PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MELLOMILA 77

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Vedtekter

Ordensregler

Protokoll årsmøte

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251043

Selger 1 navn
Silje Behrens Måsøval

Gateadresse
Mellomila 77

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7018

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 114251043

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Av faglært: Ny termostat, nytt blandebatteri på dusj, byttet til led-lysrør i speilet. Egeninnsats: Byttet noe av rørene under vasken; fra vannlås til vegg.
Arbeid utført av	Aalmo, GK Rør

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av avløpsrør fra vaskemaskin (20 meter).
Arbeid utført av	Miljø VVS

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

Beskrivelse	Lekkasje fra tak til annen leilighet i 4. etasje. Lekkasje fra annen leilighet ned til Rema 1000, og fra Rema 1000 til annen bod i kjeller. I følge styret er de fulgt opp som forsikringssaker. Se årsberetning for spesifikasjon.

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	Oppstått noen sprekker som ser ut til å være i malingen/fugen på stue hvor plater/materialer møtes. Antas å være kosmetisk og at det kan løses med litt maling og ev. fugemasse. Også en sprekk i veggen på soverom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjernet en stikkontakt i stue, ny termostat på bad, installering av led-lysrør i speil på bad.
Arbeid utført av	Aalmo

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

Beskrivelse	Felles service for sameiet på ventilasjonsanlegget senest i 2024. Utskifting av motor i ventilasjonsanlegg i 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251043

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 114251043

Tilleggskommentar

Dokumentasjon på utført arbeid ligger i Boligmappa.

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: 114251043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Behrens Måsøval	22ded98cc7ddea8c15d5a dddbbd3365c61d757d9	03.06.2025 08:06:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251043

- 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

Mellomila 77
7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2014
BRA: 51 m^2
BRA-i: 46 m^2



Samlet vurdering

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

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31875

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
2.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Behrens Måsøval**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Mellomila 77, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	417	Bruksnr:	132	Festenr:	
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2014**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2014, er på 4 etasjer + underetasje og parkeringskjeller.
Hovedkonstruksjonen er oppført i betong.
Utvendige fasader med malt puss og fasadeplater.
Etasjeskillere i betong.
Flatt tak tekket med takmembran.
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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	51	46	5	0	0
Totalt m²	**51**	**46**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	43	3	Entre/gang, soverom, bad og stue/kjøkken	Bod
Totalt m²	**46**	**43**	**3**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er etasjeskille av betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle og fryseskap.
Det er komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak tilkoblet sentral og sprinkleranlegg i tak.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er etablert vannskap i bod, med avrenning inn til bad.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Vannbåren til radiatorer. Det er radiator på stue og soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 av vannbåren varme	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang mot våtrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

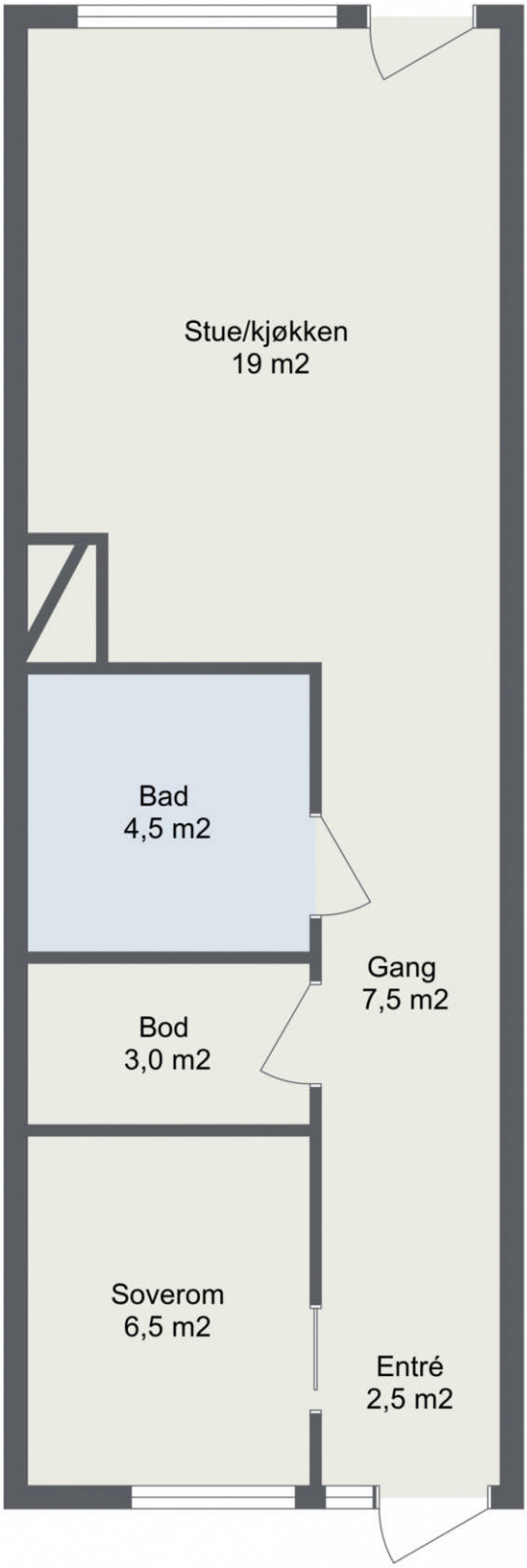
6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

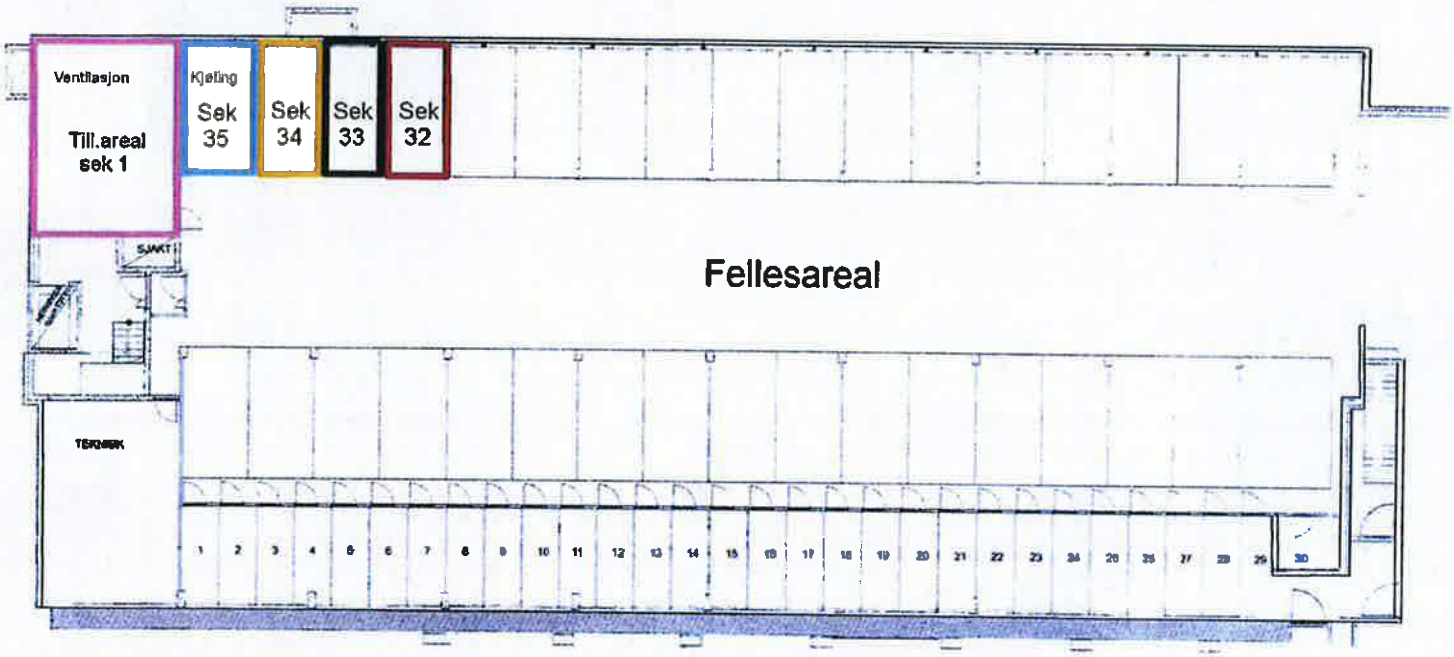
Tilgjengelighet	Ikke relevant

2. Etasje



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

Bygningsnr.: 300410165



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
28/9-14

STATENS KARTVERK

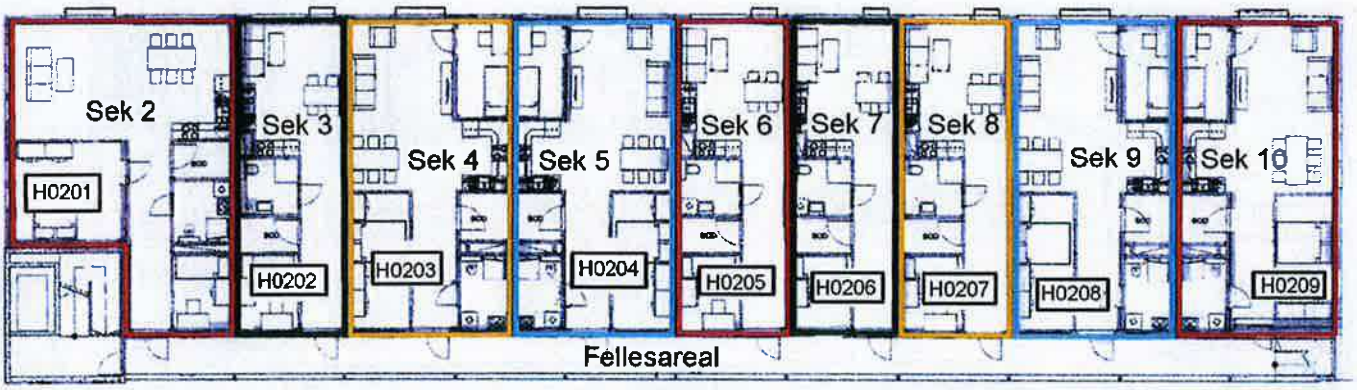
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 417 **Bnr:** 132

Seksjon: 1-32-33-34-35

Felles

Bygningsnr.: 300410165



Nr.77

Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
28/8-19

STATENS KARTVERK

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

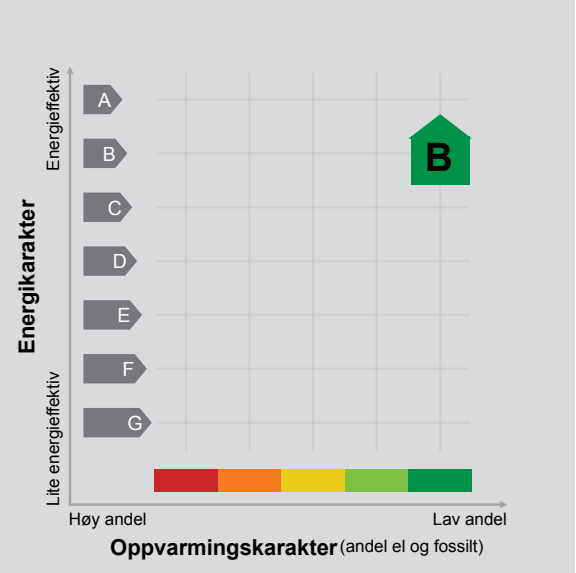
Gnr: 417 **Bnr:** 132

Seksjon: 2-3-4-5-6-7-8-9-10

Felles **Side:** 4

ENERGIATTEST

Adresse	Mellomila 77
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	417
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300410165
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-125796
Dato	25.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

AGRAFF AS

Mellomila 56
7018 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-17/84544 oppgis ved alle henvendelser		31.10.2018

Ilsvikveien 18, ferdigattest for nybygg, rehabilitering av eksisterende bygg samt opparbeidelse av offentlig park

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	417 / 65 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	417 / 132 / 1 / 0
Ansvarlig søker:	AGRAFF AS
Tiltakshaver:	REN ILSVIKA AS

Plassering av fortau mot vest

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

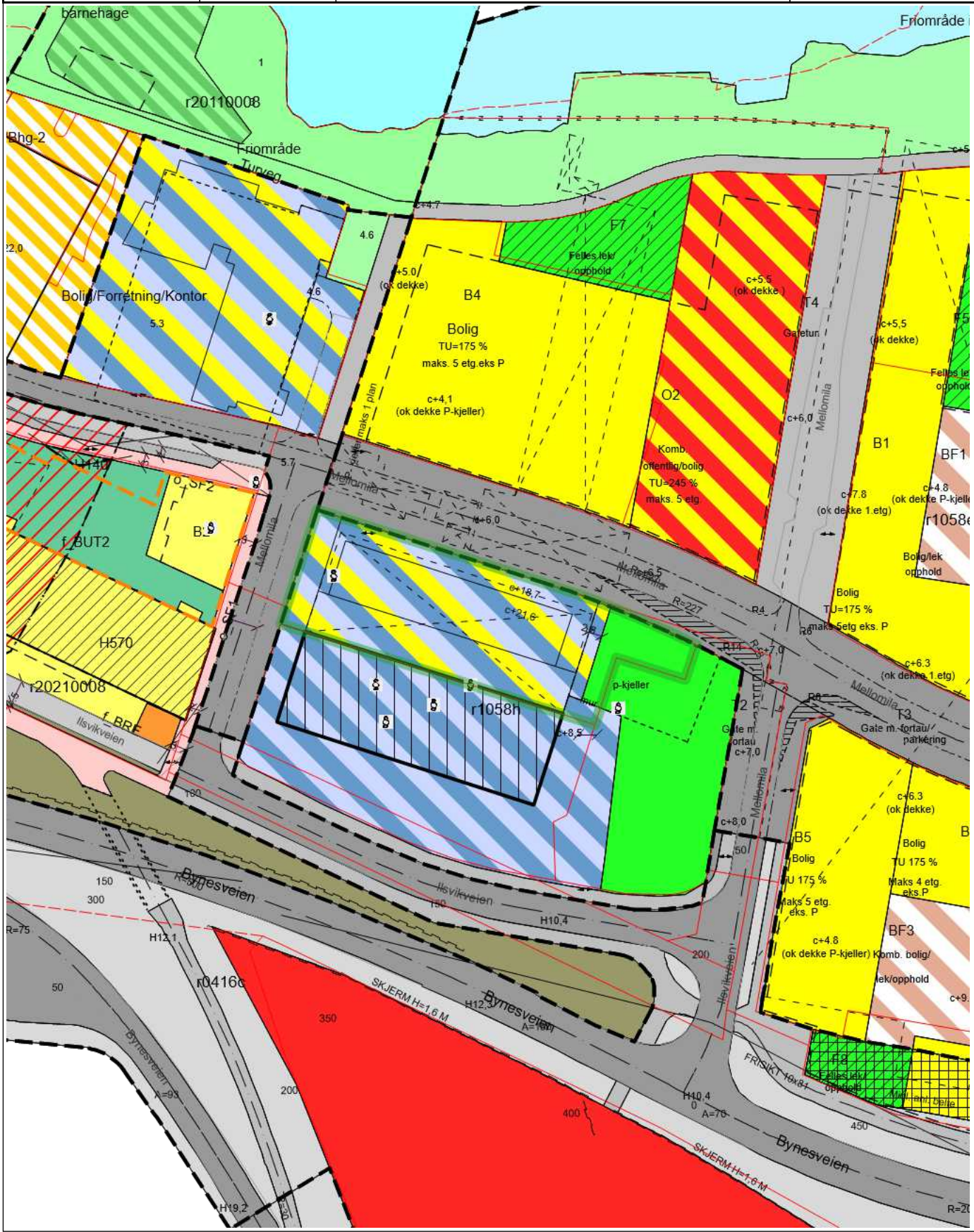
Kopimottakere: REN ILSVIKA AS

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Mellomila 77 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

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
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Offentlig friområde
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg
- Friområde
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 1058h

Arkivsak:06/41245

Ilsvikveien 18
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 09.01.2008
Dato for siste revisjon av plankartet	: 26.06.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 26.06.2009
Dato for Bystyrets vedtak	: 27.08.2009

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll AS, datert 09.01.08, sist endret 26.06.09.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Offentlig trafikkområde
  - Fortau
- Kombinerte formål
  - Foretning/kontor
  - Forretning/kontor/bolig
- Spesialområde
  - Bevaring av bygninger
- Offentlig friområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Forretningsformål

Det tillates ikke forretningsformål som gir et samlet bruksareal over 3000 m^2. Handelstilbudet på eiendommen skal fortrinnsvis være tilpasset behovene i bydelen Ilsvika.

3.2 Parkering

Planområdet skal ha parkeringskjeller med dekning av bygningsmassens parkeringsbehov og være i tråd med bestemmelse i kommuneplanens arealdel. Det bør avsettes minimum 5 % til parkering for forflytningshemmede. Det tillates inntil 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng sør for eksisterende bygning. Det skal sammen med søknad om rammetillatelse leveres en parkeringsplan.

3.3 Utomhusanlegg

Alle utomhusanlegg skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Områdene skal opparbeides som grøntanlegg for lek og opphold. Utomhusplan for alle ubebygde områder skal følge søknad om rammetillatelse og godkjennes som en del av denne.

3.4 Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg

Renovasjonsanlegg og trafostasjoner skal integreres i bygningsmassen eller lokaliseres under terreng innenfor byggeområdene.

3.5 Energiforsyning
Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

3.6 Grunnforhold
Det kreves geoteknisk prosjektering og geotekniske kontroll med gjennomføring av prosjektet.

§ 4 KOMBINERTE FORMÅL: FORRETNING/KONTOR/BOLIG

4.1 Formål
1. etasje mot Mellomila skal nyttes til kontor/forretning.
Øvrige etasjer skal i sin helhet enten nyttes til boligformål eller kontor/forretning.

4.2 Plassering
Bygning skal plasseres i linje som viser planlagt bebyggelse på plankartet.

4.3 Utnyttelse
Maksimalt bruksareal dersom det etableres boliger innenfor området er 3090 m^2 BRA. Av dette tillates maksimalt 2090 m^2 BRA benyttet til boligformål.

Dersom det ikke bygges boliger tillates det etablert glasstak mellom bevaringsverdig bygning og nybygg mot Mellomila. Det kan gi et samlet bruksareal på maksimalt 3540 m^2 BRA.

Bebygd areal under terreng regnes ikke med i beregningsgrunnlaget for tillatt grad av utnytting.

4.4 Byggehøyde
Gesimshøyde skal ikke overstige c+18,7. Høyde på tilbaketrukket 5. etasje skal ikke overstige c+21,6. Tilbaketrekningen av 5. etasje skal være minimum 4 meter fra Mellomila og minimum 4 meter fra gavl i øst og minimum 2 meter fra gavl i vest. Det kan legges glasstak over ubebygd del dersom bygningen inneholder kun næringsformål.

4.5 Boligstørrelse
Gjennomsnittlig boligstørrelse skal være minimum 70 m^2 BRA.

4.6 Arkitektonisk utforming
Bygningen skal i utforming og fargebruk ta hensyn til verneverdig bygning på eiendommen. Formelementer fra bevart bygning, eller fra opprinnelige fasader nord for bevart bygning, skal inngå i fasadeuttrykket som en sammenbinding av gammel og ny del, i fasadene mot øst og vest. Skisseprosjektets fasade vest er veiledende for utformingen av disse fasadene. Et eventuelt glasstak mellom bygningene må underordnes hovedbygningen og ha maksimal gesimshøyde under gesims på verneverdig bygning.

Mot Mellomila skal ikke balkonger stikke ut over formålsgrensen med mer enn 0,3 meter. Svalgang mot Mellomila tillates ikke. 1. etasje skal ha henvendelse (innganger/vinduer) ut mot Mellomila. Dersom det etableres ensidig vendte leiligheter skal det dokumenteres at leilighetene har tilfredsstillende bokvaliteter i form av dagslysinnslipp, planløsning og utsikt.

4.7 Uterom for boliger
600 m^2 uteareal skal avsettes innenfor byggeområdet ved maksimal utnyttelse til boliger. Småbarnslekeplass skal plasseres innenfor boligformålet i planen.

4.8 Universell utforming
Alle uteområder skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til prinsippene for universell utforming. Minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav universell utforming i

alle fellesrom, i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

4.9 Støyskjerming
Boliger skal ikke ha innendørsstøy over 30 dBA og arbeidslokaler skal ikke ha innendørsstøy over 45 dBA. Uteoppholdsareal skal ikke ha støy som overstiger 55 dBA. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støykrav er tilfredsstilt.

4.10 Avkjøring fra offentlig veg
Avkjøring til parkeringskjeller skal skje fra Mellomila, som vist med pil på plankartet.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL: FORRETNING/KONTOR

5.1 Arealbruksformål
Eksisterende bygning innenfor området skal bestå, og kan benyttes til de kombinerte formålene forretning/kontor i kombinasjon med formålet spesialområde, bevaring av bygninger.

5.2 Utnytting
Det tillates ikke bygd ny bebyggelse i området. Tillatt maksimalt bruksareal i eksisterende bygning med inndeling av nye plan i bygningen er 2370 m^2 BRA.

5.3 Parkering
Det kan etableres inntil 10 parkeringsplasser innenfor formålet på sørsiden av eksisterende bygning i tråd med godkjent parkeringsplan.

5.4 Vegetasjon
Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

5.5 Plass foran verneverdig bygning
Plassen foran verneverdig bygning skal være omtrent som terrengnivået som cotehøyden på plankartet viser. I nord skal plassen avgrenses med en mur ned mot friområdet.

§ 6 SPESIALOMRÅDE, BEVARING AV BYGNING

6.1 Bevaring av bygning
Bygningen som er markert med særskilt skravur på plankartet skal bevares. Eksteriøret skal her beholdes uendret, eller det kan rekonstrueres i henhold til dokumentert tidligere stand. Unntak gjelder for bygningens nordside, der nye åpninger m.m. i overgangen mellom bevart bygning og ny bebyggelse kan aksepteres.

6.2 Uttalelse fra antikvarisk fagkyndig
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

6.3 Fotodokumentasjon
Bygningsdeler som skal rives må fotodokumenteres før riving.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

7.1 Formål og bruk
Området skal benyttes til offentlig friområde for opphold.

7.2 Kjeller under friområdet
Innenfor stiplet linje på plankartet kan det anlegges parkeringskjeller. Kjellerens tak skal ligge under terrengnivå (under c+6.35) og opparbeides med gangareal og beplantning i sammenheng med øvrig areal. Det må avsettes tilstrekkelig overdekning over tak på parkeringskjeller for beplantning.

7.3 Opparbeidelse av friområdet
Friområdet skal opparbeides parkmessig i tråd med detaljplan som skal godkjennes i kommunen. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares eller flyttes. Det skal være klar avgrensning mellom friområdet og gårdsplass i form av gjerde/beplantning etc.

7.4 Forurenset grunn
Om det ved graving oppstår mistanke om grunnforurensning over tiltaksgrense skal det tas prøver. Dette gjelder særlig om grunnen skal brukes til lek. Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må det foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

§ 8 REKKEFØLGEBETEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av uteareal for boliger
Utearealene for boliger skal være opparbeidet som grøntanlegg for lek og opphold før ferdigattest kan gis for boliger innenfor planområdet.

8.2 Opparbeidelse av offentlig friområde
Friområdet skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest kan gis for boliger innenfor planområdet.

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Riving
Verneverdige bygningsdeler skal fotodokumenteres før riving.

9.2 Støy i anleggsperioden
Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

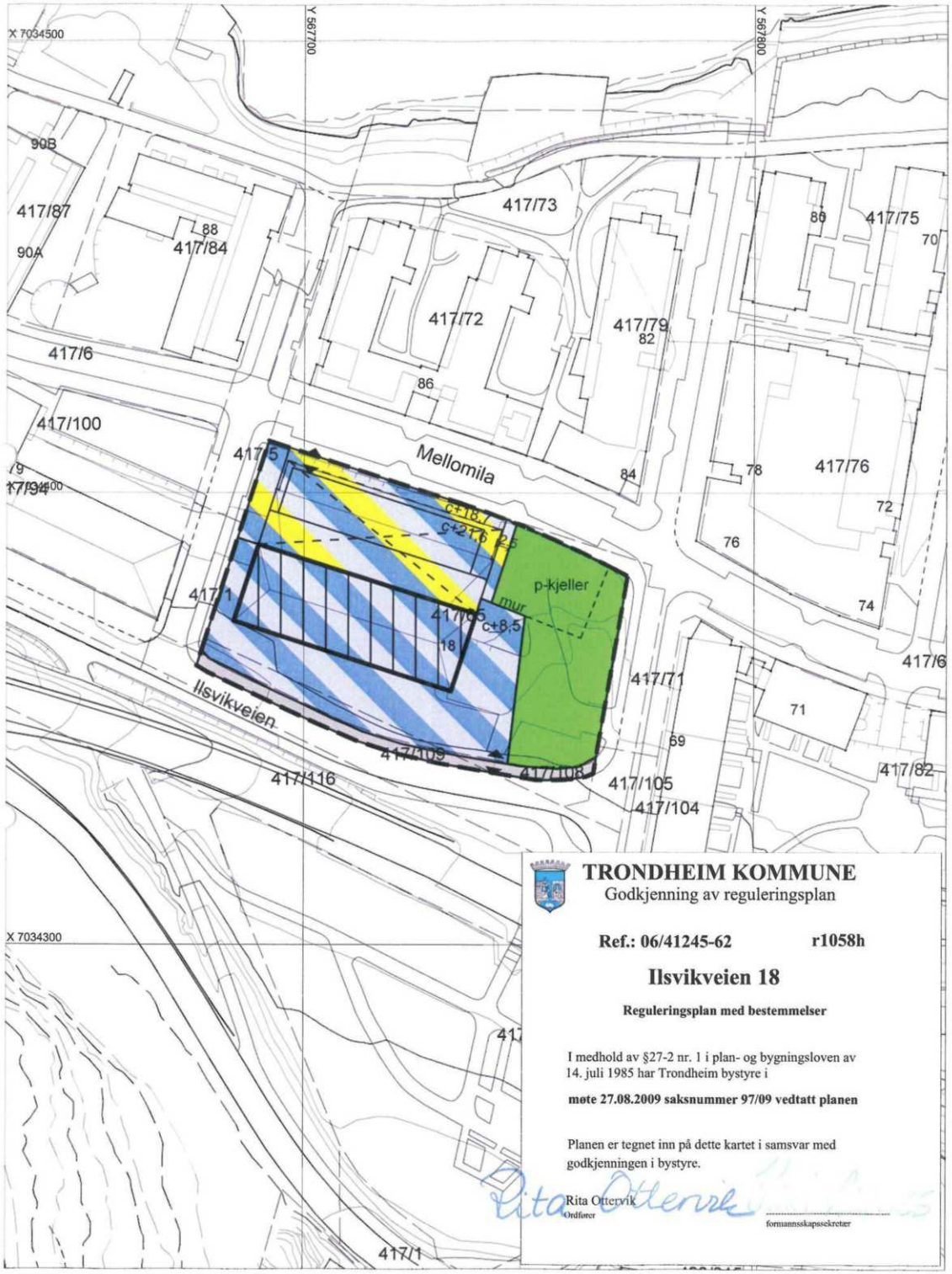
9.3 Forurensning i grunnen
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, alternativt må det foreligge dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

9.4 Grunnforhold
Geoteknisk prosjektering og geotekniske kontrollplaner skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

Bystyrets vedtak av 27.08.09 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Ilsvikveien 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, senest datert 26.06.09 med bestemmelser senest datert 26.06.09.

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 06/41245-62 **r1058h**

Ilsvikveien 18

Reguleringsplan med bestemmelser

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

møte 27.08.2009 saksnummer 97/09 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

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

- Fortau (322)

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

- Bevaring av bygninger (661)

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

- Friområde (400)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)

- Bolig/Forretning/Kontor (911)
- Forretning/Kontor (920)

LINJESYMBOLER mv..

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for bevaring
- Parkering under bakkenivå
- Avkjørsel
- Planlagt bebyggelse
- Bygg som skal bevares
- Bygg som forutsettes fjernet

c+8,5 = Planlagt terrenghøyde

Høydegrunnlag Trondheim lokal
Koordinatsystem:UTM sone 32 Euref 89 Grunnkart pr juni 2009

0 10 40 m
Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Ilsvikveien 18

MÅLESTOKK: 1:1000 /A3
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Div. endringer til sluttbehandling	26.06.2009	brh/bm			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	16.12.2008	
Offentlig ettersyn	05.01.2009 - 09.02.2009	
Behandlet i ungdommens bystyre	12.02.2009	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.07.2009	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.08.2009	
Godkjent i bystyret	27.087.2009	

Planen er utarbeidet av: RAMBØLL Mellomila 79,7493 Trondheim
Planen er fremmet av: Trondheim Energi TRONDHEIM ENERGI EIENDOM AS

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	r1058h
SAKSBEH.	ARKIVNR.
MM	

DATO: 09.01.2008 KOMMUNENS SAKSNR06/41245

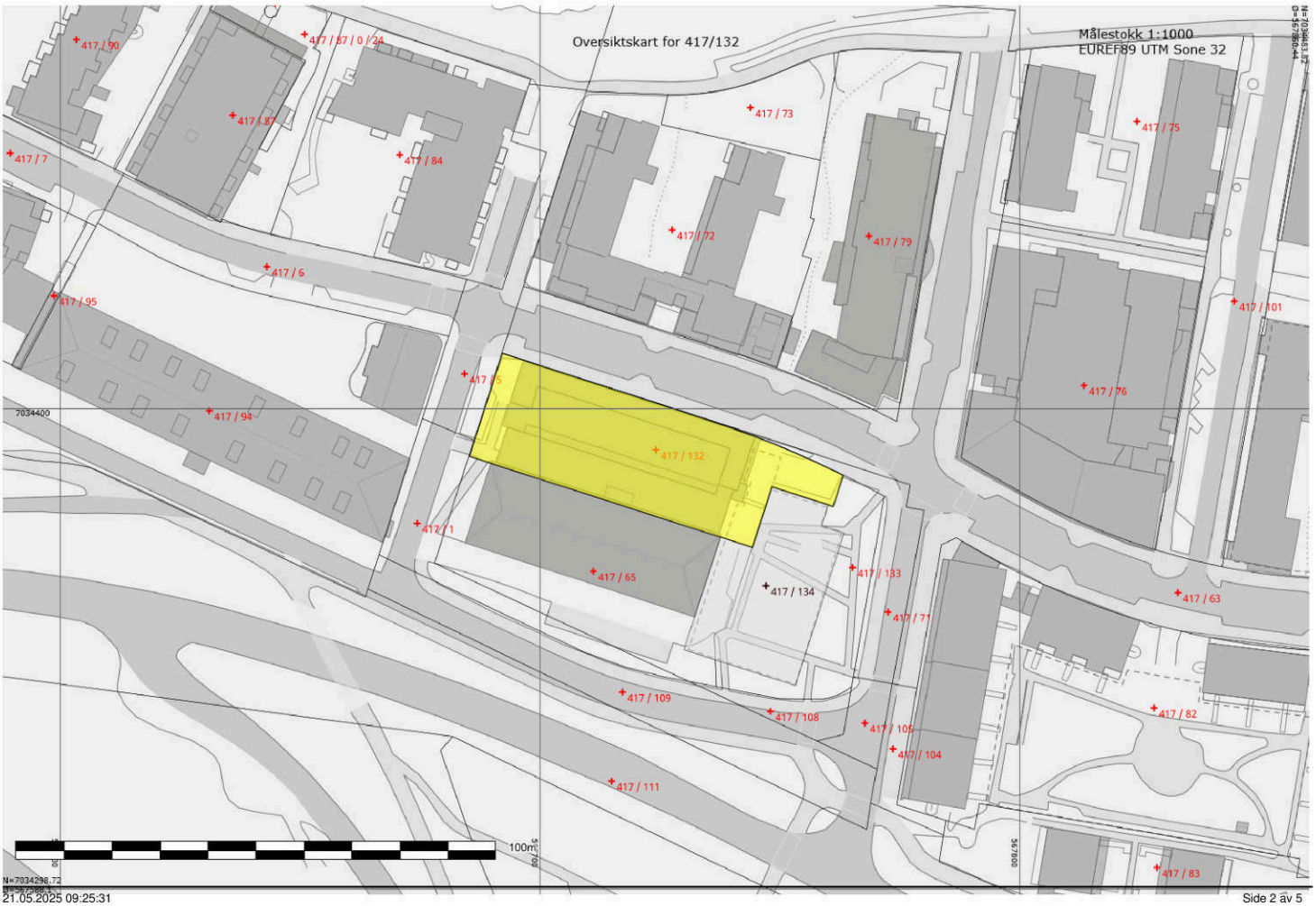
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**417**	**132**	**0**	**7**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 417/132
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
417 / 90
417 / 57 / 0 / 24
417 / 87
417 / 84
417 / 7
417 / 6
417 / 95
417 / 94
417 / 73
417 / 72
417 / 79
417 / 75
417 / 101
417 / 76
417 / 85
417 / 132
417 / 1
417 / 65
417 / 134
417 / 133
417 / 71
417 / 63
417 / 109
417 / 108
417 / 105
417 / 104
417 / 82
417 / 111
417 / 83
7034400
100m
N=7034298.72
21.05.2025 09:25:31


417/132 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
417 / 72
417 / 79
417 / 5
417 / 132
417 / 1
417 / 65
417 / 133
417 / 134
417 / 71
43,19
19,09
7,28
20,36
6,61
13,43
13,29
6,90
55,08
50m
7034400

Areal og koordinater

Areal: 1490,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034391,27 Øst: 567724,27

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034386,11	567763,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,81	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034379,63	567761,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,43	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034383,73	567748,36	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,29	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034371,07	567744,31	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,90	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034373,19	567737,73	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			55,08	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034390,06	567685,30	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			0,91	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034390,93	567685,58	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,49	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034393,30	567686,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,09	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034411,47	567692,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			43,19	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034398,22	567733,30	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	11	
			7,28	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034395,88	567740,19	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	11	219,50
			4,01	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034394,50	567743,95	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	219,50
			0,67	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034394,26	567744,58	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	219,50
			20,36	Ikke hjelpelinje		11	

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MELLOMILA 75 OG 77

Møtedato:	mandag, 31. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00
Møtested:	Ilsvika Restaurant, Mellomila 64

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Oddvar Mellemsæter foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 25 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Styrelederen honoreres etter egen avtale.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Espen Dale ble enstemmig valgt som styreleder for ett år med et årlig honorar av 65.000,-.

5.2. Valg av styremedlemmer

Jonas Pedersen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Lars Christian Rambech ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Espen Dale	På valg: 2026
Styremedlem:	Rune Schei Bergheim	På valg: 2026
Styremedlem:	Jonas Pedersen	På valg: 2027
Varamedlem:	Lars Christian Rambech	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent.

6. BYTTE AV REVISOR

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å bytte revisor fra Deloitte AS til BDO AS.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt av sameiet å bytte revisor fra Deloitte AS til BDO AS.

7. ORIENTERINGSSAK - VEDLIKEHOLDSPLAN

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Tatt til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Oddvar Mellemsæter

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

01-04-2025 17:05:29 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder .
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.164.31.210

SAMEIET MELLOMILA 75 OG 77 Norge

Signert med E-signere

02-04-2025 08:45:59 UTC

Undertegner

Dato

Oddvar Mellemsæter
Protokollvitne
oddvar_mellemseter@hotmail.com
+4746405872

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.124.157.181

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Mellomlia 75 og 77
31. mars 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Mellomlia 75 og 77

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	31.03.2025
Tidspunkt:	19.00
Sted:	Kafèn i Ila

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. ORIENTERINGSSAK - VEDLIKEHOLDSPLAN

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Espen Dale	På valg:	2025
Styremedlem	Rune Schei Bergheim	På valg:	2026
Styremedlem	Oddvar Mellemsæter	På valg:	2025
Varamedlem	Jonas Pedersen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/mellomila75-77/kontakt

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Deloitte AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 83518819

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets årsberetning 2024-2025

Av arbeidet styret har gjort siste året, er det kartlegging av vedlikeholdsbehov som stikker seg frem som det mest vesentlige. Det er identifisert flere områder hvor vedlikehold og oppfølging har vist seg å være svært mangelfullt. Styret har nå fastsatt konkrete planer for å ivareta eiendommens nåværende og fremtidige vedlikeholdsbehov. Det arbeides også med en plan for proaktiv økonomistyring tilknyttet dette. Nærmere om dette i orienteringssak på årsmøte.

Styret har i 2024 fått gjennomført vedlikehold av ventilasjonsanlegg i byggets boenheter. Dette viste seg å være svært nødvendig, da et overveldende flertall av leilighetene hadde ventilasjon med svært mangelfull funksjon. På grunn av dette har styret videre fastsatt at det vil bli gjennomført utlevering av ventilasjonsfilter to ganger per år, da dette ble klart anbefalt. Styret håper dette vil føre til at videre påkostninger på ventilasjonsanlegg i leilighetene unngås.

Styret har også håndtert flere forsikringssaker knyttet til vannlekkasje i året som har gått. Mest omfattende var tilfellet da det ble oppdaget vanninntrenging i byggets fjerde etasje. Etter omfattende feilsøking viste det seg å være at sluket på taket hadde «hoppet av» nedløpet, og således førte til en fri vanngjennomtrening i en sjakt gjennom bygget. Det gikk verst ut over en leilighet i fjerde etasje.

Andre tilfeller har vært lekkasje fra vannrør til leiligheten både i lagerrom hos Rema1000, og også inne i butikken. Det har også vært tilfelle der det har vært lekkasje fra Rema1000 sitt kjøleanlegg som fikk utløp i boden til en beboer.

Styret har også opplevd en økende grad av feilutløsninger av brannvarlsere på eiendommen – da i hovedsak i parkeringsanlegg. Etter kontroll ble det avdekket av typen sensor som er benyttet er uegnet for denne type plassering, og således har ført til flere utløsninger. Det er nå gjennomført nødvendig vedlikehold av varslingsanlegget ved at det er byttet ut sensorer som var «utslitt» og som igjen førte til feilutløsning.

Det er også etablert en ny avtale for årskontroll av varslingsanlegg, slukkemidler og rømningsveier.

Styret ser tilbake på året som har gått, og har klare planer for det videre arbeidet.

For styret i Sameiet Mellomila 75 og 77

Espen Dale
Styreleder

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Mellomila 75 og 77

Orgnr: 914 443 377

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**604 698**	**838 386**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-378 008	24 143
Endring vedlikeholdsfond	66 666	-257 831
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-311 342**	**-233 688**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**293 357**	**604 698**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	235 226	808 191
Kortsiktig gjeld	-58 131	203 493
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**293 357**	**604 698**

Sameiet Mellomila 75 og 77

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 321 672	1 126 236	1 314 725	1 366 811
Annen driftsrelatert inntekt	3	63 573	66 004	55 800	72 240
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 385 244**	**1 192 240**	**1 370 525**	**1 439 051**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-25 000	3 525	3 525	4 951
Styrehonorar	5	25 000	25 000	25 000	25 000
Forsikring		116 800	145 544	152 800	160 440
Forretningsførsel	6	86 356	79 869	82 600	86 730
Revisjon		13 260	12 610	13 000	13 650
Kommunale avgifter		4 535	7 638	0	8 925
Energi/fyring	7	235 370	350 928	400 400	420 420
Kabel-TV/internett		183 600	183 599	192 800	202 440
Vedlikehold	8	974 303	220 813	240 400	252 420
Vaktmestertjenester	9	77 950	93 331	123 400	129 570
Renhold	10	58 955	55 285	59 800	62 790
Andre driftskostnader	11	42 657	24 747	76 800	71 715
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 793 785**	**1 202 889**	**1 370 525**	**1 439 051**
DRIFTSRESULTAT		**-408 541**	**-10 649**	**0**	**0**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	12	30 535	34 792	0	0
Finanskostnader		2	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-30 533**	**-34 792**	**0**	**0**
Resultat		**-378 008**	**24 143**	**0**	**0**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	-378 008	24 143		
SUM DISPONERING		**-378 008**	**24 143**		

✔ Signert 20-03-2025 20:48:30 UTC

Sameiet Mellomila 75 og 77

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 969	0
Forskuddsbetalte kostnader	**14**	50 149	0
Andre kortsiktige fordringer		0	32 991
Bankinnskudd		162 108	0
Eiendomsskatt		0	775 200
SUM OMLØPSMIDLER		**235 226**	**808 191**
SUM EIENDELER		**235 226**	**808 191**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**13**	121 876	499 884
SUM EGENKAPITAL		**121 876**	**499 884**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Vedlikeholdsavsetning		171 480	104 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		**171 480**	**104 814**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-58 131	87 974
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	16 053
Skyldige offentlige avgifter		0	13 325
Annen kortsiktig gjeld		0	86 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-58 131**	**203 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**235 226**	**808 191**

✔ Signert 20-03-2025 20:48:30 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 20-03-2025 20:48:30 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	789 413
Kabel-TV/Internett	192 960
Parkering	9 300
Oppvarming	329 998
Sum innkrevde felleskostnader	**1 321 672**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	1 000
Ventilasjon	2 160
Utleie parkerings-/garasjeplass	46 500
Annen inntekt	13 912
Sum annen driftsrelatert inntekt	**63 573**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Tilbakeføring av styrehonorar/aga avsatt i tidligere år	-28 525
Arbeidsgiveravgift	3 525
Sum personalkostnader	**-25 000**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 25 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.10.2024 - 31.12.2024	9 167
Forretningsførsel fra Kjeldsberg Boligforvaltning 01.01.2024 - 01.10.2024	77 189
Sum forretningsførsel	**86 356**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	51 276
Fjernvarme	184 094
Sum energi/fyring	**235 370**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	386 471
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	50 989
Drift/vedlikehold heis	54 319
Vedlikehold brannsikring	24 443
Vedlikehold parkering/garasje	35 163
Vedlikeholdsavsetning	66 666
Vedlikehold teknisk anlegg	15 625
Diverse vedlikeholdskostnader	340 628
Sum vedlikehold	**974 303**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	73 901
Vaktmestertjenester tillegg	4 049
Sum vaktmestertjenester	**77 950**

✔ Signert 20-03-2025 20:48:30 UTC

NOTE 10 - RENHOLD

Mattleie	1 025
Renhold	57 930
Sum renhold	**58 955**

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	3 281
Egenandeler forsikring	6 874
Konsulenthonorar	13 542
Vakthold	7 469
Øredifferanser	68
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 369
Omkostninger inkasso	840
Annen kostnad	6 214
Sum andre driftskostnader	**42 657**

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	17 754
Kundeutbytte forsikring	12 781
Sum finansinntekter	**30 535**

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	499 884
Overført til/fra egenkapital	-378 008
Opptjent egenkapital 31.12	**121 876**

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Andre forskuddsbetalte kostnader	50 149
Sum forskuddsbetalte kostnader	**50 149**

✔ Signert 20-03-2025 20:48:30 UTC

Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Mellomila 75 og 77

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Mellomila 75 og 77 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt tilsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...iet Mellomila 75 og 77

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	2025-03-21

Identification

bankID ESTENSTAD, METTE

SIGNICAT

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 25.000,-. Styret vedtar intern fordeling. Styreleder honoreres etter egen avtale.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Espen Dale stiller til valg som styreleder for 1 år for et årlig honorar av 65.000,-.

5.2 Valg av styremedlem

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

5.3 Valg av varamedlem

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

6. BYTTE AV REVISOR

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jf. eierseksjonsloven §65 skal valg av revisor vedtas av årsmøte. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall.

Sameiet har i dag Deloitte AS som revisjonsselskap. Som følge av at sameiet er kunde av Solibo får vi tilgang på en samarbeidsavtale for revisjon, som vil gi kostnadsbesparelser på revisjon for sameiet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å bytte revisor fra Deloitte AS til BDO AS.

7.ORIENTERINGSSAK - VEDLIKEHOLDSPLAN

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret fremmer orienteringssak knyttet til at det vil bli bestilt en gjennomgang av bygget og utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for sameiet, for å sikre bedre oversikt av vedlikeholdsbehov og lette fremtidig styrearbeid.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Tatt til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MELLOMILA 75 OG 77

Vedtatt: 21.10.2014
Rev. 11.03.20

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke 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 sameiets område.
Det er båndtvang for hunder på sameiets takterrasse.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. 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 mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MELLOMILA 75 OG 77

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017

Første gang vedtatt: 21.10.2014
Sist endret 14.03.2024.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Mellomila 75 og 77.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 417, bnr. 132 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Mellomila 75 og 77.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæringsbegjæring oppdelt i 35 seksjoner.
30 seksjoner er seksjonert til boligformål og 5 seksjoner til næringsformål. 4 av disse næringsseksjonene er parkeringsplasser i kjelleren.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen iht. seksjonstegninger. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING

Den enkelte boligseksjonseier har rett til 1 parkeringsplass og 1 bod i parkerings kjeller. Disse boder og parkeringsplasser blir seksjonert som fellesareal. Ved overtakelse er parkeringsplasser og boder fordelt av utbygger. Etter overtakelse tilligger det styret og eventuelt omfordele parkering og boder.

Enkelte p-plasser er tilrettelagt for HC-parkering . Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-parkering uten dokumentert behov.

Det tillates at seksjonseiere setter opp strømuttak eller ladepunkt for elbil ved seksjonseiers biloppstillingsplass, eller andre steder som styret anviser, etter skriftlig søknad til og godkjenning fra styret. Seksjonseier som ønsker å gjøre bruk av El-bil i garasjekjelleren må selv bekoste eget godkjent teknisk anlegg , kabling, uttak, egen måler for forbruk knyttet til netteier og vedlikehold av det tekniske anlegget. Autorisert installatør skal benyttes, arbeidene skal gjøres forskriftsmessig og styret skal ha kopi av ferdigattest før ladepunktet tas i bruk. Ved overtredelse av disse kravene kan seksjonseier bli holdt ansvarlig for eventuelle kostnader. Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet.
Utleie av parkeringsplass skal meldes styret.

§ 3 SÆRLIGE AVTALER

Det foreligger tinglyste gjensidige rettigheter til adkomst mellom sameiets eiendom og naboeiendommen bnr. 133 i forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller via dennes eiendom. Rettigheten er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse i vedlikehold. Sameiet vil derfor måtte forvente å bidra med deling av kostnader for drift og vedlikehold av arealer tilknyttet nedkjøringsrampe.

Boligseksjonene 2-31, gis midlertidig enerett til bruk av takhage som ligger i utenfor 1. leilighetsplan, jfr. eierseksjonslovens §§25. Eneretten har ingen tidsbegrensning og gjelder jfr. lovens bestemmelser og inntil annet vedtas av årsmøtet med 2/3-dels flertall av alle stemmer.
Vilkåret for eneretten er at vedlikehold og driftskostnader forbundet med arealet dekkes av boligseksjonseierne.

§ 4 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 EIERFORHOLD

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.

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 6 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonen (forretning) skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsleietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten årsmøtets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Valg av møteleder og minst en av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

§ 10 STEMMERETTSREGLER

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme
b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om oppløsning, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Det skal søkes å oppnå at minst ett styremedlem skal være representert fra næringsseksjonen (forretning).

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 14 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 15 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 20 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 21 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

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

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

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.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

§ 23 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter

forbruk. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.
Kostnader til abonnement kabel tv/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Snr 32, 33, 34 og 35 er egne næringsseksjoner bestående av 1 p plass hver. Disse seksjonene skal belastes felleskostnader iht eierbrøk for de driftsutgifter som angår parkeringskjelleren, herunder forsikring, heis, forretningsfører og andre relevante kostnader. Disse seksjoner skal ikke belastes kostnader for renhold og vedlikehold av bygningsdeler over p kjelleren.
På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøte – til dekning av disse kostnader.
Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 25 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

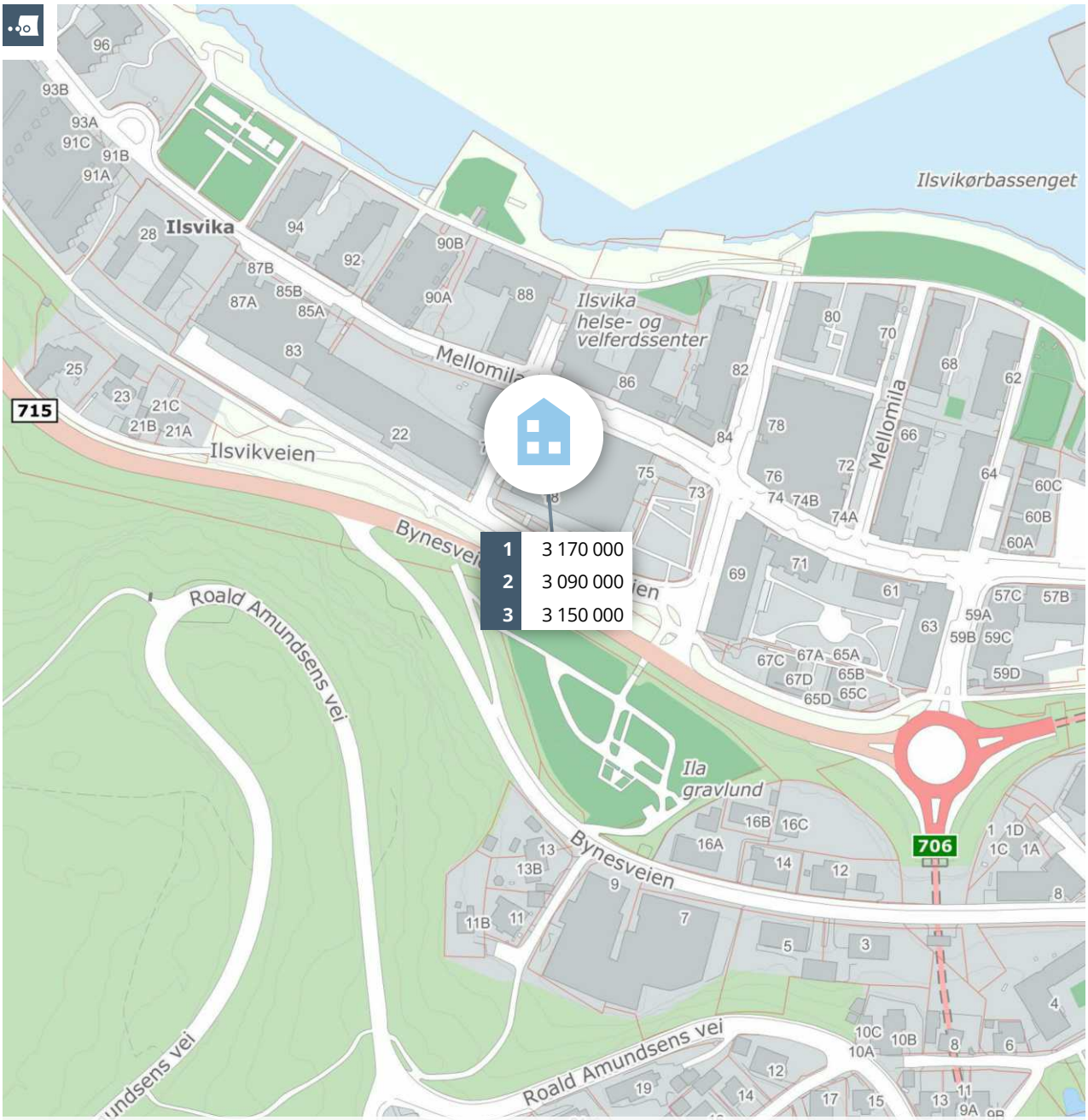
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



Meglers verdivurdering

MELLOMILA 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 06.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellomila 77, 7018 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 417 BNR 132 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ILSVIKA

Verdivurdert til

3 090 000

0	3 090 000	67 174
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	2 675
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mellomila 77 46 m² 2014 3. etg 1 sov	29.04.2025	2 990 000	**3 170 000**	0	3 170 000	**68 913**
2 Mellomila 77 45 m² 2014 2. etg 1 sov	27.03.2025	3 090 000	**3 090 000**	0	3 090 000	**68 667**
3 Mellomila 77 46 m² 2014 3. etg 1 sov	29.05.2024	2 790 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**68 478**

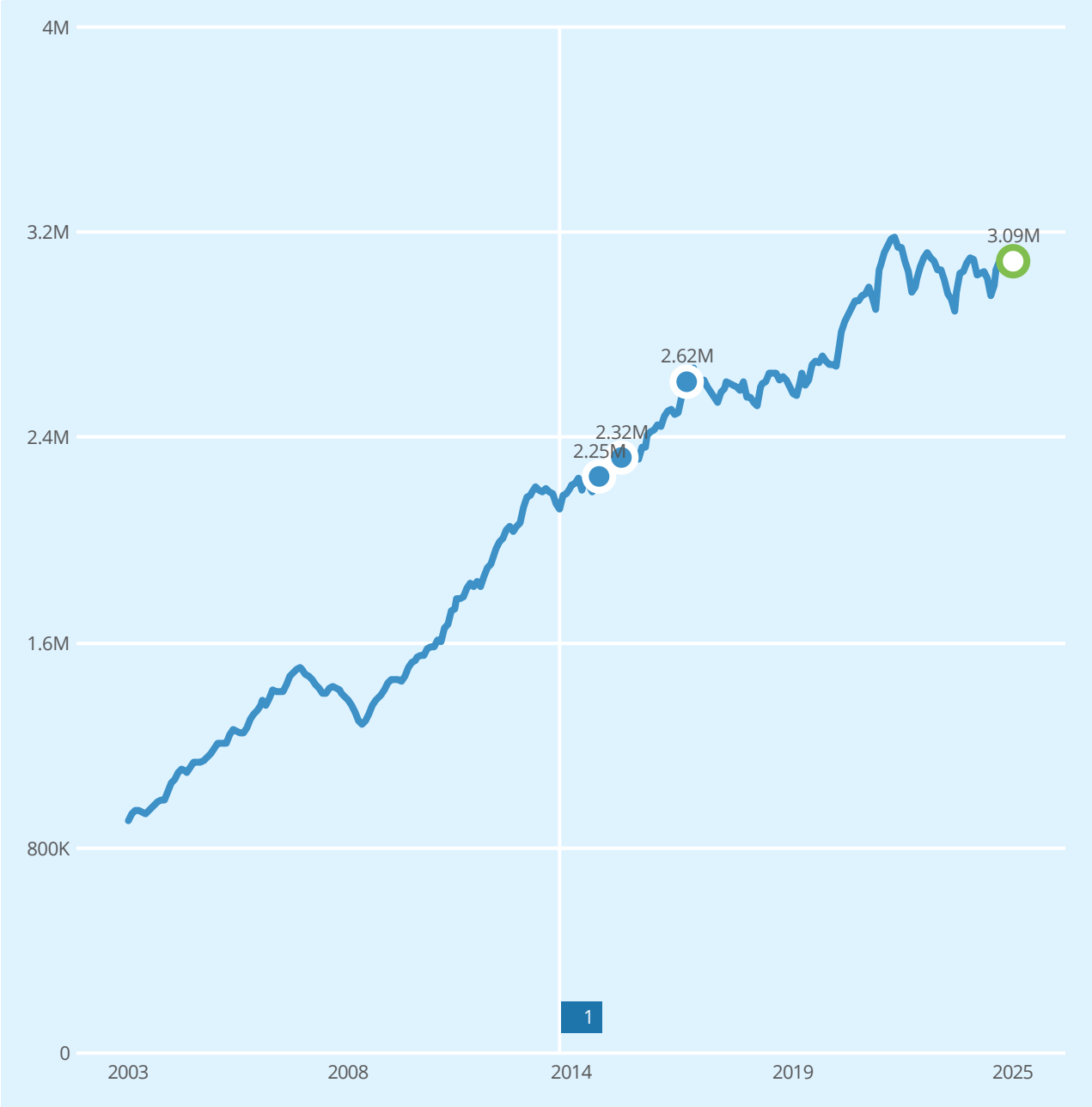
Boligen har gjennomgående svært god standard, plassert i 2. etasje med heisadkomst. Beliggenheten er sentral og samtidig tilbaketrukket, i Ilsvika, en rolig bydel med nærhet til fjorden og Bymarka. Boligen er del av et nyere sameie i et bygg som ble ferdigstilt i 2014.
- Åpen og luftig planløsning med fransk balkong
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Pent flislagt bad med varme i gulvet
- Flott sitteplass utenfor inngangsdøren med gode solforhold
- Frodig bakhage
- God lagring, en bod i leilighet og en i p-kjeller
- Livsløpsstandard iht. TEK10
- Tilstandsgrad 0/1 på alle bygningsdeler
- Både TV-pakke, internett og fjernvarme (varmtvann/oppvarming) er inkl. i felleskostnadene
- Fast plass i oppvarmet p-kjeller
- Heis i bygget til alle etasjer
- Dagligvare i bygget, treningssenter i nabobygget og bakeri i gata
- Bussholdeplass like ved
- Tilbaketrukket, men sentralt ca. 15 min gange til Torget

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



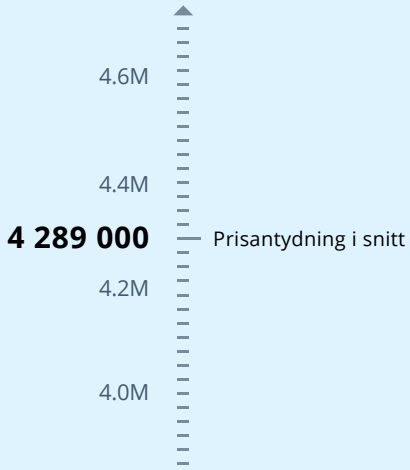
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.03.2017	22.03.2017	20.06.2017	2 390 000	2 615 000	0	2 615 000
16.06.2015	15.07.2015	17.08.2015	2 260 000	2 320 000	0	2 320 000
08.12.2014		08.12.2014	-	2 250 000	-	2 250 000

Leiligheter til salgs i ILSVIKA grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

98
dager

Leiligheter solgt i ILSVIKA grunnkrets siste 3 mnd

41
leiligheter solgt

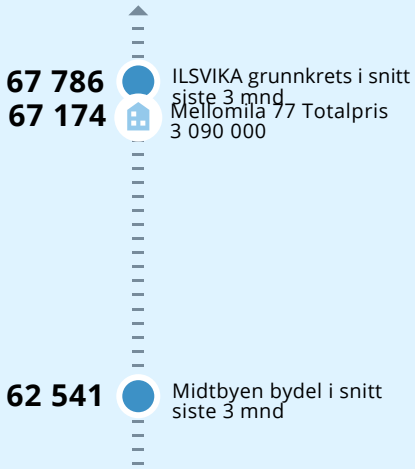


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



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 77, 7018 Trondheim
Gnr. 417, Bnr. 132, Snr. 7, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251043

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Ingrid Holt

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 98 694

E-post: ingrid.holt@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.
