PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MELLOMILA 69

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251156

Selger 1 navn
Ola Ørstad Forbregd

Gateadresse
Mellomila 69

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF Forsikring

Polise/avtalenr.: 2377144

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: 114251156

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nye vifte på taket som kobles til avtrekk på bad og kjøkken.

Arbeid utført av: PK Service AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet utførte EL- og vannsjekk 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks montert ved parkeringsplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251156

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport i forbindelse med salg.

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: 114251156

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251156

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Ørstad Forbregd	88a81dff1ac311544a59eb7 9638f0852d4d57faa	22.01.2026 10:59:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251156

- 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 69
7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
BRA: 77 m^2
BRA-i: 72 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Mellomila 69
7018 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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/35170

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Våtrom:
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Sanitærutstyr

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.1.2026

Rapportdato
22.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ola Ørstad Forbregd**

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 69, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	417	Bruksnr:	82	Festenr:	
Seksjonsnr:	119	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2004**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i tredje og fjerde etasje i et leilighetsbygg (lavblokk), oppført i fire etasjer, over næringslokaler og parkeringskjeller. Boligen er i hovedsak oppført i betong, med frontvegger i bindingsverk, utvendig kledd med tegl og panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med membran. Vinduer har 2 lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	39	34	5	0	0
4. etasje	38	38	0	0	25
Totalt m²	**77**	**72**	**5**	**0**	**25**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	34	34	0	Entre/gang, bad og 2 soverom.	
4. etasje	38	38	0	Stue, spisestue og kjøkken.	
Totalt m²	**72**	**72**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse
Det er balkong med utgang spisestue og takterrasse med utgang fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

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

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Det er flat takkonstruksjon på blokken	
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet / HMS

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

Det er røykvarsler i tak og brannslukker.

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

6.7 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1

6.8 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**

6.9 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**
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.10 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?	Ja
Det er satt opp utestikkontakt og montert jordfeilbryter.	

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**

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dobbelservant på servantskap, dusjkabinett, veggmontert 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?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

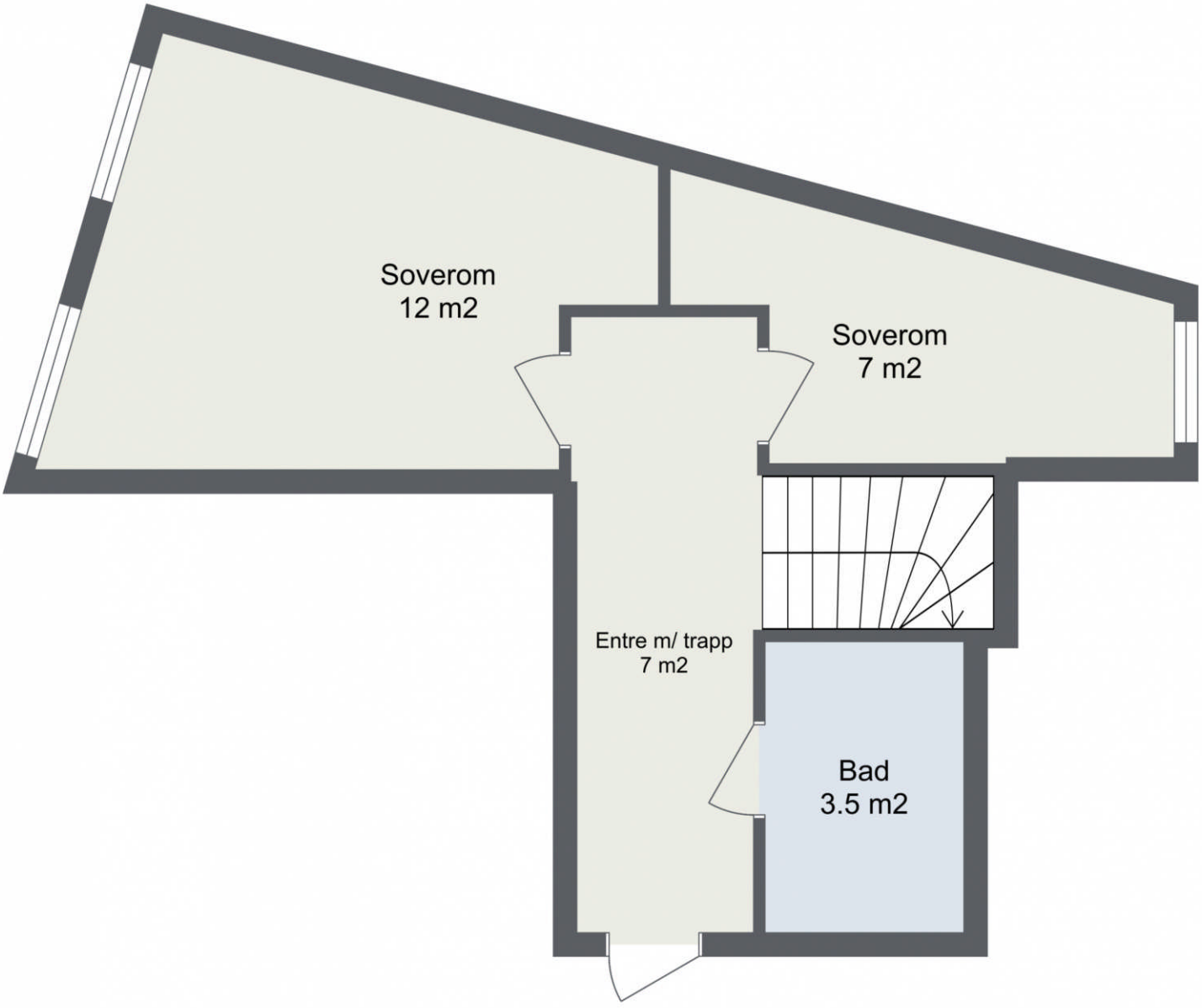
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

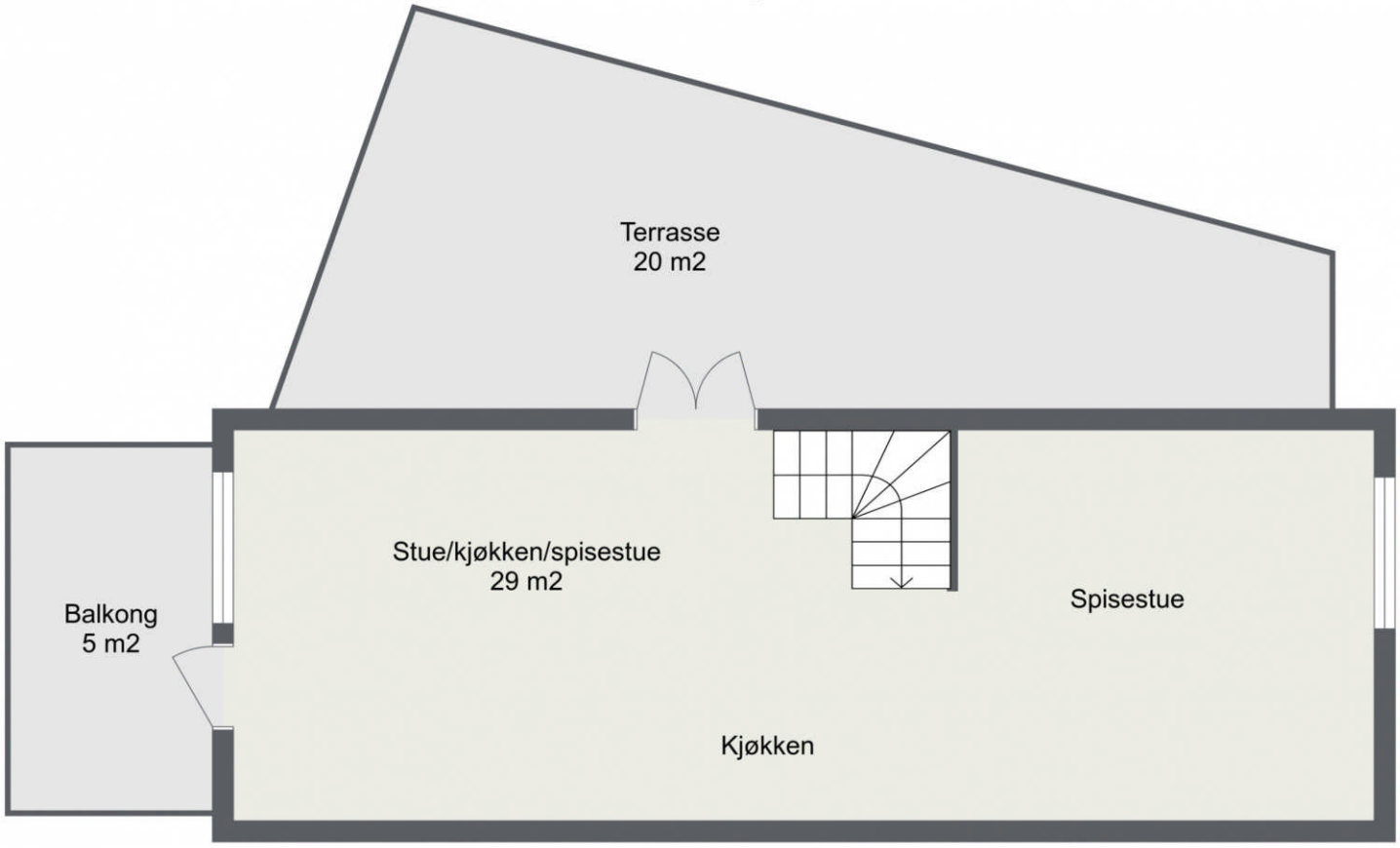
3. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

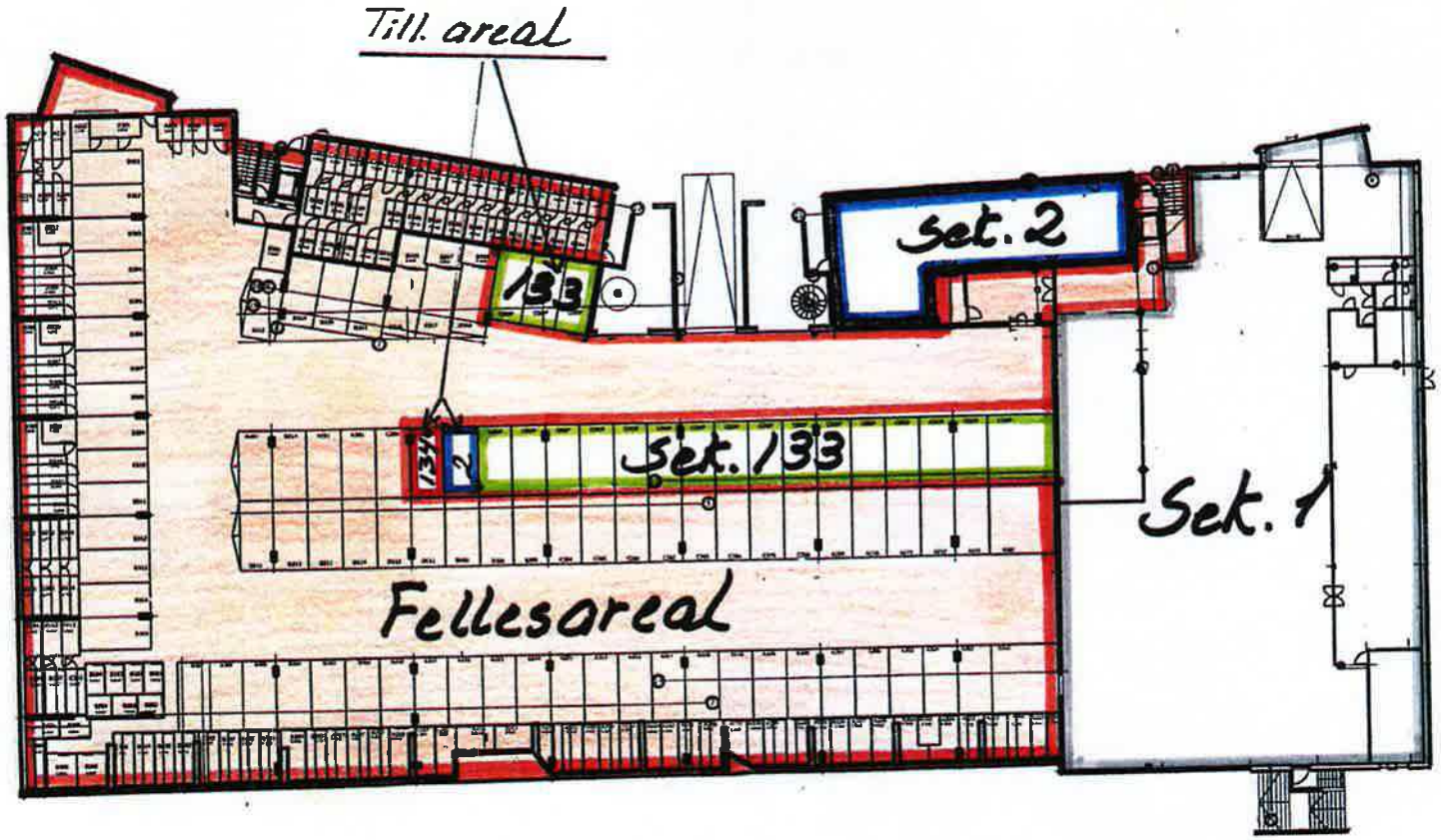
4. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

Ettersekjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 82
Seksjon nr.: 1-2-133-134
Felles



Plan underetg.

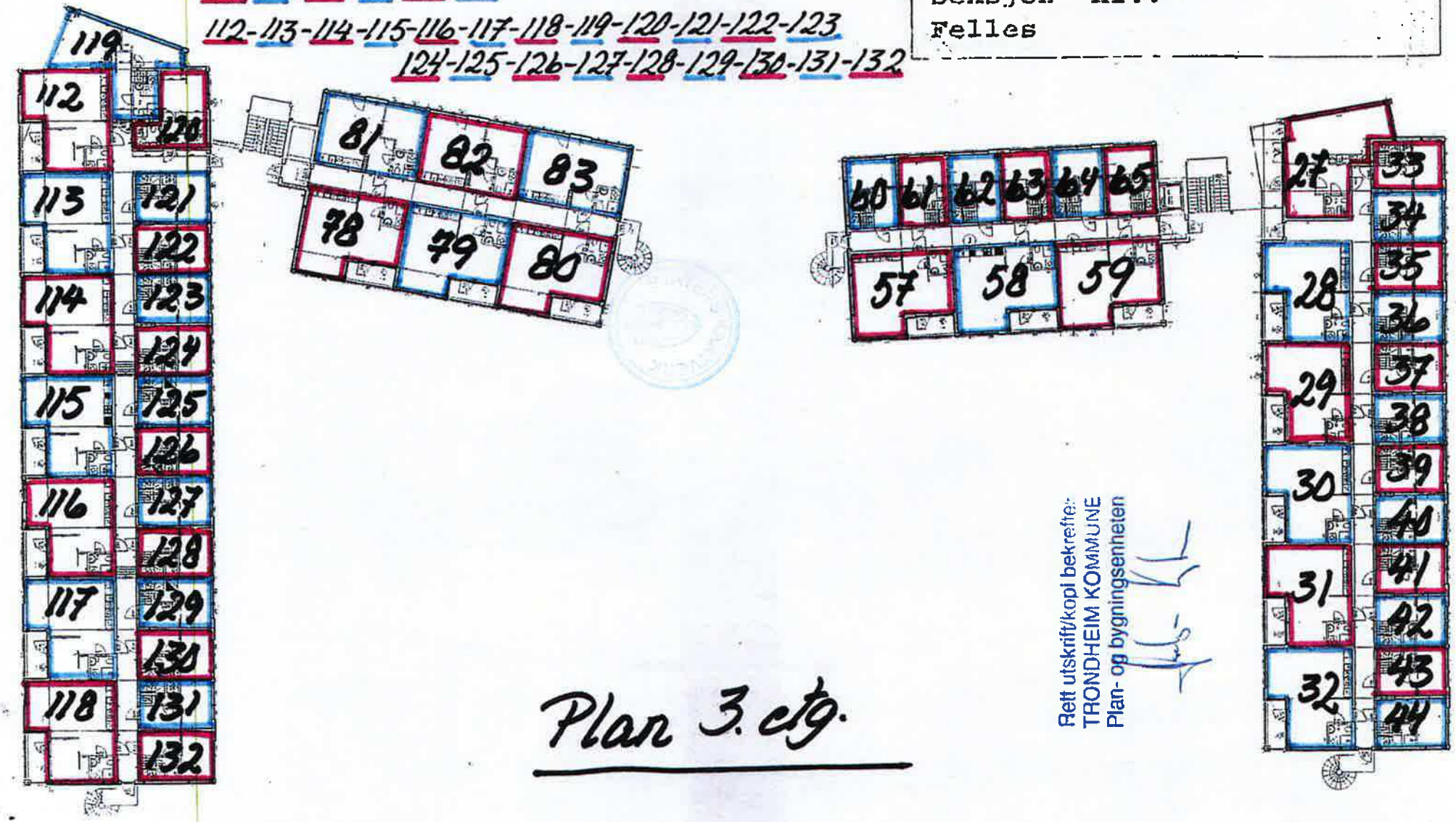
Seksjon: 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39
40-41-42-43-44

57-58-59-60-61-62-63-64-65

78-79-80-81-82-83

112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123
124-125-126-127-128-129-130-131-132

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 82
Seksjon nr.:
Felles



Plan 3. etg.

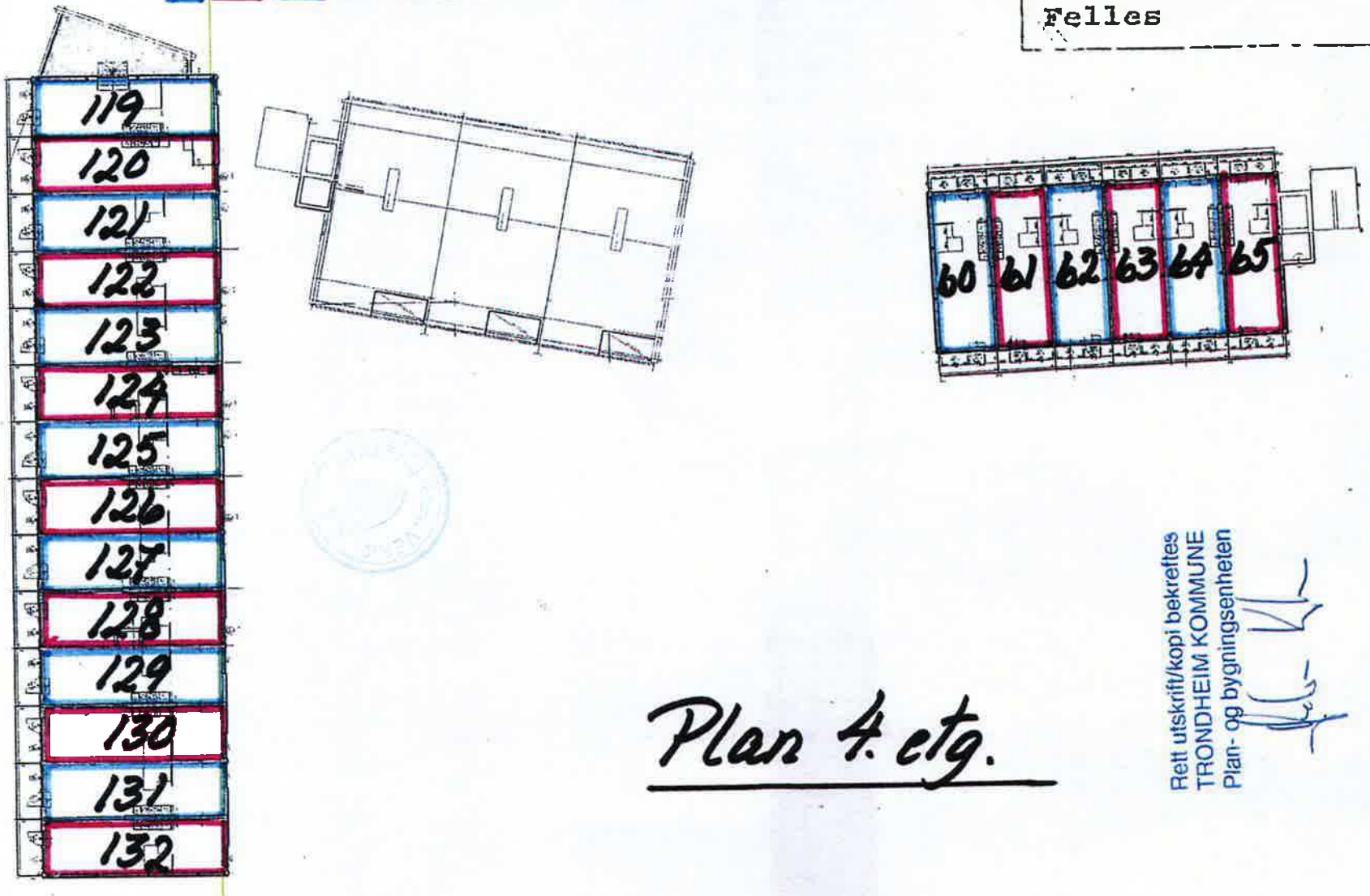
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Seksjon: 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44

60-61-62-63-64-65

119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 417 Bnr. 82
Seksjon nr.:
Felles



Plan 4. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Vedtekter for sameiet

Vedtatt 7. mai 2003, revidert av årsmøtet 10. april 2019. Endret 25.08.2020.Sist endret 24.04.2024.

INNLEDENDE BESTEMMELSER
§ 1 NAVN OG FORMÅL
§ 2 EIERFORHOLD
§ 3 RÅDERETT

ÅRSMØTET
§ 4 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING
§ 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
§ 6 STEMMERETTSREGLER
§ 7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
§ 8 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

STYRET
§ 9 STYRET
§ 10 STYRETS KOMPETANSE
§ 11 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER
§ 12 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING
§ 13 REGISTRERING AV SAMEIERE
§ 14 REVISJON OG REGNSKAP
§ 15 FORSIKRING
§ 16 VEDLIKEHOLD
§ 17 PARKERING OG BODER
§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
§ 19 FELLESKOSTNADER
§ 20 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD
§ 21 TEKNISK UTSTYR TILKNYTTET KOLLEKTIVE AVTALER

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE
§ 22 MISLIGHOLD
§ 23 FRAVIKELSE

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER
§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE
§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

OVERVÅKING
§ 26 KAMERAOVERVÅKING

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ILSVIKA GARDEN

(org.nr. 988 234 788)

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Ilsvika Garden. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 417, bnr. 82 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Mellomila 61, 63, 69, 71.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring oppdelt i 134 seksjoner. Seksjonene 1, 2, 133 og 134 er seksjonert til næringsformål mens seksjonene 3 til 132 er seksjonert til boligformål. Fastsettelse av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

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

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige. Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Drift av næringsseksjonene skal ikke påføre de øvrige sameierne ulempe utover hva som normalt følger av bruk av lokalene til forretning, lager eller/og kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Innehaver av næringsseksjonen har adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame mv. er til sjenanse for beboerne. I næringsseksjon 2 kan det ikke drives salg av varer som kommer i konkurranse med Coop Midt-Norges dagligvareforretning i seksjon 1.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, sameiets ordensregler, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

ÅRSMØTET

§ 4 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. 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 sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal revidert årsregnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

§ 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsrapport fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
    - a) styreleder og fire styremedlemmer
    - b) to varamedlemmer
    - c) revisor
    - d) valgkomite bestående av to personer

Valgene foregår muntlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet. Styremedlemmer og styreleder velges for to år, øvrige verv for ett år. Styrets leder velges særskilt.

§ 6 STEMMERETTSREGLER

Sameierne avgir stemme på årsmøtet basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

§ 7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller ved skriftlig samtykke, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om oppløsning av sameiet, tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter eller salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Alle årsmøter skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 9 STYRET
Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Så langt det er mulig skal både bolig- og næringsseksjonene være representert i styret. Når næringsseksjonene ikke er representert i styret skal disse innkalles til styremøter ved saker som berører disse seksjonene.

Styret har selv myndighet til å fastsette fordeling av styrehonorar, men fortrinnsvis 40 % til styreleder og resterende 60 % til fordeling på styremedlemmene. Varamedlemmer honoreres ikke, med mindre de tiltrer som fullverdig styremedlem. Næringsseksjonenes styremedlemmer honoreres ikke.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

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

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

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

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

HABILITETSREGLER

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

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

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 13 REGISTRERING AV SAMEIERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 19 FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader skal fordeles mellom sameierne ihht sameiebrøken med følgende justering: Seksjon 1 sitt bruksareal er økt med 204 m^2 etter ombyggingen. Dette skal ved fordeling av felleskostnader hensyntas slik at seksjon 1 sin brøkandel økes med 204 fra 1050 til 1254. Nevneren for alle seksjoner økes med 204 fra 6243 til 6447.
Utgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner, ved at utgifter som relaterer seg til næringsseksjoner; herunder fellesarealer og utomhusareal som nyttes av disse seksjonene dekkes av disse, og utgifter som relaterer seg til boligseksjonene; herunder fellesarealer og utomhusareal som nyttes av disse seksjonene dekkes av disse.

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

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

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

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

§ 21 TEKNISK UTSTYR TILKNYTTET KOLLEKTIVE AVTALER

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

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

OVERVÅKING

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ilsvika Garden

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl.18:00
Sted: Ilsvika Extra, Mellomila 91A

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lie, Kjell Morten Bloch
Sandvik, Kari

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kuganeriappan, Bavithira
Neerland, Elin Charlotte

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

02.04.2025
Sameiet Ilsvika Garden
styret

Sameiet Ilsvika Garden - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 611 008	2 549 412	2 545 526	2 752 987
Inntekter garasjer		227 400	225 900	234 600	246 330
Tillegg elektroniske fellesavtaler		811 200	748 800	817 440	888 000
Andre driftsinntekter	1	15 864	500	0	0
Sum driftsinntekter		**3 665 472**	**3 524 612**	**3 597 566**	**3 887 317**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-25 380	-30 000	-24 464	-25 380
Styrehonorar		-180 000	-173 500	-180 000	-180 000
Forretningsførerhonorar		-199 472	-192 905	-199 500	-206 000
Honorar administrative tjenester		-39 164	-38 303	-39 100	-39 600
Eksterne honorar	3	-39 125	-64 584	-33 900	-23 900
Drifts- og serviceavtaler	4	-129 798	-144 489	-127 000	-132 000
Vaktmestertjenester		-337 651	-252 561	-260 000	-260 000
Renholdstjenester		-112 475	-97 022	-97 250	-97 250
Løpende vedlikehold	5	-232 381	-153 372	-60 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	6	-2 599 811	-1 475 912	-900 000	-1 182 400
Elektroniske fellesavtaler		-823 319	-791 140	-817 440	-888 000
Forsikring		-340 214	-370 690	-404 000	-404 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-11 428	-2 503	0	0
Energi, felles		-139 624	-165 448	-150 000	-150 000
Andre driftsutgifter	7	-60 247	-41 597	-31 000	-31 000
Sum driftskostnader		**-5 270 088**	**-3 994 024**	**-3 323 654**	**-3 769 530**
DRIFTSRESULTAT		**-1 604 616**	**-469 412**	**273 912**	**117 787**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		112 675	106 752	105 600	111 000
Finanskostnader		-80	0	0	0
Netto finansposter		**112 595**	**106 752**	**105 600**	**111 000**
Resultat før skattekostnad		**-1 492 022**	**-362 660**	**379 512**	**228 787**
Ordinært resultat etter skatt		-1 492 022	-362 660	379 512	228 787
ÅRSRESULTAT	**8, 11**	**-1 492 022**	**-362 660**	**379 512**	**228 787**
Disponering av totalresultat:		-1 492 022	-362 660	379 512	228 787
Overført fra annen egenkapital		-1 492 022	-362 660	0	0

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

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

Sted:_____, dato:_____

Tore Johan Sørum Leder	Kjell Morten Bloch Lie Styremedlem	Jostein Karunanithy Styremedlem
Guri Sissel Sundsfjord Styremedlem	Kari Sandvik Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Viderefakturering gjelder for EL og vannsjekk.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

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

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**869 073**	**1 493 521**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 492 022	-362 660
Overført øremerkede midler	-61 976	-261 787
Uttak øremerkede midler	811 976	0
Årets endring i disponible midler	**-742 022**	**-624 447**
Disponible midler i periodens slutt	**127 052**	**869 073**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**2 281 714**	**2 019 927**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	61 976	261 787
Årets benyttede midler av vedlikehold	-811 976	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**1 531 714**	**2 281 714**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-500 000**	**-500 000**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-500 000**	**-500 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 158 766**	**2 650 788**

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 11 - EGENKAPITAL

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

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

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ilsvika Garden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ilsvika Garden

Styreleder	Tore Johan Sørum (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Kari Sandvik (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Guri Sissel Sundsfjord (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jostein Karunanithy (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Kjell Morten Bloch Lie (sign.)	31.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ILSVIKA GARDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ILSVIKA GARDEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 til sameiet 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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AWTCW-EZ4B3-6IP07-FUM81-204YB-IAQHN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 14:16:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AWTCW-EZ4B3-6IP07-FUM81-204YB-IAQHN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Sameiet Ilsvika Garden

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

Styrets sammensetning i siste periode

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

Styrets arbeid i siste periode

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

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

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

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

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

Styret i Sameiet Ilsvika Garden

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ilsvika Garden torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Ilsvika Extra, Mellomila 91A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Oliver Rokstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Oliver Rokstad

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Magnus Wilhelm Kevin McDonagh

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 16

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 180 000,-

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

Styreleder for 1 år:

Tore Johan Sørum

Styremedlem for 2 år:
Lie, Kjell Morten Bloch
Sandvik, Kari

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år:

Jostein Karunanithy

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Lie, Kjell Morten Bloch
Sandvik, Kari

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Ingrid Garnes Flatjord

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kuganeriappan, Bavithira
Neerland, Elin Charlotte

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Neerland, Elin Charlotte

Protokoll for Sameiet Ilsvika Garden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oliver Rokstad (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Magnus Wilhelm Kevin McDonagh (sign.)	28.04.2025

Husordensregler

Innhold:

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

Husordensregler for Ilsvika Garden Rev. 20.04.2016

VELKOMMEN TIL SAMEIET ILSVIKA GARDEN

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

2. BRUK AV FELLESAREALER, TILKOMSTAREALER OG FELLESANLEGG
Ganger, trapperom og andre tilkomst og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som for eksempel sykler (se parkering).
Det er røykeforbud i sameiets fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg.
Rømnings og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler el lignende.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

3. BRUK AV LEILIGHETEN
For å unngå kondens eller muggskader i leiligheten skal avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.
Ved fravær og spesielt i den kalde årstiden må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke får frostskader.

4. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.
Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes av hensynet til beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende og når reglene for dyrehold ikke blir etterfulgt).

Den som holder dyr må til enhver tid sørge for å ha full kontroll over dyret og påse at dyret ikke er til sjenanse for andre og ikke tar seg inn i andres leilighet eller oppholder seg på privat område.
Det er båndtvang i alle fellesarealer.
Kjæledyr skal holdes vekk fra sandkasser og lekeplasser.
Hundeeier er pliktig til å ta opp og fjerne hundens avføring på en forsvarlig måte.

5. AVFALLSHÅNDTERING – HYGIENE

Restavfall, papp/papir, og plast/emballasje kastes i containere ved nedkjøring til garasjekjeller. Miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkt for glass/metall finnes i nabolaget.
For alt annet avfall kan for eksempel kommunalt avfallsmottak på Heggstadmoen benyttes.
Det skal ikke hensettes avfall og/eller gjenstander i området rundt containerne eller i fellesarealer tilhørende Ilsvika Garden.
Etterlatt avfall (eks. flyttesøppel) fører til ekstrautgifter i forbindelse med opprydding og bortkjøring. Kostnaden vil bli belastet den enkelte som hensetter avfall på ureglementert vis.
Foring av husdyr og fugler samt rester av mat som etterlates utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til sameiet og er derfor forbudt.»

6. PARKERING

Parkeringsplasser skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere. Det skal ikke plasseres dekk og annet løsøre på biloppstillingsplassene. Dette vil bli fjernet på eiers regning.
Ved utleie av parkeringsplass må eier tilse at leietaker følger husordensreglene.
Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.
Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå utvendig på offentlig parkeringsplass.
Sykler parkeres i sykkelstativene rundt plenen i det utvendige fellesarealet eller i privat bod.
Det er forbud mot å sette sykler på fortauet, ved trapper eller på svalganger der de er til hinder for funksjonshemmede, renhold/snørydding og plenklipping.

7. ANSVAR OG OMFANG

Husordensreglene er til for at alle i sameiet skal ta hensyn til hverandre og trives i Ilsvika Garden. Alle sameiets beboere, eiere og andre som oppholder seg her plikter å sette seg inn i og etterfølge husordensreglene.
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Eventuelle klager på andre i sameiet for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende og søkes løst i minnelighet.
Klager skal sendes skriftlig (brev eller e-post) til styret, se adresser under overskriften Hvordan kontakte styret.
Som husordensregler gjelder også oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.
Leilighetseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen leilighet og i ytre rom som tilhører denne (dører vinduer etc.). Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp skal holdes åpne.
Felles ledningsnett og anlegg som går gjennom leiligheter vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering skal vedlikeholdes av seksjonseier selv. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett. Det henvises generelt til hver leilighets FDV perm som fulgte med i leveransen fra utbygger.

8. ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i sin leilighet såfremt det ikke er til sjenanse for andre.
Alle dager mellom kl 23:00 og 07:00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen støy fra arbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå innenfor dette tidsrommet. Det skal fremdeles tas hensyn til andre utenfor dette tidsrommet.
Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt kan bare drives dersom sameiets styre og naboer har samtykket.
Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere og vis hensyn til de som bor i etasjene under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.
Tillatte grilltyper er elektrisk grill og gassgrill, alle andre former for utendørs grilling er forbudt. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller skal kastes i fellesareal eller felles tilkomstveier.

9. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige endringer som berører bærende/støttende elementer.
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres skal type, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret.
Blomsterkasser skal være i sink utførelse.
Det er ikke tillatt å sette opp utvendige antenner.

10. KOMMUNIKASJON

Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse eller ved oppslag på sameiets oppslagstavler.
Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.
Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig til adresser nedenfor og undertegnes av den sameier som inngir forslag/klager.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

11. HVORDAN KONTAKTE STYRET

E-post; post@ilsvikagarden.com,
Internett: www.ilsvikagarden.no.
Pr brev; Legg ditt brev i postkassen merket "Post til Ilsvika Garden" som er plassert i kjeller hus A, på vegg i rommet mellom garasjekjeller og Coop Prix.
Forretningsadresse: Sameiet Ilsvika Garden, Fjordgata 43, 7010 Trondheim.

Branninstruks

Vedlegg til Husholdsregler for Ilsvika Garden

Når det brenner skal du:
Varsle
Meld fra til alle som er i umiddelbar fare, bruk manuell brannmelder. Ring brannvesenet på telefon 110.

Redde
Lukke alle dører og vinduer slik at røyk sprer seg minst mulig.
Sørg for at alle kommer seg ut, oppsamlingsplass er ved Solsiden legekontor. Bruk ikke heis.

Slukke
Prøv å slukke med tilgjengelige slukningsmidler.
Når brannvesenet er på plass overtar de slukkearbeidet.

Rekkefølgen av ovennevnte punkter må du ut fra situasjonen avgjøre selv.

Gjør deg på forhånd kjent med følgende:

- Rømningsveier
- Nærmeste brannmelder
- Nærmeste slokkeapparat
- Nærmeste brannslange
- Varslingsanleggets tavle i P-kjeller
- Oppsamlingsplass

For spørsmål angående brannsikring i Ilsvika Garden kontakt styret; post@ilsvikagarden.com eller pr brev til postkasse merket ”Post til Ilsvika Garden” som er plassert i kjeller hus A, på vegg i rommet mellom garasjekjeller og Coop Prix.

Avfallshåndtering

Vedlegg til Husholdsregler for Ilsvika Garden

Håndtering av avfall i Ilsvika Garden Containere er plasserte ved nedkjørsel til P-kjeller:

- **Restavfall**
  Skal legges i containerne merket restavfall.
  Restavfall skal ikke legges på bakken, prøv heller åpningen på motsatt side.
- **Papp & Papir**
  Skal legges i containerne merket papp og papir.
  Esker eller poser med papir skal ikke settes på bakken prøv heller åpningen på motsatt side.
- **Plast**
  Skal legges i containerne merket plast.
  Esker eller poser med papp skal ikke settes på bakken, prøv heller åpningen på motsatt side.

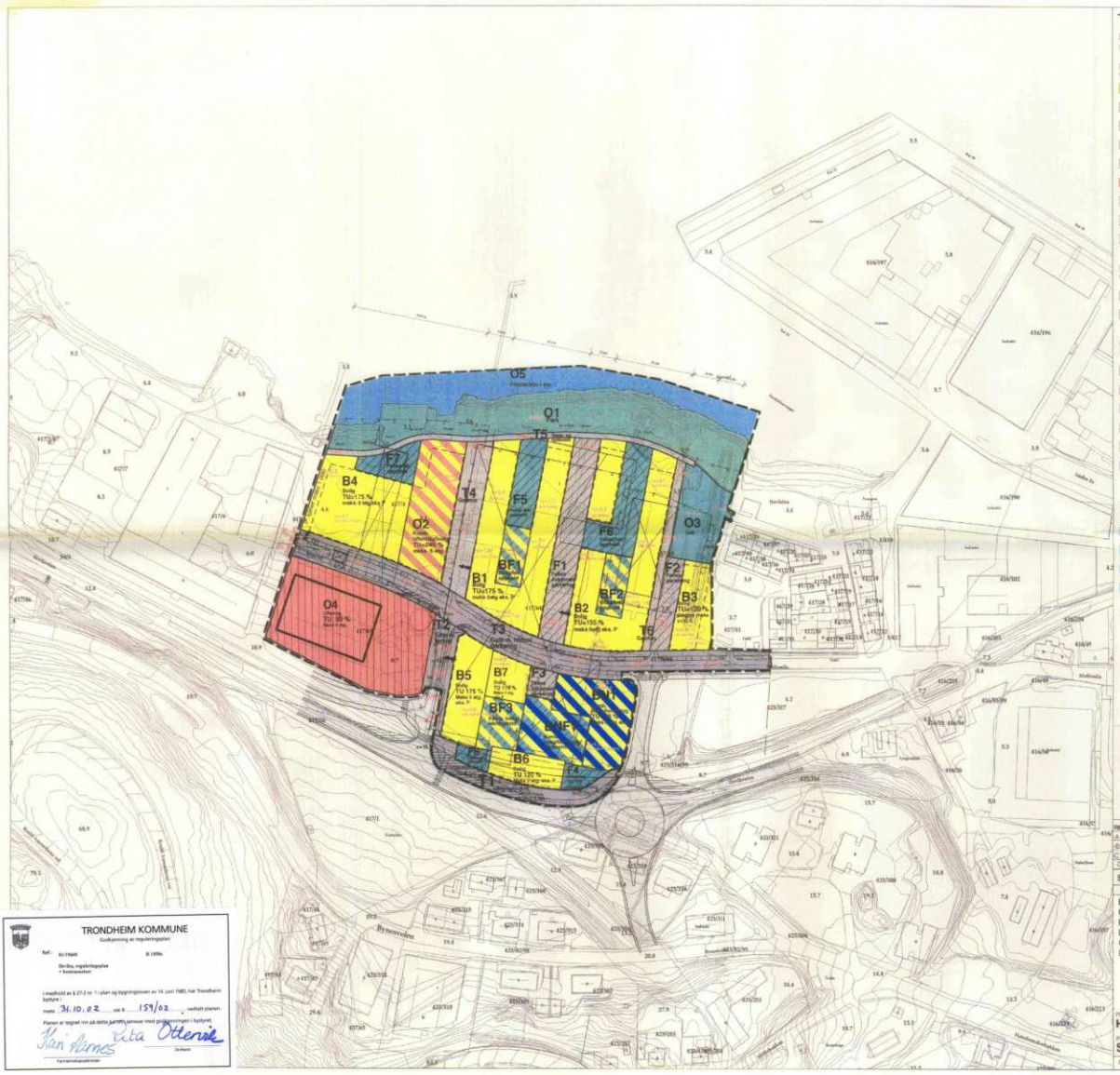
Annet avfall:

- **Glass & metall**
  Nærmeste container for glass og metall finnes i retning sentrum ved Hanskemakerbakken.
- **Miljøavfall**
  Hver leilighet har fått utlevert rød boks til spesial og miljøavfall. Denne boksen tømmes på egnet mottakssted eller på oppfordring fra kommunen.
- **Større gjenstander som ikke går å kaste i containerne**
  Skal beboere selv frakte vekk.
  For eksempel til kommunens gjennbrukstasjon på Heggstadmoen.

Det skal ikke hensettes avfall og/eller gjenstander i området rundt containerne eller i fellesarealer tilhørende Ilsvika Garden.

Etterlatt avfall (eks. flyttesøppel) fører til ekstrautgifter i forbindelse med opprydding og bortkjøring. Dette må du som beboer i Ilsvika Garden betale for i form av økte fellesutgifter.

For spørsmål angående håndtering av avfall i Ilsvika Garden kontakt styret; post@ilsvikagarden.com eller pr brev til postkasse merket "Post til Ilsvika Garden" som er plassert i kjeller hus A, på vegg i rommet mellom garasjekjeller og Coop Prix.



TEGNFORKLARING

PLAN OG BYGNINGSLOVENS §25 REGULERINGSFORMÅL

(Sosikoding i parentes)

BYGGEOMRÅDER (100)
(PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Områder for boliger m/tilh. anlegg (110)
- Områder for boliger (blokkbeb.) (113)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri/ lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for almennyttige formål (170)

LANDBRUKSOMRÅDER (200)
(PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- Områder for jord og skogbruk (210)
- Områder for gartneri (230)

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

- Kjørevei (310)
- Gate m. fortau/ (311)
- Gang og sykkelveg (320)
- Gatetun (330)
- Parkeringsplass (333)
- Annen veigrunn (319)

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

- Park (410)
- Anlegg lek (430)
- Anlegg for idrett og sport (440)
- Friområde i sjø (450)

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

- Høyspenningsanlegg (510)
- N Nettstasjon

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

- Frisiktsone ved (640)
- Bevaringsområde for bygn. og anl (650)

FELLESOMRÅDER (700)
(PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel/ parkering (710)
- Felles lek/ opphold (750)

FORNYELSESOMRÅDER (800)
(PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

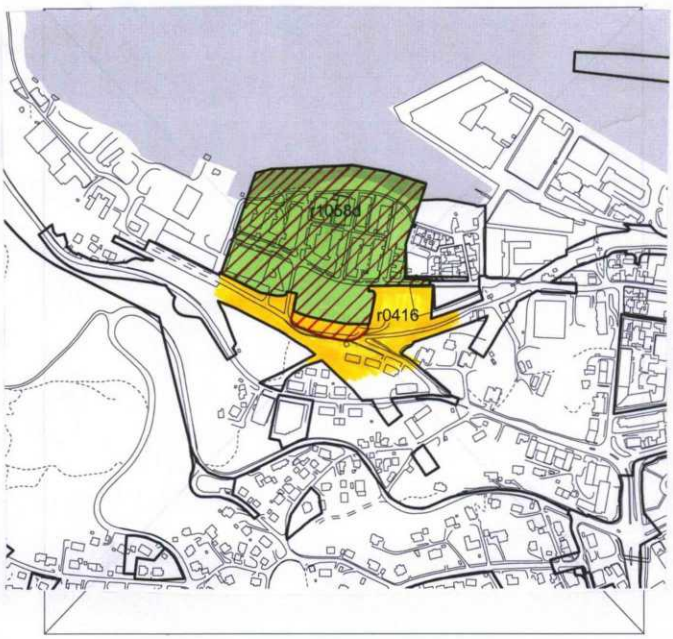
KOMBINERTE FORMÅL (900)
(PBL § 25, 1. ledd nr. 9)

- Bolig/forretning
- Bolig/ offentlig
- Bolig/felles lek, opphold
- Bolig/fornøring/felles lek, opphold

LINJESYMBOLER MV.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje vei (1221)
- Sikt Sikt Sikt

GJELDENDE REGULERINGSPLANER **M 1:5000**



TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST	
r1058d	stf 30.09.1999	Ilsvika.
r0416	stf 23.11.2000	Reguleringsplan for Nordre Avlastingsveg, ILA

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 1058e

Arkivsak:01/19605

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

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

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

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

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

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

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

IV. Friområder:

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

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

VI. Spesialområder:
Spesialområde bevaring (O4)

§ 3 BEBYGGELSEN

1. Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

2. Utforming

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

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

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

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

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

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

3. Parkering

Krav til parkeringsdekning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Området skal inneholde sykehjem og boliger.

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

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

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

kjellere.

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

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

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

§ 5 OFFENTLIG FRIOMRÅDER

1. **Park (O1)**

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

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

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

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

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

§ 6 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

§ 7 SPESIALOMRÅDE BEVARING (O4)

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

§ 8 PLANKRAV

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

2. Krav til byggesøknader

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

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

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

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

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

§ 9. KRAV OM REKKEFØLGE OG SAMTIDIGHET

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

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

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

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

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

Bystyrets vedtak av 31.10.2002 er som følger:

Vedtak:

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

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

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

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

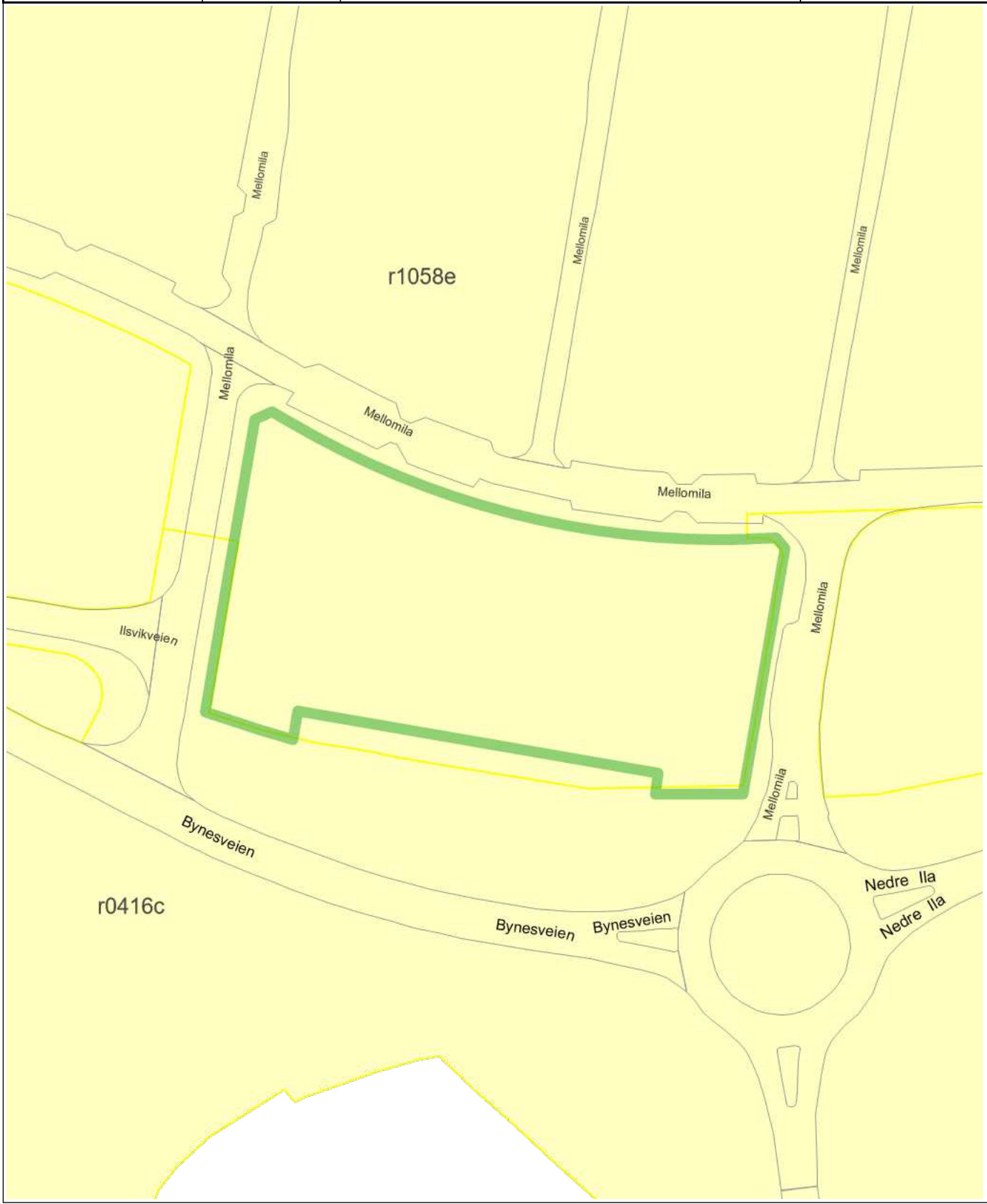
(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 119
Adresse:	Mellomila 69 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

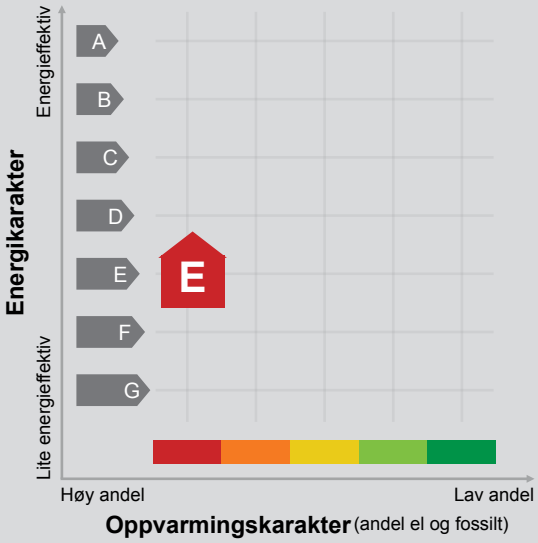
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

ENERGIATTEST

Adresse	Mellomila 69
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	417
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	119
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21044539
Bruksenhetsnummer	H0320
Merkenummer	Energiattest-2024-6051
Dato	01.09.2025



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.energimerking.no.

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 urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mellomila 69
Postnummer: 7018
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0320
Dato: 08.08.2024 10:36:55
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6051

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 417
Bruksnummer: 82
Seksjonsnummer: 119
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 21044539

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

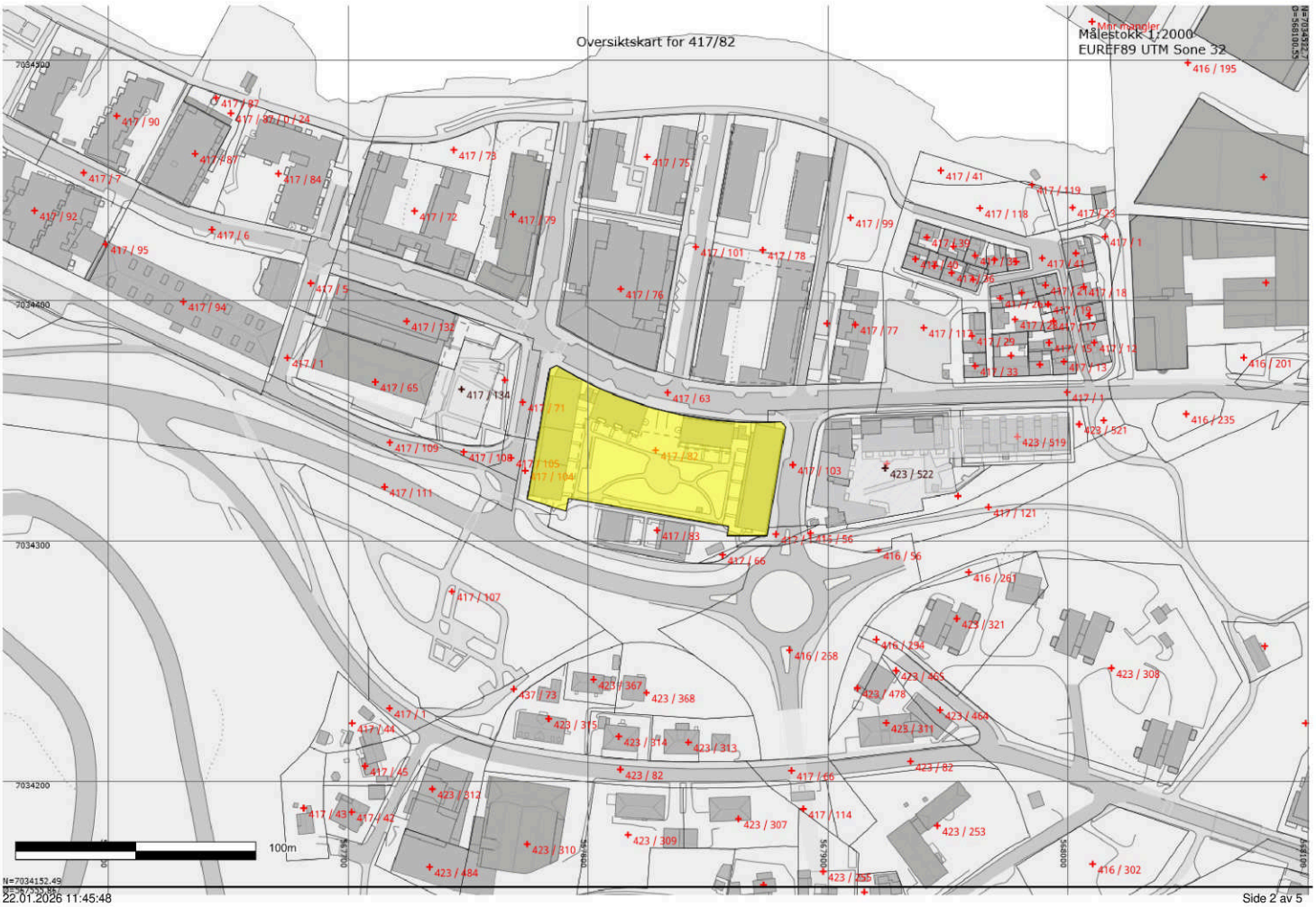
Trondheim

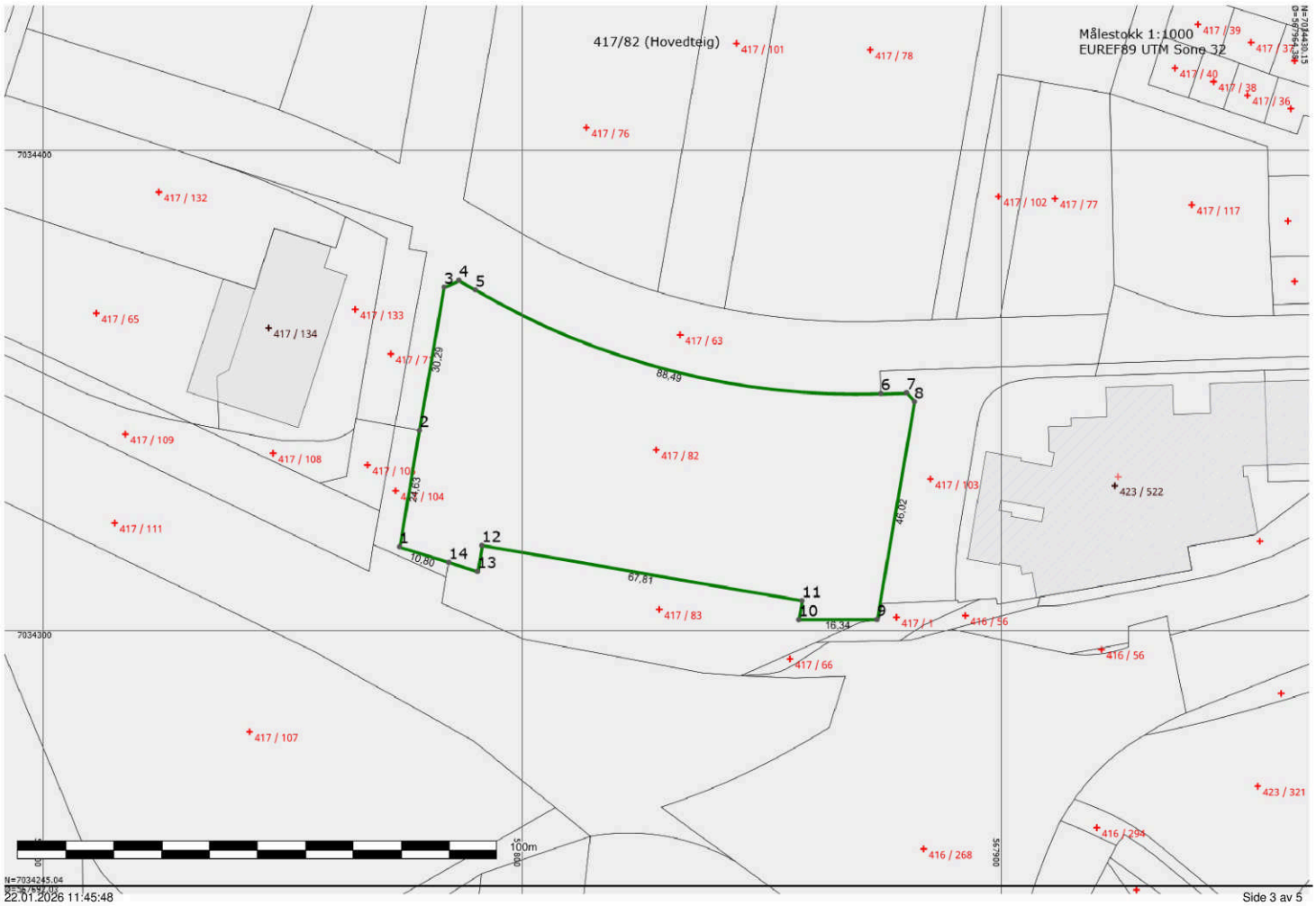
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**417**	**82**	**0**	**119**

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 417/82
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Mer manøvrer
100m
N=7034152.49
E=567222.05
22.01.2026 11:45:48



22.01.2026 11:45:48

Areal og koordinater

Areal: 4679,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034337,56 Øst: 567828,09

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034317,40	567774,46	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			24,63	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034341,67	567778,64	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			30,29	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034371,52	567783,78	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,42	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034372,96	567786,88	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,99	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034370,94	567790,32	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	157,50
			88,49	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034349,36	567874,95	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,34	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034349,53	567880,29	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,53	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034347,62	567881,95	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			46,02	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034302,27	567874,14	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			16,34	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034302,23	567857,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,00	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034306,17	567858,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			67,81	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034317,68	567791,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,49	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034312,27	567790,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,25	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034314,15	567784,76	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	

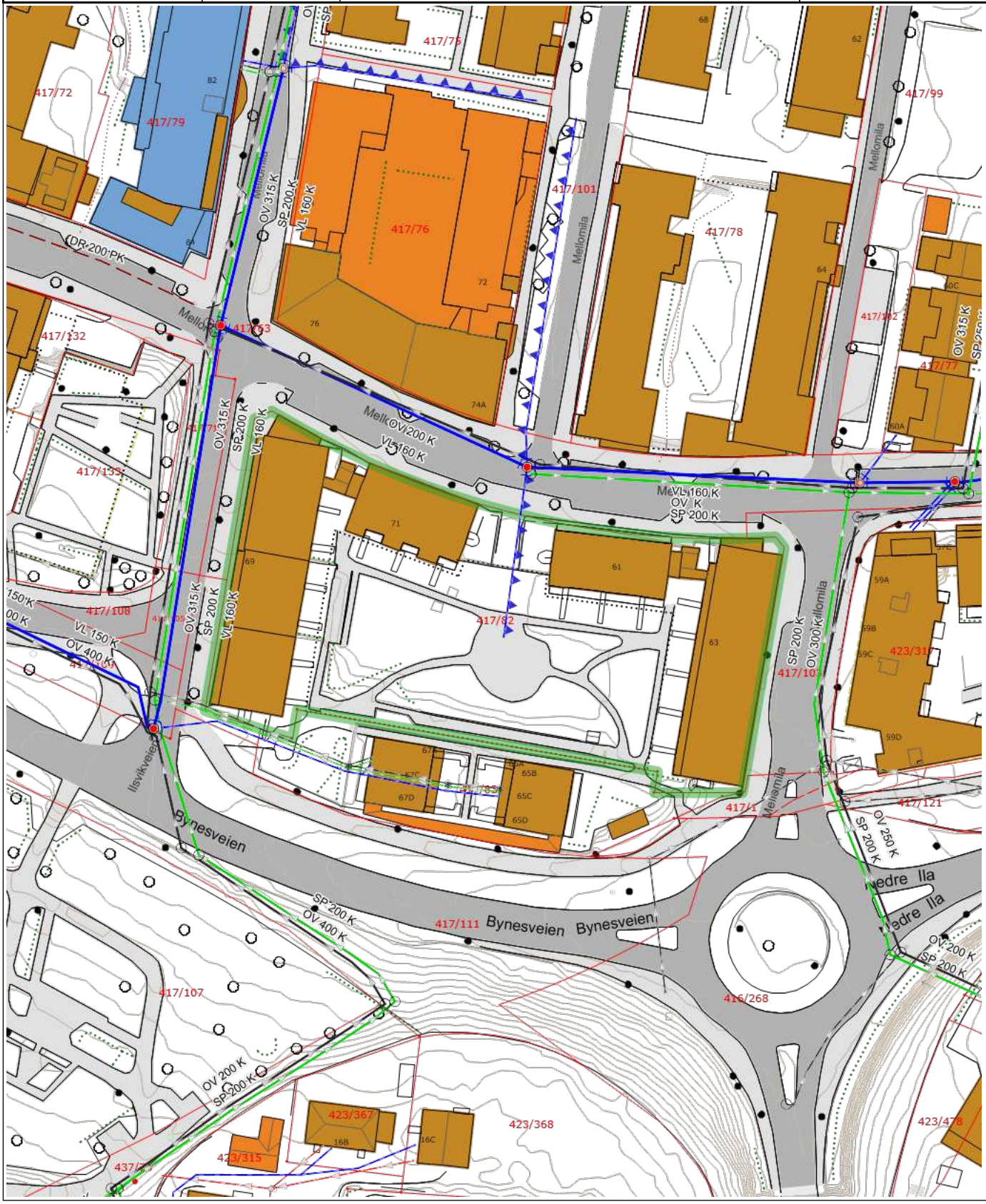
			10,80	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 119
Adresse:	Mellomila 69 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

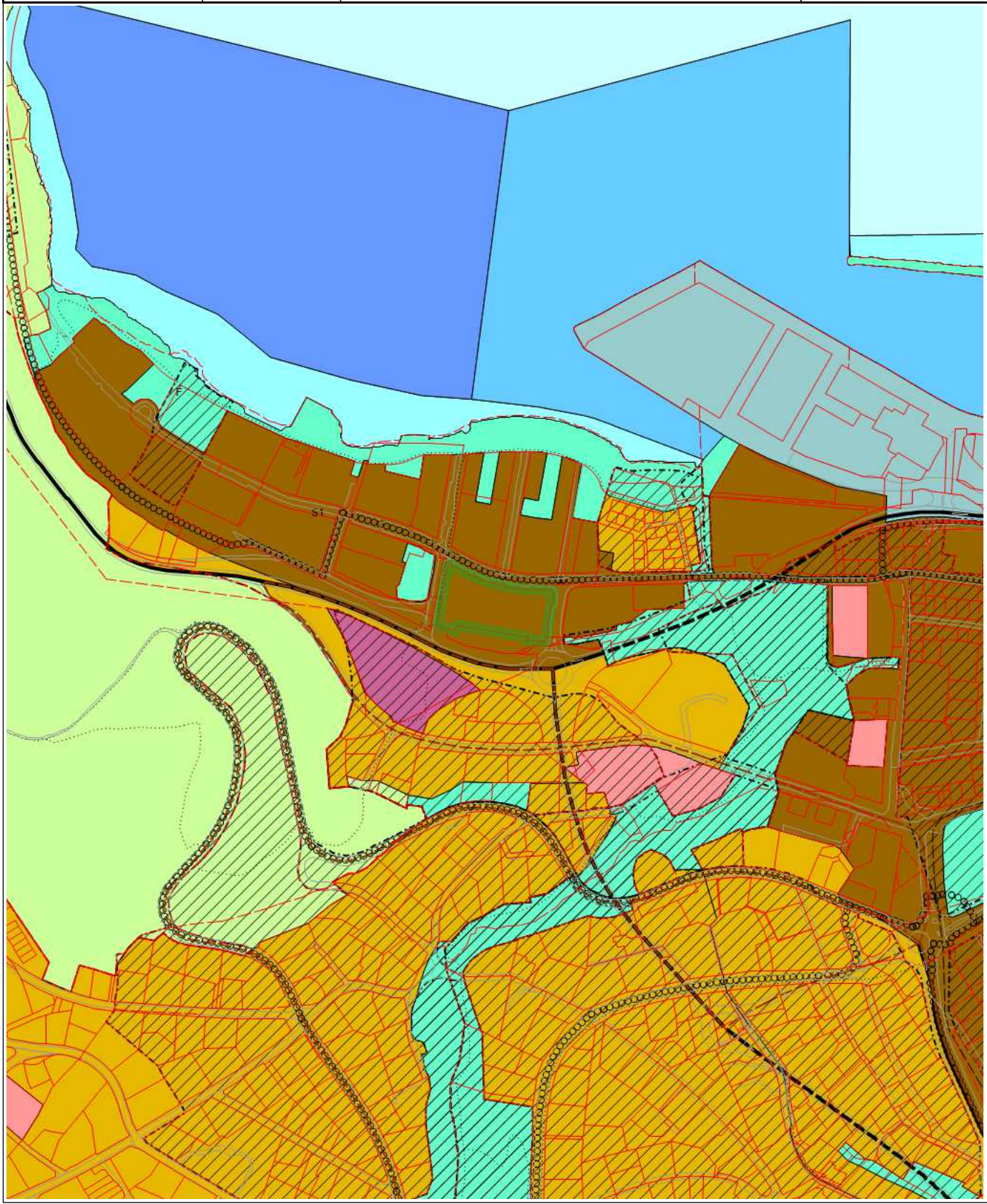
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant undergang
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Anleggseiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Sti
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Overkjørbart areal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Riksveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Vegundergang
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 119
Adresse:	Mellomila 69 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

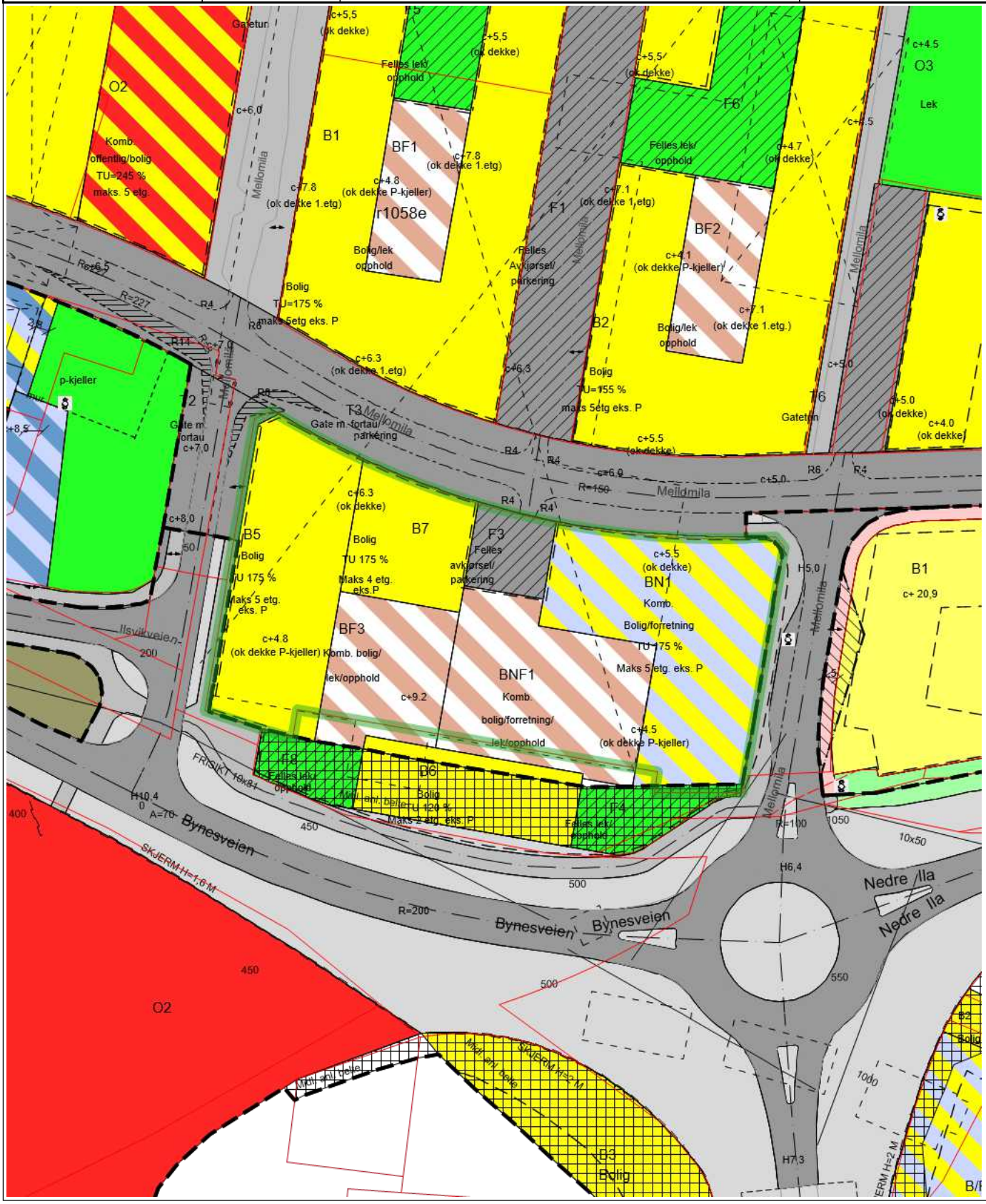
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 119
Adresse:	Mellomila 69 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg
- Restriksjonsområde flyplass
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde

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 69, 7018 Trondheim
Gnr. 417, Bnr. 82, Snr. 119, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251156

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@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.
