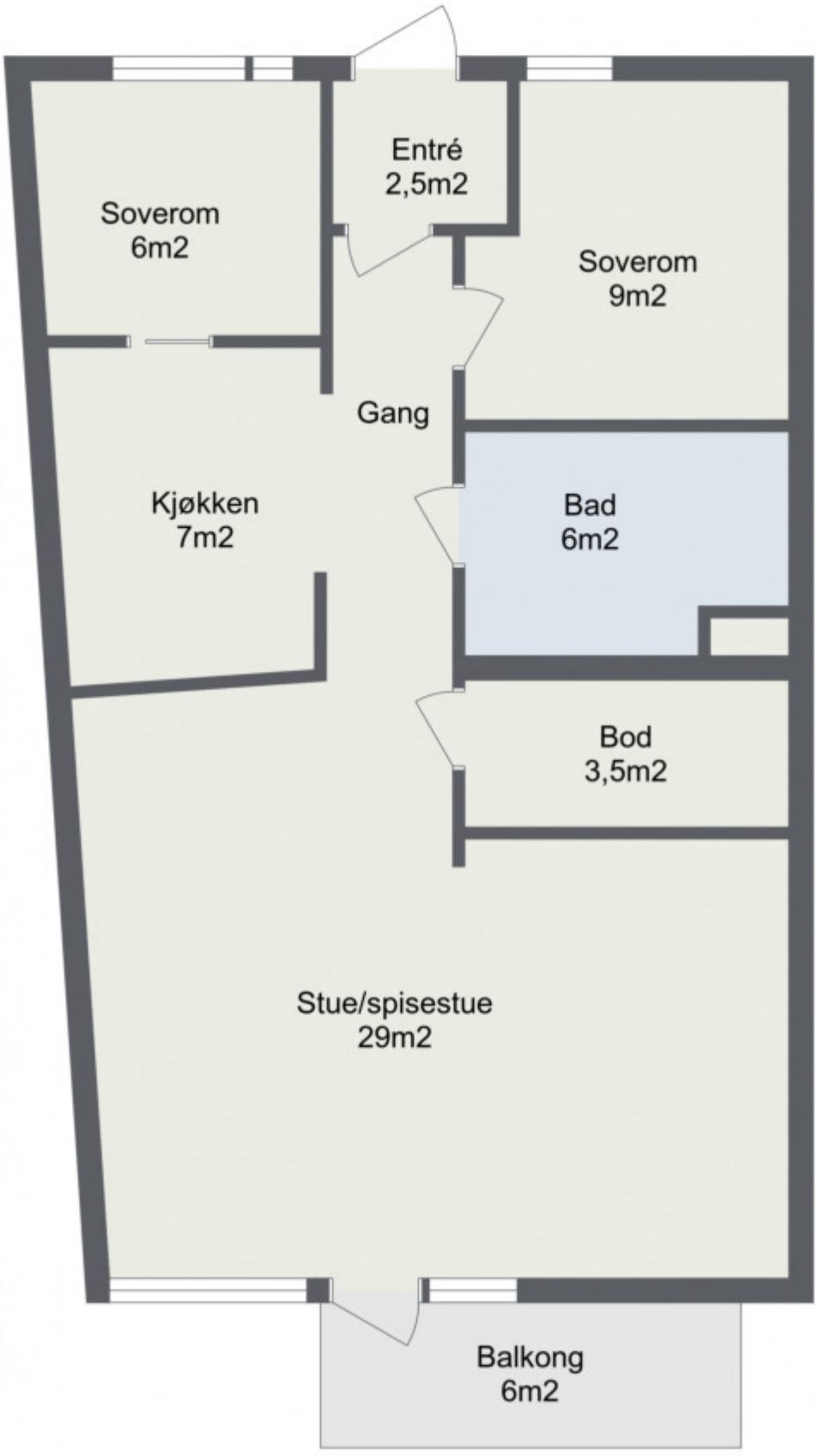
6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

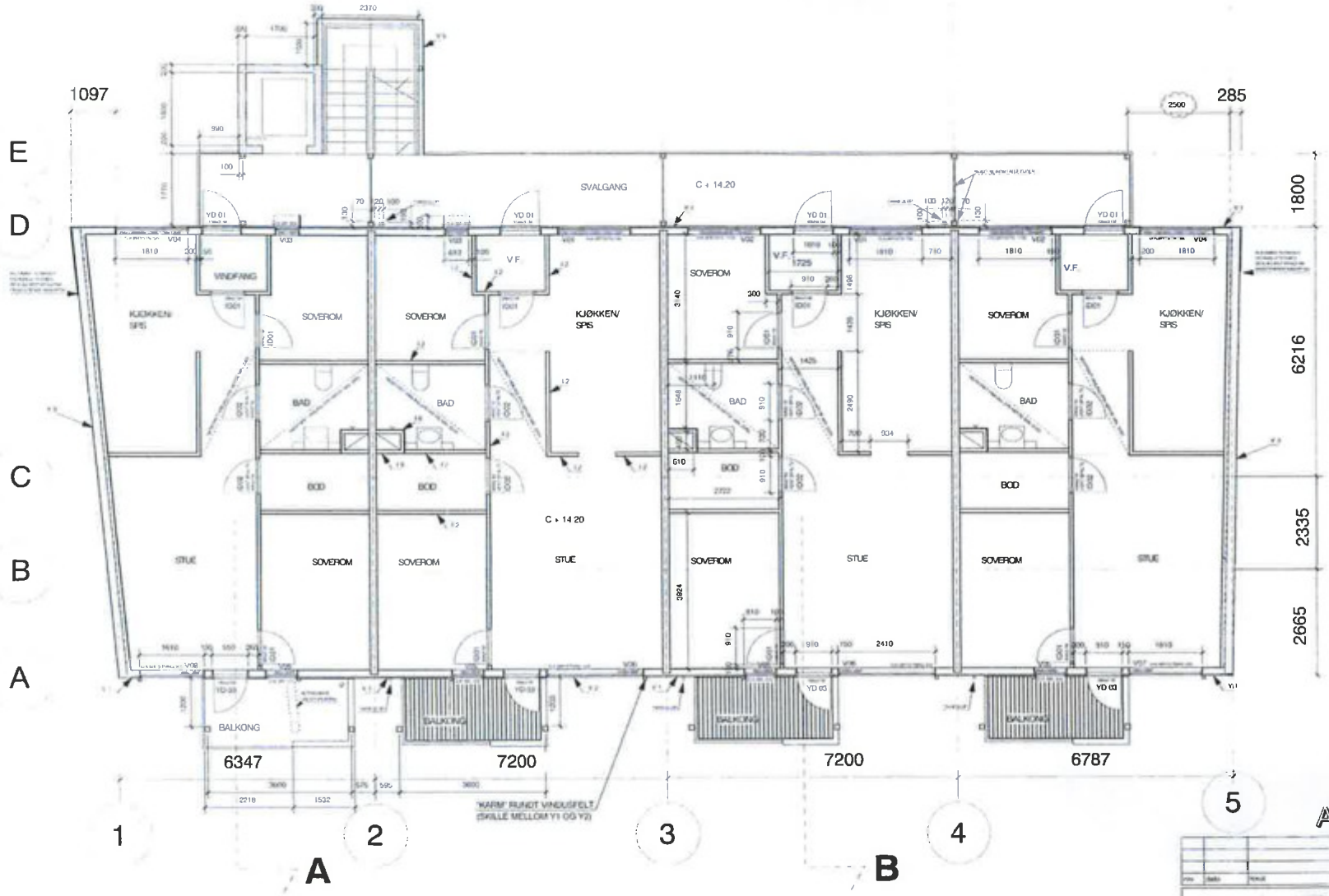
Tilgjengelighet	Ikke relevant

2. Etasje

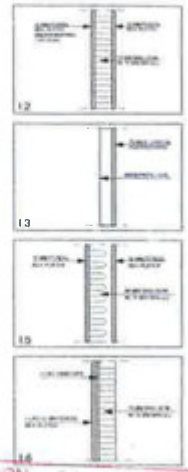


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



PRINSIPPDETALJER
INNERVEGGER - M 1:10



AVD. BU 16 1998 Seksj. 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 97/13357

A 5.22

ALLE KOTEHØYDER ER OVERFLATE FERDIG GULV.

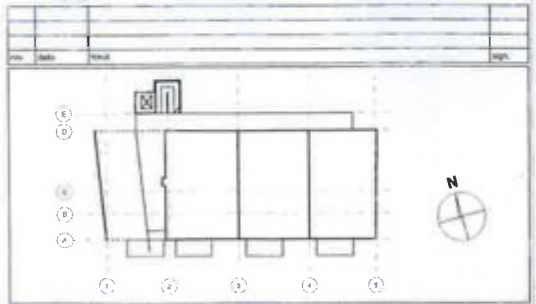
ALLE MÅL TIL BINDINGSVERKSVEGGER ER TIL SIDE AV STENDER / SVILL.

LEIL. 04 LEIL. 05 LEIL. 06 LEIL. 07

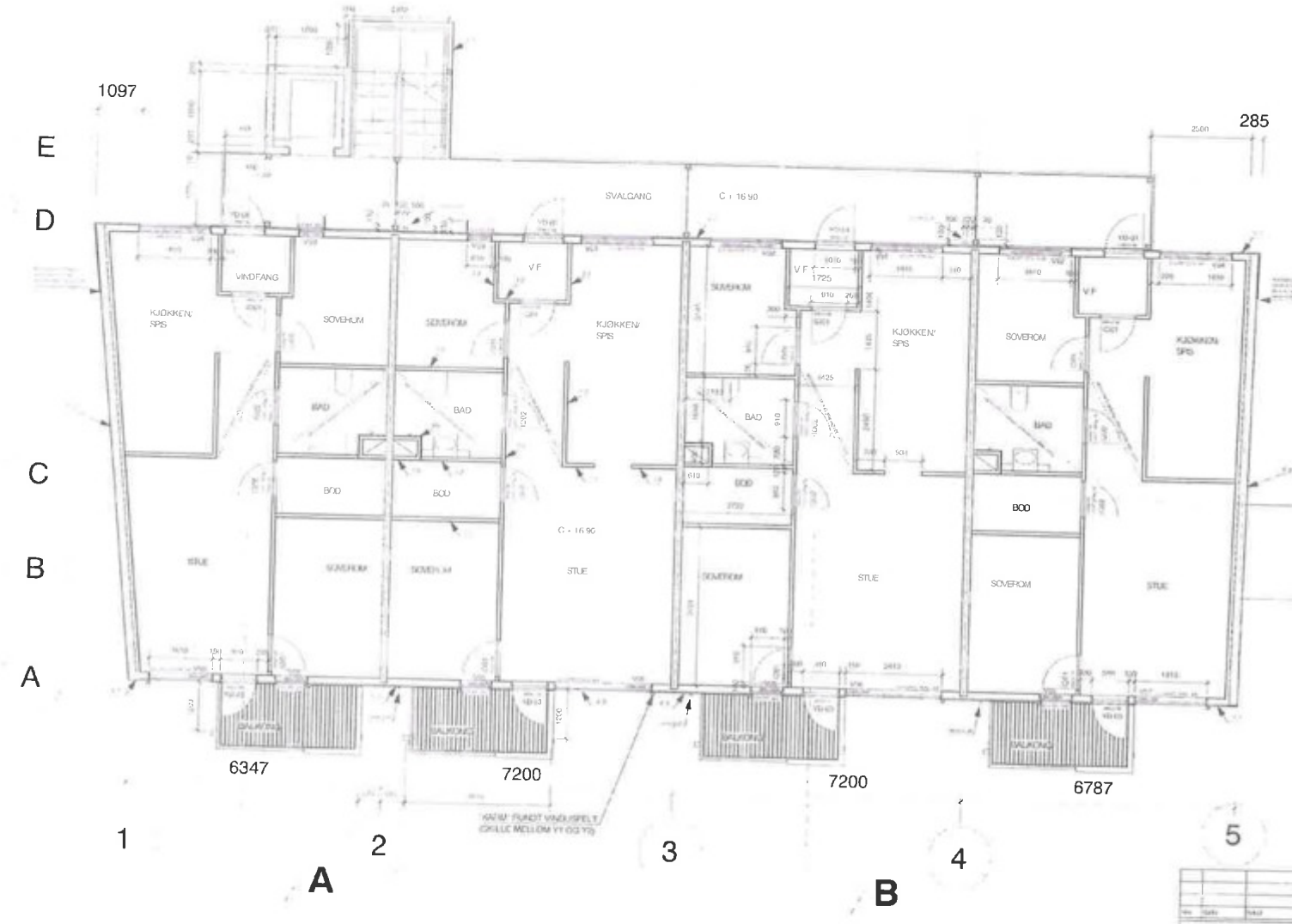


PRINSIPPDETALJER YTTERVEGGER - M 1:10

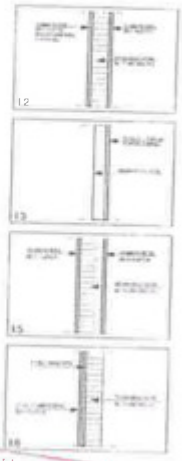
ARBEIDSTEGNING



tegn nr. A 5.22	prosjekt MELLOMILA 2	p.nr. 96-08	
	tegning PLAN 2.ETASJE	mål A1 = 1:50 A3 = 1:100	
rev	rev dato	byggherre HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS	dato 06.02.96 sign OS



PRINSIPPDETALJER
INNERVEGGER - M 1:10



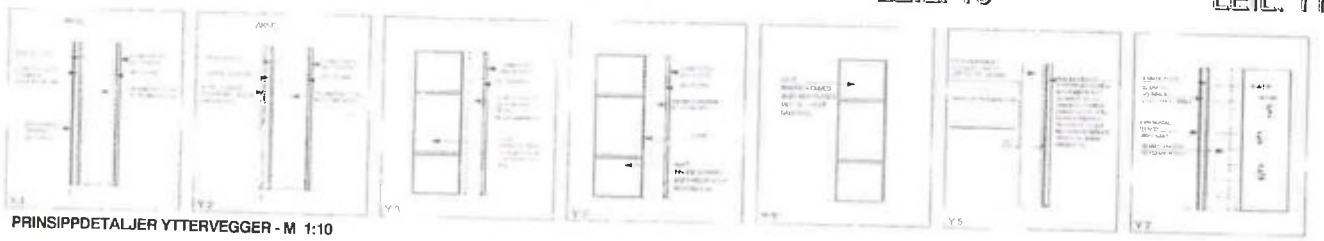
TRON ARK
Avd. BU
16 1998
Seksj. 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 97/13357

A 5.23

ALLE KOTEHØYDER ER OVERFLATE FERDIG GULV.

ALLE MÅL TIL BINDINGSVERKSVEGGER ER TIL SIDE AV STENDER / SVILL.

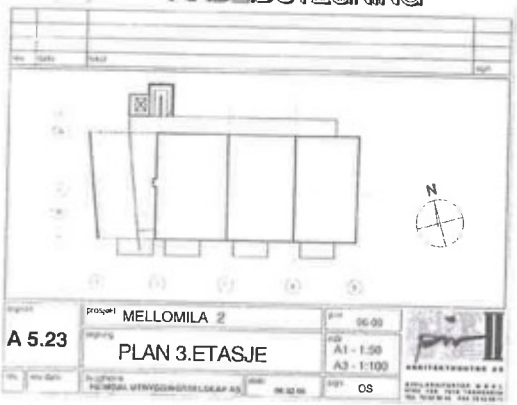
LEIL. 08 LEIL. 09 LEIL. 10 LEIL. 11



PRINSIPPDETALJER YTTERVEGGER - M 1:10

5

ARBEIDSTEGNING



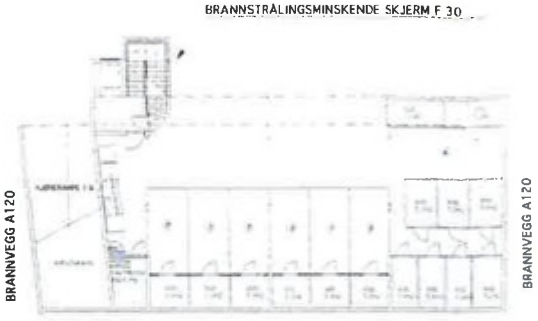
A 5.23

prosjekt MELLOMILA 2

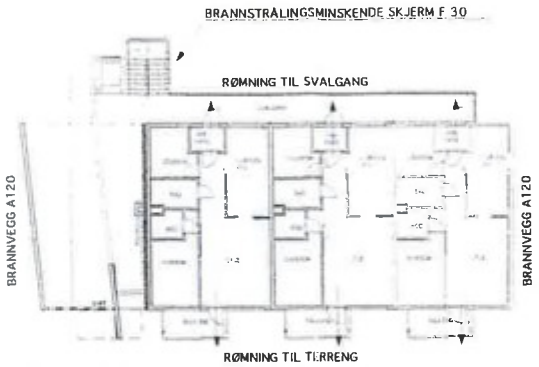
tegning PLAN 3.ETASJE

A1 - 1:50
A3 - 1:100

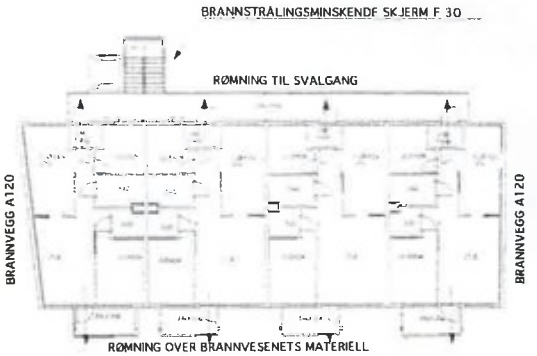
OS



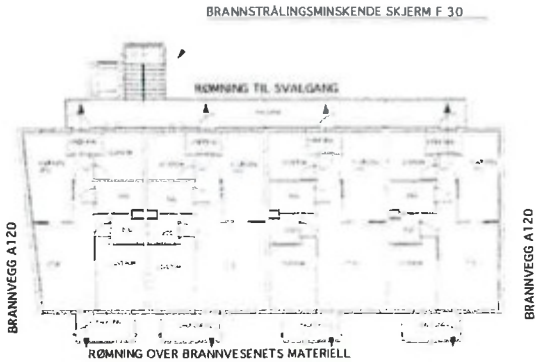
PLAN KJELLER



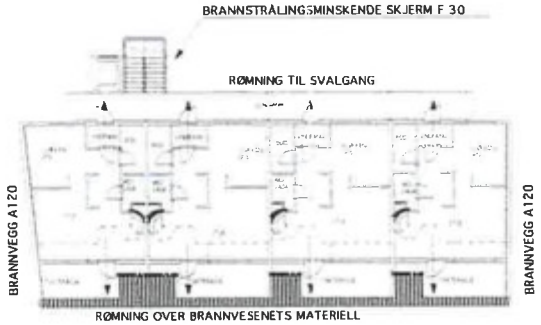
PLAN 1. ETASJE



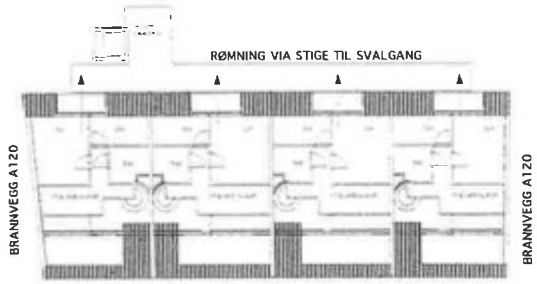
PLAN 2. ETASJE



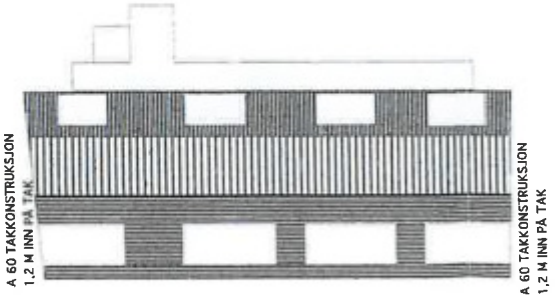
PLAN 3. ETASJE



PLAN 4. ETASJE



PLAN LOFT



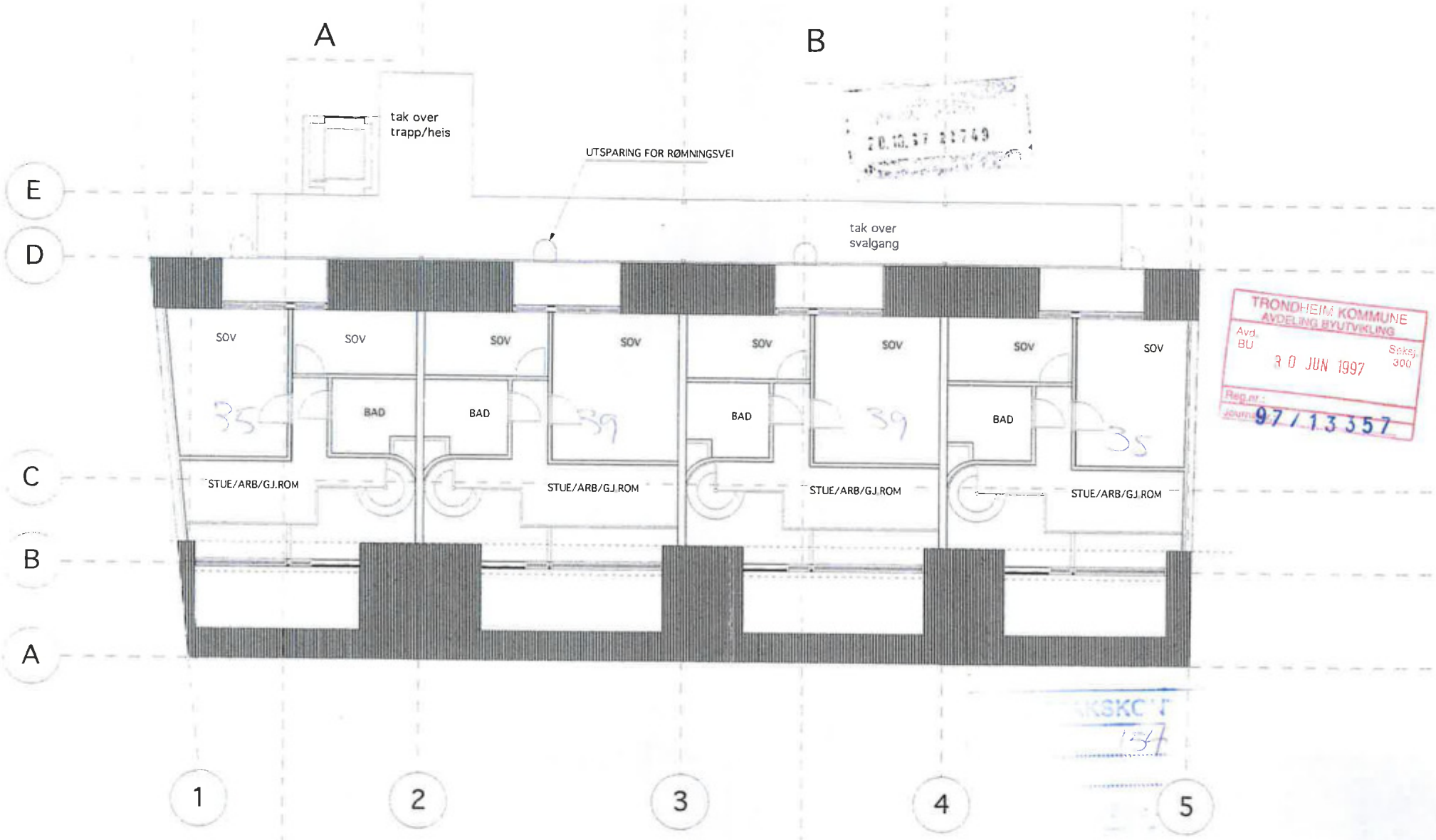
TAKPLAN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
30 JUN 1997
Seksj. 300
Reg. 97/13557
Journalnr.

BYGGEMELDING

tegn nr	prosjekt	p nr
1.08	MELLOMILA 2	96-08
	tegning: BRANNPLANER	mål: 1 : 300
	byggherre: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS	dato: 20.06.97 sign.: OS

ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER M.N.A.L
PIRS. 135 7010 TRONDHEIM
TEL. 73 53 66 10 FAX 73 52 86 11



20.10.97 21749

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Saksj. 300
30 JUN 1997
Reg.nr.:
Journ.nr.: 97/13357

BYGGEMELDING

tegn.nr. 1.25	prosjekt: MELLOMILA 2	p.nr. 96-08	
	tegning: PLAN LOFT OVER 4. ETASJE	mål 1 : 100	
rev.	byggherre: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS	dato 20.06.97	sign. MB/OS

ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER M N A L
PIRS 13B 7010 TRONDHEIM
TEL 73 52 88 10 FAX 73 52 88 11

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
416	3	0	4

EIENDOMSKART

Representasjonspunkt
Nord: 7034353 Øst: 568480

Koordinatreferanse
Euref 89 UTM sone 32

Målestokk
1:500

Areal
12m^2

NB! Utsnitt fra Eiendomsbasen. Areal og sidelengder kan avvike fra originalmålebrevet.



Punkt	Nord	Øst	Side/Bue	Radius
1	7034355,14	568479,78	2,38	
2	7034354,73	568482,12	4,95	
3	7034349,87	568481,21	2,38	
4	7034350,30	568478,87	4,92	

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 416 Bnr. 3
Seksjon nr.: 4, 5, 6, 7
Felles

LEIL. 07
BRA ca. 70 m2
+ SPORTSBOD 5 m2

LEIL. 06
BRA ca. 75 m2
+ SPORTSBOD 5 m2

LEIL. 05
BRA ca. 75 m2
+ SPORTSBOD 5 m2

LEIL. 04
BRA ca. 70 m2
+ SPORTSBOD 5 m2

1 : 100 24.11.97

MELLOMILA 2

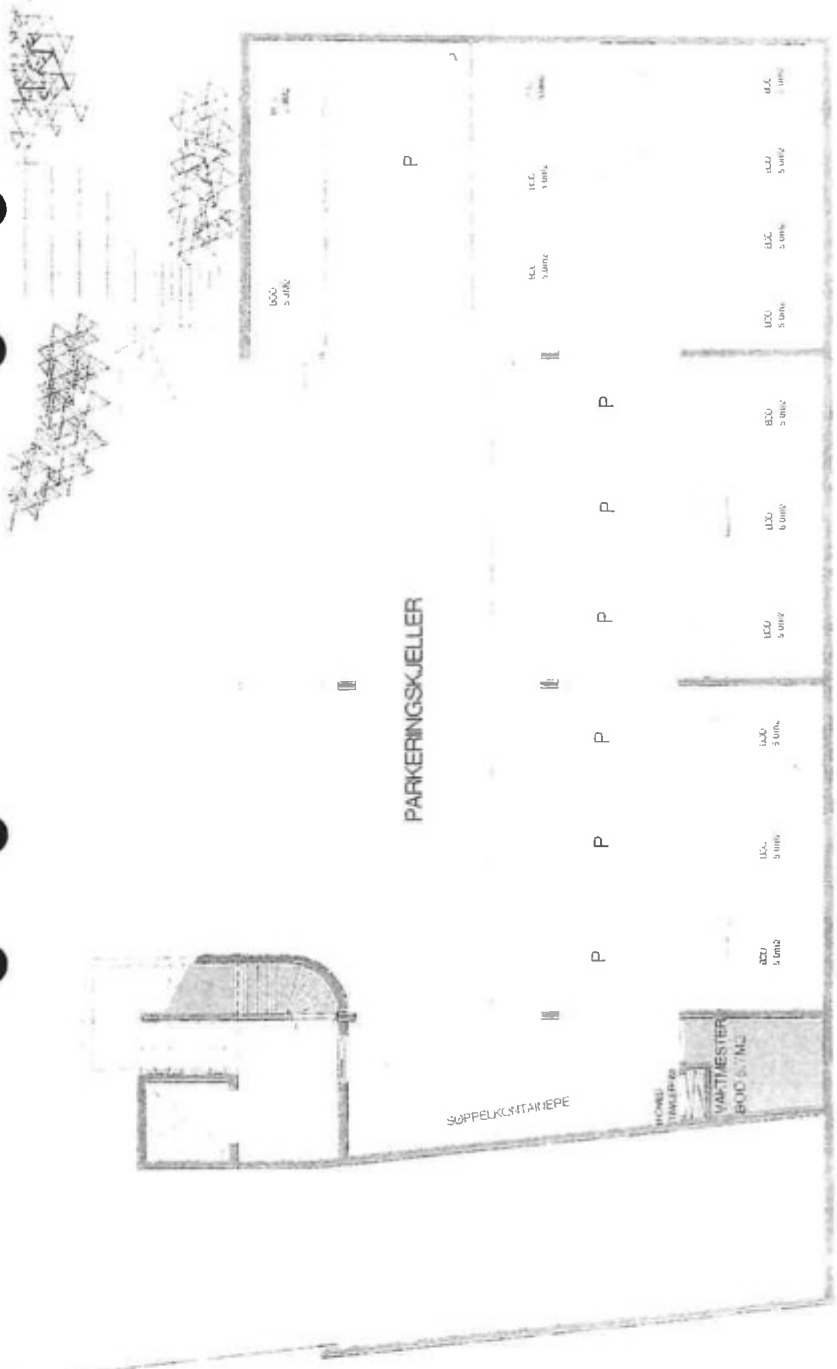
2. ETASJE

side 3

ARKITEKTKONTOR AS

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 416 Bnr. 3
Seksjon nr.:
Felles,





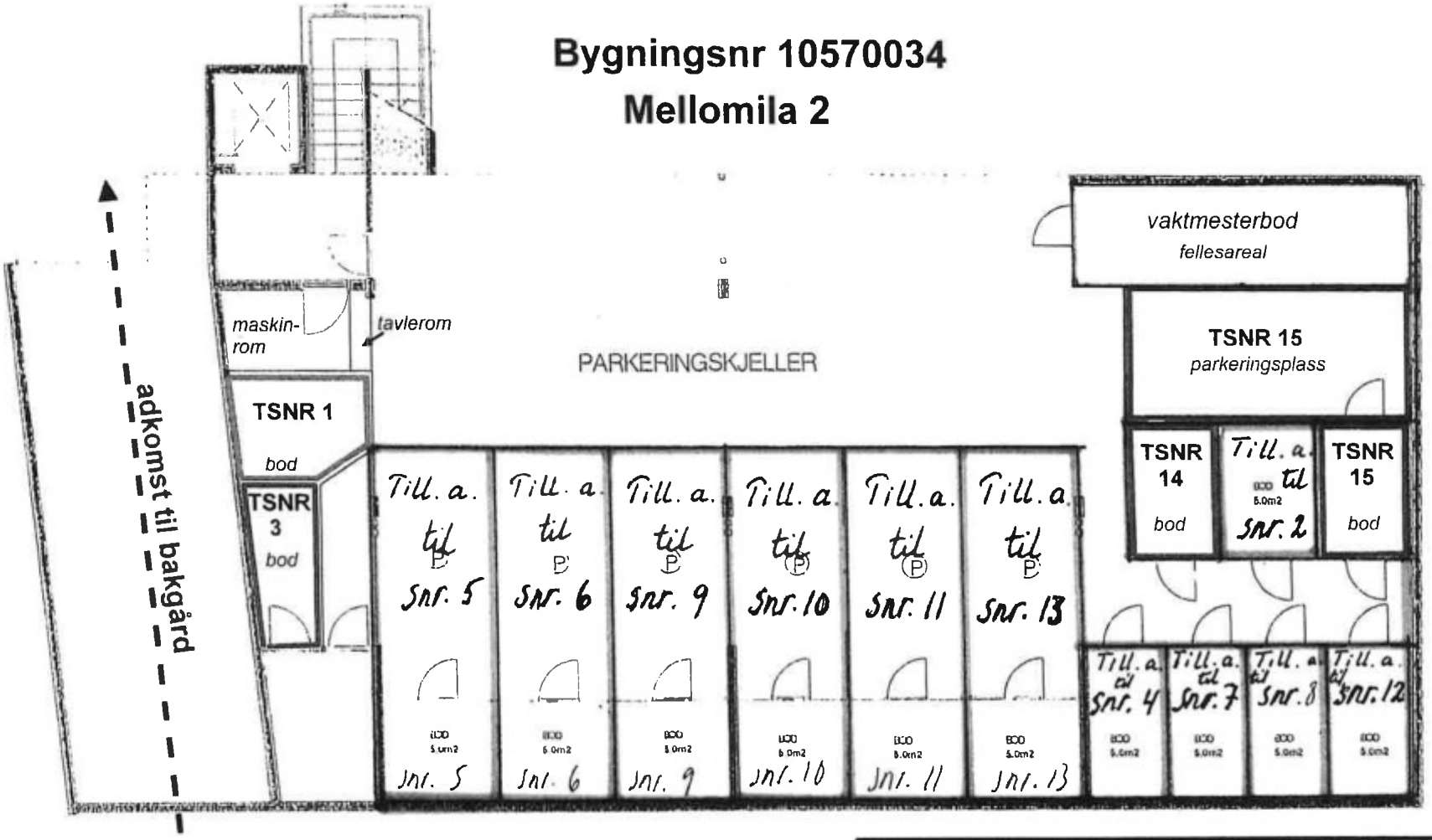
MELLOMILA 2
KJELLER M/SPORTSBODER OG PARKERING
1 : 100
24.11.97

side 7

ARKITEKTKONTOR AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1605656/200
Uthentet 2025-01-03 10:20

Bygningsnr 10570034
Mellomila 2



KJELLER

TSNR/ *(Till.a)* = tilleggsareal seksjonsnummer

Reseksjonering

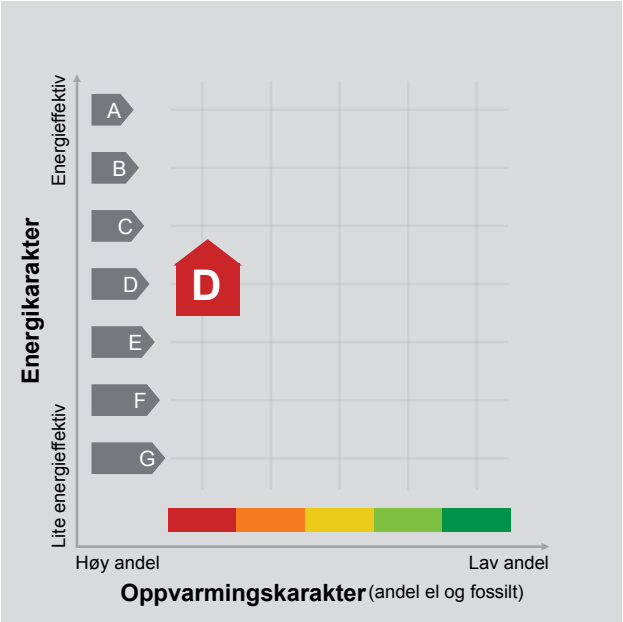
Gnr: 416 Bnr: 3 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201827954

Dato: 5.09.2018 **Side 1 / 2**

ENERGIATTEST

Adresse	Mellomila 2
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	416
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10570034
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-77188
Dato	08.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114240363

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Olden	Bente Sæther

Gateadresse
Mellomila 2

Poststed	Postnr
Trondheim	7018

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6562777

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240363

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spyling avløp

Arbeid utført av: Værnes VVS Trondheim

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Retting av jordingsfeil

Arbeid utført av: Fjeldseth AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240363

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240363

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240363

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Olden	a10562957c9b7e3699605d30c26d8b7a3fecf866	04.03.2025 16:43:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Sæther	1036988e38de14c2a4285efc69beb23b66e02f7f	04.03.2025 16:49:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114240363

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET EDLERGÅRDEN
GNR. 416, BNR. 3, I TRONDHEIM KOMMUNE

Fastsatt i forbindelse med seksjonering 08.06.1998.
Endret ved vedtak på ekstraordinært årsmøte 21.05.2018, og sist årsmøte 27.05.2020.

§ 1 FORMÅL

Sameiet Edlergården er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Edlergården består av 15 boligseksjoner og fellesareal i Mellomila 2 i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1-15. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon med tilleggsarealer. Alle 15 eierseksjoner har tilleggsareal bestående av egen kjellerbod. Eierseksjonene 5, 6, 9, 10, 11, 13 og 15 har tilleggsareal bestående av p-plass/garasje i kjeller. Eierseksjonene 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12 og 14 har tilleggsareal bestående av utendørs p-plass.

Øvrig areal er fellesareal.

På fellesarealet har alle 15 eierseksjoner eksklusiv bruksrett til svalgang utenfor egen leilighet i 30 år regnet fra 01.01.2018. Bruksretten begrenser ikke normal transport/tilgang til leilighetene.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1
Kun fysiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2
Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Det er ingen form for forkjøpsrett i sameiet.

§ 3.3
Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1
Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet med tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 4.2
Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet.

§ 5 ÅRSMØTE

§ 5.1
Det avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig omfattes også elektronisk kommunikasjon. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig meddeles styret innen 8 uker før årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller når minst 2 av seksjonseierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet. Innkallingen skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøtet.

§ 5.2
I det ordinære årsmøtet behandles følgende:

1) Styrets årsmelding
2) Regnskap for foregående kalenderår
3) Øvrige saker som er angitt i innkallingen til møtet
4) Valg på
    a) Styreleder
    b) 2 styremedlemmer
    c) 1 varamedlem til styret
    d) Revisor
    e) Valgkomite bestående av 2 personer.
5) Beslutte om eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører

Valgene skjer etter forslag fra valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet. Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a), b), c) og d) gjelder for ett år av gangen, mens valg under e) gjelder for 2 år.

§ 5.3
På årsmøtet har hver eierseksjon en stemme. En eierseksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt.

§ 5.4
Alle saker avgjøres med vanlig flertall av de avgitte stemmer når ikke annet er bestemt ved lov eller når forslagsstiller krever større flertall. Ved opptelling anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak som går ut over vanlig forvaltning, vedlikehold eller berører eiendommen i vesentlig grad, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jfr. flertallsreglene i eierseksjonsloven § 49

Vedtak knyttet til særlige bomiljøtiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak knyttet til særlige bomiljøtiltak 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 bare gjennomføres hvis alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 5.5
Årsmøtet skal velge en møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 6 STYRET

§ 6.1
Årsmøtet velger et styre som sørger for vedlikehold og drift av eiendommen og for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer i tillegg til 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer.

§ 6.2
Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3
Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 6.4
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 6.5
Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.6
Hvis årsmøtet beslutter forretningsfører, jfr. § 5.2 pkt. 5, skal styret ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett og årsmøtevedtak. Ansettelse av forretningsfører og annet personell kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke skal overstige seks måneder.

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1
Sameiets fellesutgifter - alle drifts- og finansutgifter, skal dekkes av seksjonseierne og fordeles i hht. seksjonens eierbrøk. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp fastsatt av årsmøtet, til dekning av disse utgifter.

§ 7.2
Ekstraordinære utgifter som påløper etter gyldig vedtak på årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3
Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer et beløp tilsvarende to ganger Folketrygdens grunnbeløp. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter inkl. tilleggsareal. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2
Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

§ 8.3
Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4
Boligen kan fritt utleies, med unntak av at det ikke kan drives korttidsutleie i mer enn totalt 60 dager per år. Korttidsutleie er definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Regelen kommer kun til anvendelse når hele boligen leies ut mot vederlag.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Herunder bærer seksjonseier ansvar for alle kostnader som sameiet måtte bli påført som følge av utleieforholdet, f.eks. nødvendig praktisk bistand fra vaktmester.

§ 8.5
Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6
Private brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7
Eierskifte skal meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Det samme gjelder utleie av boligen, dog ikke for utleie av enkeltrom. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1
Seksjonseieren skal vedlikeholde leiligheten slik at skader på fellesarealene og andre leiligheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

§ 9.2
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom eierseksjonssameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor eierseksjonssameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at eierseksjonssameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

§ 9.3
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens besvarelse og utseende.

§ 9.4
Utvendige arrangement 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.

§ 10 MISLIGHOLD

§ 10.1
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse (utkastelse) etter tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 10.2
Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan eierseksjonssameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 12 LOV OM EIERSEKSJONER M.M

§ 12.1
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

§ 12.2
Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET EDLERGÅRDEN

Vedtatt på årsmøtet 17. april 2018

1. Samtlige beboere er ansvarlig for alminnelig ro og orden i gården og bidra til å utvikle samhørighet mellom beboerne. Med det forstås at alle beboerne tilstreber å opprettholde et godt forhold til hverandre, og rette seg etter ordensreglene.

2. Man bør unngå å sjenere de øvrige beboerne med støy og uro. Mellom kl. 23-07 må man ta særlig hensyn til de øvrige beboernes behov for nattero. I spesielle tilfeller hvor det allikevel kan forekomme støy i tidsrommet kl. 23-07, skal tilstøtende naboer varsles på forhånd.

3. Utgangsdørene skal holdes låst til enhver tid.

4. Avfallshåndtering skal skje i samsvar med de regler som til enhver tid gjelder. Det er ikke tillatt å overbelaste avfallssystemet ifbm. eksempelvis flytting.

5. Private brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller fellesarealer. Det gis et generelt unntak for gassbeholdere for grill. Øvrige unntak må avklares med styret i hvert enkelt tilfelle.

6. Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre.

7. Kun sittegrupper, rullatorer, barnevogner, planter/beplantning og tilsvarende, tillates på svalgangene. Andre gjenstander skal klareres med styret på forhånd. Sykler og annet løsøre må plasseres i sykkelstativ, boder eller annet egnet sted. Inngangspartiet skal heller ikke benyttes som oppstillingsplass for sykler eller andre gjenstander.

8. Eierskifte og endring i leieforhold skal så fort som mulig meldes til styret. Dette gjelder ikke utleie av enkeltrom.

9. Meldinger fra og vedtak i styret, gjelder på samme måte som ordensreglene.

10. For øvrig vises det til vedtektene for Sameiet Edlergården.

LA EDLERGÅRDEN VÆRE EN TRIVELIG PLASS Å BO!

Sameiet Edlergården - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		543 036	522 948	544 272	571 666
Tillegg elektroniske fellesavtaler		116 100	109 440	116 100	116 100
Sum driftsinntekter		**659 136**	**632 388**	**660 372**	**687 766**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 820	-24 517	-2 820	-2 820
Styrehonorar	2	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger		-13 500	-13 500	-13 500	-13 500
Forretningsførerhonorar		-47 690	-45 781	-47 430	-49 542
Honorar administrative tjenester		-3 445	0	-3 400	-3 570
Eksterne honorar	3	0	-2 000	-3 000	-3 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-35 915	-81 655	-32 500	-28 700
Vaktmestertjenester		-39 640	0	-60 700	-46 200
Løpende vedlikehold	5	-48 441	-11 547	-25 000	-53 000
Periodisk vedlikehold	6	-28 750	-10 000	-175 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-110 001	-107 999	-116 100	-116 100
Forsikring		-72 159	-62 884	-69 200	-78 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-8 550	0	0	0
Energi, felles		-40 373	-21 920	-28 350	-35 000
Andre driftsutgifter	7	-7 124	-7 152	-7 300	-3 500
Sum driftskostnader		**-478 409**	**-408 955**	**-604 300**	**-703 632**
DRIFTSRESULTAT		**180 727**	**223 433**	**56 072**	**-15 866**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 622	16 080	10 000	27 000
Netto finansposter		**35 622**	**16 080**	**10 000**	**27 000**
Resultat før skattekostnad		**216 349**	**239 513**	**66 072**	**11 134**
Ordinært resultat etter skatt		216 349	239 513	66 072	11 134
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**216 349**	**239 513**	**66 072**	**11 134**
Disponering av totalresultat:		216 349	239 513	66 072	11 134
Overført til annen egenkapital		216 349	239 513	0	0

Sameiet Edlergården - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	9	49 500	63 000
Sum anleggsmidler		**49 500**	**63 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	47 941	45 413
Opptjente renter	10	28 822	9 457
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	903 320	688 246
Sum omløpsmidler		**980 083**	**743 116**
SUM EIENDELER		**1 029 583**	**806 116**

Sameiet Edlergården - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	998 185	781 835
Sum egenkapital		**998 185**	**781 835**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 100	21 179
Skyldig off. myndigheter		4	866
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 716
Påløpte kostnader		4 294	520
Sum kortsiktig gjeld		**31 398**	**24 280**
Sum gjeld		**31 398**	**24 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 029 583**	**806 116**

Sted:_____, dato:_____

Johannes Leknes Leder	Solveig Eidsvik Tvedt Styremedlem	Tore Brattgjerd Styremedlem

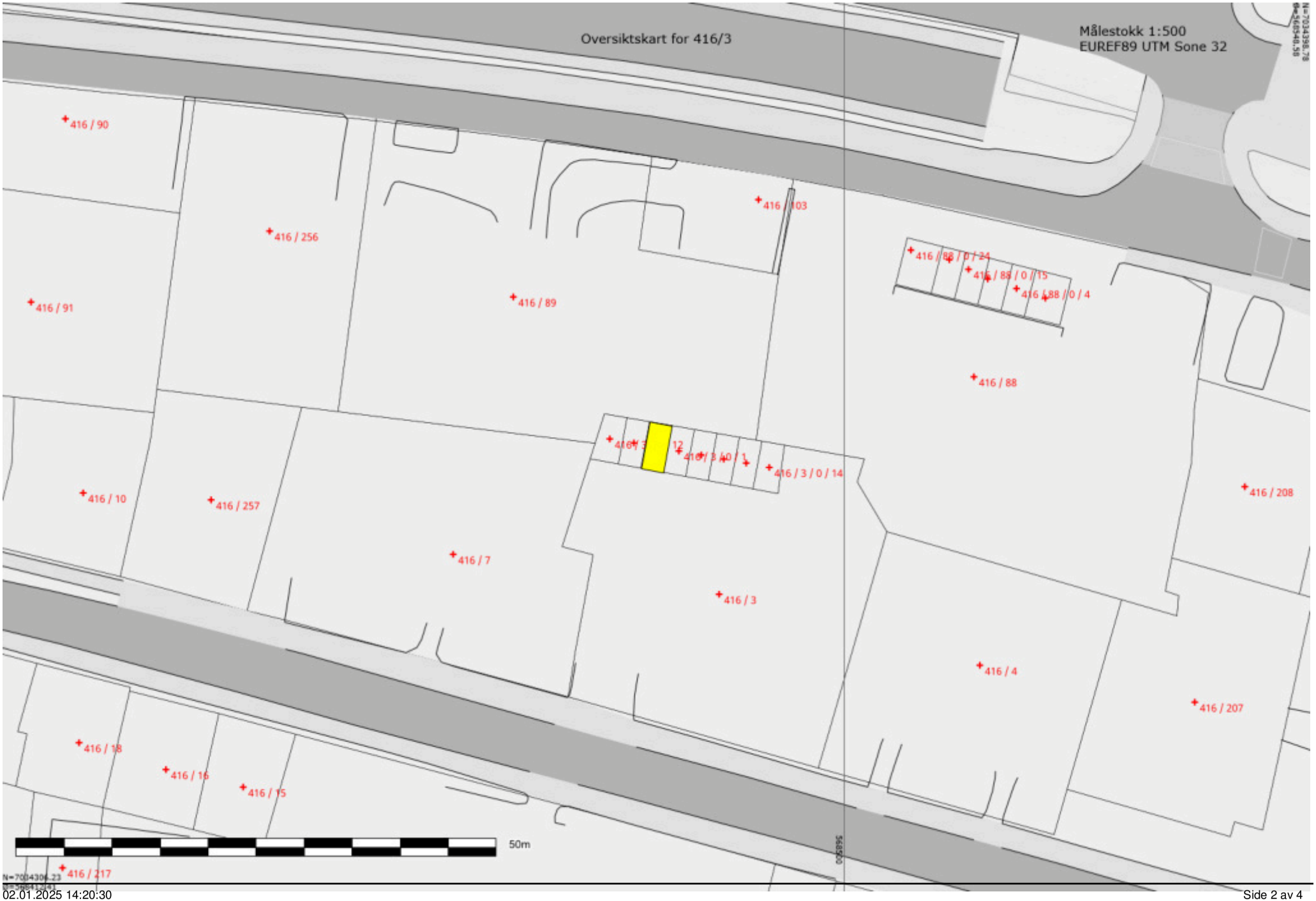
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**416**	**3**	**0**	**4**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 416/3
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
416 / 90
416 / 256
416 / 103
416 / 91
416 / 89
416 / 88 / 0 / 24
416 / 88 / 0 / 15
416 / 88 / 0 / 4
416 / 88
416 / 10
416 / 257
416 / 3 / 0 / 14
416 / 208
416 / 7
416 / 3
416 / 4
416 / 207
416 / 18
416 / 16
416 / 15
50m
416 / 217


416/3 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
416 / 281
416 / 286
416 / 284
416 / 279
416 / 90
416 / 103
416 / 280
416 / 256
416 / 88 / 0 / 24
416 / 88 / 0 / 15
416 / 88 / 0 / 4
416 / 91
416 / 89
416 / 88
1
2
4
3
416 / 3 / 0 / 12
416 / 3 / 0 / 1
416 / 3 / 0 / 14
416 / 10
416 / 257
416 / 208
416 / 7
416 / 3
416 / 4
416 / 207
416 / 18
416 / 16
416 / 15
50m
416 / 217

Areal og koordinater

Areal: 11,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034352,50 Øst: 568480,50

Ytre avgrensning

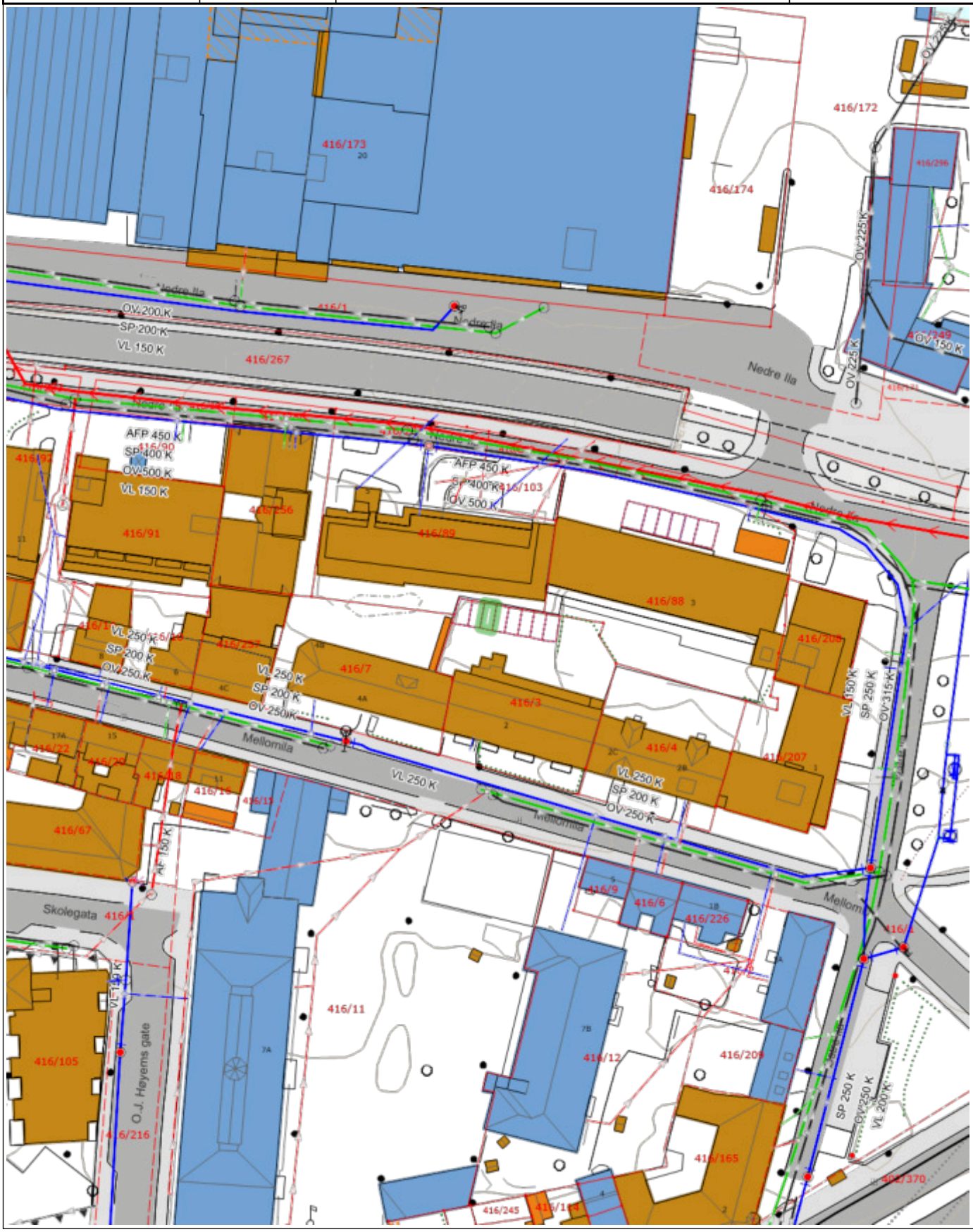
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034355,14	568479,78	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,38	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034354,73	568482,12	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			4,95	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034349,87	568481,21	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,38	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034350,30	568478,87	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			4,92	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mellomila 2 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant undergang
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Riksveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Havflate
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant undergang
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Vegundergang
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mellomila 2 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

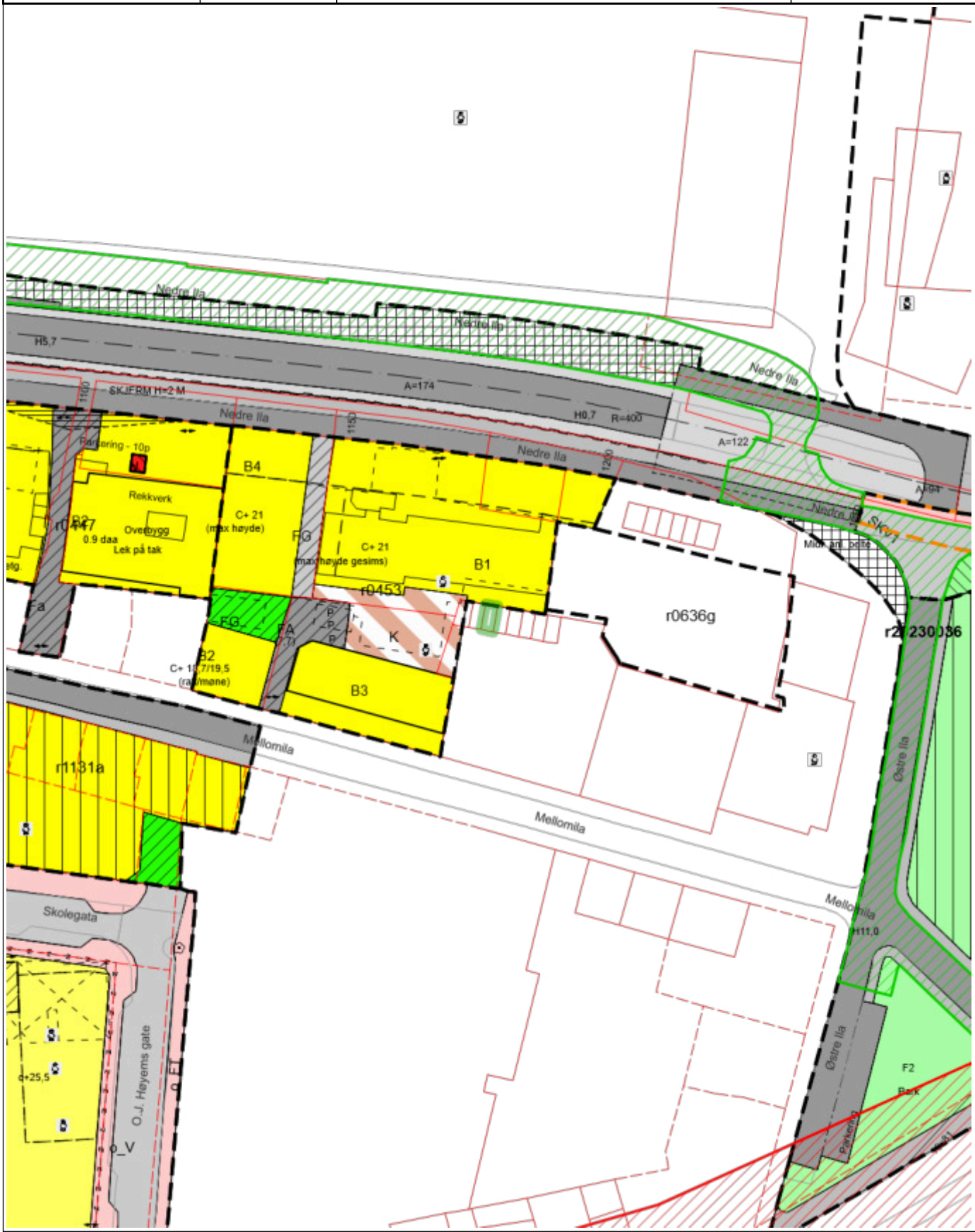
- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

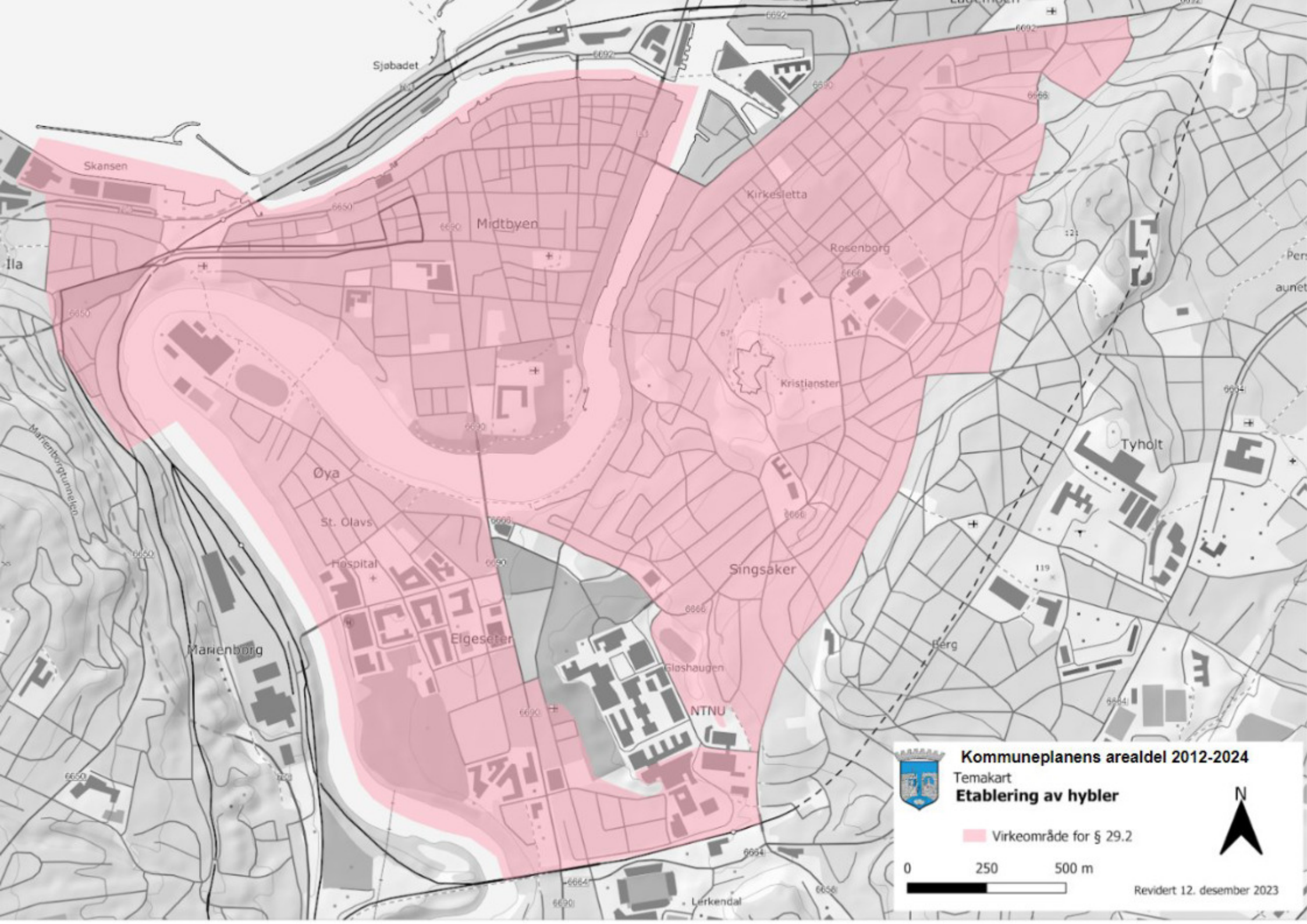
Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mellomila 2 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert nytt tre
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Restriksjonsområde flyplass
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Kjøreveg


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Øya
St. Olavs
Hospital
Elgeseter
Singsaker
Gløshaugen
NTNU
Tyholt
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mellomila 2 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mellomila 2 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

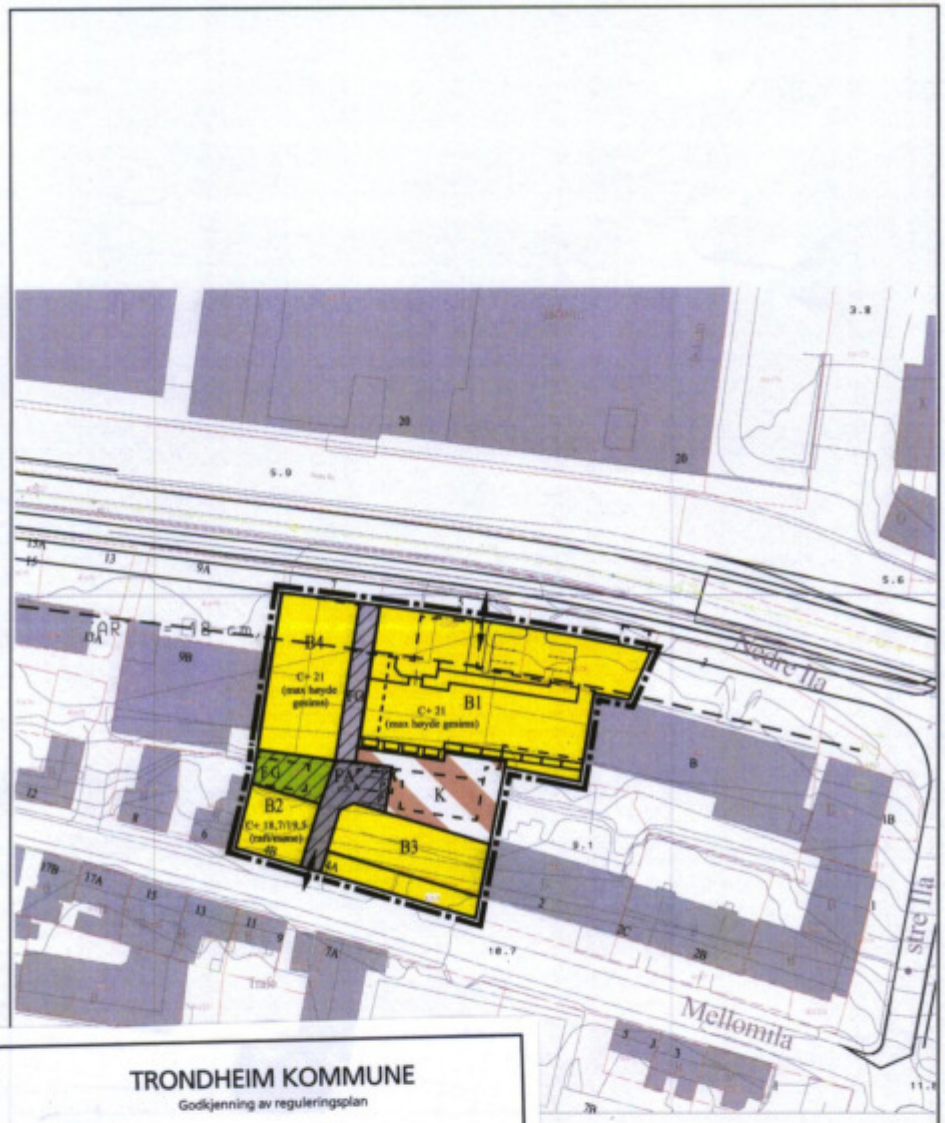
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde igangsatt

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

KpOmråde kommunedelplan gjeldende



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
- Områder for boliger (110)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 5)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles gangareal (720)
- Felles lekeareal (750)
- Felles grøntanlegg (780)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25,2.ledd)
- Kombinert parkering/lekeareal (990)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel (1242)

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1M

TILLATT ANTALL ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser

Nedre Ila 5 og 7 og Mellomila 4 A og B -
gnr / bnr 416/7, 416/8, 416 / 89 og 416 / 103

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: F27

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Endret etter 1. behandling i BR/FU PL	22.12.03	SGB			
Korrigert etter offentlig høring	04.05.04	SGB			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	20.03.03	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	25.11.03	
Delegasjonssak	02.03.2004	
Offentlig ettersyn	02.03.-02.04.2004	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	06.07.2004	
Behandlet i Miljø-og byutviklingskomiteen	12.08.2004	
Godkjent i Bystyret	26.08.2004	

Planen er utarbeidet av:
VOLL ARKITEKTER AS
Kjøpmannsgata 40, 7011 Trondheim
Tel. 738 738 00 Fax 738 738 38

Planen er fremmet av:

DATO: 03.07.2003 Koordinatsystem: Trondheim Lokal

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
HH	r0453
SAKSBEH.	ARKIVNR. VOLL
SGB	02061

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03/06461 R 453

Nedre Ila 5 og 7, Mellomila 4a og 4b, reguleringsplan + bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i
møte 26/8-04 sak B 131/04 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Hjørnes Rita Ottervik

Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER **M 1: 5000**



TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST
Uregulert	

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 453

Arkivsak:03/06461

REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ILA 5 OG 7, MELLOMILA 4A OG 4B
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 03.07.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 04.05.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 08.06.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 26.08.2004

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter og datert 03.07.2003, sist endret 04.04.2004.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

- Byggeområder - områder for boliger
- Fellesområder - felles avkjørsel/parkering
  - felles gangareal
  - felles lekeareal
  - felles grøntanlegg
- Kombinerte formål - kombinert parkering/lekeareal

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Parkeringdekning
Det skal anlegges min. 1 parkeringsplass pr. bolig over 50 m^2 T-BRA.
Det skal anlegges min. 0,3 parkeringsplass pr. bolig under eller lik 50 m^2 T-BRA.

3.1-2 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:200 (Både byggeområder, fellesområder og kombinerte formål skal inngå).Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, takterrasse, forstøtningsmurer, avkjørsler og parkering, gangveger, oppholdsarealer, lekeplass, beplantning og avfallshåndtering.

3.1-3 Ledningsplan
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan som viser omlegging og fornying av eksisterende ledninger.

3.1-4 Samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

3.1-5 Fjernvarme
Nye boliger innenfor planområdet skal ha varmeanlegg som kan tilknyttes fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

3.2 Område for boliger - B1

3.2-1 Arealbruk
I området skal det oppføres boligbygg med parkering i sokkeletasje.
Parkeringen er felles for områdene B1, B2, B3 og B4. I tillegg tillates bakkeparkering mot nord som vist på plankart.
Ut over dette nyttes området mot nord til inn- og utkjøring fra parkeringsanlegg. Området skal opparbeides med fast dekke, oppmerking og utstyr iht. godkjent utomhusplan.

3.2-2 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.2-3 Tomteutnyttelse og byggehøyder
Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 4050 m^2 eksl. parkeringsareal og boder på plan 0.
Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde som vist på plankartet.

3.2-4 Leiligheter
Alle leiligheter skal være gjennomgående, og skal ha minst 5 m^2 privat uteoppholdsareal i form av balkong eller terrasse. Min. 20% av leilighetene skal oppføres med livsløpstandard, og min. 20% av leilighetene skal være 3-roms eller større.

3.2-5 Installasjoner på tak
Det tillates takoppbygg for nødvendig teknisk rom på inntil 10% av takflaten. Det tillates videre oppført takterrasse med mindre overbygg for opphold på maks. 50 m^2, samt nødvendige installasjoner for lek og opphold. Evnt. overbygg skal plasseres min. 4 meter fra gesims på alle sider. Maksimal høyde på takoppbygg og overbygg er 2,5 meter.

3.2-6 Lekeareal
Lekeareal på min. 200 m^2 skal opparbeides på tak. Plassen skal inneholde utstyr for lek og opphold samt vegetasjon. Plassen skal sikres med rekkverk/gjerde.

3.3 Område for boliger – B2

3.3-1 Arealbruk
I området skal det oppføres boligbygg.

3.3-2 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.3-3 Tomteutnyttelse og byggehøyder
Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 1100 m^2 eksl. boder på plan 0.
Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde som vist på plankartet.

3.3-4 Leiligheter
Min. 50% av leilighetene skal oppføres med livsløpstandard, og minimum 50% av leilighetene skal være 3-roms og større.

3.4 Område for bolig – B3

3.4-1 Arealbruk
Eksisterende bygning skal bevares og benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.4-2 Leiligheter
Min. 50% av leilighetene skal være 3-roms og større.

3.5 Område for bolig – B4

3.5-1 Arealbruk
Eksisterende bygning skal bevares og benyttes til boliger.

3.5-2 Leiligheter
Min. 50% av leilighetene skal være 3-roms og større. Leilighetene skal utformes med et urbant og industrielt preg, med en åpen romløsning, stor takhøyde og store vindusfelter. For å oppnå tilfredsstillende lyskvalitet skal i alle rom for varig opphold rommets dagslysflate være minst 15% av rommets gulvflate.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles adkomst FA
Området er felles for beboerne i Mellomila 4A og 4B og Nedre Ila 5 og 7. Området skal benyttes til parkering som vist på plankart, inn- og utkjøring fra parkeringsplass, sykkelparkering og gang-adkomst mellom Nedre Ila og Mellomila . Området skal opparbeides med fast dekke, oppmerking og utstyr.

4.2 Felles gangareal FG
Området er felles for beboerne i Nedre Ila 5 og 7 og Mellomila 4A og 4B. Området skal benyttes som gangadkomst mellom Nedre Ila og Mellomila. Området skal opparbeides med fast dekke og utstyr.

4.3 Felles grøntanlegg FG
Området er felles for beboerne i Mellomila 4A og 4B og Nedre Ila 7. Området skal opparbeides med belegning, beplantning og utstyr.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL

5.1 Kombinert parkering/lekeareal K
Området er felles for beboerne i Nedre Ila 5 og 7 og Mellomila 4A og 4B. Området skal benyttes til sandlekeplass for barn. Området skal opparbeides med belegning, beplantning og utstyr. Parkeringskjeller i område B1 kan strekke seg ut i dette området under bakkeplan

§ 6 ANDRE BESTEMMELSER

6.1 Vilkår for gjennomføring

6.1-1 Samtidig etablering av ballplass og barnehagetomt i Iladalen

Nye boliger innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før det er etablert ballplass med tilhørende grøntanlegg samt barnehagetomt i Iladalen.

6.1-2 Støy

Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for støy overskrides må det iverksettes støyskjermende tiltak.

Støyskjermende tiltak i fasade, på balkonger og takterrasse som beskrevet i støyrapporter utførst av Multiconsult as, datert 19. desember 2003 og 19. januar 2004, skal legges inn i prosjektet. Komplett plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak må være etablert før brukstillatelse gis.

6.1-3 Forurensing i grunnen

Før igangsettingstillatelse gis må det være utført miljøtekniske grunnundersøkelser i tråd med SFT-veileder 91.01 og 99.01. Dersom det gjøres funn av forurensing som overstiger grenseverdier satt av Statens forurensingstilsyn må det søkes forurensingsmyndighetene om tillatelse for graving iverksettes.

6.1-4 Fotodokumentasjon

Eksisterende bygninger som forutsettes revet eller endret, skal dokumenteres før riving/endring.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Ila 5 og 7, Mellomila 4A og 4B som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 04.05.04 med bestemmelser senest datert 08.06.04.

Takterassene skal være tilgjengelige for rullestolbrukere.

Endring i reguleringsbestemmelsene:
3.3-4 Leiligheter
Min 50 % av leiligheten skal oppføres med livsløpsstandard og minimum 50 % av leiligheten skal være 3-roms og større.

3.4-2 Leiligheter
Min 50 % av leilighetene skal være 3-roms og større.

3.5-2 Leiligheter
Min 50 % av leilighetene skal være 3-roms og større.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §27-2 nr. 1.

FLERTALLSMERKNAD – Sp, Ap, SV, FrP, PP, V, RV, MDG, DEM:
Den omfattende omregulering fra næringsformål til boliger i Nedre Ila må få konsekvenser for endelig utforming av Nordre Avlastningsvei. Det må legges inn nødvendige tiltak både for å redusere eksponeringen for støy, støvplager og for å sikre beboerne kontakt med sjøen.

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

Kopi

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling byutvikling.
Byggesakskontoret

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Heimdal Utbyggingsselskap AS
Terminalen 2
N-7080 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Prestmo	97/13357/ oppgis ved alle henv.	BF/000/	27.01.1999

BYGGESTED: Mellomila 2 G.nr.: 416/3

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap as

ARBEIDETS ART:Nybygg

BYGGETS ART: Boliger **(gjelder en leil. i 4. etg.)**

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

Arbeidet er besiktiget den ____**26.01.1998**_____

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

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

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Erik Prestmo
Erik Prestmo bygn. insp.

Kopi

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling byutvikling.
Byggesakskontoret

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Heimdal Utbyggingsselskap AS
Terminalen 2
N-7080 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Prestmo	97/13357/ oppgis ved alle henv.	BF/000/	27.01.1999

BYGGESTED: Mellomila 2 G.nr.: 416/3

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap as

ARBEIDETS ART:Nybygg

BYGGETS ART: Boliger

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

Arbeidet er besiktiget den ____**26.01.1998**_____

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

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

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Erik Prestmo

Erik Prestmo bygn. insp.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7005 Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

009161/99

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

etakst®

13.03.2025 Ref **0ksku**

OPPDRAGSGIVER
Kjell Olden
Kjell.olden@live.no
476 01 852

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 10.12.2024

MELLOMILA 2, 7018 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 416 BNR 3 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SKANSEN

Meglers verdivurdering

3 990 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld	**3 990 000** Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	-	-	-	-	-
Tomt						910 m²

Byggeår	1998
Soverom	2
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	3660

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Nedre Ila 3, 7018 Trondheim	15.08.2023	5 200 000	95 256	5 295 256	2000	72 m²
2	Nedre Ila 3, 7018 Trondheim	20.04.2023	4 100 000	98 000	4 198 000	2000	68 m²
3	Hans Nissens Gate 4, 7018 Trondheim	12.01.2024	4 900 000	0	4 900 000	2016	71 m²

se prospekt

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jonas.paulsen@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

MELLOMILA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellomila 2, 7018 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 416 BNR 3 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SKANSEN

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	57 826
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	3 660
Formue	56 498
Soverom	2
Etasje	2

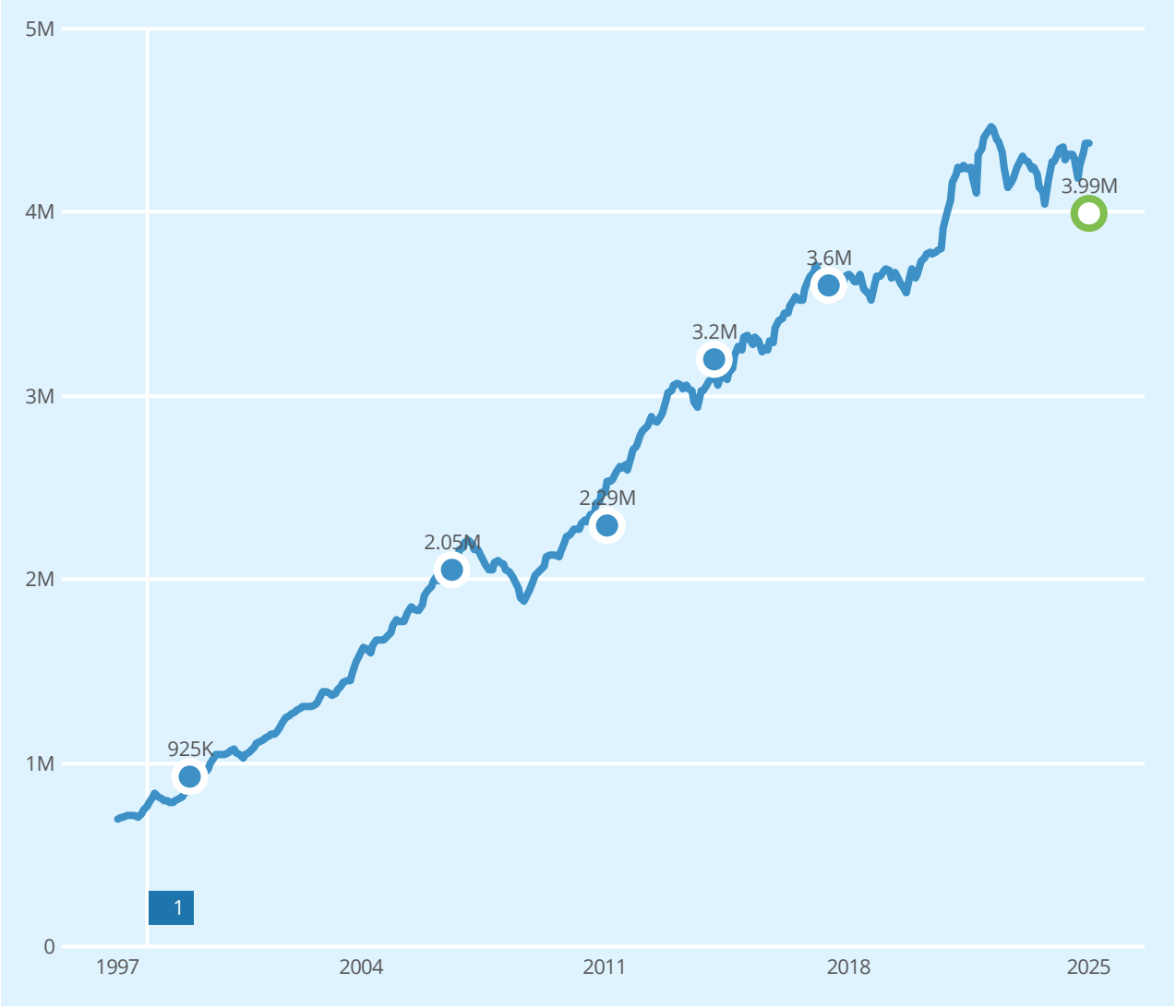
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Ila 3 72 m²	2000	4. etg	3 sov	15.08.2023	5 390 000	**5 200 000**	95 256	5 295 256	**73 545**
2	Nedre Ila 3 70 m²	2000	4. etg	2 sov	22.10.2024	4 500 000	**4 400 000**	89 000	4 489 000	**64 129**
3	Nedre Ila 3 68 m²	2000	1. etg	2 sov	20.04.2023	4 190 000	**4 100 000**	98 000	4 198 000	**61 735**
4	Mellomila 2 70 m²	1999	3. etg	2 sov	14.03.2024	4 090 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**57 000**
5	Hans Nissens gate 4 71 m²	2016	2. etg	2 sov	12.01.2024	5 190 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**69 014**

se prospekt

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.09.2017	19.09.2017	29.11.2017	3 490 000	3 600 000	-	3 600 000	
27.06.2014		27.06.2014	-	3 200 000	-	3 200 000	
27.04.2011	10.05.2011	08.09.2011	2 290 000	2 290 000	-	2 290 000	
14.11.2006	21.11.2006	22.01.2007	2 050 000	2 050 000	-	2 050 000	
21.05.1999		21.05.1999	-	925 000	-	925 000	
11.02.1998		11.02.1998	-	1 000 000	-	1 000 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKANSEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

7
dager

Leiligheter solgt i SKANSEN grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

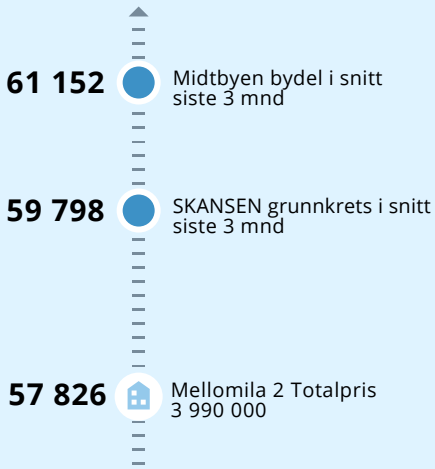


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Notater