PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MELLOMILA 86

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Mellomila 86
7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2001
BRA:	59 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)

Samlet vurdering

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

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Mellomila 86
7018 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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/42096

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt på bakgrunn av alder på membran/tetsjikt. Halvparten av foreventet levetid er passert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Petter Larsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
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 skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mellomila 86, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	417	Bruksnr:	72	Festenr:	
Seksjonsnr:	32	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2001**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Blokk oppført i 2001 på 5 etasjer over parkeringkjeller.
Konstruksjonen er oppført av betong og etasjeskiller av betong.
Utvendige kledd med fasdestein med innslag av sementbaserte fasadeplater.
Taket er tilnærmet flatt antatt tekket med papp el. lign.
Vinduer av 2-lags isolerglass.
Bygget har heis.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**59**	**53** Romfordeling: Entre, bad, soverom, kjøkken og stue	**6** Romfordeling: Bod	**0**	**6**
Totalt m²	**59**	**53**	**6**	**0**	**6**

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 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 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 laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og mikrobølgeovn.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Kjøkken ble byttet i slutten av 2023.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ja det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

Type sikringer	Automatsikringer

Det er el-skap i entre, det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider på elektrisk anlegg ifbm oppussing av kjøkken. Det er byttet stikkontakter og brytere i alle rom utenom baderommet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Dagens eier er faglært elektriker og har utført jobben selv.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2023

Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boenheten. Aggregat er felles for flere leiligheter.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjkabinett, servantskap med servant, toalett 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
Mekanisk avtrekk via sentralt anlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse	
Mellomila 86, 7018 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283587**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21027839**
Gårdsnummer **417**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **32**	Bruksenhetsnummer **H0314**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

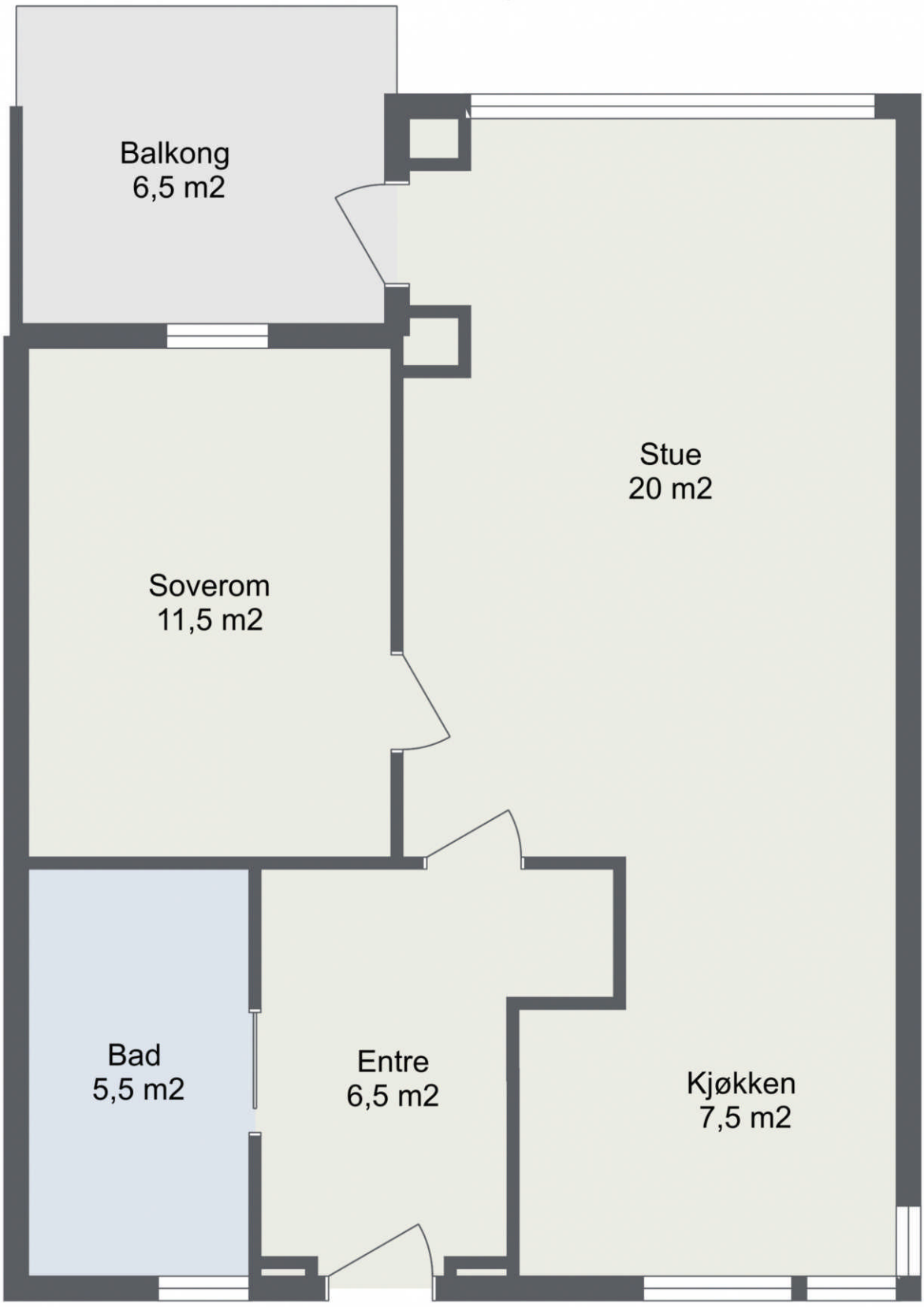
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
115,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,56 kWh/m²	**6 337 kWh**

3. 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260117
Addresse	Mellomila 86		
Postnr.	7018	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Lars Petter Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år 4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av speil

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- bytte av VVB i 2024- montering av nytt blandebatteri kjøkken- montering av lekkasje sikring

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og beskrivelse av utført arbeid og materiell

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av stikk og lys: stue, kjøkken, gang og soveromKomfyrvakt Ny kurs til kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

SamsvarserklæringRapport sluttkontrollRapport risikovurdering(Ligger i sikringsskapet)Oppdatert kursfortegnelse

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi sameiet ble det klargjort for el-bil lading

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ukjent, sameiet har dokumentasjon på arbeidet

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innhentes/beskrives/kommenteres av megler

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Montering av kjøkkenLegging av gulv stue, kjøkken, sov og gangMalingFlytte på lettvegg mellom gang og kjøkken

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.10.2026

Signert av *Lars Petter Larsen*

Initialer selger:
L P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER FOR SAMEIET ILSVIKA B4
GNR. 417, BNR. 72 I TRONDHEIM KOMMUNE

Sist endret i årsmøte 12.04.2018, rev. 02.04.2025
i samsvar med reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 FORMÅL

Sameiet Ilsvika B4 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 Ilsvika B4 består av 59 leiligheter (boligseksjoner), en næringsseksjon og fellesarealer i Trondheim. Boligseksjonene er nummerert fra 1-59, næringsseksjonen har nummer 60. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap 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. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

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

§ 3.4 Leiligheter som får tildelt handikap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4.4 Dersom det etableres et felles styre for hele Ilsvika, skal dette styret ikke være overordnet styret i Sameiet Ilsvika B4.

§ 5 ÅRSMØTE

§ 5.1 Det avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april måned. Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst tjue 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Spesielle saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig meddeles styret innen 1. februar.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold (kun orienteringssak)
4) Innkomne forslag.
5) Valg på
   a) leder
   b) 3 styremedlemmer
   c) revisor
   d) valgkomité bestående av 2 personer.

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valg under c) gjelder for ett år av gangen, mens valg under a), b) og d) gjelder for to år.

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

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5 % av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom seksjonseiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 5.6 Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere tre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

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

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styrets leder velges for to år. Tre styremedlemmer velges for 2 år vekselvis. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder etter å ha tjenestegjort i 2 år.

§ 6.5 Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

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

§ 6.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/ årsmøtevedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet fastsatt av styret skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse utgifter.

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

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

§ 7.4 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom, dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig 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, se dog § 20.

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

§ 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

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

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

§ 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENEHET
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

seksjonseiere med bod i svalganger og ved gangvei skal besørge og bekoste ytre vedlikehold av dører til egen bod.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 9.2 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

§ 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 bevarelse og utseende.

§9.4 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 9.5 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.

§ 9.6 ERSTATNINGSANSVAR
Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 10 FORSIKRING

§ 10.1 Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 10.2 Når en seksjonseier er ansvarlig for forvoldt skade på sameiets innvendige og utvendige fellesarealer er vedkommende erstatningsansvarlig for alle kostnader påført sameiet.

§ 11 BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier.
Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

§ 12 RÅDERETT

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv, eller sette bort til forretningsfører å holde oversikt over tildelte bytter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilken type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 13 MISLIGHOLD

§ 13.1 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse

om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 13.2 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 sameiets styre kreve seksjonseierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er seksjonseier, når vedkommende seksjonseier senest samtidig gis pålegg etter § 38 om salg.

§ 14 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 14.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 14.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4 eller vedtektsendringer § 12 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§14.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 15. LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 15.1 Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

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

§ 16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om seksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameiet Ilsvika B4

"Huset vårt"

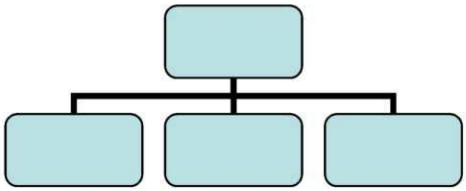
Husordensregler



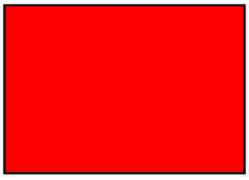
Hva du bør vite om din seksjon og vårt sameie

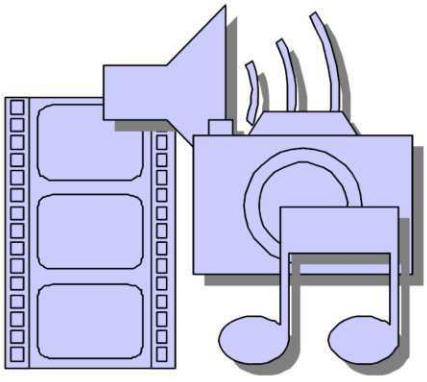
Innholdsfortegnelse

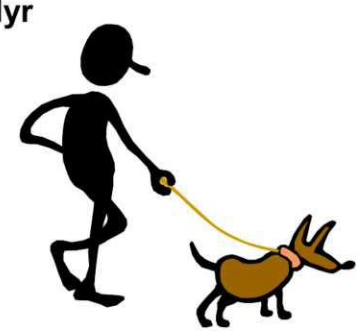
1	Historikk	3
2	FDV-dokumentasjon	3
3	Organisasjonsform	3
4	Vedtekter	3
5	Vaktmester / dugnad	3
6	Garasjeanlegg	4
7	Sykkelparkering	4
8	Boder	4
9	Postkasser / ringeklokker	4
10	Oppslagstavle	5
11	Inngangsdør	5
12	Søppel	5
13	Spesialavfall	5
14	Oppussing / vedlikehold	6
15	Skadeansvar	6
16	Musikk / støy	7
17	Lufting, banking av tepper og tøy	7
18	Grilling	7
19	Husdyr	7
20	Mating av fugler	7
21	Røyking	7
22	Fasadeendringer	8
23	Tyverier	8
24	Nøkler og låssylinder	8

1 **Historikk** 	Sameiet Ilsvika B4 sto ferdig i 2001. Sameiet består av 59 boligseksjoner fordelt på fem etasjer, 1 næringsseksjon samt parkeringskjeller. Arkitekt: Svingen arkitekter AS Byggherre: Heimdal Utbyggingsselskap AS Ventilasjon: Hamstad AS Elektro: Elektro Eksperten AS VVS: Union VVS Forretningsfører: Bonitas Eiendomsforvaltning AS
2 **FDV-dokumentasjon** 	Alle leiligheter har fått utlevert en såkalt FDV-dokumentasjon. Dette er en mappe som inneholder oversikt over materialleveransen, samt bruker- og vedlikeholdsanvisninger. Dokumentasjonen skal følge leiligheten ved salg.
3 **Organisasjonsform** 	Sameiet Ilsvika B4 er organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet ledes av et styre på fire personer - en leder og tre styremedlemmer. Styret velges på sameiermøtet for to år av gangen. Sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av april.
4 **Vedtekter** §	Sameiet har egne vedtekter. Vedtekter og ordensreglene "Huset vårt" utgjør sameiets regelverk, sammen med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Sameierne er ansvarlige for at reglene overholdes av alle som gis adgang til leiligheten. Eventuelle klager på overtredelse av regler eller vedtekter meldes skriftlig til styret. Ordensreglene kan revideres av sameiermøtet.
5 **Vaktmester/Dugnad** 	Sameiet benytter seg for tiden av vaktmestertjenester fra Tobb Service. Styret har som mål å avholde en til to dugnader hvert år.

6 **Garasjeanlegg** 	Sameiet har 48 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget. Disse skal fortrinnsvis brukes til parkering av biler. Oppbevaring av sykler, skibokser og bildekk skal skje innenfor **egen** oppmerkede p-plass. Alt annet skal oppbevares i bod. Det er ikke tillatt å vaske/ mekke bil i garasjeanlegget. **Hold garasjeanlegget ryddig.** Garasjeplasser kan leies bort, men kun til personer som bor i Sameiet Ilsvika B4. Brukere av garasjen plikter å se til at port og dører lukkes.
7 **Sykkelparkering** 	Sykler/motorsykler skal **ikke** parkeres i hovedinngangen eller i svalgangene (utenfor leilighetene), men fortrinnsvis på egen p-plass i kjeller, i egen bod eller i sykkelstativ der det finnes. Det tillates ingen ferdsel av motorkjøretøyer inne på sameiets fellesområder.
8 **Boder** 	Hver leilighet er utstyrt med en bod, enten i kjeller eller i svalganger. God orden i bodene gir økt trivsel. Rydd opp med jevne mellomrom. Oppbevar ikke brannfarlig materiell/væske, bedervelig eller illeluktende mat /vekster i bodene.
9 **Postkasser** **Ringeklokker** 	Postkassene er plassert i svalgang 1.etasje. Postkassene skal merkes med navn. Prøv og merk postkassene mest mulig likt, så ser det fint og ryddig ut. Det finnes en egen postkasse for post til sameiets styre ved oppslagstavla. Uønsket post/reklame skal kastes i avfallscontainer i søppelrommet. Merk ringeklokkene på utsiden av inngangsdøra med navn, da døra skal være låst. Ta kontakt med styret for oppsetting av navnelapper ved ringeklokker.

10 **Oppslagstavle** 	Det finnes en oppslagstavle og en postkasse til sameiets styre ved heisen i 1.etasje. Bruk gjerne begge deler flittig.
11 **Inngangsdør** 	Inngangsdøra og port skal være låst hele døgnet.
12 **Søppel** 	Restavfall, papp/papir og plast skal kastes i anviste containere i søppelrommet. Restavfall emballeres forsvarlig i plastposer for å hindre lukt og tilgrising. Pappesker skal brettes sammen/flatklemmes før de kastes. **Kast rett avfall i rett container.** Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor containerne eller etterlate innbo/annet løsøre i søppelrommet. Glass/blikkbokser etc. skal ikke kastes/settes igjen i søppelrommet. Nærmeste container er ved høyblokka i Skjæringen. Poser med avfall må ikke settes ut i svalgangene, da dette tiltrekker seg fugler og skadedyr som rotter/mus mv.
13 **Spesialavfall** 	Spesialavfall skal legges i røde plastbokser tilhørende den enkelte leilighet. Boksene skal oppbevares i bod/leilighet, ikke i søppelrommet eller i svalgangene. Det blir gitt beskjed når disse blir tømt.

14 **Oppussing / vedlikehold** 	Vis hensyn når du skal pusse opp. Ved omfattende oppussingsarbeider som boring, banking og lignende på sen kveldstid og i helgene skal naboene varsles. Evt. skader påført fellesarealer og/eller bygningsmasse må utbedres og bekostes av ansvarlig sameier. Styret ber om at følgende retningslinjer blir fulgt: Mandag-fredag: stille etter kl. 22.00 Lørdag: stille etter kl.18.00 Søndag og alle helligdager: stille hele dagen.
15 **Skadeansvar** 	Sameierne kan bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres sameiet av sameieren selv eller av hans / hennes familie, besøkende eller leietakere.
16 **Musikk og støy** 	I sameiet bor ca. 100 mennesker tett på hverandre, og dette faktum tilsier at man må ta hensyn til hverandre. Støy er en vanlig årsak til irritasjon i naboforhold. Vær oppmerksom på at balkong og soverom ligger på samme side av blokka. Dette betyr at hvis man spiller musikk eller har fest for åpne vinduer/terrassedører, eller har sammenkomst av mennesker på balkongene, kan det være til sjenanse for andre som forsøker å sove eller ønsker ro. Vis omtanke og ta hensyn både når dere forlater blokka og kommer hjem etter en tur på byen. **Det skal være stille i blokka mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.**

17 **Lufting, banking av tepper og tøy** 	Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkongene eller svalgangene. Heller ikke skal det henges sengetøy etc. til lufting ut av vinduer eller i svalgangene. Det henstilles til å bruke stativet for teppebanking som er plassert mellom blokka og sykehjemmet.
18 **Grilling** 	Grilling med gass eller elektrisk grill er tillatt på balkongene. Det er imidlertid god naboskikk å ta hensyn til andre ved grilling av mat. Det er forbudt å bruke engangsgrill / kullgrill.
19 **Husdyr** 	Det er tillatt å holde husdyr i sameiet så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne. **Hunder skal alltid føres i bånd.** Eier har ansvar for at sameiets fellesarealer ikke blir tilgriset.
20 **Mating av fugler** 	Det er ikke tillatt å mate fugler, verken på egen terrasse/veranda eller på sameiets fellesareal p.g.a. skadedyr og generell forurensning.
21 **Røyking** 	Det er totalforbud mot røyking i heisen og garasjeanlegget. Det henstilles også til ikke å røyke i svalgangene, da dette kan føre til at røyk trekkes inn i ventilasjonsinntaket og videre ut i systemet. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper fra balkonger ut på sameiets utearealer, i trapper eller inngangsparti.

22 **Fasadeendringer** 	Utvendige forandringer eller fastmonteringer blir å regne som fasadeendringer og er ikke tillatt uten godkjenning fra styret/bygningsetat. Markiser eller vindskydd på veranda skal være lik over hele huset. Ta kontakt med sameiets styre hvis dette blir aktuelt.
23 **Tyverier** 	Det har forekommet tyverier fra garasje og kjellerboder, og det er derfor viktig at inngangsdører holdes lukket/låst. Ved flere dagers fravær bør man få en nabo til å ta vare på aviser og post. Det er for øvrig viktig at alle sameiere er observante på naboers vegne.
24 **Nøkler** **Låssylinder**	Sameiet har systemnøkler fra Norsk Låsservice. Det er ikke tillatt å bruke/innsette andre låssylindere/nøkler/nøkkelsystemer enn de som er godkjent av sameiets styre. Elektroniske nøkkelkapper bestilles av styret. Forretningsfører har rekvisisjonsrett og er ansvarlig for etterbestilling av nøkler og sylindere ved henvendelser fra beboerne. Alle kostnader knyttet til bestilling av nøkler og låssylinder faktureres den enkelte beboer, inkludert bestillingsgebyr til forretningsfører.
25 **????????** 	Er det noe dere lurer på, er misfornøyd med eller dere har forslag til ting som kan øke trivselen i bofellesskapet, nøl ikke med å ta kontakt med styret, eller bruk sameiets postkasse.
26 	**Takk for at dere hjelper oss med å opprettholde et godt bomiljø med et trivelig fellesskap.** **Vi har alle et felles ansvar!**

Ilsvika B4

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader nytte 1		294 156	292 656	294 228	294 228
Felleskostnader drift		1 497 408	1 460 952	1 497 295	1 527 580
Kabel TV		407 100	400 728	407 100	460 200
Parkering/Garasje		36 288	36 288	36 288	36 288
Utleie bod		5 587	5 772	5 772	5 772
Andre inntekter		1 516	0	0	0
Strøm el-bil		4 664	0	0	0
Sum inntekter		**2 246 719**	**2 196 396**	**2 240 683**	**2 324 068**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	99 654	91 280	85 575	91 280
Drifts- og serviceavtaler	2	225 077	279 631	174 900	207 700
Forretningsførsel	3	122 339	110 120	115 500	127 100
Revisjon	4	11 909	15 708	11 600	12 200
Forsikring		180 177	163 786	176 700	189 500
Strøm		237 108	260 936	300 000	300 000
Renhold		32 617	31 212	32 700	33 900
Kabel-TV		451 951	402 622	407 100	460 200
Vedlikehold	5	1 021 921	831 242	775 288	749 688
Vedlikeholdsavsetning	11	125 000	125 000	125 000	125 000
Kontorkostnader		16 413	15 820	16 320	7 500
Andre kostnader	6	9 206	8 826	20 000	20 000
Avskrivinger		37 914	2 370	0	0
Sum kostnader		**2 571 286**	**2 338 550**	**2 240 683**	**2 324 068**
Driftsresultat		**-324 566**	**-142 154**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		108 544	116 610	0	0
Rentekostnader		1 178	0	0	0
Sum finans	**7**	**107 366**	**116 610**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**-217 200**	**-25 545**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-217 200	-25 545	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Infrastruktur elbil-lading		449 061	0
Andre anleggsmidler		90 524	0
Sum anleggsmidler	**8**	**539 585**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	3 549
Forskuddsbetalte kostnader		315 967	279 544
Sum fordringer	**9**	**315 967**	**283 093**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 523 811**	**2 173 276**
Sum omløpsmidler		**1 839 778**	**2 456 369**
Sum eiendeler		**2 379 363**	**2 456 369**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 222 231	1 247 775
Årets resultat		-217 200	-25 545
Sum opptjent egenkapital		**1 005 031**	**1 222 231**
Sum egenkapital		**1 005 031**	**1 222 231**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	11	1 156 628	1 031 628
Sum avsetninger		**1 156 628**	**1 031 628**
Leverandørgjeld		94 443	105 895
Forskudd fra kunder		31 982	11 041
Påløpte kostnader	12	91 280	85 575
Sum kortsiktig gjeld		**217 705**	**202 511**
Sum egenkapital og gjeld		**2 379 363**	**2 456 369**

Trondheim__/__ 2026,
Ilsvika B4

Roar Fjeldsæter
Styreleder

Kjell Arild Nikolai Lauritsen
Styremedlem

Marit Sandvik
Styremedlem

Eli Haller
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Heimdal Entreprenør AS
Terminalen 2
N-7080 Heimdal

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Robøle	00/09933 oppgis ved alle henv.		22.05.2001

ILSVIKVEIEN 20, ILSVIKA B4, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggested: Ilsvikveien 20 G.nr./b.nr: 417/4
Ansvarlig søker: Svingen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Heimdal Utbyggingsselskap AS

Vi viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 22.05.2001.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er mindre vesentlige.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 18.06.2001.

Dersom manglene ikke er rettet innen ovennevnte frist, kan garantien utløses og mangelen/manglene rettes for tiltakshavers kostnad.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Erik Robøle
saksbehandler

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-post adresse: Byggesakskontr.Postmottak@trondheim.kommune.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Heimdal Entreprenør
Terminalen 2
N-7080 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Berit Finnanger	00/09933/621 oppgis ved alle henv.		04.03.2002

ILSVIKVEIEN 20 G.nr/B.nr: **417/4**

ILSVIKVEIEN 20, ANMODNING OM FERDIGATTEST

Vi viser til midlertidig brukstillatelse av 22.05.2001.

Fristen for å rette gjenstående mangler var satt til 18.06.2001. Plan- og bygningsenheten kan fremdeles ikke se å ha mottatt anmodning om ferdigattest.

Tiltaket er altså tatt i bruk uten at det foreligger ferdigattest, noe som innebærer et vesentlig brudd på plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at dette kan få konsekvenser for ansvarlige aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til servicetorget på telefon 72547150. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret som er 00/09933.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Berit Finnanger
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
2 9 MAI 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 9091

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	417	72		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
874375942	HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	54	B	13	B	54	B	25	B	73	B	37	B	54	B	49	B	54	B
2	B	54	B	14	B	54	B	26	B	54	B	38	B	73	B	50	B	54	B
3	B	54	B	15	B	74	B	27	B	54	B	39	B	73	B	51	B	54	B
4	B	54	B	16	B	54	B	28	B	54	B	40	B	54	B	52	B	73	B
5	B	74	B	17	B	54	B	29	B	74	B	41	B	54	B	53	B	95	B
6	B	54	B	18	B	54	B	30	B	54	B	42	B	54	B	54	B	65	B
7	B	54	B	19	B	54	B	31	B	54	B	43	B	74	B	55	B	65	B
8	B	54	B	20	B	74	B	32	B	54	B	44	B	54	B	56	B	65	B
9	B	54	B	21	B	54	B	33	B	54	B	45	B	54	B	57	B	65	B
10	B	73	B	22	B	54	B	34	B	74	B	46	B	54	B	58	B	67	B
11	B	73	B	23	B	54	B	35	B	54	B	47	B	54	B	59	B	95	B
12	B	54	B	24	B	73	B	36	B	54	B	48	B	74	B	60	N	137	

Sum tellere: 3755 = nevner: 3755

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal de ... kun endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 9091 Tinglyst: 29.05.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
TRONDHEIM 31.03.01	FOR HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS NILS MUNKHAUGEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

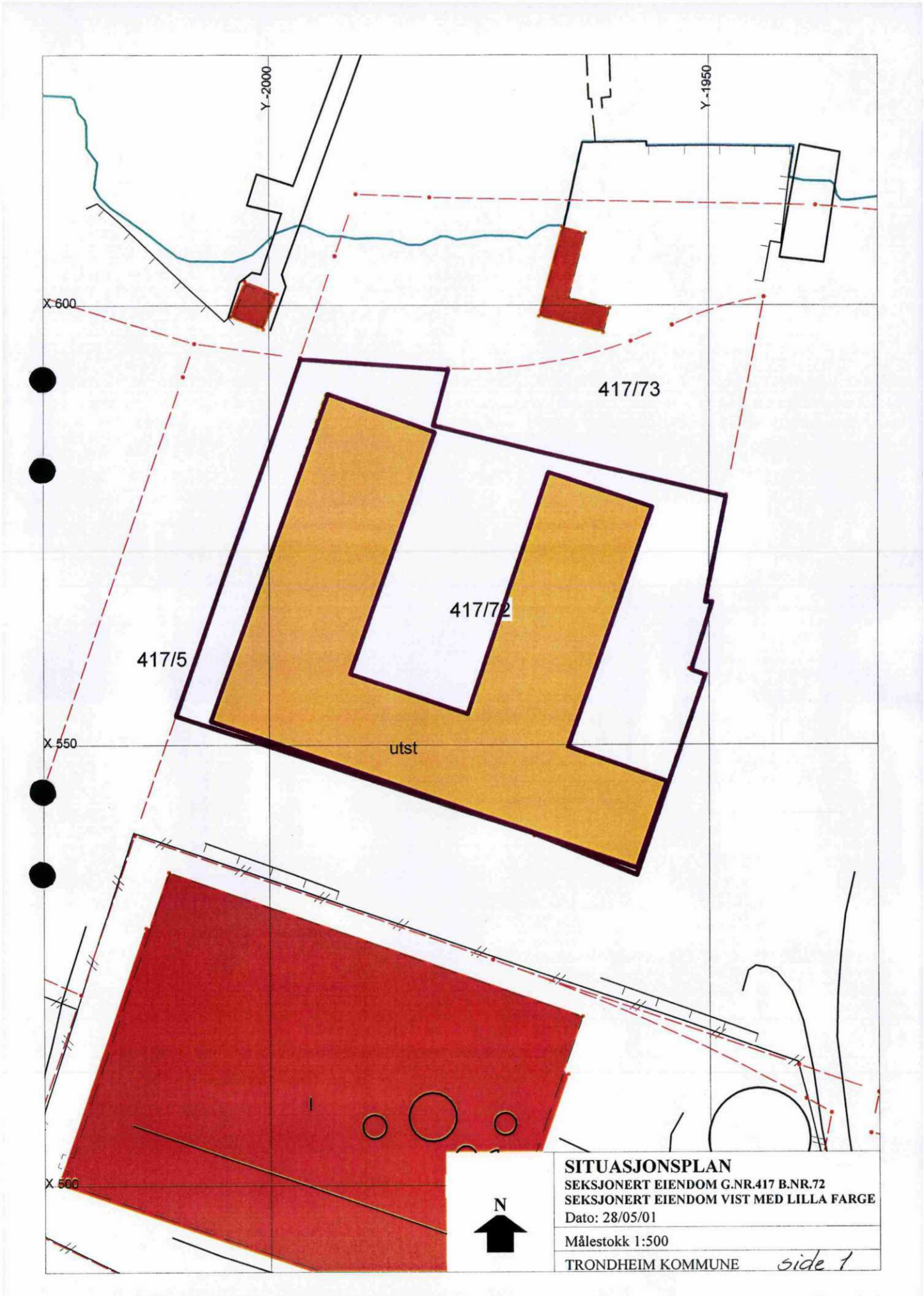
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
417	72			TRONDHEIM kommune

Dato	Stempel og underskrift
28.5.2001	Trondheim kommune Kart- og oppmålingskontoret Alf Overvik

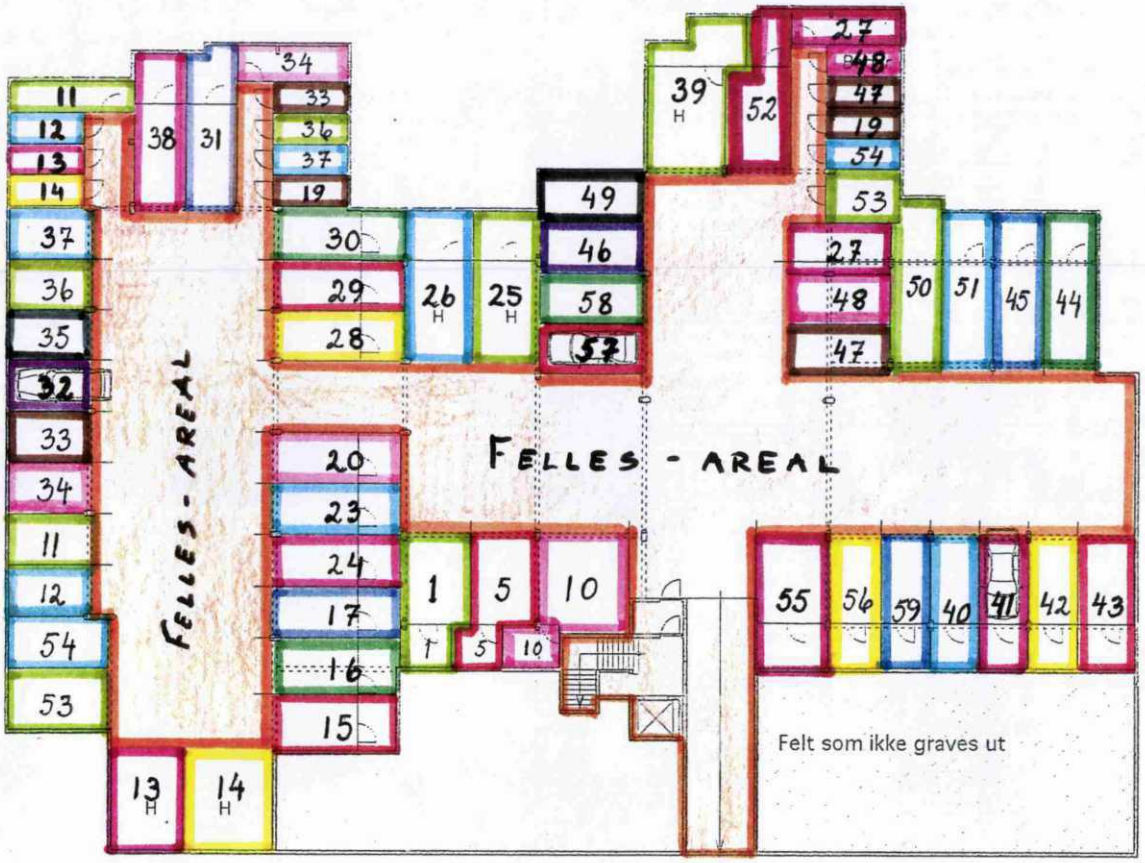
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Y -2000
Y -1950
X 600
417/73
417/72
417/5
utst
X 550
X 500
N
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERT EIENDOM G.NR.417 B.NR.72
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 28/05/01
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE
side 1

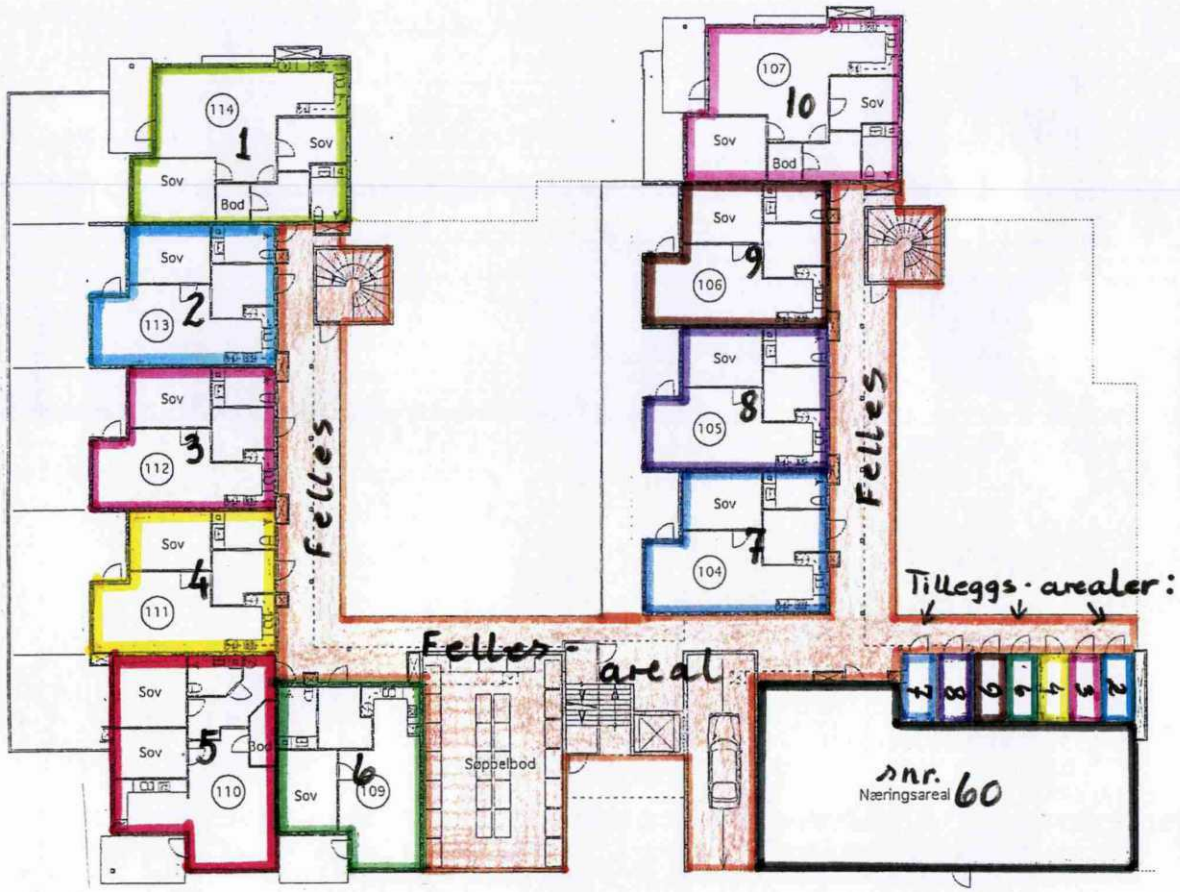
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.:
Felles

TILLEGGS - AREALER:



PLAN KJELLER

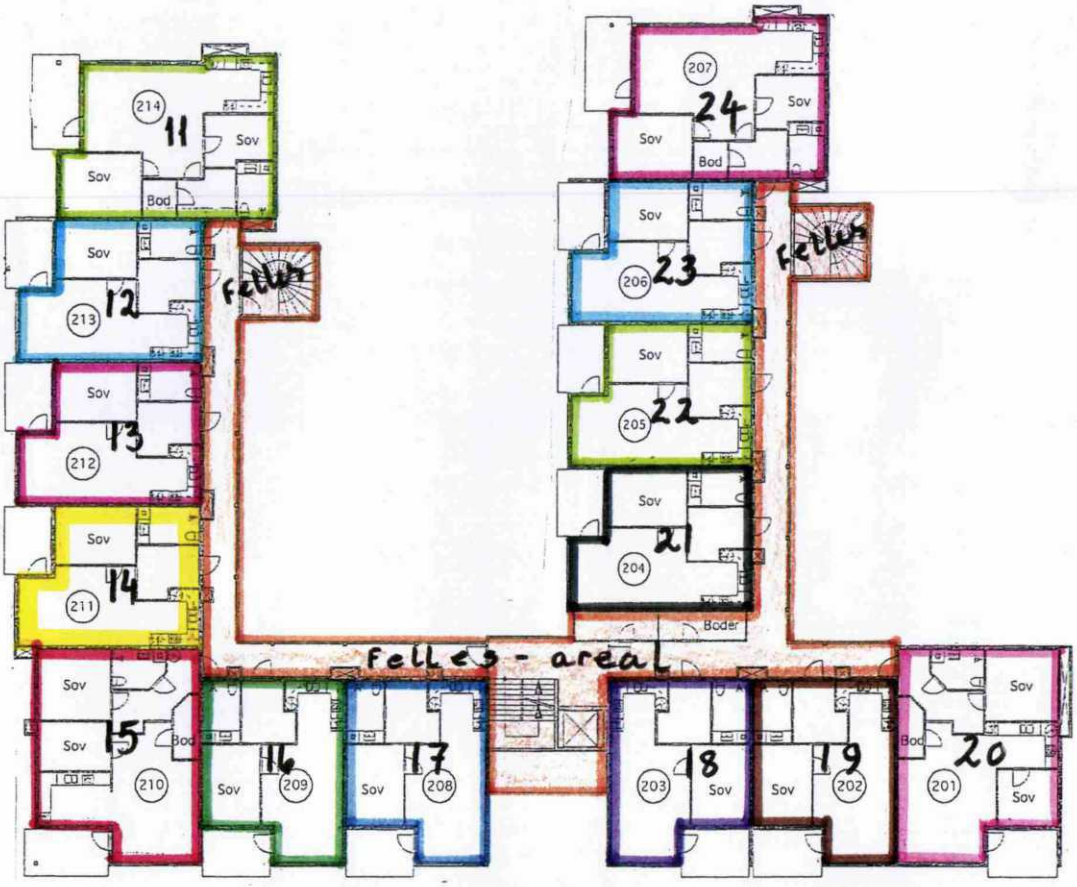
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
Felles 8 - 9 - 10 - 60



PLAN 1. ET.

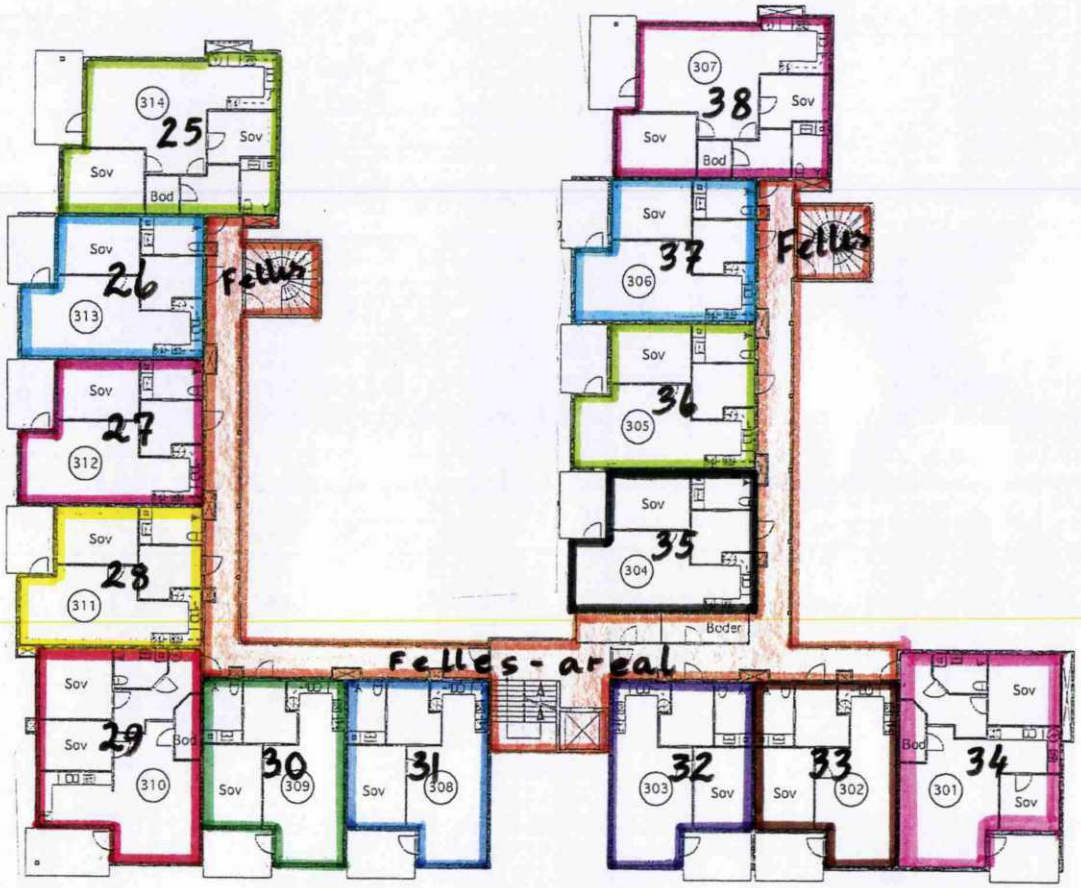
side 3

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 11 · 12 · 13 · 14 · 15 · 16
Felles 17 · 18 · 19 · 20 · 21 · 22 · 23 · 24



PLAN 2. ET.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30
Felles 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38



PLAN 3. ET.

side 5

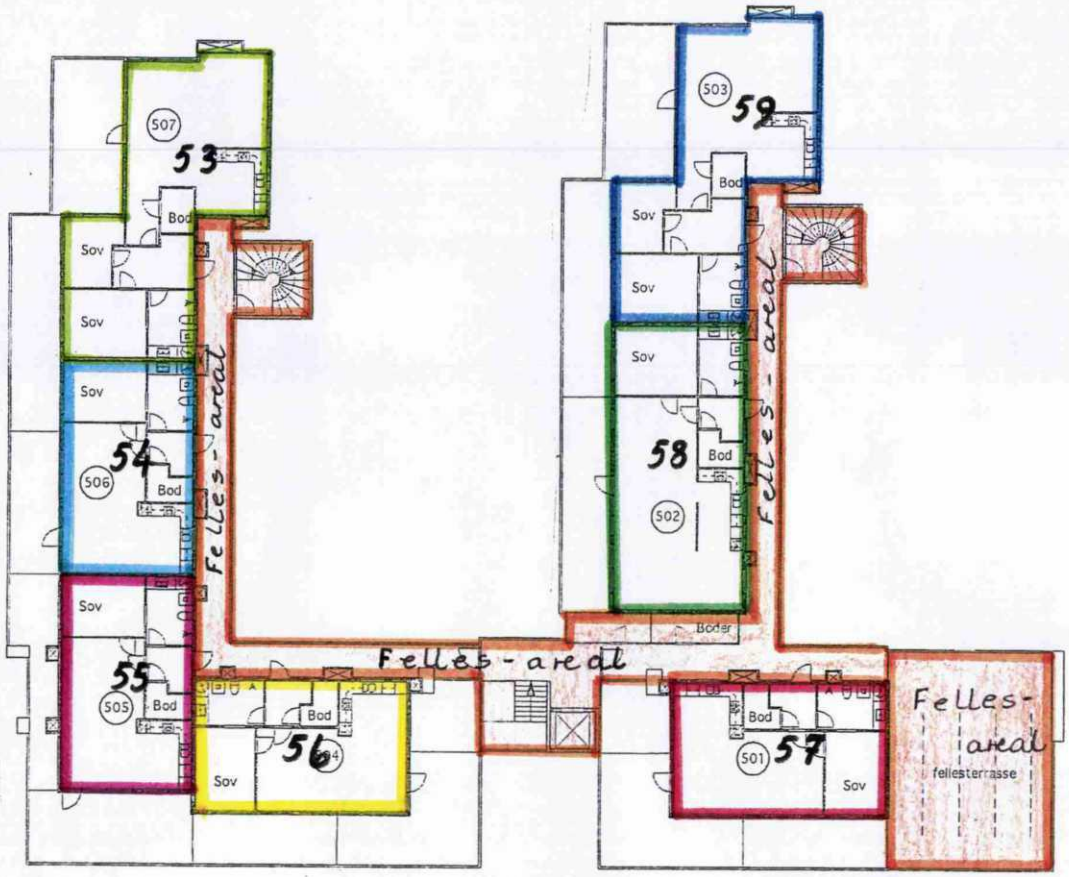
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44
Felles 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52



PLAN 4. ET.

side 6

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 53 · 54 · 55 · 56 · 57
Felles 58 · 59



PLAN 5. ET.

side 7

Returneres etter tinglysing til

Hvindal Eiendomsmegling AS
Olav Tryggvasonsgt. 42
7011 TRONDHEIM

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
13 NOV. 2002
TRONDHEIM [illegible]
DAGBOKNR 22789

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	417	72		1-60

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
983892810	Sameiet Ilsvika B4	

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1				13		/		25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											

Doknr: 22789 Tinglyst: 13.11.2002 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere:		= nevner:		

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endring av tilleggsarealer (boder/parkeringsplasser) for seksjon 28, 23, 50, 53 samt ytterligere tilleggsareal for seksjon 18, 21, 32, 35, 46, 47, 51 og 58.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner
	SAKSEIET ILSVIKA B4	(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
x Trondheim 10/9.02	x Jane Farvaag Oddrun M. Hoøde.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
417	72		1-60	TRONDHEIM	kommune

Dato	Stempel og underskrift
6.11.2002	Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten Alf Øverås ekspedisjonssjef

Noter:

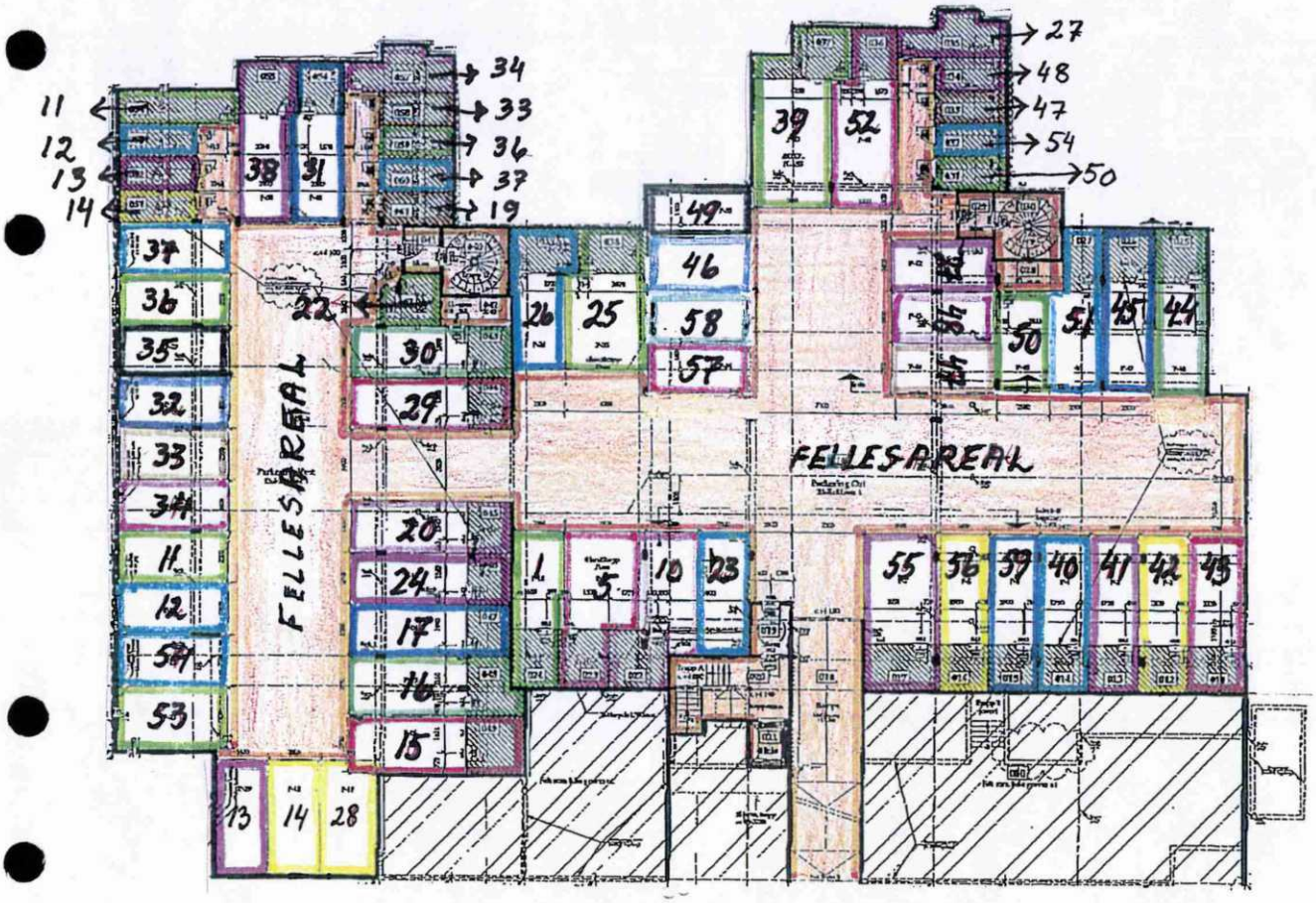
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
13 NOV. 2002
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 22789

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

~~Tierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.:
Felles

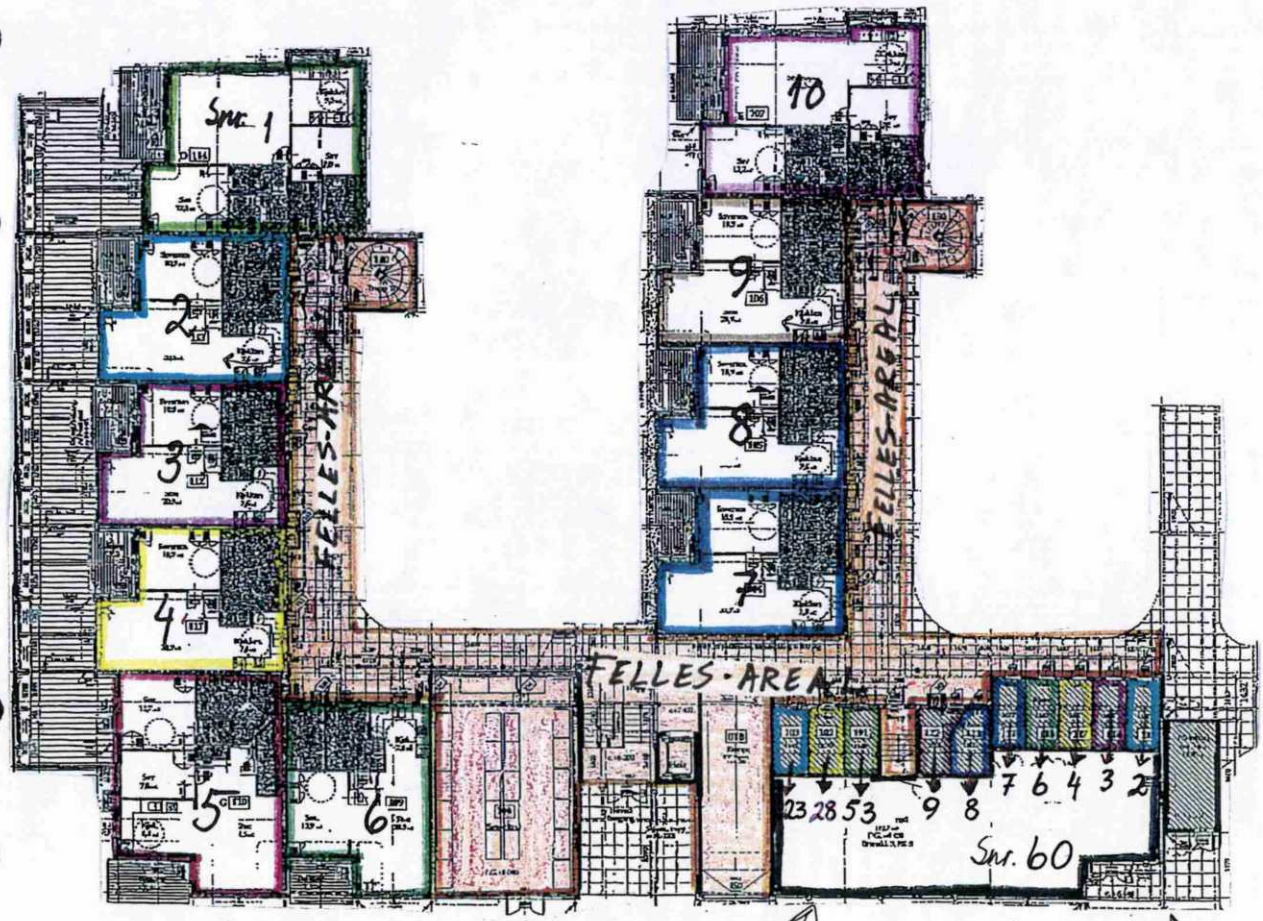
TILLEGGS-AREALER TIL HVER SEKSJON:



PLAN KJELLER

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
HG- KL

~~Fierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.:
Felles



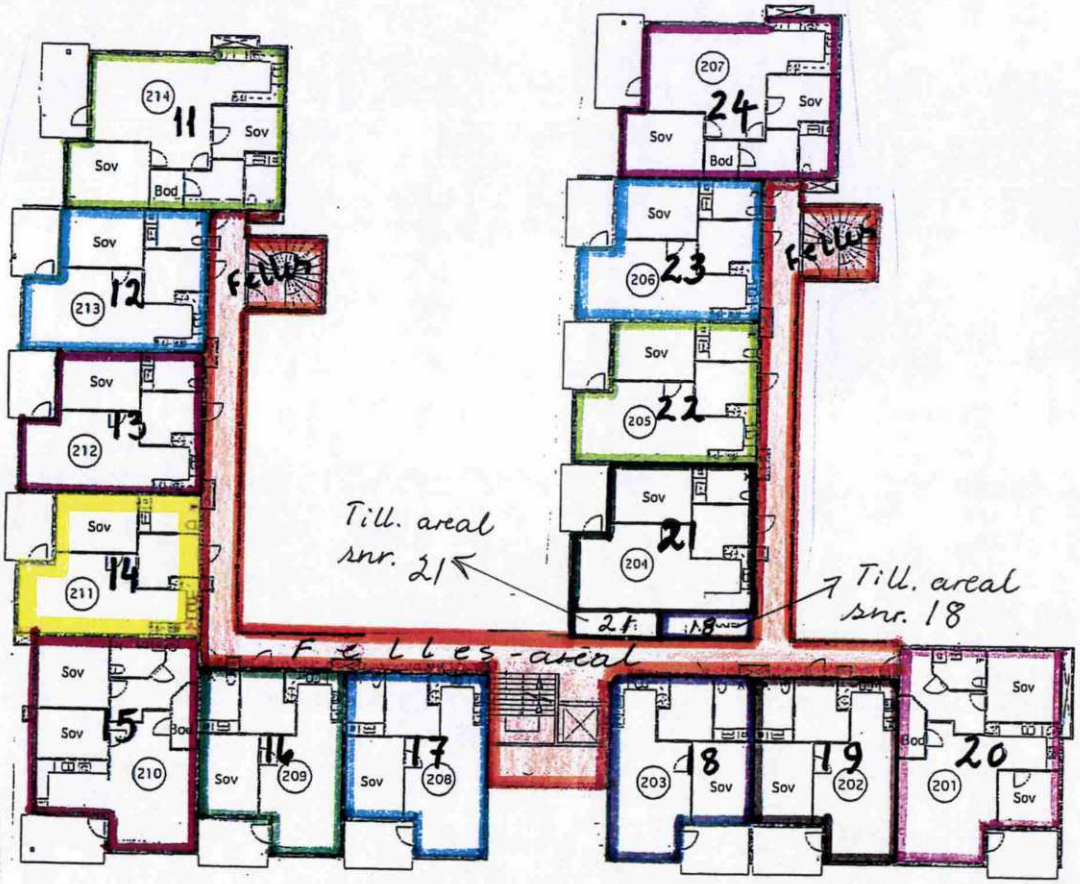
NB! Alle boder er tilleggsarealer til hver seksjon

PLAN 1. ET.

side 2

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

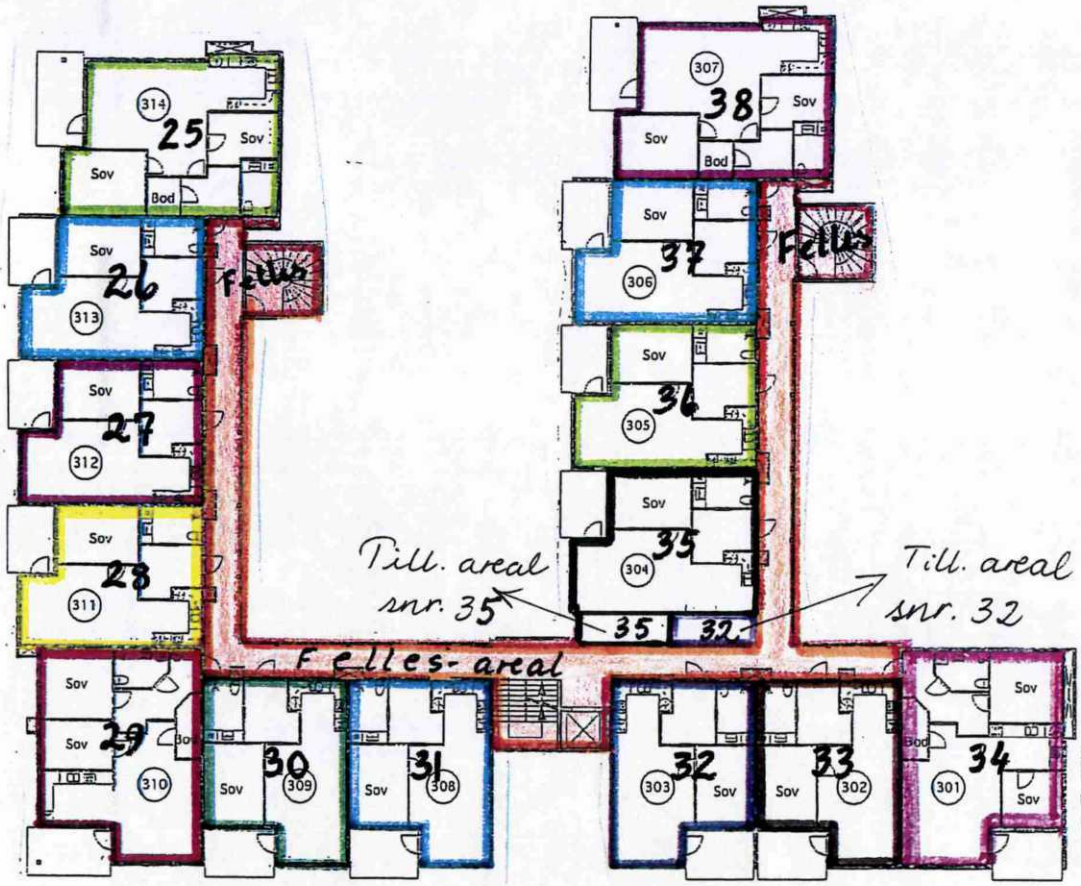
~~Fiberseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 11-12-13-14-15-16-17
Felles 18-19-20-21-22-23-24



PLAN 2. ET.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

~~Hierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31
Felles 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38

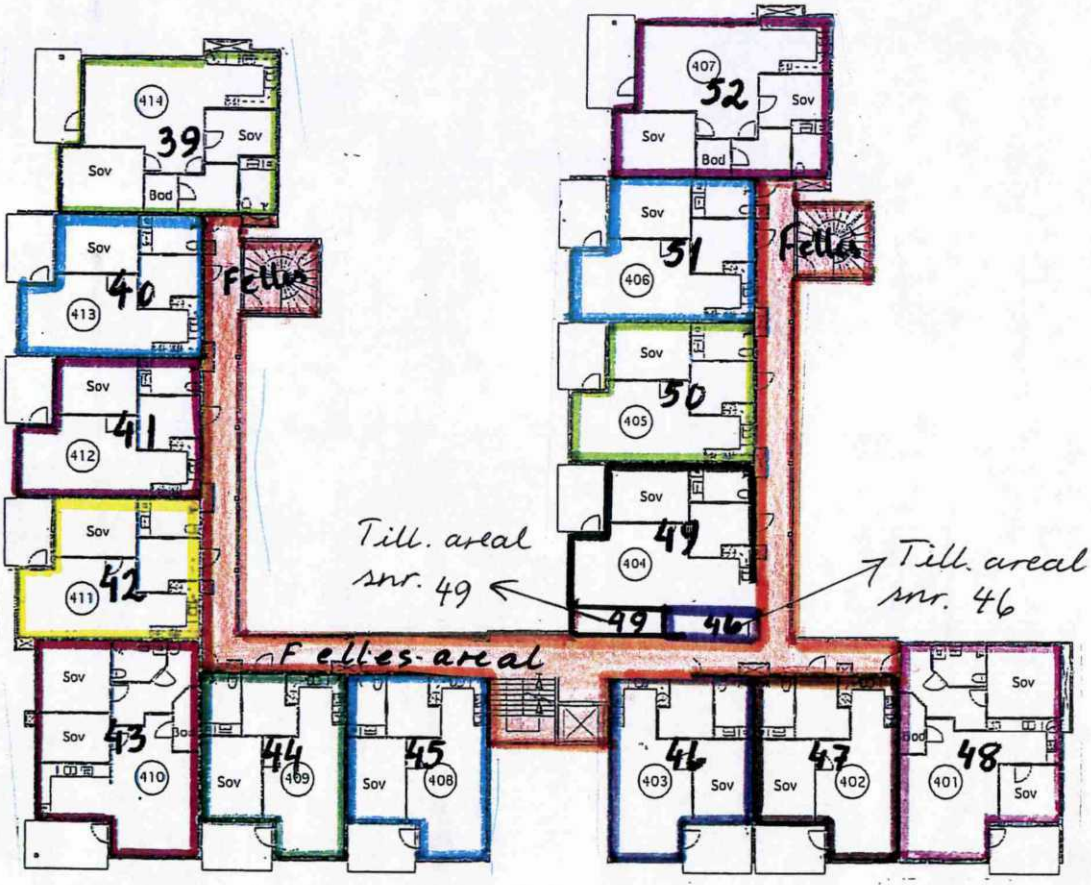


PLAN 3. ET.

side 4

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

~~Tierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. Bnr.
Seksjon nr.: 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45
Felles 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52

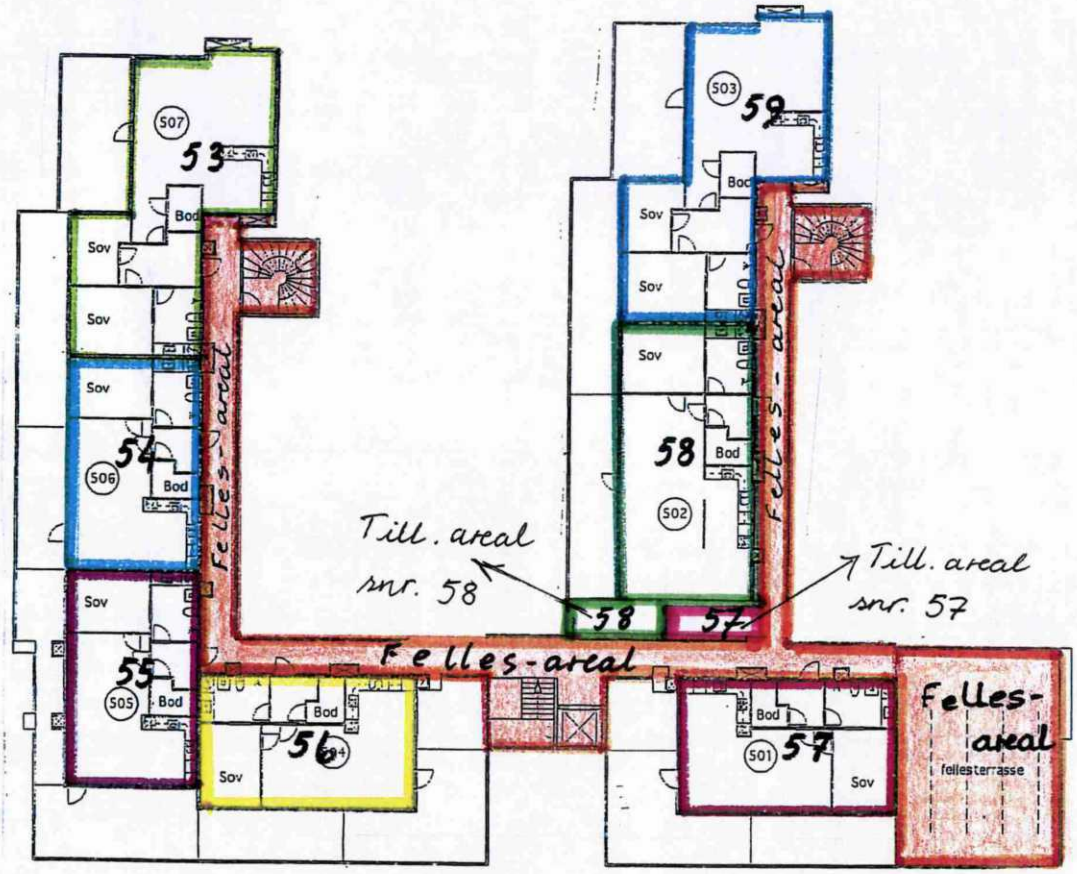


PLAN 4. ET.

side 5

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

~~Fierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 53 - 54 - 55 - 56 - 57
Felles 58 - 59



PLAN 5. ET.

side 6

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Mellomila 86 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

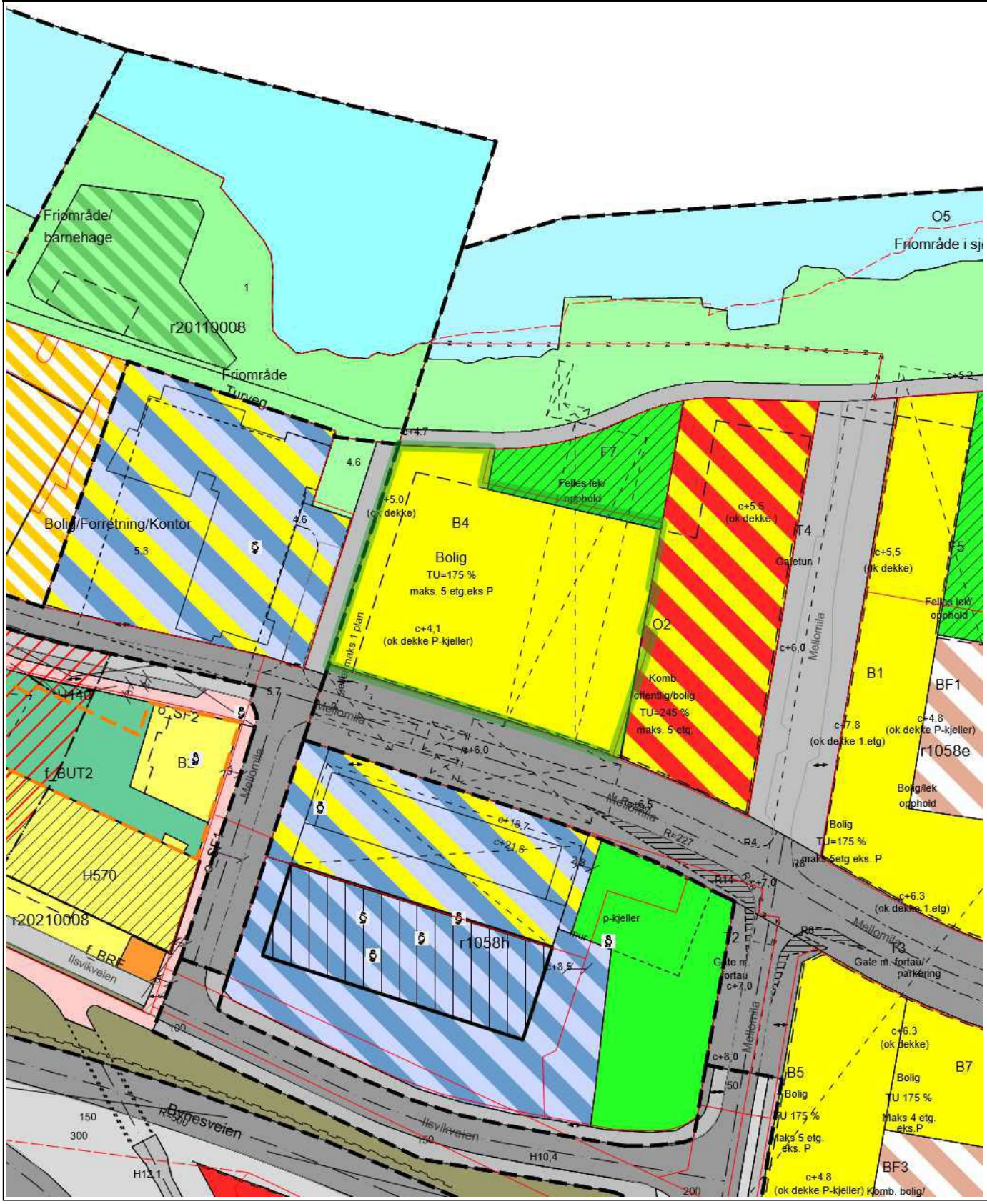
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

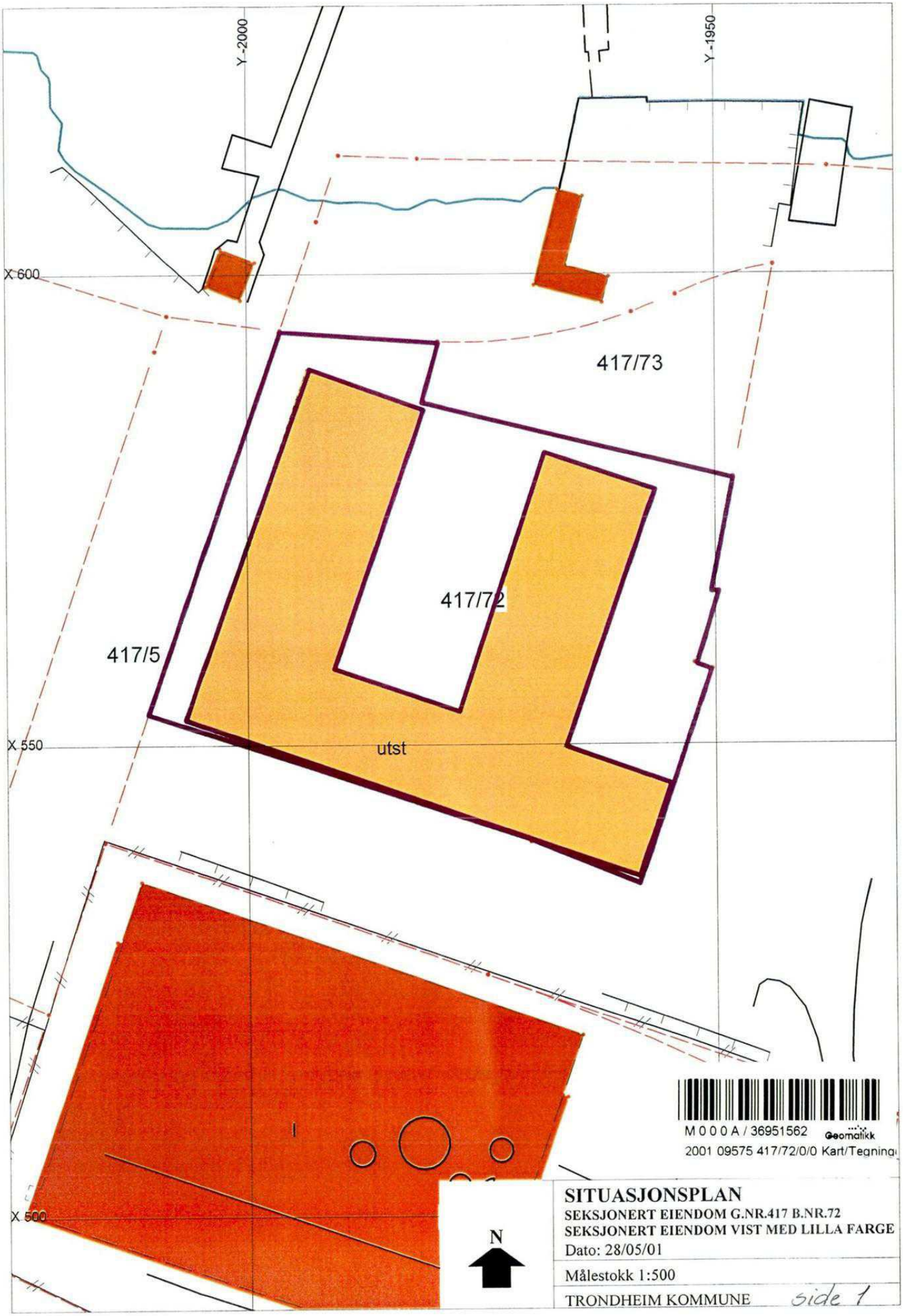
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Grav og urnelund
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Fiske
- Friluftsområde i sjø

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 32
	Adresse:	Mellomila 86 7018 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Offentlig friområde
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg
- Friområde
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg



M 0 0 0 A / 36951562 Geomatikk

2001 09575 417/72/0/0 Kart/Tegning

SITUASJONSPLAN

SEKSJONERT EIENDOM G.NR.417 B.NR.72

SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE

Dato: 28/05/01

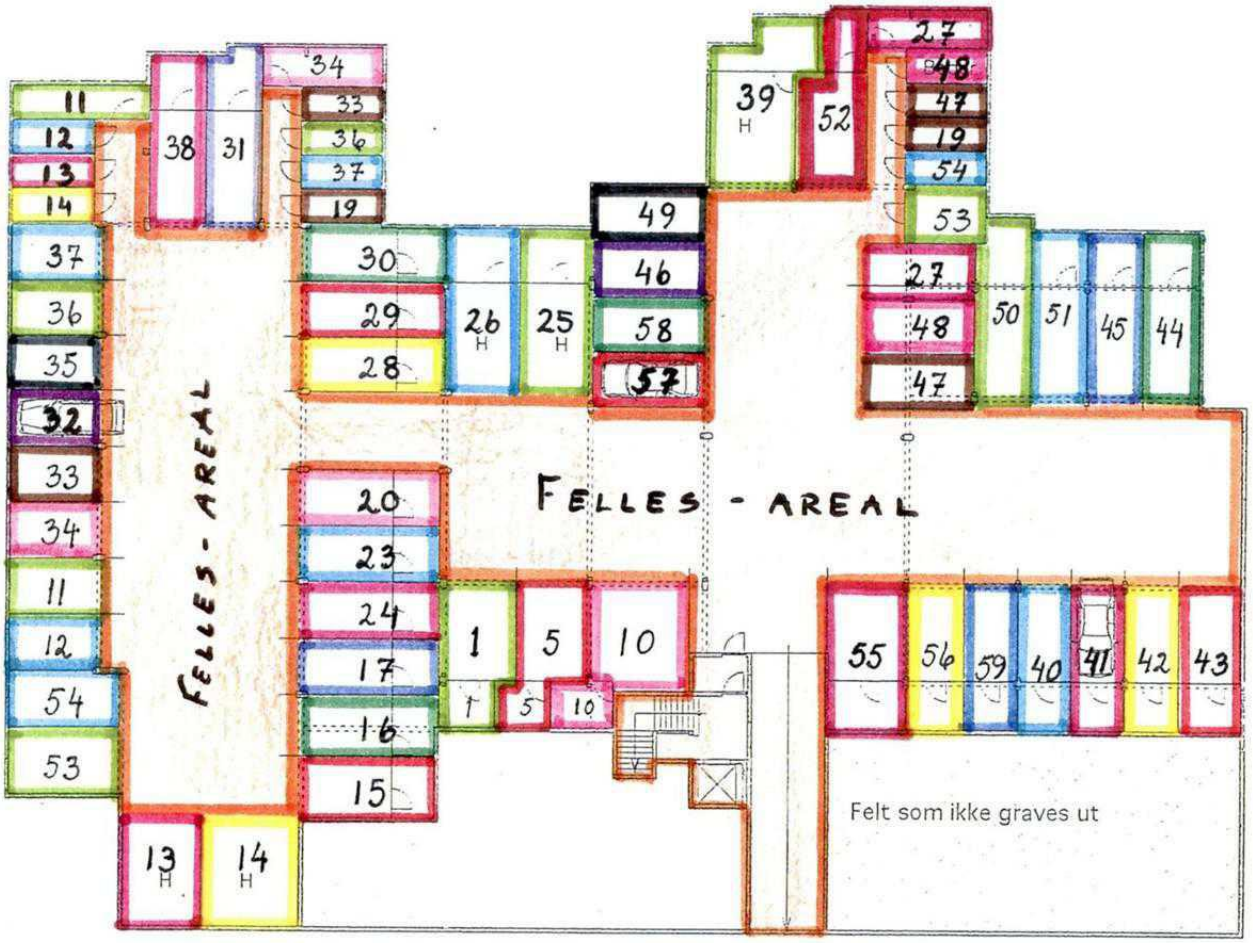
Målestokk 1:500

TRONDHEIM KOMMUNE

side 1

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.:
Felles

TILLEGGS - AREALER:



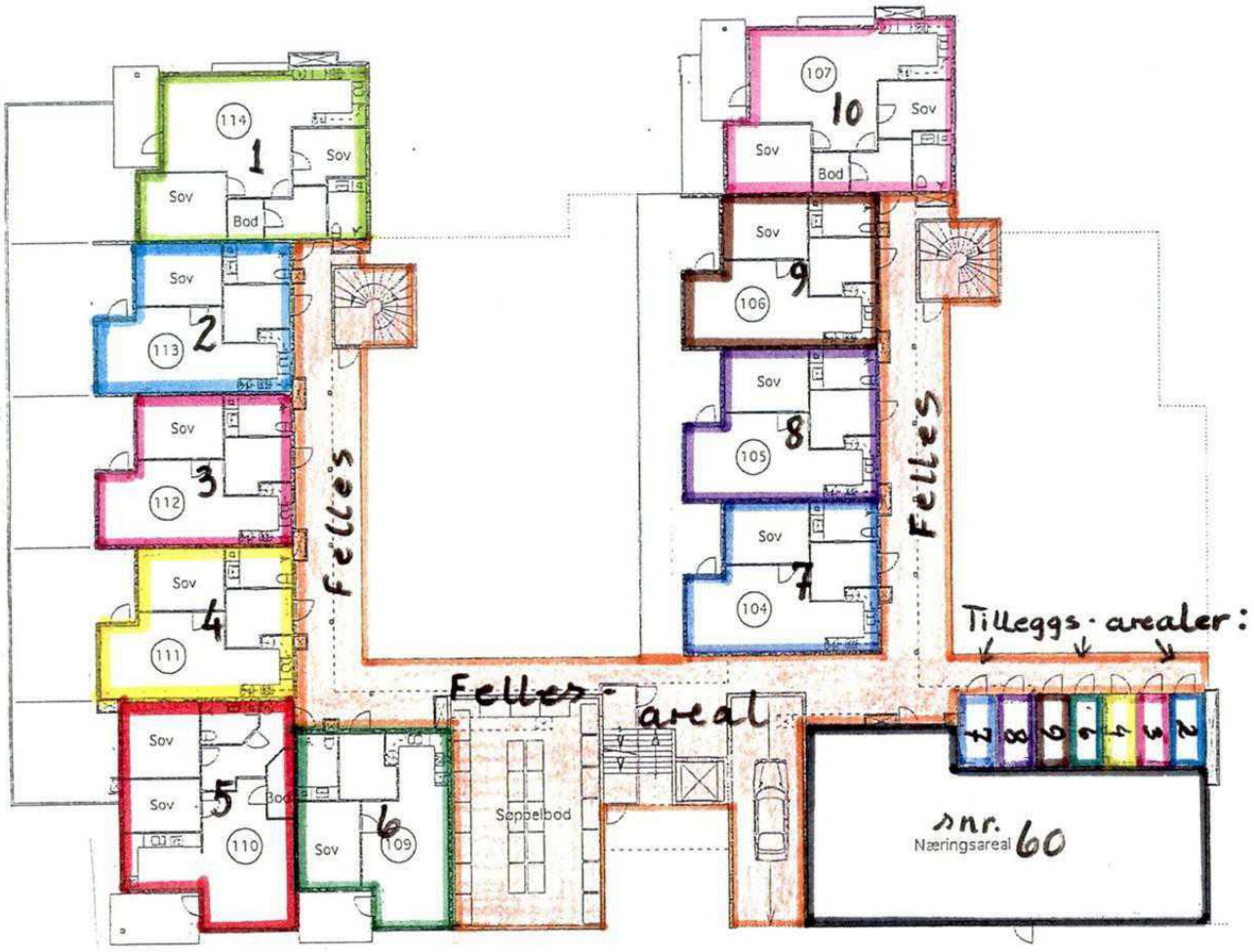
PLAN KJELLER

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 417 Bnr. 72

Seksjon nr.: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7

Felles 8 - 9 - 10 - 60



PLAN 1. ET.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 72
Seksjon nr.: 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16
Felles 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24



PLAN 2. ET.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 417 Bnr. 72

Seksjon nr.: 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30

Felles 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38



PLAN 3. ET.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 417 Bnr. 72

Seksjon nr.: 39 · 40 · 41 · 42 · 43 · 44

Felles 45 · 46 · 47 · 48 · 49 · 50 · 51 · 52



PLAN 4. ET.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 417 Bnr. 72

Seksjon nr.: 53 · 54 · 55 · 56 · 57

Felles 58 · 59



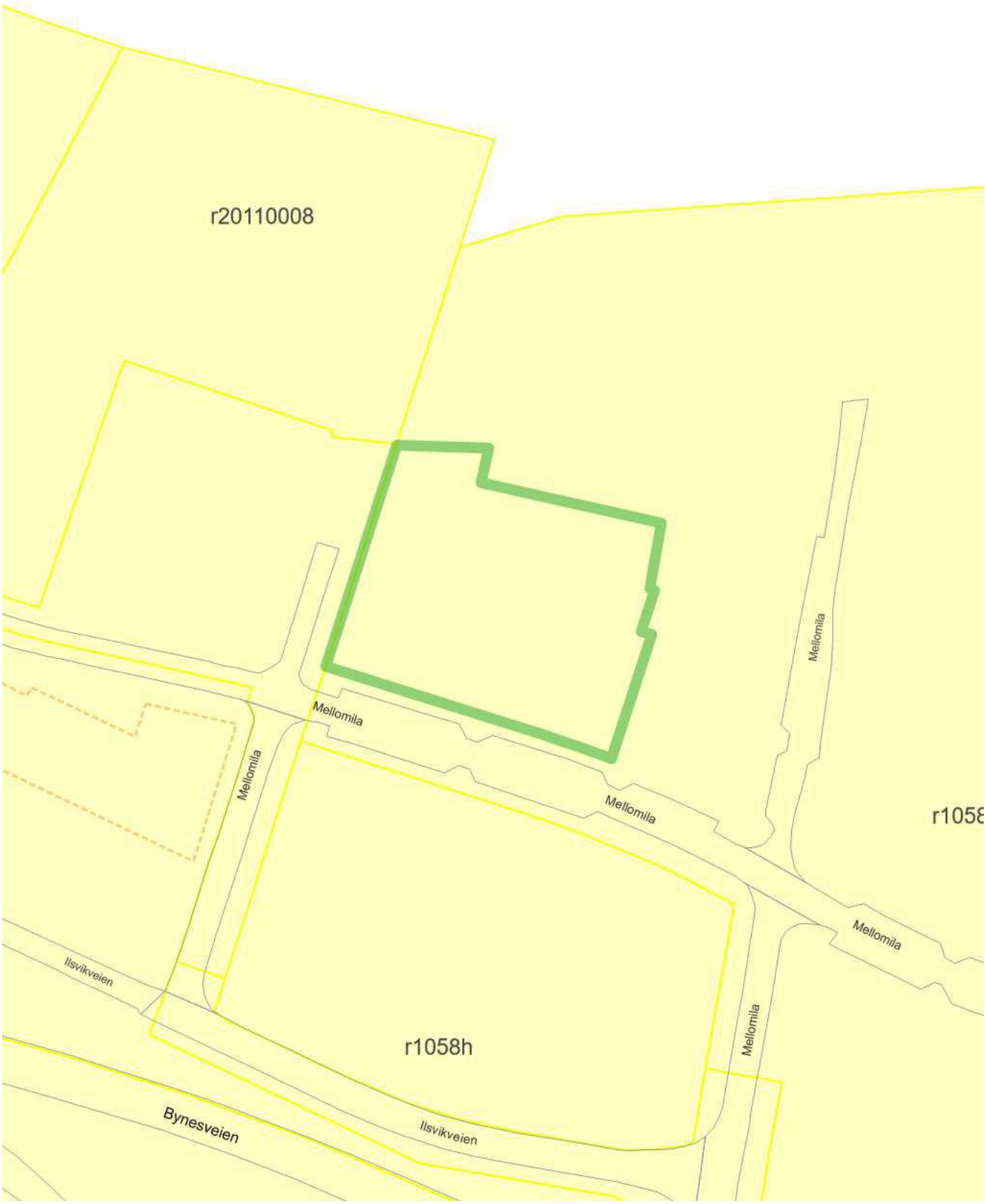
PLAN 5. ET.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Mellomila 86 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 1058e

Arkivsak:01/19605

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ILSVIKA
REGULERINGSBESTEMMELSER
(Vesentlig endring av reguleringsplan vedtatt i Bystyret 30.09.1999)

Planen er datert	: 19.12.1997
Dato for siste revisjon av plankartet	: 11.09.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 11.09.2002
Dato for Bystyrets vedtak	: 31.10.2002
Dato for reviderte bestemmelser i henhold Til Bystyrets vedtak	: 31.10.2002

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:
- Å legge til rette for at området skal utvikles til et attraktivt bolig-og næringsområde. Boligtypene skal stimulere til en variert beboersammensetning.
- Å legge til rette for at området knytter seg til omliggende områder på en naturlig måte.

§ 2 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende reguleringsformål som er vist med formålsgrense på plankartet:

I. Byggeområder:
Boliger (B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7)
Offentlig bebyggelse (O4)

II. Kombinerte formål:
Bolig/forretning/kontor (BN1)
Bolig/offentlig bebyggelse (O2)
Byggeområde bolig/felles lek, opphold (BF1+BF2+BF3)
Byggeområde bolig/næring/felles lek, opphold (BNF1)

III. Offentlige trafikkområder:
Fortau, gang-og sykkelveg (T1)
Gate med fortau, adkomstgate (T2)
Gate med fortau, Mellomilas forlengelse (T3)
Gatetun (T4+T6)
Gang- og sykkelveg (T5)

IV. Friområder:

Park (O1)
Anlegg for lek (O3)
Friområde i sjø (O5)

V. Fellesområder:
Felles avkjørsel/parkering (F1+F2+F3)
Felles lek og opphold (F4+F5+F6+F7+F8)

VI. Spesialområder:
Spesialområde bevaring (O4)

§ 3 BEBYGGELSEN

1. Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

2. Utforming

Bebyggelsen skal gis et felles uttrykk i form og materialbruk. Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater bør brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved bruk av sprang i fasadelivet. Bebyggelsen på område B3 skal i volumoppbygning, materialbruk og utforming tilpasses den eksisterende bebyggelsen på Ilsvikøra.

II. Bebyggelsen innenfor området skal ha inntrukket toppetasje. Mindre avvik kan tillates. I områdene B5 og BN1 tillates bebyggelsen utført uten inntrukket toppetasje mot øst.

III. Takoppbygg over toppetasje innholdende utstyr for heis kan tillates og skal ha tilsvarende materialbruk som toppetasjen for øvrig.

IV. Søppelsamleplasser skal etableres i parkeringskjeller nærmest nedkjøringsrampe eller i nødvendige boder.

V. Bebyggelsen mot sør og øst som grenser mot trasé for Nordre avlastningsveg skal ha tunge fasader med lydvinduer. Mot Nordre avlastningsveg skal det i tillegg oppføres støyskjerm som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på 2,5 meter og utformes slik at den framstår arkitektonisk integrert i bebyggelsen og grøntanlegget.

VI. Fasadematerialе og utforming skal framlegges og bestemmes nærmere i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

3. Parkering

Krav til parkeringsdekning:

Boliger	1,0 p-plass pr bolig
Alders-/trygdeboliger	0,2 p-plass pr bolig
Hybler	0,5 p-plass pr bolig
Forretning	1,0 p-plass pr 100 m2
Restaurant	1,0 p-plass pr 100 m2
Sykehjem	0,2 p-plass pr seng
Forsamlingslokaler	0,2 p-plass pr sitteplass

4. Områder for boliger (B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7)

I. Områdene skal inneholde varierte boligtyper og boligstørrelser. Område B1 skal inneholde stor andel omsorgsboliger og boliger med livsløpsstandard. Minst 10% av boligene skal være 1- eller 2-roms leiligheter.

II. For områdene B1+B2+B3+B4+B5+B7 kan det, på arealer som vender ut mot Mellomila, tillates innredning av mindre næringsarealer med tilhørende lagerplass i 1. etasje. For tilsvarende arealer B1 kan også 2. etasje benyttes til dette formålet. I området B6 kan tilsvarende lokaler innredes mot sør.

III. For områdene B1 +B2 skal det etableres en gangforbindelse øst-vest gjennom byggeområdene mellom friområde O3 og gatetun T4.

IV. Boligområdene kan ha byggehøyder og tomteutnyttingsgrad inntil:
Område B1: maks. TU = 175%, maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B2: maks. TU = 155%, maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B3: maks. TU = 120%, maks. gesimshøyde c+10,6 eller tilsvarende 2 boligetasjer
Område B4: maks. TU = 175%, maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B5: maks. TU = 175%, maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B6: maks. TU = 120%, maks. 2 etasjer unntatt parkeringskjeller
Område B7: maks. TU = 175%, maks. 4 etasjer unntatt parkeringskjeller

V. Definisjon av TU er bruksareal (T-BRA) i prosent av tomtearealet, jfr Miljøverndepartementets veileder til Tekniske forskrifter til Plan-og bygningsloven. I arealberegningen skal det gjøres fratrekk for kjellere.

5. Områder for kombinert formål bolig/forretning/kontor (BN1)

I. Områdene kan ha inntil 40% næringsareal. Det må etableres nødvendig støyskjerming i form av fasadeisolering mot Nordre avlastningsveg/atkomstveg.

II. I tillegg til boliger tillates innredning av næringsareal, salgslokaler for matvarer, lokaler for bydelsaktiviteter og eventuelt andre servicefunksjoner som skal betjene nærområdet.

III. Områdene kan ha byggehøyde og tomteutnyttingsgrad inntil:
Område BN1: maks TU= 175% maks. 5 etasjer unntatt parkeringskjeller.

IV. Definisjon av TU er bruksareal (T-BRA) i prosent av tomtearealet, jfr. Miljøverndepartementets veileder til Tekniske forskrifter til plan-og bygningsloven. I arealberegningen skal det gjøres fratrekk for kjellere.

6. Område for kombinert formål, bolig/offentlig bebyggelse (O2)

I. Området skal inneholde sykehjem og boliger.

II. Det kan tillates innredning av mindre salgslokaler, lokaler for bydelsaktiviteter og eventuelt andre servicefunksjoner som skal betjene nærområdet.

III. Området kan ha byggehøyder og tomteutnyttinggrad inntil:
Område O2: TU: 245 % maks. 5 etasjer unntatt kjeller.

IV. Definisjon av TU er bruksareal (T-BRA) i prosent tomtearealet, jfr Miljøverndepartementets veileder til Tekniske forskrifter til plan-og bygningsloven. I arealberegningen skal det gjøres fratrekk for

kjellere.

7. **Områder for kombinert formål, byggeområde boliger/felles lek, opphold (BF1+BF2+BF3)**
Områdene skal utbygges med parkeringskjeller i tilknytning til boligbebyggelsen på hhv B1, B2 og B5/B7. Dekket over garasjekjellerne skal være felles grøntareal og lekeplass for boligene på hhv B1, B2 og B5/B7.

8. **Områder for kombinert formål, byggeområde bolig/næring/felles lek, opphold (BNF1)**
Området skal utbygges med parkeringskjeller i tilknytning til bolig-og næringsbebyggelse på BN1. Dekket over garasjekjellerne skal være felles grøntareal og lekeplass for boligene på BN1.

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

1. **Fortau, gang- og sykkelveg (T1)**
Trafikkområde T1 skal være offentlig gang-og sykkelveg med forbindelse vestover og østover langs Ilsvikvegen.

2. **Adkomstgate (T2)**
Trafikkområde T2 skal være adkomstveg til området. Den skal knyttes opp til Nordre avlastningsveg når denne blir etablert. Gata skal opparbeides med grøntdrag i form av trekke eller liknende.

3. **Mellomilas forlengelse (T3)**
Gata skal opparbeides med allé-beplantning. Parkeringsplasser opparbeides langs vegen på begge sider mellom kjørebane og fortau som vist på planen.

4. **Gatetun (T4)**
Gatetun T4 skal være offentlig adkomst til friområde O1. Gata skal opparbeides med grøntdrag i form av trerekke eller liknende, jfr. Pkt. 4.

5. **Gang-og sykkelveg (T5)**
Område T5 skal tjene som offentlig gang-og sykkelveg gjennom park O1. Gang-og sykkelvegen skal dimensjoneres for brann-og renovasjonsbiler. I forlengelse av gang-og sykkelvegen mot øst, gjennom friområdene O1 og O3, skal det etableres turveg som forbindelse til den eksisterende stien langs starnda Ilsvikøra.

6. **Gatetun (T6)**
Gatetun T6 skal være offentlig adkomst til friområde O1.

§ 5 OFFENTLIG FRIOMRÅDER

1. **Park (O1)**

I. Område O1 skal opparbeides parkmessig med en utforming som harmonerer med områdene omkring. Arealet nord for offentlig friområde O3 skal opparbeides med anlegg for lek.

II. Innenfor parkområdet kan det føres opp bebyggelse med areal inntil 200 m² som skal benyttes til aktiviteter tilknyttet sjøen. Eventuell bebyggelse skal plasseres i tilknytning til gatetun T4. Plassering og utforming av eventuell bebyggelse skal bestemmes gjennom bebyggelsesplan for den delen av parkområdet som blir berørt, jfr. § 8 pkt.1.

III. Eventuell alternativ bruk av eksisterende pir med oljeledning tilhørende Trondheim Energiverk skal avklares med Trondheim Energiverk og Trondheim Havn.

2. Anlegg for lek (O3)
Arealet skal opparbeides som balløkke/nærmiljøanlegg og avskjermes med beplantning. Barn/unge må bli hørt ved planlegging av området.

3. Friområde i sjø (O5)
I området utenfor strandlinjen nord for områdene F1 og F2 kan det etableres mindre anlegg med flytebrygger. Nord for område T4 kan det anlegges kai. Plassering og utforming skal godkjennes av Trondheim havn og inngå i utomhusplan for friområdet O1.

§ 6 FELLESOMRÅDER

1. Felles avkjørsel og parkering (F1+F2+F3)

I. Områdene F1, F2 og F3 skal opparbeides som gatetun og skal inneholde kjøreadkomst til boliger og næringsarealer, oppstillingsplasser for biler, parkeringsarealer for sykler og oppholdsareal. Områdene skal opparbeides med beplantning.

II. Område F1 skal være felles for B1 og B2. Område F2 skal være felles for B3. Område F3 skal være felles for B5, B6, B7 og BN1.

2. Felles lek/opphold (F4+F5+F6+F7+F8)
Områdene F4, F5, F6, F7 og F8 skal være opparbeidet som grøntareal med nærlekeplasser. Område F4 skal være felles for B6 og BN1. Område F5 skal være felles for B1. Område F6 skal være felles B2. Område F7 skal være felles for B4 og O2. Område F8 skal være felles for B5, B6 og B7.

§ 7 SPESIALOMRÅDE BEVARING (O4)

Området O4 skal benyttes til transformatorstasjon og reservekraftverk. Eksisterende bebyggelse som er avmerket på plankartet har antikvarisk verdi og skal bevares. Eventuelle bygningsmessige endringer skal gjøres i samråd med Byantikvaren. Det skal særlig legges vekt på at fasadene mot sør og øst bevares eller tilbakeføres til mer opprinnelig form. Utomhusarealene skal ha parkmessig opparbeidelse.

§ 8 PLANKRAV

1. Bebyggelsesplan
For eventuell bebyggelse innenfor friområdet O1 i tråd med bestemmelsen i §5 pkt. 1, skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplan for den delen av friområdet som blir berørt.

2. Krav til byggesøknader

I. Organisering og fordeling av boligtyper skal fremgå av søknad om rammetillatelse for hvert område.

II. Utomhusplan for opparbeiding av alle fellesområder og friområder skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelsen og godkjennes som del av denne. Utomhusplanene skal vise: plassering av ute- og søppelboder i fellesarealene, terrengbearbeiding, beplanting, belegning og utstyr for opphold og lek.

III. Søknad om rammetillatelse skal inneholde en parkeringsplan som viser antall p-plasser som skal opparbeides.

IV. Søknaden skal inneholde en 3-dimensjonal modell som viser hvordan hvert byggeområde er satt i en helhetlig sammenheng med området for øvrig.

V. Søknad om rammetillatelse skal inneholde dokumentasjon på hvordan byggeforskriftens krav til grenseverdier for støy blir ivaretatt i forhold til støy fra planlagt Nordre avlastningsveg, støy fra trafostasjon på området O4 og støy fra nærliggende havne- og industrivirksomhet.

§ 9. KRAV OM REKKEFØLGE OG SAMTIDIGHET

1. **Sikring av forurensede masser**
   Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent plan for sikring av forurensede masser.

2. **Opparbeidelse av ubebygde arealer**
   Fellesområder og friområder skal ferdigstilles i takt med utbyggingen. Fellesområder med nærlekeplasser skal være ferdigstilt samtidig med at brukstillatelse gis for de respektive byggeområdene, og offentlige områder skal ferdigstilles innen ferdigstilling av første byggetrinn.

3. **Etablering av ballplass og barnehagetomt i Iladalen**
   Ny bebyggelse innafor byggeområdene BN1, B5, B6 og B7 kan ikke tas i bruk før det er etablert barnehagetomt og ballplass med tilhørende grøntanlegg i Iladalen.

4. **Ferdigstilling av Nordre avlastingsveg i Ila**
   Område B6 kan ikke tas i bruk som byggeområde før Nordre avlastingsveg er ferdigstilt i Ila. I byggeperioden for Nordre avlastingsveg kan områdene F6, B6, F4 og T1 benyttes til midlertidig vegomlegging.

5. **Tursti på Ilsvikøra**
   Opparbeiding av tursti på Ilsvikøra skal være ferdigstilt samtidig med at de omregulerte næringsarealene blir tatt i bruk som boliger.

Bystyrets vedtak av 31.10.2002 er som følger:

Vedtak:

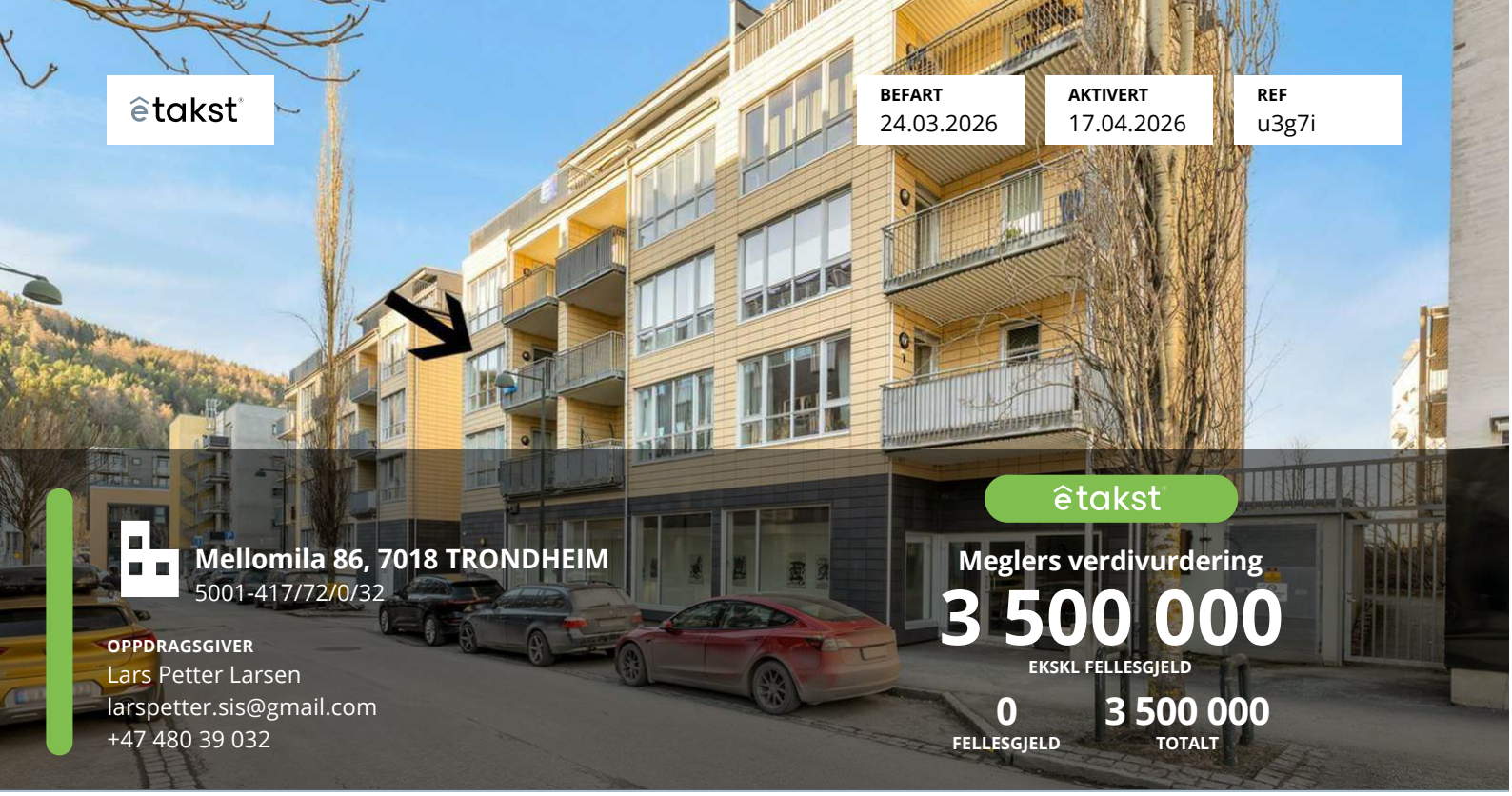
Bystyret vedtar endret reguleringsplan for Ilsvika som vist på plankart sist revidert 11.09.02 med bestemmelser sist revidert 11.09.02.

Tursti mellom friområdene O1 og O3 knyttes sammen med den eksisterende stien langs stranda på Ilsvikøra.
Bystyret ber rådmannen undersøke muligheten for å få friluftslivsmidler for å opparbeide tilgjengelighet for funksjonshemmede i strandsonen i Ilsvika.
Reg. bestemmelsene, pkt. 3.4.1:
Minst 10% av boligene skal være 1- eller 2-roms leiligheter.

Nytt pkt. 5 til bestemmelsenes § 9:
Opparbeiding av tursti langs stranda på Ilsvikøra skal være ferdigstilt samtidig med at de omregulerte næringsarealene blir tatt i bruk som boliger.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.

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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
24.03.2026	17.04.2026	u3g7i

Mellomila 86, 7018 TRONDHEIM
5001-417/72/0/32

OPPDRAGSGIVER
Lars Petter Larsen
larspetter.sis@gmail.com
+47 480 39 032

etakst

Meglers verdivurdering

3 500 000

EKSKL FELLESGJELD

0	3 500 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	2 329 m2
Byggeår	2001
Soverom	1
Etasje	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	53 m2	TBA	6 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	6 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Mellomila 86, 7018 Trondheim	06.05.2025	3 840 000	0	3 840 000	2001	54 m²
Mellomila 61, 7018 Trondheim	04.02.2026	3 860 000	0	3 860 000	2004	50 m²
Mellomila 59C, 7018 Trondheim	17.02.2026	4 860 000	0	4 860 000	2018	65 m²

.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

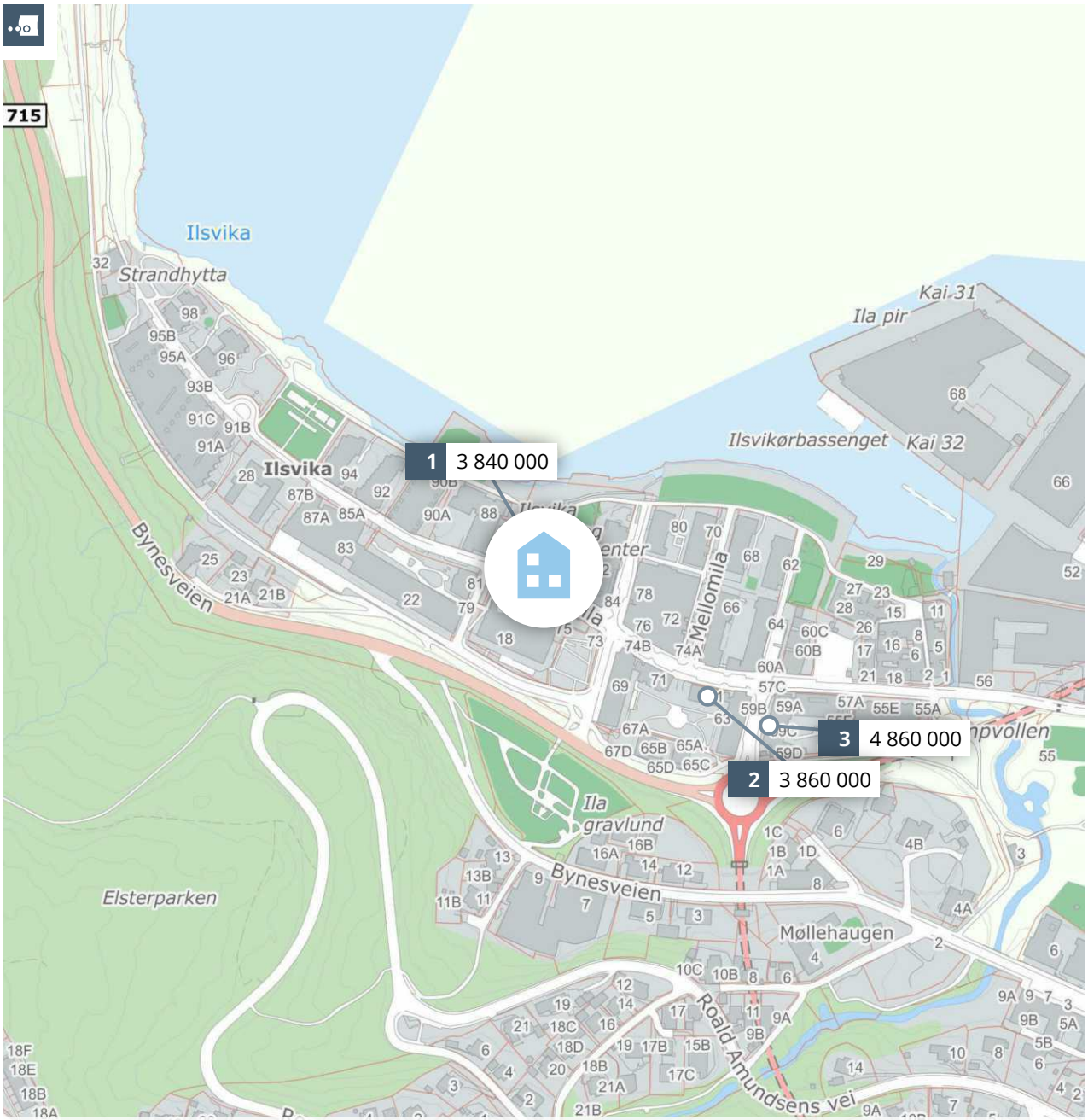
MEGLER
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

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.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

MELLOMILA 86

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 17.04.2026

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: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellomila 86, 7018 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 417 BNR 72 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ILSVIKA

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	66 038
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	6 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mellomila 86 54 m²	2001	4. etg	1 sov	06.05.2025	3 650 000	**3 840 000**	0	3 840 000	**71 111**
2	Mellomila 61 50 m²	2004	3. etg	2 sov	04.02.2026	3 590 000	**3 860 000**	0	3 860 000	**77 200**
3	Mellomila 59 C 65 m²	2018	3. etg	2 sov	17.02.2026	4 850 000	**4 860 000**	0	4 860 000	**74 769**

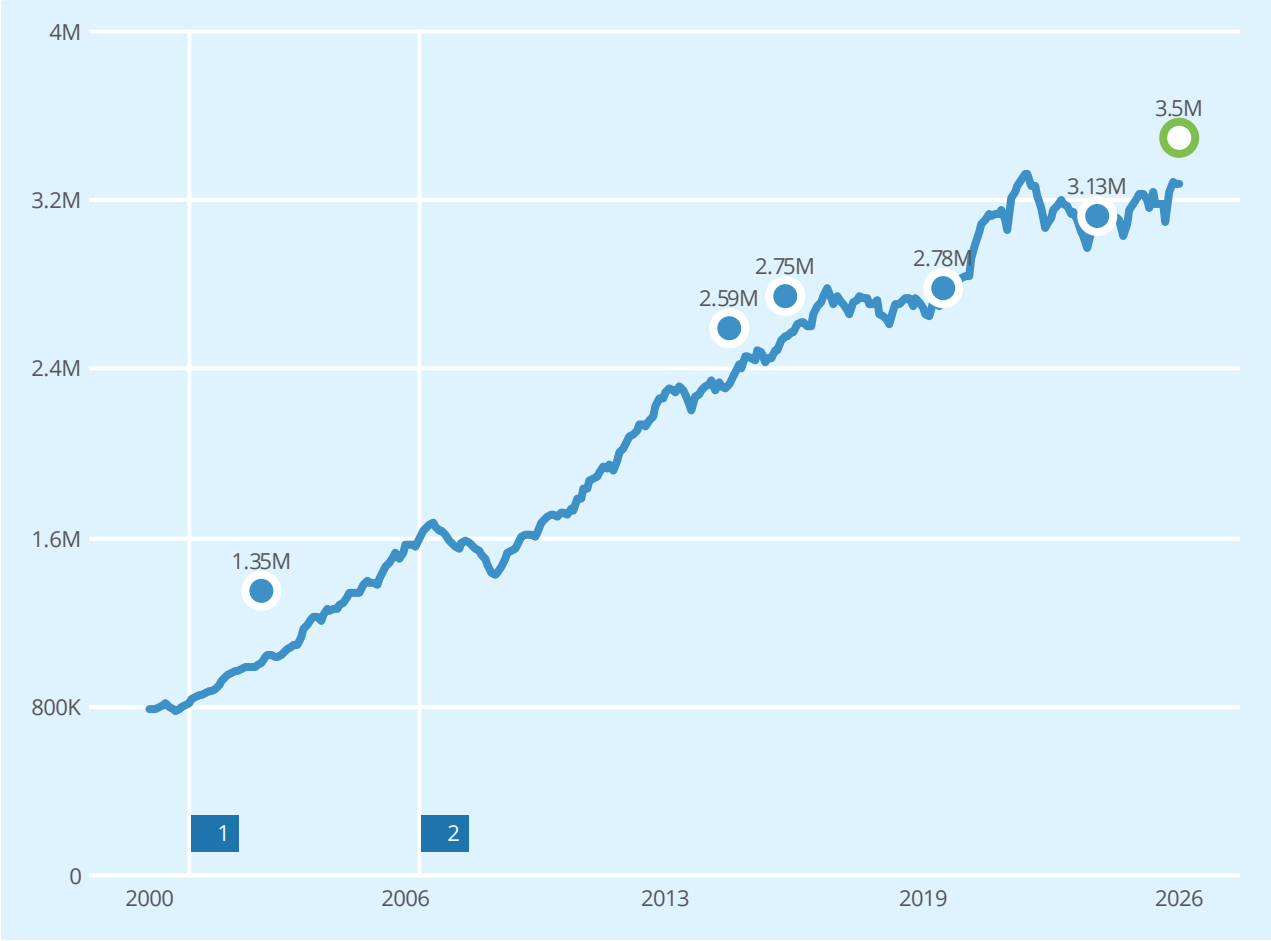
.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.03.2024	22.03.2024	15.07.2024	3 290 000	3 125 000	0	3 125 000	
20.02.2020	10.04.2020	08.05.2020	2 890 000	2 780 000	0	2 780 000	
01.03.2016	01.04.2016	02.06.2016	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	
31.10.2014	24.11.2014	12.12.2014	2 590 000	2 590 000	0	2 590 000	
29.11.2002	30.01.2003	04.02.2003	1 350 000	1 350 000	-	1 350 000	
29.11.2002	30.01.2003		1 350 000	1 350 000	-	1 350 000	
25.09.2001		25.09.2001	-	1 060 275	-	1 060 275	3

+1 omsetninger

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

Leiligheter til salgs i ILSVIKA grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

3.8M
3.7M
3 542 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i ILSVIKA grunnkrets siste 3 mnd

34
leiligheter solgt

4.4M
4.2M
4 168 000 Salgspris i snitt
4 060 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 103 ILSVIKA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

66 038 Mellomila 86 Totalpris 3 500 000

62 558 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

Mellomila 86

Nabolaget Ilsvika - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl... 263 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Birralee International School Tron... 293 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	7 min 2.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	10 min 4.6 km
Skansen Videregående Steinerskole	12 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ilsvika Linje 21, 28	2 min 0.1 km
Ila Linje 9	9 min 0.8 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	13 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	4 min 2.4 km
Trondheim Værnes	32 min

BARNEHAGER

Ilsvika barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ilsvika	1 min
Coop Extra Ila	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	22 min
Vitusapotek Trondheim Torg	22 min
Vinmonopolet Trondheim Torg	22 min

SPORT

Ilsvikøra	3 min
Iladalen ballplass	5 min
EasyFit Ilsvika	1 min
Feel24 Ilsvika	1 min

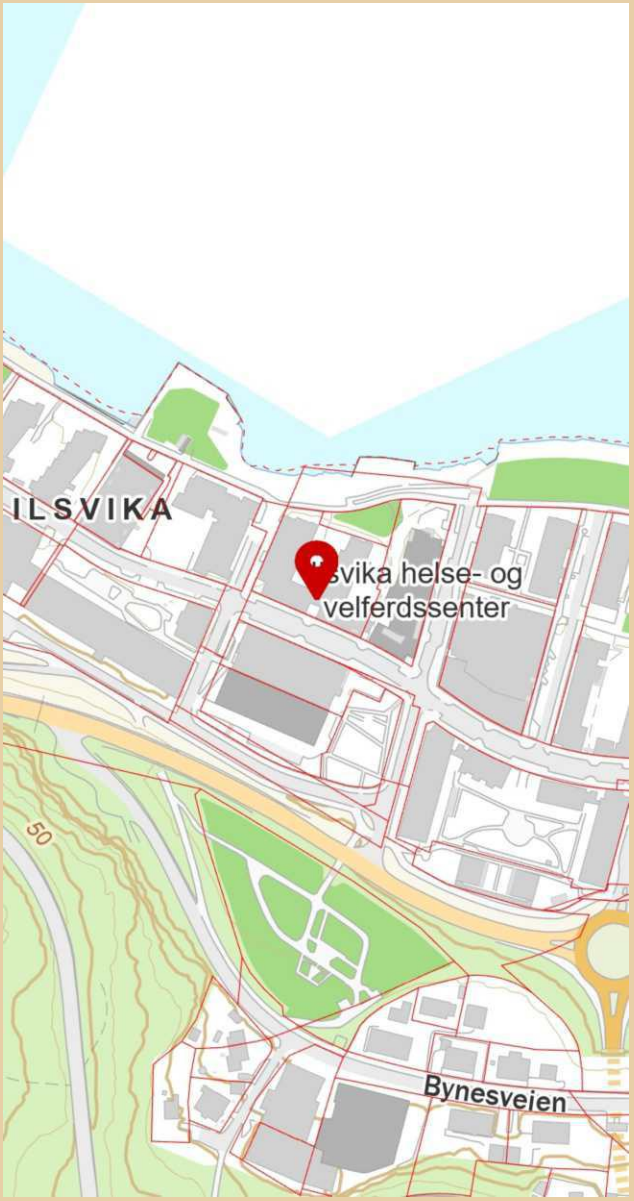
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mellomila 86, 7018 Trondheim
Gnr. 417, Bnr. 72, Snr. 32, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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