PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MELLOMILA 83

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Mellomila 83
7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
BRA:	56 m^2
BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	2.9.2026 (Gyldig til 2.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	3	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Mellomila 83
7018 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2026

Rapportdato
2.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Storjord Hanssen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

Navn: **Ole-André Gulbrandsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

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 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 83, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	417	Bruksnr:	92	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:	32	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er i tredje etasje.
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med liggende panel, forblendet med teglstein og er utvendig pusset.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**56**	**51** Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, vindfang, bod og bad.	**5** Sportsbod	**0**	**7**
Totalt m²	**56**	**51**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Utkraget balkong, betongdekke som er flislagt og rekkverk i stål.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har en utkraget balkong med flislagt betongdekke og rekkverk i stål. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Bygningsdelen fremstår i normal og god stand ut fra alder og byggemåte.

Det registreres noe bomflis på balkong, men ikke noe sprukket flis.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

Balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, samt tett ytterdør uten glassfelt, fra opprinnelig byggeår 2005. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er heller ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Det er betongdekke i etasjeskillere.

Resultat skjevhetsmåling

Det er ikke registrert skjevheter i etasjeskillet utover det som anses som normalt.

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er ikke registrert skjevheter i etasjeskillet utover det som anses som normalt.

6.4 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Kombindert kjøle og fryseskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer i form av kombinert kjøle-/fryseskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen fremstår i normal stand for boligens alder.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

6.5 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 branncelle r 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 på 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 i bod.

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

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast og stammer fra byggeåret 2005. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og lufting av avløpsanlegget over tak vurderes som tilfredsstillende. Anlegget har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det er rør i rør i boligen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Det er etablert fordeler skap i bod og det er åpen rørfordeling over himlingsplater på baderommet.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system, og det er montert fordelerskap i bod med åpen rørfordeling over himlingsplater på badet. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige vannrør er tilstrekkelig isolert der det er risiko for frost eller kondens. Det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerte tilfredsstillende. Vannledningene vurderes å være i tilfredsstillende stand tilpasset boligens alder.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap er plassert i bod, det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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

Det elektriske anlegget har el-skap plassert i bod med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Eier har opplyst i egenerklæringen at tidligere eier har observert skjeggkre i leiligheten. Dette er da før 2021.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Eier har i egenerklæringen opplyst at tidligere eier observerte skjeggkre i leiligheten før 2021. Det ble ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter under befaringen. Skjeggkre regnes ikke som skadedyr for bygningskonstruksjonen, men kan oppleves som et hygienisk problem og kan være vanskelig å bekjempe fullstendig.

6.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme**

Det er vannbåren varme til radiatorer og til gulvvarme på baderommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme på baderommet fra byggeåret 2005. Anlegget fremstår intakt, uten synlige tegn på lekkasjer eller korrosjon ved koblinger og ventiler, og uten skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil, og vannrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i boenheten.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boenheten har mekanisk avtrekksventilasjon. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.12 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv med vannbåren varme. Hlmlingsplater i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderomsvegger er flislagte. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vinduer og dører er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det ble ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk i dusjsonen.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det er smøremembran med ukjent utførsel.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk i dusjsonen og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er tilfredsstillende inspeksjons- og rengjøringsmulighet for sluket, og høydeforskjellen fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Det er dusjhjørne med glassbyggerstein, baderomsinnredning med servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Baderommet har dusjhjørne med glassbyggerstein, baderomsinnredning med servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Klosettet har utenpåliggende sisterne. Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk på baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerte som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er ikke foretatt hulltaking da baderommets våtsone ligger mot fellesareal/nabo. Det er derfor ikke mulig for hulltaking.
Det er gjort overflatesøk etter fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er ikke registrert avvik ved overflatesøk.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking, da baderommets våtsone ligger mot fellesareal/nabo, noe som gjør hulltaking uegnet. Det er i stedet utført overflatesøk etter fukt. Ved overflatesøket ble det ikke registrert tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

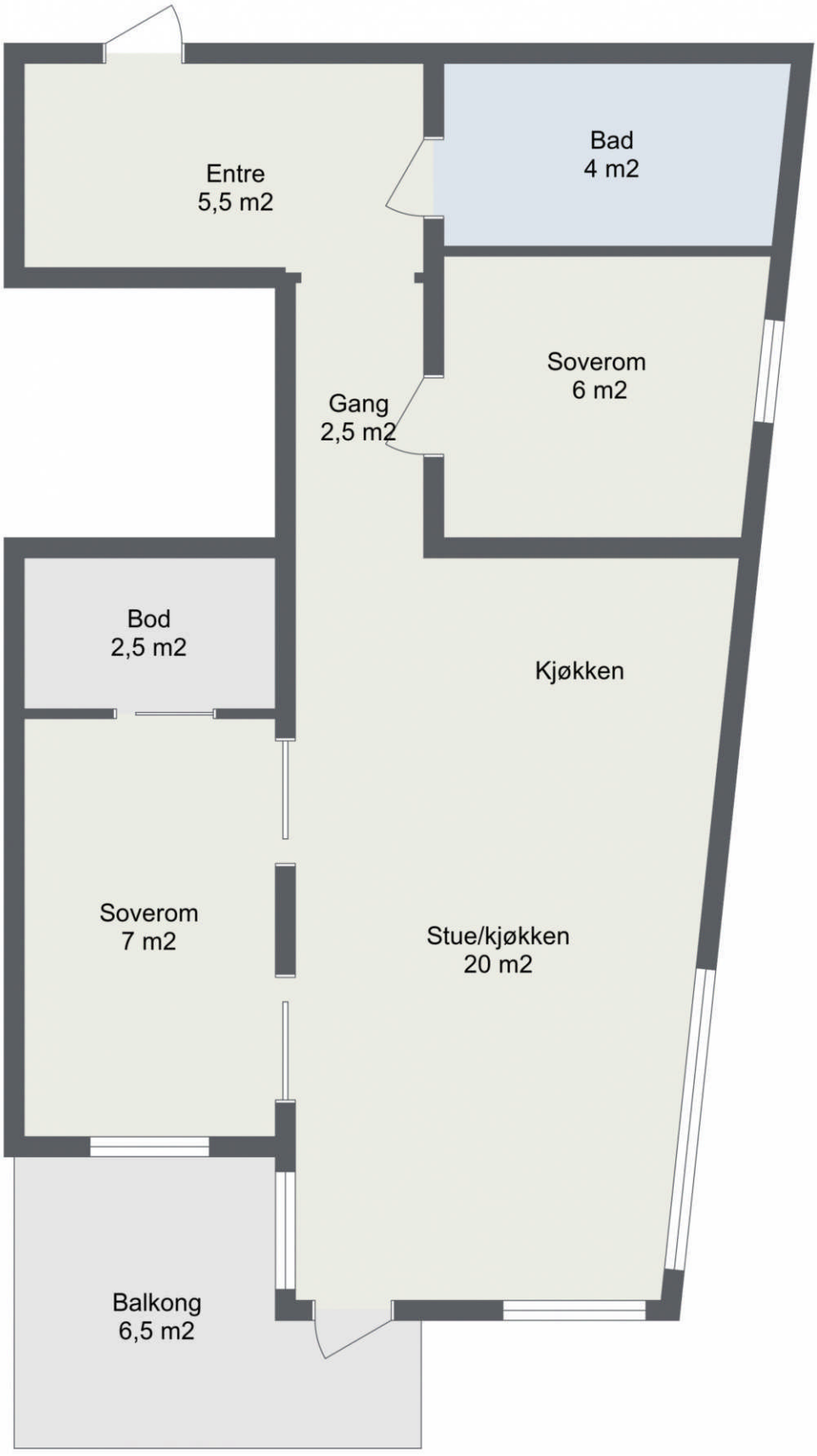
Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om vanntettingen er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand, og det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

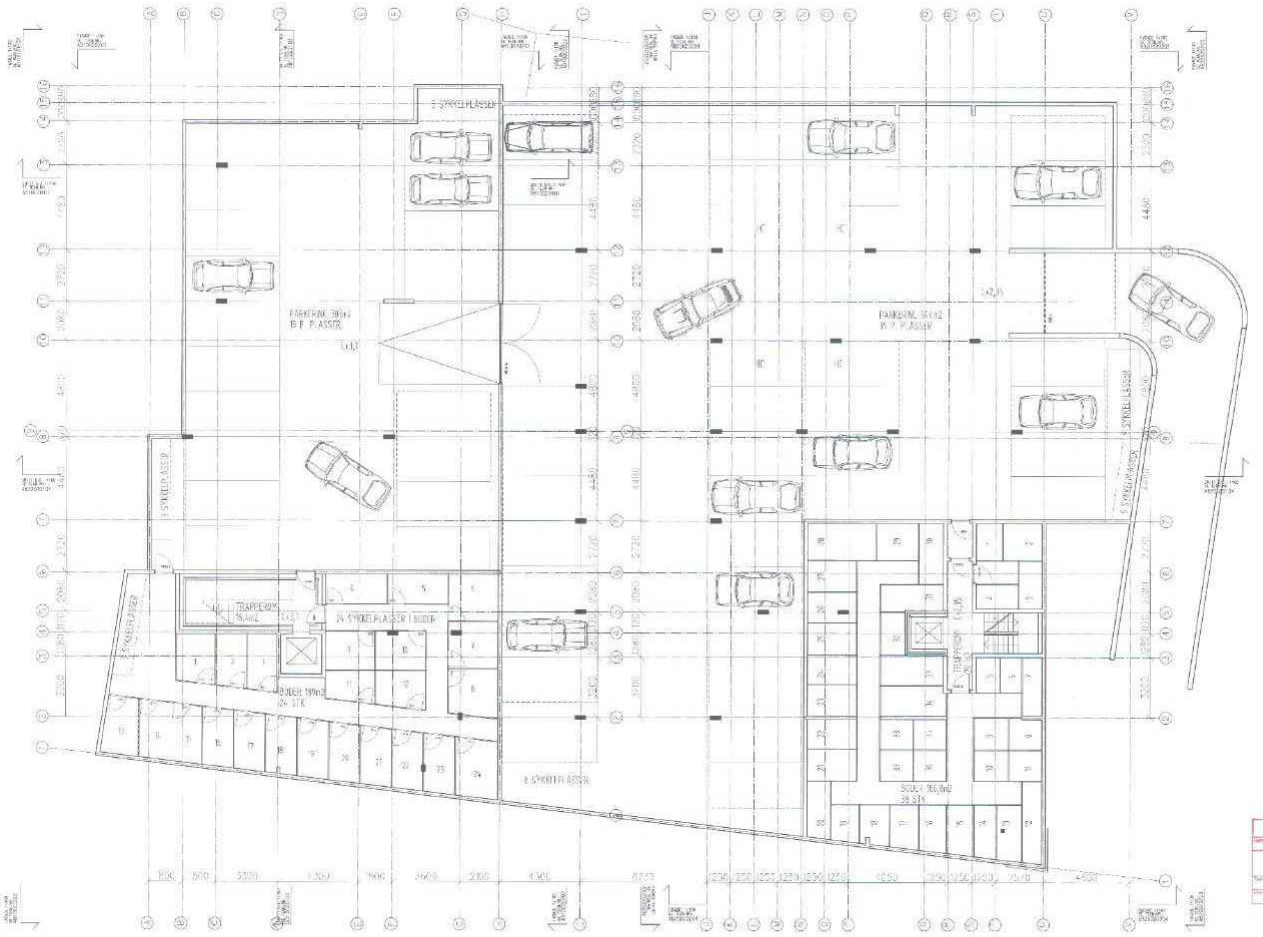
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Mottatt
- 9 FEB 2011
Saksnr. 11/03482
Vedlegg

RAMMESØKNAD

Mette

TEGNING nr.

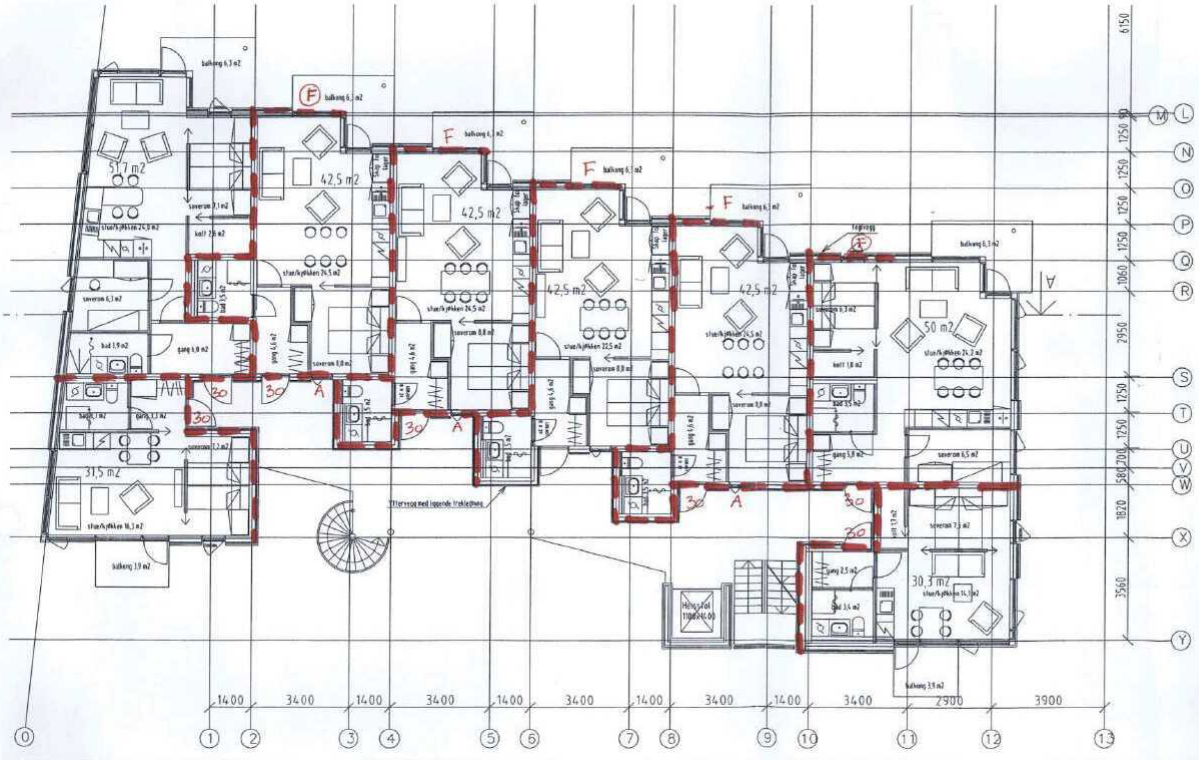
1:100 A3

HUS

Ark. klasse

Brannplan
B4
3 etg

Ⓕ og vindu svalgang: se forklaring B3



NBC
NEAS Norsk Brannconsult AS
20/1-04 EJR

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
- 9 FEB. 2004
Sakstype | Saksnr | Vedlegg
04/03492
Videresl.til: | Arkivkode | Ut alt.6

Maja EIENDOM AS
TEKNOBYGG AS
ULSVIKA VEST
HUS ARKITEKTER TRONDHEIM AS
B4 Plan 3 etasje
AB4033001
02002

enova

Energiattest



Adresse **Mellomila 83, 7018 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286867**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21052329**
Gårdsnummer **417**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **91,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **95,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 303 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260136

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karoline Storjord Hanssen	Ole-André Gulbrandsen

Gateadresse
Mellomila 83

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7018

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 93117184

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260136

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet ut en knust glassbyggerstein - mai 2026

Arbeid utført av: Murmester Gisle Aastum AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Slitasje på 3-stavs parkettgulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har observert skjeggkre i leiligheten.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av lys-brytere, alle termostater og montert stikkontakt i tak.

Arbeid utført av: Berg & Wigum AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen elbil-lader i parkeringsanlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260136

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260136

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260136

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Storjord Hanssen	98f4f25da60237fcb82f3f25e6a63f04deefad97	14.06.2026 19:11:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Andre Gulbrandsen	a4f25b7cd2a4ac23872df2ece0839b9d2d5013d4	14.06.2026 19:13:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260136

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
MELLOMILA 83-87
ORG.NR 989 700 383

Endret på årsmøte 27.06.2019 og 26.04.2022

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Mellomila 83-87, gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune er et kombinert sameie bestående av 3 næringsseksjoner og 1 samleseksjon bolig. Samleseksjon bolig utgjør 60 leiligheter som er organisert som ett borettslag. Borettslagets navn er Yngrebølgen BL. Yngrebølgen BL er gitt hjemmelen til samleseksjon bolig med seksjonsnummer 4. 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 en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2
Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3
Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet jf. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, §23 1. ledd.

§ 4 DISPOSISJONSRETT

§ 4.1
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser og reguleringsplan. Dersom en seksjonseier ønsker å foreta tiltak eller bruksendringer i tilknytning til sin seksjon som etter gjeldende lovgivning er søknadspliktig overfor offentlig myndighet, skal styret i sameiet gi sitt samtykke og for øvrig medvirke til søknad om gjennomføring av slike tiltak eller bruksendringer, med mindre dette på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere i sameiet.

§ 4.1 kan ikke endres uten enstemmig samtykke fra alle seksjonseierne.

§ 4.3
Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 4.4

Næringsseksjonene kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 4.5
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 5 FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 6 FORSIKRING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og næringsseksjonene plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Seksjonene som sameiet består av svarer for sin andelsmessige del av forsikringen. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 7 FELLESAREAL

Sameiet har inngått bruksoverenskomst vedrørende bruk av sameiets fellesarealer. Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige andelseiere i Yngrebølgen BL (seksjon 4) og sameierne til seksjon 1, 2 og 3.

Felleskostnader som påløper i forbindelse med drift av parkeringskjelleren fordeles mellom brukerne etter ideell andel.

§ 8 BOD

Til samleseksjon bolig, tilhører rett til bod i kjeller og underetasje.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1
Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledninger samt sterk og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

§ 9.2
Ytre vedlikehold av bygningen svares av den enkelte seksjonseier hvor vedlikeholdet er påkrevd. Dersom det fordres vedlikehold av fellesanlegg dekkes kostnader til dette etter fordeling i henhold til vedtektenes § 10.1.

§ 9.3
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikeholdsarbeide for den enkelte seksjon utføres etter en samlet plan for sameiet.

§ 9.4
Utvendig arrangement, eller lovlige fasademessige endringer, kan ikke nektes forutsatt bygningsmyndighetenes godkjennelse. Nabovarsel skal sendes. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.
§ 9.5

Sameiets styre skal sørge for at det i fellesutgiftene kreves inn et beløp til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikehold fordeles etter antall bruksenheter (63 stk).

Andel av oppsparte midler i vedlikeholdsfondet vil ikke tilfalle eier ved evt. salg, men bero i vedlikeholdsfondet.

§ 10 FELLESKOSTNADER

§ 10.1
Sameiets felleskostnader er knyttet opp mot de ulike aktiviteter for byggets drift og vedlikehold, som bolig- og næringsseksjonene har felles nytte av.

Sameiets fellesarealer må ikke forveksles med Borettslagets eller Næringsarealenes interne fellesarealer. Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av disse arealene skal belastes direkte den reelle bruker, på lik linje som seksjonens øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Den enkelte seksjonseier betaler a kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Kostnadsmatrise fremkommer av nedenstående tabell og danner grunnlaget for fordeling av Sameiets felleskostnader. Dersom en kostnad ikke er nevnt i tabellen skal denne dekkes av den eller de seksjonseier(e) som har hatt nytte av kostnaden eller som kostnaden naturlig er knyttet til. Dersom en slik tilordning ikke er mulig skal kostnaden fordeles på samtlige seksjonseiere etter arealbrøk.

Tegninger Vedlegg 1.1 – 1.5 definerer de fellesarealer Sameiet Mellomila 83-87 har.

Type felleskostnader:

Administrative:
- Forretningsførsel
- Styrehonorar
- Regnskapsførsel og revisor
- Pliktig kontingent til Velforening
- Andre forvaltningskostnader

Driftsmessige
- Byggskadeforsikring
- Kommunale avgifter
- Renhold Sameiets fellesarealer (evt. trapp, heis, søppelrom, tekniske rom o.a.)
- Hovedrengjøring, etter behov
- Lyspærer tilknytter utvendige og innvendige fellesarealer for Sameiet
- Vaktmestertjeneste tilknyttet utvendige og innvendige fellesarealer
- Service, drift og løpende vedlikehold av felles tekniske anlegg
- Snøbrøyting, strøing, feiing og spyling av aktuelle veier og plasser
- Plenarbeid og vedlikehold av planter og trær samt evt hagemøbler
- Alarmmottak heis, brannalarmanlegg, innbruddsalarmanlegg etc
- Oppvarming av fellesarealene
- Fortausvarme

Vedlikehold og utskifting/fornyelse
- Utvendig og innvendig vedlikehold eller utskifting av Sameiets fellesarealer og fasader, tak. *(Balkonger, altaner og terrasser som kan adresseres til prioritert bruker skal belastes denne direkte)*
- Egenandel ved evt branntilløp, stormskader, hærverk/innbrudd, ledningsbrudd vann- og avløpssystem etc.

Eiendommens tomteareal	3400	Kvm
Bygningens totale bruttoareal (BTA)	2500	Kvm
Boligenes samlede bruttoareal (BTA)	1800	Kvm
Næringsarealenes samlede bruttoareal (BTA)	700	Kvm
Antall etasjer inklusive kjeller	5	Etg.
Antall sameieseksjoner	4	Stk.
Antall boligseksjoner	1	Stk.
Antall boligenheter	60	Stk.
Antall næringsseksjoner	3	Stk.
Sameiets indre fellesareal		
Fasadeareal		

Nr		Arealbrøk	Pr. seksjon	Pr. juridisk enhet	% fordeling etter bruk	Dirkete adresserbare	Pr. Enhet (totalt 63)	Pr. parkeringsplass	Uaktuelt	Kommentarer
1	Forretningsførsel	X								
2	Styrehonorarer	X								
3	Regnskapsførsel og revisor	X								
4	Pliktig kontingent til veiforening	X								
5	Andre forvaltningskostnader	X								
6	Forsikring		X							
7	Kommunale avgifter		X							
8	Renhold sameiets fellesarealer								X	Felleskostnad?
9	Hovedrengjøring sameiets fellesareal								X	
10	Lyspæreskift inn og utvendig sameiets fellesarealer								X	Går under service/driftsavtale
11	Vaktmestertjenester tilknyttet sameiets inn og utvendige fellesareal					X				
12	Service, drift og løpende vedlikehold av sameiets felles tekniske anlegg	X								
13	Snøbrøyting, strøing, kosting og spyling av sameiets aktuelle veier, plasser og parkeingsanlegg					X				
14	Plenarbeid og vedlikehold av sameiets fellesanlegg for park og hage samt evt. hagemøbler								X	
15	Alarmmotak heis, brannalarmanlegg, innbruddsalarmanlegg								X	
16	Oppvarming av sameiets fellesarealer								X	
17	Fortausvarme								X	
18	Utvendig og innvendig vedlikehold eller utskifting av sameiets fellesarealer eller fasader, tak, (balkonger, altaner og terrasser som kan adresseres til prioritert bruker, skal belastes denne direkte)					X				
19	Egenandel ved branntilløp, stormskader, evt ledningsbrudd vann- og avløpssystem, hærverk/innbrudd etc	X								
20	Egenandel ved knuste vinduer					X				
21	Driftskostnader fellesgarasje							X		Totalt 34 plasser
22										
23										

24										
25										

§ 10.2
Fordelingen av kostnader etter punkt 10.1 kan ikke endres til ulempe for en seksjonseier uten denne seksjonseierens tilslutning.

§ 10.3 Fjernvarme-, strøm- og vannforbruk
Det er installert egne hovedmålere for hhv. fjemvarme, strøm og vann, med eget abonnementer knyttet opp mot Sameiet. For hver bruksenhet er det installert individuelle målere som måler faktisk forbruk av fjernvarme og strøm og tappevann. Kostnader til avlesing av individuelt forbruk vil bli fakturert å konto via fellesutgiftene for bruksenhetene.

Parkeringsseksjonen har ikke installert vannbåren varme i sin seksjon.

§ 10.4
Unnlatelse av å betale de utlignede Felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 10.5
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 11 ANSVAR OG MISLIGHOLD

§ 11.1
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§ 11.2
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

§ 11.3
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 ÅRSMØTE

§ 12.1
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen oppgitt frist.

Årsmøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 12.2
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 eventuell avsetning til vedlikeholdsfond.
4) Saker som styret forelegger.
5) Innkomne forslag.
6) Valg på a) leder
   b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredene
   c) eventuelt 1 varamedlem

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under punkt c) gjelder for ett år. Regnskapsfører og revisor anses valgt inntil ny regnskapsfører velges.

§ 12.3
På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk. En seksjonseier kan være representert med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig datert fullmakt, fra den seksjonseier han representerer.

§ 12.4
Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art for eksempel låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5 % sameiets årlige felleskostnader 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 12.5
Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom seksjonseiere foreslått av andre seksjonseiere eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 12.6
Alle årsmøter skal:
- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 13 STYRET

§ 13.1
Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 3 styremedlemmer. Den til enhver tid sittende styreleder i Yngrebølgen Borettslag er også styreleder for Sameiet Mellomila 83-87. De øvrige styremedlemmer kommer fra næringsseksjonene. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder skulle selge sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte. Det oppfordres til at samtlige seksjoner er representert i styret.

§ 13.2
Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13.3
Styremøter avholdes når dette er påkrevd. Styret fører referatkontroll.

§ 13.4
Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen.
Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

§ 13.5
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten 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.

§ 13.6
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.

§ 13.7
Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 14 VELFORENING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og parkeringsseksjonen har pliktig medlemskap i Velforeningen Ilsvika vest, BT1 og BT2. Denne velforening vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige. Det offentlige vil overta deler av veier, gang- og sykkelbaner samt ledningsnett i hovedvei.

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 15 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

a. Noens personlige forhold eller
b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessige betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å bevare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 16 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Det kreves enighet fra alle seksjoner for å vedta oppløsning av sameiet.

§ 4.1 og § 10.1 kan ikke endres uten enstemmig samtykke fra alle seksjonseiere.

§ 16.2
Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 16 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 16.3
Ved vedtektsforandringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 17 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 17.1
Alle seksjonseierne må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om oppløsning av sameiet, jf. eierseksjonsloven §51 b)

§ 17.2
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 17.3
Endringer i sameiets sammensetning, slik som endringer av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall og forutsetter samtykke fra seksjonenes panthavere.

§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER M.M

§ 18.1
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65s alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

§ 18.2
Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

BRUKSOVERENSKOMST FOR DISPONERING AV FELLESAREAL I SAMEIET MELLOMILA 83-87

Yngrebølgen BL, samleseksjon bolig med seksjon nr. 4 disponerer til sammen 29 av 34 parkeringsplasser i Mellomila 83-87 gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune.

De 29 parkeringsplassene som BL disponerer er forbeholdt andelsnummer: 6, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56 og 57. Forannevnte andelsnummer skal ha disposisjonsrett til garasjeplass for 1 bil hver i eiendommens parkeringskjeller.

Yngrebølgen BL har inngått bruksoverenskomst med eierne av næringsseksjon 1, 2 og 3 hvor næringsseksjon nr. 1, 2 og 3 skal ha disposisjonsrett til 5 garasjeplasser i eiendommens parkeringskjeller. Intern fordeling av parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonene foretas av hjemmelshaverne av seksjon 1, 2 og 3.

Forannevnte andelseiere og seksjonseiere svarer felles for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

Ovennevnte andelseiere og seksjonseiere har rett til å overdra disposisjonsretten ved ett eventuelt salg av andelen eller seksjonen. Andelseieren eller seksjonseieren har rett til å fremleie parkeringsplassen til andre andelseiere eller seksjonseiere i bygget. Utleie eller overdragelse av disposisjonsretter til personer eller selskaper som ikke har tilhørighet i bygget, er ikke tillatt.

Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige andelseiere i Yngrebølgen BL og sameiere til seksjon 1, 2 og 3.

Vedtekter for Yngrebølgen Borettslag

Org.nr.: 988 005 517

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Yngrebølgen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Matrikkelnummer er gnr. 417, bnr. 92, snr. 4 i Trondheim kommune. Eiendommen består av 4 seksjoner. Borettslaget plikter å være medlem av seksjonssameiet Mellomila 83-87.

Borettslaget består av 60 andeler

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune

§2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 1.000,-.

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

BESKYTTET

§ 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

BESKYTTET

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4 – 2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseieren som bor i boligen selv , kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

BESKYTTET

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende

(4) Andelseieren skal hode boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15

(8) I tilfelle hvor andelseiers private forsikring ikke dekker opp skade, må andelseier få samtykke av borettslagets styre for å kunne benytte borettslagets forsikring. Andelseier vil selv måtte stå ansvarlig for eventuell egenandel.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18

§ 6 Forsikring

Seksjonssameiet mellom borettslaget og næringsseksjonene plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Seksjonene som sameiet består av svarer for sin andelsmessige del av forsikringen.

Innboforsikring for den enkelte andel med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte andelshaver.

BESKYTTET

§ 7 Bod

Til andelen tilhører rett til bod i kjelleren. Disse befinner seg i kjelleren eller underetasjen.

§ 8 Parkering

Det er inngått en bruksoverenskomst for disponering av fellesareal i sameiet Mellomila 83-87.

Yngrebølgen BL, samleseksjon bolig med seksjon nr. 4 disponerer til sammen 29 av 34 parkeringsplasser i Mellomila 83 – 87 gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune.

De 29 parkeringsplassene som BL disponerer er forbeholdt andelsnummer: 6, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56 og 57. Forannevnte andelsnummer skal ha disposisjonsrett til garasjeplass for 1 bil hver i eiendommens parkeringskjeller.

Yngrebølgen BL har inngått bruksoverenskomst med eierne av næringsseksjon 1, 2 og 3 hvor næringsseksjon nr. 1, 2 og 3 skal ha disposisjonsrett til 5 garasjeplasser i eiendommens parkeringskjeller. Intern fordeling av parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonene foretas av hjemmelshaverne av seksjon 1, 2 og 3.

Forannevnte andelseiere og seksjonseiere svarer felles for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

Ovennevnte andelseiere og seksjonseiere har rett til å overdra disposisjonsretten ved ett eventuelt salg av andelen eller seksjonen. Andelseieren eller seksjonseieren har rett til å fremleie parkeringsplassen til andre andelseiere eller seksjonseiere i bygget etter andre, i henhold til angitte kriterier:

- Fremleie av parkeringsplasser skal leies ut etter lengst botid, ansiennitet
- Beboere som ønsker å leie skal varsle borettslagets styre som skal føre liste over hvem som ønsker parkeringsplass og rangere disse etter ansiennitet
- Fremleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret
- Ved fremleie er det ikke adgang til å ta høyere leie enn 20 % over fastsatt leiepris av sameiet.

Utleie eller overdragelse av disposisjonsretter til personer eller selskaper som ikke har tilhørighet i bygget, er ikke tillatt.

Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige andelseiere i Yngebølgen BL og sameiere til seksjon 1, 2 og 3.

§ 9 Pålegg om salg og fravikelse

§ 9-1 Mislighold

Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

§ 9-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

BESKYTTET

§ 9-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 10 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 10-1 Felleskostnader

(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte andel. Fellesutgiftene fordeles i utgangspunktet etter brøk basert på leilighetenes areal. Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre holdes atskilt mellom bolig og næringsseksjonen, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppen av seksjoner bæres av denne alene. Styret i sameiet fastsetter om nødvendig en felleskostnadsnøkkel for sameiet i tråd med ovennevnte fordeling og forestår en forsvarlig forvaltning av felleskostnadsfordelingen.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nr. 100.

§ 10-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11 Styrets og dets vedtak

§ 11-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlemmene skal ha rullerende tjenestetid, det avgjøres ved loddtrekning hvem av styremedlemmene som trer ut etter bare ett år den første perioden.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

BESKYTTET

§ 11-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre en minst tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

§ 12. Generalforsamlingen

§ 12-1-Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 12-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

BESKYTTET

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 12-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 12-2 (2).

§ 12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 12-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 12-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i § 12-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

BESKYTTET

§ 13 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 14 Seksjonssameiet

Det vil bli opprettet et overordnet seksjonssameie mellom borettslaget og næringsseksjonene, og borettslaget er pliktig medlem av dette. Seksjonssameiet skal forestå felles drift og vedlikehold av bygningsmassen.
Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for seksjonssameiet som eiendommen omfattes av.

§ 15 Velforening

Seksjonssameiet mellom borettslaget, parkeringsseksjonen og næringsseksjonen har pliktig medlemskap i Velforeningen Ilsvika vest, BT1 og BT2. Denne velforening vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige. Det offentlige vil overta deler av veier, gang- og sykkelbaner samt ledningsnett i hovedvei.

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 16 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 16-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse

(2) Ingen kan selv ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

§ 16-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold . Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 16-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 17 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 17-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

BESKYTTET

§ 17-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

§ 18 Reseksjonering av Gnr. 417, Bnr. 92 Snr. 4

Borettslaget er etablert som samleseksjon bolig i Sameiet Mellomila 83-87, matrikkelnummer Gnr. 417, Bnr. 92, Snr. 4. Andelshaverne har ved særskilte erklæringer samtykket i at Yngrebølgen Borettslag ved dets styre:

- Stemmer for reseksjonering eller fradeling av garasjekjeller i sameiermøtet for eierseksjonssameiet,
- Aksepterer og underskriver begjæring om reseksjonering av eierseksjonssameiet eller begjæring om fradeling av eiendommen, samt annen nødvendig dokumentasjon på vegne av borettslaget, slik at garasjekjelleren skilles ut som separat næringsseksjon eller matrikkel/grunnboksenhet som skal eies av Maja Eiendom AS, og
- Underskriver skjøte som overfører grunnbokshjemmelen til seksjonen eller matrikkel/grunnbokshjemmelen til Maja Eiendom AS.

Dersom andelen overdraes innen reseksjoneringen har funnet sted eller fradeling er gjennomført, plikter andelshaveren å gjøre erklæringen kjent for kjøper, og å sørge for at kjøper tiltrer tidligere signerte erklæring.

Trondheim, den 26. oktober 2005

Endret §11-1 (1) 04.04.2017 og §5-1(8) 13.03.2023

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR YNGREBØLGEN BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL YNGREBØLGEN BORETTSLAG

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

Borettslaget har et miljøgebyr for dekke kostnaden for å få fjernet søppel eller opprydding av gjenstander som er hensatt i fellesarealene. Denne er satt til 500,- per forseelse.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.
Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Maling av balkong-tak skal gjøres i samme farge, og styret får i oppgave å gi retningslinjer for dette.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Sist oppdatert
Trondheim, 31.05.2012
Yngrebølgen Borettslag

Yngrebølgen Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 958 976	1 883 844	1 959 000	2 017 770
Felleskostnader kapitaldel		1 025 843	1 365 712	1 623 980	2 068 445
Inntekter garasjer		139 200	139 200	139 200	139 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		307 440	301 680	307 000	312 480
Andre driftsinntekter	1	3 717	43 983	0	0
Innbetaling IN-ordning		329 891	3 439 144	0	0
Sum driftsinntekter		**3 765 067**	**7 173 563**	**4 029 180**	**4 537 895**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar		-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger		-8 724	-8 724	-8 724	-8 724
Forretningsførerhonorar		-127 170	-123 108	-127 200	-132 700
Honorar administrative tjenester		-4 515	-3 451	-3 450	-4 200
Eksterne honorar	3	-21 218	-16 875	-18 000	-19 000
Kontingent/felleskostnader	4	-196 548	-249 243	-196 600	-196 548
Drifts- og serviceavtaler	5	-89 067	-103 862	-100 600	-95 500
Vaktmestertjenester		-243 888	-218 178	-223 000	-230 000
Renholdstjenester		-57 000	-66 648	-64 500	-61 000
Løpende vedlikehold	6	-196 925	-101 116	-220 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 736 851	-418 238	-300 000	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-299 709	-292 428	-307 000	-312 480
Forsikring		-8 115	-9 245	-9 600	-8 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-437 477	-399 223	-395 500	-430 000
Eiendomsavgifter		-224 233	-240 133	-252 000	-233 200
Energi, felles		0	0	-30 000	0
Andre driftsutgifter	8	-558 304	-274 863	-17 500	-14 700
Sum driftskostnader		**-4 301 023**	**-2 616 615**	**-2 364 954**	**-2 937 732**
DRIFTSRESULTAT		**-535 956**	**4 556 948**	**1 664 226**	**1 600 163**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		60 636	78 677	50 000	50 000
Finanskostnader		-351 031	-551 723	-650 428	-742 893
Netto finansposter		**-290 395**	**-473 046**	**-600 428**	**-692 893**
Resultat før skattekostnad		**-826 351**	**4 083 902**	**1 063 798**	**907 270**
Ordinært resultat etter skatt		-826 351	4 083 902	1 063 798	907 270
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**-826 351**	**4 083 902**	**1 063 798**	**907 270**
Disponering av totalresultat:		-826 351	4 083 902	1 063 798	907 270
Overført til annen egenkapital		370 307	247 886	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		329 891	3 439 144	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-700 198	396 872	0	0

Yngrebølgen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	81 690 431	81 699 155
Andre anleggsmidler	10	1 056 321	1 565 498
Sum anleggsmidler		**82 746 752**	**83 264 653**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	7 666	15 112
Forskutterte kostnader MBU		564 709	716 010
Periodiserte kostnader		4 785	4 635
Mellomregning Klare Finans	11	69 236	40 251
Opptjente renter		60 636	78 677
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 341 323	2 217 708
Sum omløpsmidler		**2 048 355**	**3 072 393**
SUM EIENDELER		**84 795 107**	**86 337 046**

Yngrebølgen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	7 016 289	7 386 596
Annen egenkapital	13	46 658 355	46 288 048
Årsresultat		-826 351	0
Sum egenkapital		**52 968 293**	**53 794 644**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	5 697 785	6 703 869
Borettsinnskudd	14	25 027 500	25 027 500
Sum langsiktig gjeld		**30 725 285**	**31 731 369**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		453 852	55 192
Forskudd kunder		64 618	138 570
Forskutterte inntekter MBU		583 059	617 270
Sum kortsiktig gjeld		**1 101 529**	**811 032**
Sum gjeld		**31 826 815**	**32 542 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 795 107**	**86 337 046**
Pantstillelser	14	30 725 285	31 731 369

Sted:_____, dato:_____

Tove Helene Wolden Leder	Joachim Berg Rønning Styremedlem	Anita Llapjani Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Inkasso forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.Klare Inkasso forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	3 717	0
Avregning	0	43 983
Sum andre inntekter	**3 717**	**43 983**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum personalkostnader	**11 280**	**11 280**

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 312	14 375
Fakturerte tjenester	0	2 500
Juridisk rådgivning	5 906	0
Sum eksterne honorarer	**21 218**	**16 875**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	196 548	249 243
Sum felleskostnad velforening/sameie	**196 548**	**249 243**

Boligselskapet er underlagt Sameiet Mellomila 83-87, og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som forsikring, vedlikehold av sameiets fellsareal og fasader og strøm.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 350	4 388
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	49 256	61 900
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	34 461	37 574
Sum drifts- og serviceavtaler	**89 067**	**103 862**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	24 000	4 040
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	13 153	26 523
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	153 468	17 707
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	5 505	34 153
Reparasjon og vedlikehold uteområde	799	14 151
Reparasjon og vedlikehold annet	0	4 543
Sum vedlikehold	**196 925**	**101 116**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	1 736 851	418 238
Sum periodisk vedlikehold	**1 736 851**	**418 238**

Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak vedlikeholdsarbeid gulv fellesareal og heis.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	3 118
Kontorrekvisita, trykksaker	589	599
Generalforsamling/årsmøte	8 326	6 494
Kurskostnader	10 150	0
Bankgebyrer	929	851
Andre gebyrer	25 261	4 381
Tilskudd bomiljø	2 837	700
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 035	776
Andre kostnader	509 177	257 944
Sum andre driftsutgifter	**558 304**	**274 863**

Andre kostnader gjelder nedskrivning av andel formue i Sameiet Mellomila 83-87. Borettslaget har 91% eierandel, og nedskrivningen er iht. sameiets årsregnskap for 20245

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**2 261 361**	**2 172 839**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-826 351	4 083 902
Tilbakeført avskrivning	8 724	8 724
Nedskrivning anleggsmidler	509 177	257 944
Avdrag lån	-676 193	-822 905
Avdrag IN ordning	-329 891	-3 439 144
Årets endring i disponible midler	**-1 314 534**	**88 522**
Disponible midler i periodens slutt	**946 826**	**2 261 361**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**946 826**	**2 261 361**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Fast teknisk installasjon i bygninger	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 625 000	87 241	1 822 382
Årets tilgang :	0	0	-509 177
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 625 000	87 241	1 313 205
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	21 810	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	256 884
Bokført verdi pr.31.12:	81 625 000	65 431	1 056 321
Årets avskrivninger :	0	8 724	0
Antatt levetid i år :		10	

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 341 323	2 217 708
Sum bankinnskudd	**1 341 323**	**2 217 708**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**53 794 644**	**49 710 742**
Andelskapital 01.01	120 000	120 000
Andelskapital 31.12	**120 000**	**120 000**
Annen egenkapital 01.01	46 288 048	46 040 161
Årets resultat	0	4 083 902
Justering for innbetaling IN-ordning	-329 891	-3 439 144
Justering for nedskrivning IN-ordning	700 198	-396 872
Annen egenkapital 31.12	**46 658 355**	**46 288 048**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	7 386 596	3 550 581
Innbetalt IN-ordning i år	329 891	3 439 144
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-700 198	396 872
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**7 016 289**	**7 386 596**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**52 968 293**	**53 794 644**

Andelskapitalen er kr 120.000 fordelt på 60 andeler à kr 200.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**81 690 431**
Restgjeld 31.12	**30 725 285**

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd.

Sameiet Mellomila 83-87 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		216 024	273 944	216 032	270 000
Inntekter garasjer		24 000	24 000	24 000	43 200
Andre driftsinntekter		0	22 960	0	0
Sum driftsinntekter		**240 024**	**320 904**	**240 032**	**313 200**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-16 053	-15 540	-12 800	-17 000
Eksterne honorar		0	-17 793	-5 000	-5 000
Kontingent/felleskostnader	1	-16 550	-15 364	-16 600	0
Drifts- og serviceavtaler	2	-13 950	0	0	0
Vaktmestertjenester		-25 440	0	0	0
Renholdstjenester		0	-8 095	0	0
Løpende vedlikehold	3	-111 235	-44 607	-30 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	4	-235 601	-444 093	0	0
Forsikring		-182 214	-141 496	-94 000	-201 875
Energi, felles	5	-264 045	10 000	-10 000	-20 000
Andre driftsutgifter	6	-2 785	-1 539	-4 750	-4 750
Sum driftskostnader		**-867 873**	**-678 526**	**-173 150**	**-308 625**
DRIFTSRESULTAT		**-627 849**	**-357 622**	**66 882**	**4 575**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		68 424	74 168	34 000	0
Netto finansposter		**68 424**	**74 168**	**34 000**	**0**
Resultat før skattekostnad		**-559 425**	**-283 454**	**100 882**	**4 575**
Ordinært resultat etter skatt		-559 425	-283 454	100 882	4 575
ÅRSRESULTAT	**7, 9**	**-559 425**	**-283 454**	**100 882**	**4 575**
Disponering av totalresultat:		-559 425	-283 454	100 882	4 575
Overført fra annen egenkapital		-559 425	-283 454	0	0

Sameiet Mellomila 83-87 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU		318 308	620 273
Periodiserte kostnader		31 445	24 991
Opptjente renter		54 450	74 168
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	1 406 558	1 884 277
Sum omløpsmidler		**1 810 761**	**2 603 709**
SUM EIENDELER		**1 810 761**	**2 603 709**

Sameiet Mellomila 83-87 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 160 903	1 720 327
Sum egenkapital		**1 160 903**	**1 720 327**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 091	41 472
Forskutterte inntekter MBU		616 681	780 012
Påløpte kostnader		0	61 898
Sum kortsiktig gjeld		**630 772**	**883 382**
Sum gjeld		**630 772**	**883 382**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 791 675**	**2 603 709**

Sted:_____, dato:_____

Tove Helene Wolden
Leder

Olav Stolpnes
Styremedlem

Magnus Wendelbo
Styremedlem

Håvard Nyeggen Løberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	16 550	15 364
Sum felleskostnad velforening/sameie	**16 550**	**15 364**

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om kontroll av el-anlegg	6 981	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	6 969	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**13 950**	**0**

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 126	15 759
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	74 227	5 319
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	17 835	23 529
Reparasjon og vedlikehold annet	46	0
Sum vedlikehold	**111 235**	**44 607**

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	235 601	444 093
Sum periodisk vedlikehold	**235 601**	**444 093**

Periodisk vedlikehold gjelder montering av nye fasadeplater

Note 5 - ENERGIKOSTNADER

	2025	2024
Energikostnader		
Energikostnader strøm	264 045	-10 000
Sum energikostnader	**264 045**	**-10 000**

Energikostnad er høyere enn normalt grunnet avregning ved overgang til individuell måling.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	544	0
Generalforsamling/årsmøte	763	0
Bankgebyrer	604	590
Andre gebyrer	875	948
Sum andre driftsutgifter	**2 785**	**1 539**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**1 720 327**	**2 003 782**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-559 425	-283 454
Årets endring i disponible midler	**-559 425**	**-283 454**
Disponible midler i periodens slutt	**1 179 989**	**1 720 327**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 179 989**	**1 720 327**

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 406 558	1 884 277
Sum bankinnskudd	**1 406 558**	**1 884 277**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 720 327**	**2 003 782**
Annen egenkapital 01.01	1 720 327	2 003 782
Årets resultat	-559 425	-283 454

TRONDHEIM KOMMUNE

R 433

Arkivsak: 02/03794

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ILSVIKA VEST - REGULERINGSPLAN

Planen er datert	: 05.07.2002
Dato for siste revisjon av plankartet	: 10.01.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 10.01.2003
Dato for bystyrets vedtak	: 27.03.2003
Dato for reviderte plankart og bestemmelser Ihht bystyrets vedtak	: 27.03.2003

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, HUS arkitekter Trondheim AS og Maja Eiendom AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder
- område for boliger med tilhørende anlegg
- område for kontorbebyggelse med mulighet for bolig og forretning
- kombinerte formål bolig/forretning/kontor

Offentlig trafikkområder
- kjøreveg med fortau
- gang-sykkelveg
- annet trafikkareal (skråning)

Offentlig friområde
- friområde med turveg og lekeplass
- friområde i sjø

Spesialområder
- bevaring av bygninger og tilbakeføring av parkanlegg

Fellesområder
- felles adkomst og parkering
- felles uteoppholdsområde

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og innenfor de maksimale kotehøyder som er angitt på plankartet. Bebyggelse som er angitt som eksisterende bebyggelse på plankartet, tillates ikke påbygget eller ombygget ut over dagens plassering eller høyde.

3.1-2 Uforming av bebyggelse

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis et felles formuttrykk og ha felles materialbruk. Det skal tilstrebes variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater skal brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved bruk av sprang i fasadelivet.

3.1-3 Parkeringsdekning

Det skal avsettes:

- minimum 1 parkeringsplass pr. bolig over 50 m2 BRA
- minimum 0,5 parkeringsplass pr. bolig under 50 m2 BRA.
- maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA forretnings- og kontorareal.
- maksimalt 0,25 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA lagerareal.

Parkeringsdekningen inkluderer besøksparkeringsplasser i offentlig gate.

3.1-4 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingsfeltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder det nødvendige antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-5 Samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg

Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

3.1-6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, terrengfyllinger, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av boder for avfallsbeholdere, vegetasjon som skal bevares og beplantning.

3.1-7 Samtidig ferdigstillelse av uteareal

Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.

3.1-8 Totalt forretningsareal innenfor planområdet

Samlet forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3 000 m2

3.1-9 Krav om fotodokumentasjon

Med rivingsøknad for bebyggelse som er registrert som verneverdig, skal det ligge ved godkjent foto av samtlige fasader.

3.2 Områder for boliger med tilhørende anlegg

3.2-1 Arealbruk

Området skal brukes til boliger med tilhørende anlegg. I felt B2 kan det innpasses næringsvirksomhet/forretninger i de to nederste etasjene ut mot forlengelsen av Mellomila i inntil 10 % av bruksarealet. Kommunen kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for boligbruken.

3.2-2 Livsløpstandard

I alle boliger unntatt boliger på mindre enn 40m2, skal det tilstrebes livsløpstandard.

3.2-3 Takoppbygg

Ut over de kotehøyder som er angitt på plankartet tillates takoppbygg for nødvendige teknisk rom på inntil 5 % av takflaten. Takoppbygg skal være inntrukket fra fasadeliv. Maksimal tillatt høyde på takoppbygg er 1,7 m over tillatt kotehøyde.

3.2-4 Utforming, dokumentasjon og samråd

Mot Ilsviken gård og hagen skal bebyggelsens utforming, materialbruk og farge underordnes det arkitektoniske uttrykket i den fredede gården og det gjenskapte hageanlegget, slik at det ikke oppstår en uheldig konkurrerende dominans. Med søknad om byggetiltak skal det foreligge tilstrekkelig tegningsmateriale eller annen dokumentasjon til at dette forholdet kan vurderes. Tiltak skal utformes i samråd med byantikvaren.

3.2-5 Boligkvalitet

Boliger skal ha fasade eller lysinnfall mot minst to himmelretninger og skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse. Boliger i 1. etasje mot trafikkareal skal ha 1. etasjes golv minimum 0,7 meter over gateplan.

3.3 Område for kontorbebyggelse

3.3-1 Arealbruk

Området skal brukes til kontorformål, inntil 20 % av bruksarealet kan brukes til boligformål. Del av 1 og 2 etasje kan brukes til forretningsformål.

3.3-2 Utforming

Eksisterende lagerbyggs arkitektoniske egenart og uttrykk skal i hovedsak beholdes. Taketasjen tillates ombygget til boligformål med maksimal gesimshøyde på kote 22,0. En slik påbygging kan utformes med et moderne formspråk, men tilpasset eksisterende bebyggelse.

3.3-3 Takoppbygg

Ut over de kotehøyder som er angitt på plankartet tillates takoppbygg for nødvendige teknisk rom på inntil 5 % av takflaten. Maksimal tillatt høyde er 1,7 m over tillatt kotehøyde.

3.3-4 Boligkvalitet

Boliger skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse. Boliger i 1. etasje mot trafikkareal skal ha 1.etasjes golv minimum 0,7 meter over gateplan. Boliger skal utformes slik at oppholdsrom får lysforhold som tilsvarer Husbankens standardnorm.

3.4 Kombinert formå bolig/forretning/kontor

3.4-1 Arealbruk

Området skal brukes til kombinert bolig-, kontor- og forretningsformål.

3.4-2 Utforming

Eksisterende lagerbyggs arkitektoniske egenart og uttrykk skal i hovedsak beholdes. Taketasjen tillates ombygget til boligformål med maksimal gesimshøyde på kote 22,0. Denne påbyggingen kan utformes med et moderne formspråk, men tilpasset eksisterende bebyggelse.

3.4-3 Boligkvalitet

Boliger skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse. Boliger i 1. etasje mot trafikkareal skal ha 1.etasjes golv minimum 0,7 meter over gateplan. Boliger skal utformes slik at oppholdsrom får lysforhold som tilsvarer Husbankens standardnorm.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Gate med fortau

Arealet skal brukes til kjørebane, fortau, parkering og annet trafikkareal. Det kan etableres langsgående parkering som vist på plankartet. Gata skal utformes som bygate med kantstein og gatetrær.
Med søknad om tiltak skal det foreligge skiltplan.
Gata skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innenfor planområdet.

4.2 Gang-sykkelveg

Gang-sykkelveg merket GS1 skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innenfor planområdet.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Turveg - lekeplass

Friområdet skal opparbeides med turveg tilpasset bevegelseshemmede samt grøntanlegg. Det kan innpasses mindre bygninger for bruk som er knyttet til friområdet. I parkaksen fra Ilsviken gård kan det oppføres lysthus som vist på plankartet og illustrasjonsplanen.

Friområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innenfor planområdet.

5.2 Friområde i sjø

I området kan det etableres mindre bryggeanlegg for friluftsaktiviteter.
Plassering og utforming skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Ilsviken gård, kontor og boligområde.

6.1-1 Fredningsbestemmelser
Alle tiltak inne og ute på fredet bygning som går ut over vanlig vedlikehold skal godkjennes av antikvarisk myndighet i medhold av kulturminneloven.

6.1-2 Samråd
Alle øvrige søknader om byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal utformes i samråd med byantikvaren.

6.1-3 Arealbruk
Arealene skal brukes til kontor og boligformål som angitt på plankartet. Kommunen kan forby bruk som etter deres skjønn er til hinder for bevaringsformålet.

6.1-4 Utomhusanlegg
Utearealet skal vedlikeholdes som en hage tilpasset den verneverdige bygningen. Eldre løvtrær innenfor området skal bevares. Hagen skal være inngjerdet med malt trestakitt.

6.2 Ilsviken gård, felles uteoppholdsareal

6.2-1 Utforming
I området skal det opparbeides et parkanlegg som stilmessig skal tilpasses den fredede gården. Anlegget skal utformes som et aksialt anlegg i parterrer ned mot sjøen. Øvre parterre skal ha et hagepreg. Nedre parterre skal ha lekemuligheter som en kvartalslekeplass. Det vises til illustrasjonsplan. Anlegget skal utformes i samråd med byantikvaren.

6.2-2 Forvaltning og opparbeidelse
Området skal være felles for all bebyggelse innenfor planområdet og skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor planområdet gis.

6.3 Bevaring av kontorbygg, Ilsvikveien 22

6.3-1 Arealbruk
Arealene skal brukes til kontorformål i samsvar med § 3.3

6.3-2 Bevaring
Bygningens volum og fasader skal bevares uendret. Søknad om byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal utarbeides i samråd med byantikvar.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles atkomstveger og parkering

Felles adkomst merket Fl på plankartet er felles for eiendommene gnr/bnr 417/46, 417/47, 417/48 og 417/49.

Felles adkomst og parkeringsplass merket F2 på plankartet er felles for all bebyggelse innenfor planområdet.

F2 skal opparbeides som vist på plankartet og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet gis.

8.2 Felles uteoppholdsområde F3

Området skal opparbeides og brukes til sti og er felles for all bebyggelse innenfor planområdet.

§ 9 ANDRE BESTEMMELSER

9.1 Vilkår for gjennomføring

9.1-1 Samtidig etablering barnehagetomt og ballplass i Iladalen
Ny bebyggelse innenfor boligfelt merket B1 og B2 på plankartet kan ikke tas i bruk før det er etablert barnehagetomt og ballplass med tilhørende grøntanlegg i Iladalen.

9.1-2 Støy
Dersom beregnet støynivå innendørs overskrider de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller gjeldende forskrifter, skal fasadene isoleres mot støy.

Alle boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til uteoppholdsareal som tilfredsstiller støykravet i rundskriv T-8/79, retningslinje TA-506 (industristøy) eller gjeldende forskrifter.

Detaljerte støyberegninger og støymålinger samt beskrivelse av fasadetiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Alle planlagte støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis. Jfr. Rapport fra Scandiaconsult om trafikk og støyvurderinger, juli 2002.

9.1-3 Forurensing i grunnen
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal forurensing i grunnen være behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted. Før igangsettingstillatelse gis må det være utført miljøtekniske grunnundersøkelser og risikoanalyse i tråd med SFT-veileder 91.01 og 99.01. Risikoanalysen må ta hensyn til bruk av området til bolig og til sjøen som resipient.

9.2-4 Midlertidige trafikkløsninger og anleggstrafikk
Med søknad om byggetiltak etter § 93 skal det foreligge en godkjent trafikkplan som viser midlertidige trafikkløsninger for kjøretrafikk og gang-sykkeltrafikk samt anleggstrafikk i utbyggingsperioden og i perioden før Nordre avlastingsveg tas i bruk. Planen skal angi eventuelle avbøtende trafikksikkerhetstiltak. Avbøtende tiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

9.2-5 Midlertidig snuplass for forlengelsen av Mellomila
Før igangsettingstillatelse for byggetiltak etter § 93 kan gis, skal det i forlengelsen av Mellomila, vest for planområdet, etableres midlertidig snuplass godkjent av kommunen.

BYSTYRETS VEDTAK AV 27.03.2003:

1. **Bystyret vedtar reguleringsplan for Ilsvika vest som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter AS senest datert 10.01.03 og med bestemmelser senest datert 10.01.03, med følgende endring i reguleringsbestemmelsene pkt.3.3-2 og 3.4-2**

2. **UTFORMING:**
   Eksisterende lagerbyggs arkitektoniske egenart og uttrykk skal i hovedsak beholdes. Taketasjen ombygges til boligformål med maksimal gesimshøyde på kote + 22,om. Denne bebyggelsen kan utformes med et moderne formspråk tilpasset eksisterende bebyggelse.

3. **Byggehøyde på vinkelbygg i nord-øst reduseres ved at det tekniske oppbygget tas ut. Bygningens totale høyde skal ikke overstige kote 21.**

4. **Nødvendig areal til ballplass og kvartalslekeplasser måetableres i området. Dette måskje i samarbeid med eierne av nabotomta, Heimdal utbyggingsselskap. Det måopparbeides nok areal tenkt brukt til barns og unges aktiviteter, slik at arealkravet i rikspolitiske retningslinjer og Trondheim kommunes vedtekter på området oppfylles.**

5. **Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.**
   Det gis ikke dispensasjon for tilknytningsplikten.
   Bygningenes varmesystemer skal derfor utformes for slik tilknytning.

6. **Bystyret ber rådmannen vurdere buss til Ilsvikaområdet som et mulig tiltak når retningslinjer for kollektivfond utarbeides.**

7. **Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.**

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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mellomila 83 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

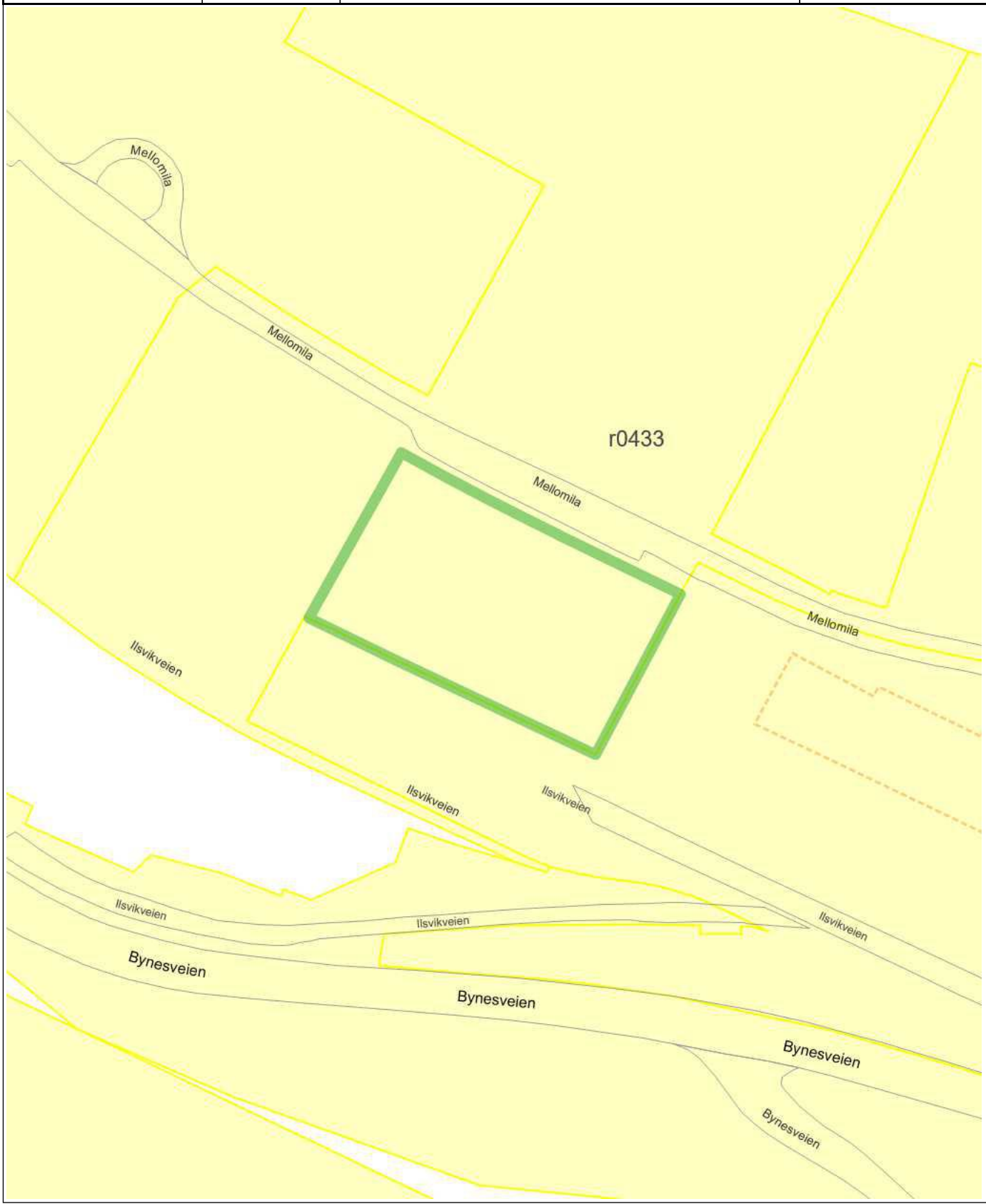
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- 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

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mellomila 83 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

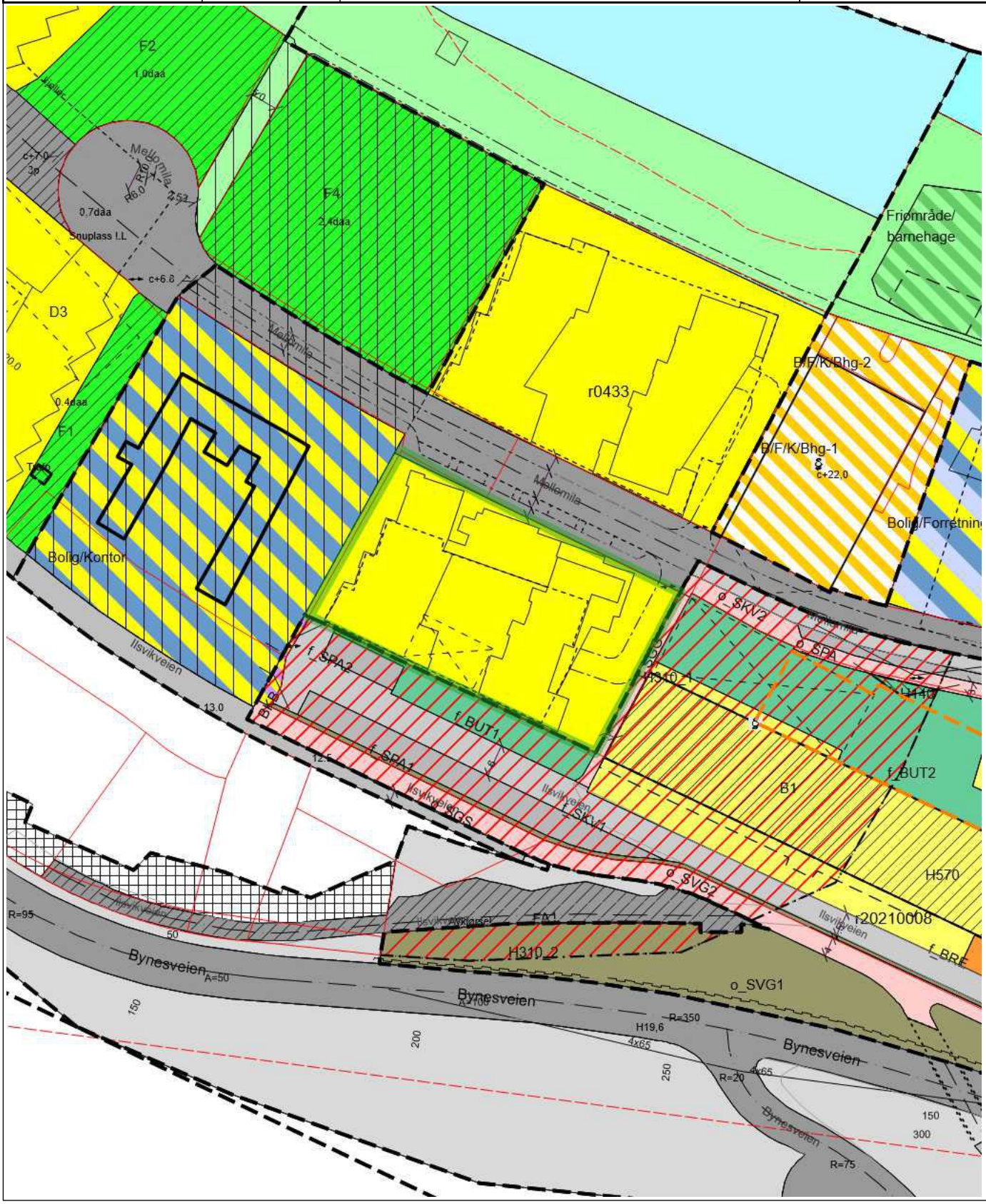
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

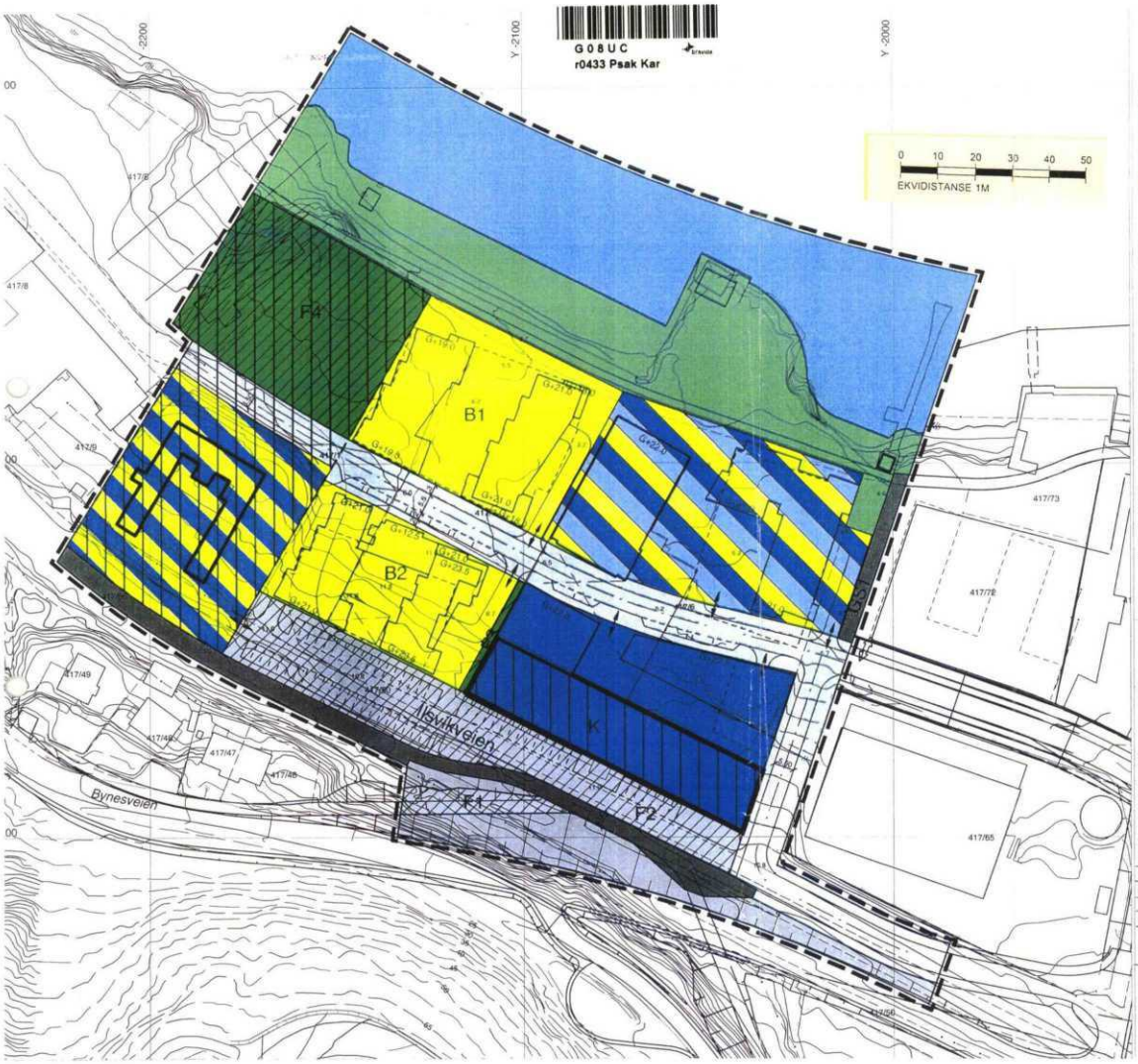
Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mellomila 83 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



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
- 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
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg
- Friområde
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger med tilhørende anlegg (110)
- Områder for forretning (120)
- Område for kontorbebyggelse (130)

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

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Bevaring av bygning og anlegg (660)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Gate med fortau (311)
- Gang-/sykkelveg - fortau (320)
- Annet trafikkareal (319)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles adkomst-parkering (710
- Felles uteoppholdsområde (75

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Turveg - lekeplass (410)
- Friområde i sjø (460)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Område for bolig/forretning/kontor
- Område for bolig/kontor

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Kjeller
- Regulert senterlinje veg
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bygg som skal bevares
- Grense for bevaringsområde
- Anvisning av avkjørsel

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser

Ilsvika vest r 433

MÅLESTOKK 1:1000

KARTBLAD: E26,F26

REVISJONER	DATO	SIGN.
Ny planavgrensing, div. revideringer	10.01.03	MHW
Bystyret	27.03.03	BMY

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Bygningsrådet/Planutvalget	20.08.02	
Offentlig ettersyn	10.09.02-20.10.02	
Bygningsrådet/Planutvalget	04.02.03	
Miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.03	
Godkjent i Bystyret	27.03.03	

Planen er utarbeidet av:
HUS ARKITEKTER, TRONDHEIM AS
PLAN ARKITEKTER

TEGNET: MHW

REGULERINGSPLAN NR: r0433

Planen er fremmet av: Maja EIENDOM AS

SAKSBEH.

DATO: 05.07.02 ARKIVNUMMER: 02/03794

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 02.03794

Ilsvika Vest, reguleringsplan + bestemmelser R 433

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 27.03.2003 sak B nr 29/2003 vedtatt planen.

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

Kari Aarnes
Kari Aarnes
Formannskapssekretær

Rita Ottervik
Rita Ottervik
Ordfører

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 416	stf. 23.11.00 Reguleringsplan for Nordre Avlastningsveg, Ila.
0	Uregulert.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Maja Eiendom AS
Jarleveien 4

N-7041 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trond Rypdal	04/3492/ oppgis ved alle henv.		12.10.2006

Ilsvikveien 83-85,87,92,94, anmodning om ferdigattest for nybygg 4 boligblokker

Byggested:	**Ilsvikveien 83-85,87,92,94**	Gnr.: **417** Bnr.: **7**
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**Maja Eiendom AS**	
Tiltakshaver:	**Maja Eiendom AS**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boligbygning**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.09.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 883/04, FBR IP 1031/04 og FBR IP 1363/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
Bygningssjef

Trond Rypdal
Trond Rypdal
Saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

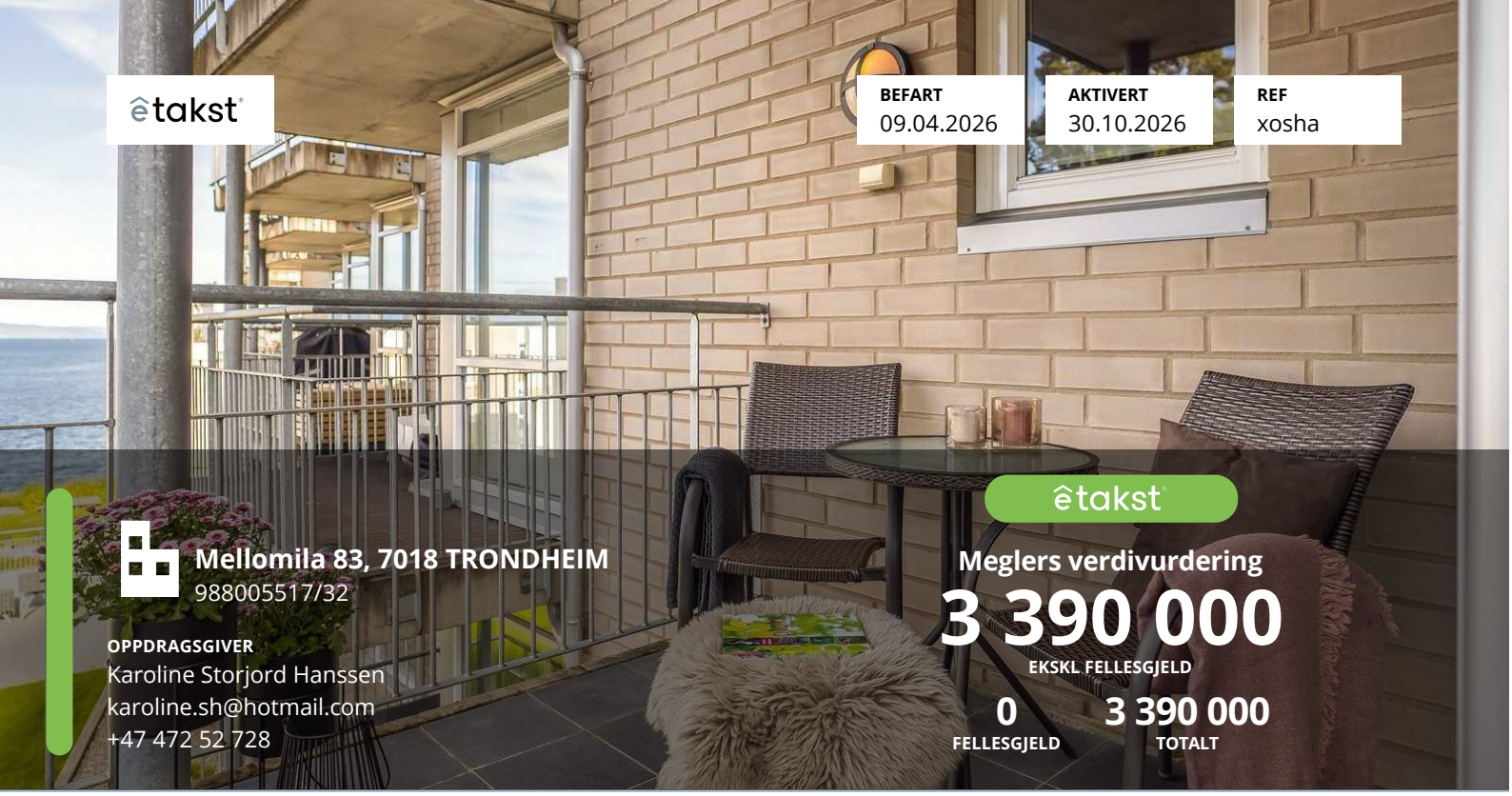
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/



etakst

BEFART 09.04.2026

AKTIVERT 30.10.2026

REF xosha

Mellomila 83, 7018 TRONDHEIM

988005517/32

OPPDRAGSGIVER
Karoline Storjord Hanssen
karoline.sh@hotmail.com
+47 472 52 728

etakst

Meglers verdivurdering

3 390 000

EKSKL FELLESGJELD

0	3 390 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2005
Soverom	2
Etasje	3
Fellesutgifter	5 074
Formue	18 509

AREAL

BRA-i	51 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- 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 87A, 7018 Trondheim	28.05.2026	3 290 000	0	3 290 000	2005	42 m²
Mellomila 90A, 7018 Trondheim	05.06.2026	3 215 000	0	3 215 000	2004	38 m²
Mellomila 86, 7018 Trondheim	12.06.2026	3 620 000	0	3 620 000	2001	53 m²

Lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet i Mellomila. Her bor man i et rolig og etablert område med nærhet til Bymarka og sjøen, samtidig sentralt med få minutters gange inn til sentrum. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en arealeffektiv planløsning. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, mens balkongen byr på gode solforhold og utsyn mot fjorden. Leiligheten fremstår som moderne og ligger i et nyere boligbygg som ble ferdigstilt i 2005.

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

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

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®

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



Meglers verdivurdering

MELLOMILA 83

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 30.10.2026

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellomila 83, 7018 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 417 BNR 92 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ILSVIKA

Verdivurdert til

3 390 000

0	3 390 000	66 471
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	5 074
Formue	18 509
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mellomila 86									
	53 m²	2001	1. etg	1 sov	14.08.2026	3 850 000	**3 620 000**	0	3 620 000	**68 302**
2	Mellomila 86									
	53 m²	2001	1. etg	1 sov	12.06.2026	3 590 000	**3 620 000**	0	3 620 000	**68 302**
3	Mellomila 92									
	43 m²	2005	1. etg	1 sov	28.10.2026	3 490 000	**3 420 000**	0	3 420 000	**79 535**
4	Mellomila 90 A									
	45 m²	2004	4. etg	1 sov	26.06.2026	3 490 000	**3 390 000**	0	3 390 000	**75 333**
5	Mellomila 90 A									
	38 m²	2004	4. etg	1 sov	05.06.2026	3 090 000	**3 215 000**	0	3 215 000	**84 605**
6	Mellomila 87 A									
	42 m²	2005	3. etg	1 sov	28.05.2026	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**78 333**

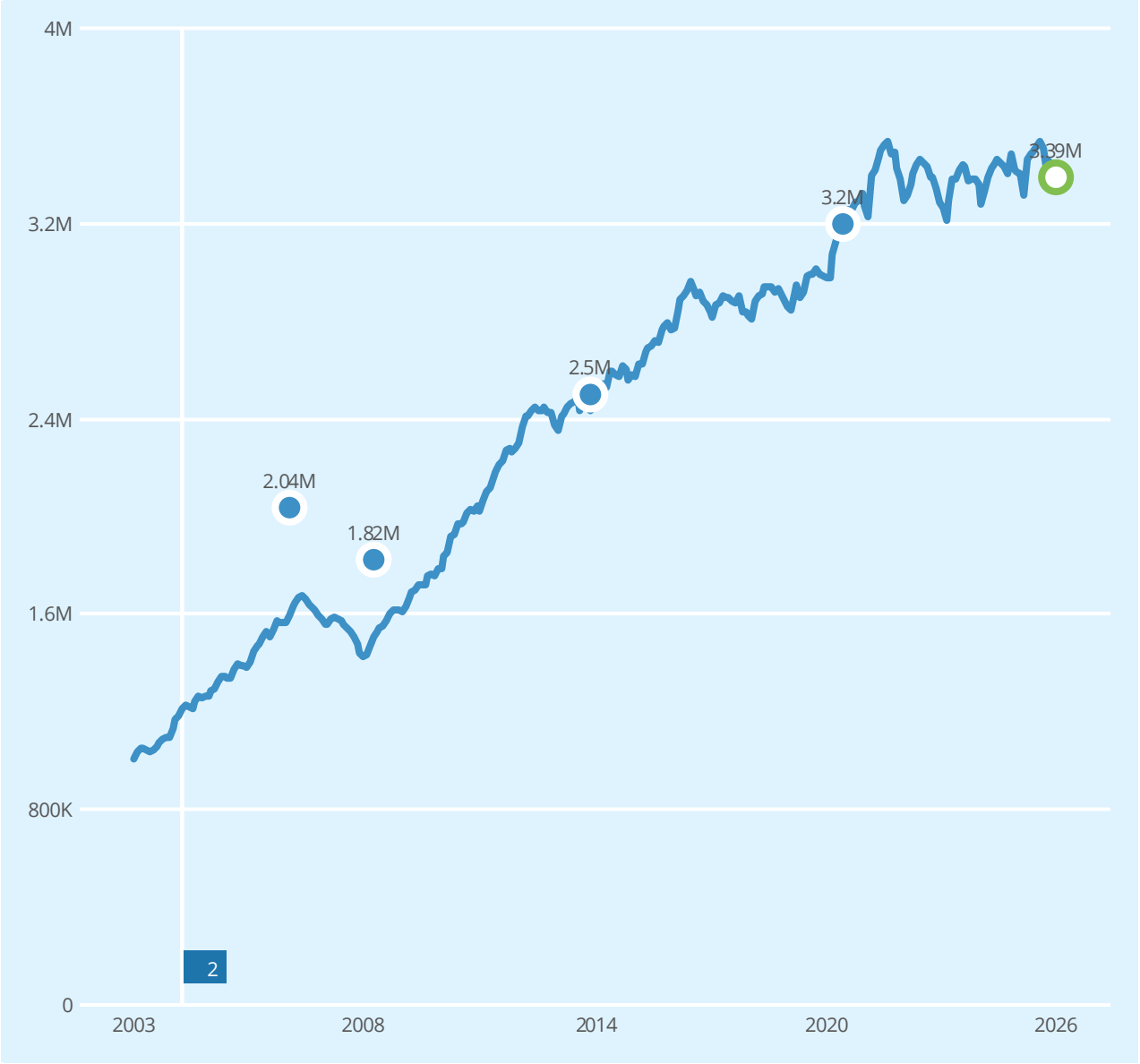
Lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet i Mellomila. Her bor man i et rolig og etablert område med nærhet til Bymarka og sjøen, samtidig sentralt med få minutters gange inn til sentrum. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en arealeffektiv planløsning. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, mens balkongen byr på gode solforhold og utsyn mot fjorden. Leiligheten fremstår som moderne og ligger i et nyere boligbygg som ble ferdigstilt i 2005.

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
12.03.2021	08.04.2021	19.05.2021	3 275 000	3 200 000	1	3 200 001
10.10.2014		10.10.2014	-	1 380 000	1 119 880	2 499 880
12.03.2009	31.03.2009	11.08.2009	700 000	700 000	1 120 000	1 820 000
11.01.2007	17.01.2007	11.04.2007	850 000	920 000	1 120 000	2 040 000

Leiligheter til salgs i ILSVIKA grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 313 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i ILSVIKA grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

3 472 000 Salgspris i snitt
3 470 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

66 471 Mellomila 83 Totalpris 3 390 000
65 860 ILSVIKA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

61 237 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

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 83, 7018 Trondheim
Gnr. 417, Bnr. 92, Snr. 4, andelsnr. 32 i YNGREBØLGEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260136

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@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.
