PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MELLOMILA 93B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Seksjoneringer

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Meglers verdivurdering

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260012

Selger 1 navn
Runa Fossum Sæterhaug

Gateadresse
Mellomila 93B

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

Polise/avtalenr.: 7134401

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: 114260012

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Min bror skiftet stikkontakter fra hvit til svart. Han jobber som elektriker i Midt Elektro. En kompis, Bendik Myren ordnet led-lys på spilevegg bak seng. Elektriker i BMC-elektro

Arbeid utført av: Midt Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260012

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260012

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: 114260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runa Sæterhaug	1eae1961bc4426e8f5bce7 15cb52547138dc1f97	21.01.2026 11:46:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260012

- 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 93 B
7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2012
BRA:	50 m^2
BRA-i:	40 m^2
Rapportdato:	23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)

Samlet vurdering

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

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Mellomila 93 B
7018 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39384

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG-2 er gitt på bakgrunn av begrenset avtrekk fra kjøkkenvifte.
Våtrom	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.1.2026

Rapportdato
23.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Runa Fossum Sæterhaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker var tilstede.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Mellomila 93 B, 7018 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	417	Bruksnr:	127	Festenr:	
Seksjonsnr:	116	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i femte etasje op en boligblokk (kombinasjonsbygg av næring og bolig), hovedsakelig oppført som en betongkonstruksjon, i fem etasjer over sokkel og parkeringskjeller, hvor utvendige fasader er blendet med tegl. Taket er tilnærmet flatt, tekket med membran, og vindu har 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)
5. etasje	**50**	**40** Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom og bad.	**10** Romfordeling: 2 boder (3.5 m2 og 6.5 m2)	**0**	**7**
Totalt m²	**50**	**40**	**10**	**0**	**7**

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
Balkong med utgang fra stue, det er betongdekke og glassrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går via sentralt system.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er noe dårlig avtrekk fra vifte og det dannes noe kondens på vegg ved matlaging.
Det er også defekt knapp som skal åpne spjeld for å ha mekanisk avtrekk på.

Anbefalte tiltak avtrekk

Service på kjøkkenvifte og rengjøring av filter.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler tilkoblet sentral og sprinkleranlegg. Brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 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**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er vannrør av 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 i baderomstaket.

6.8 Elektrisk

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

El-skap i garderobe på soverom med automatsikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme til radiator.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Leietaker opplyser om at de har problemer med regulering av radiator på stue, det er ikke kjent om dette er et sentralt system uten styring eller om det er noe galt med reguleringsventil på radiatoren.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke kjent når det var service på anlegget sist.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er 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 sluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk 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

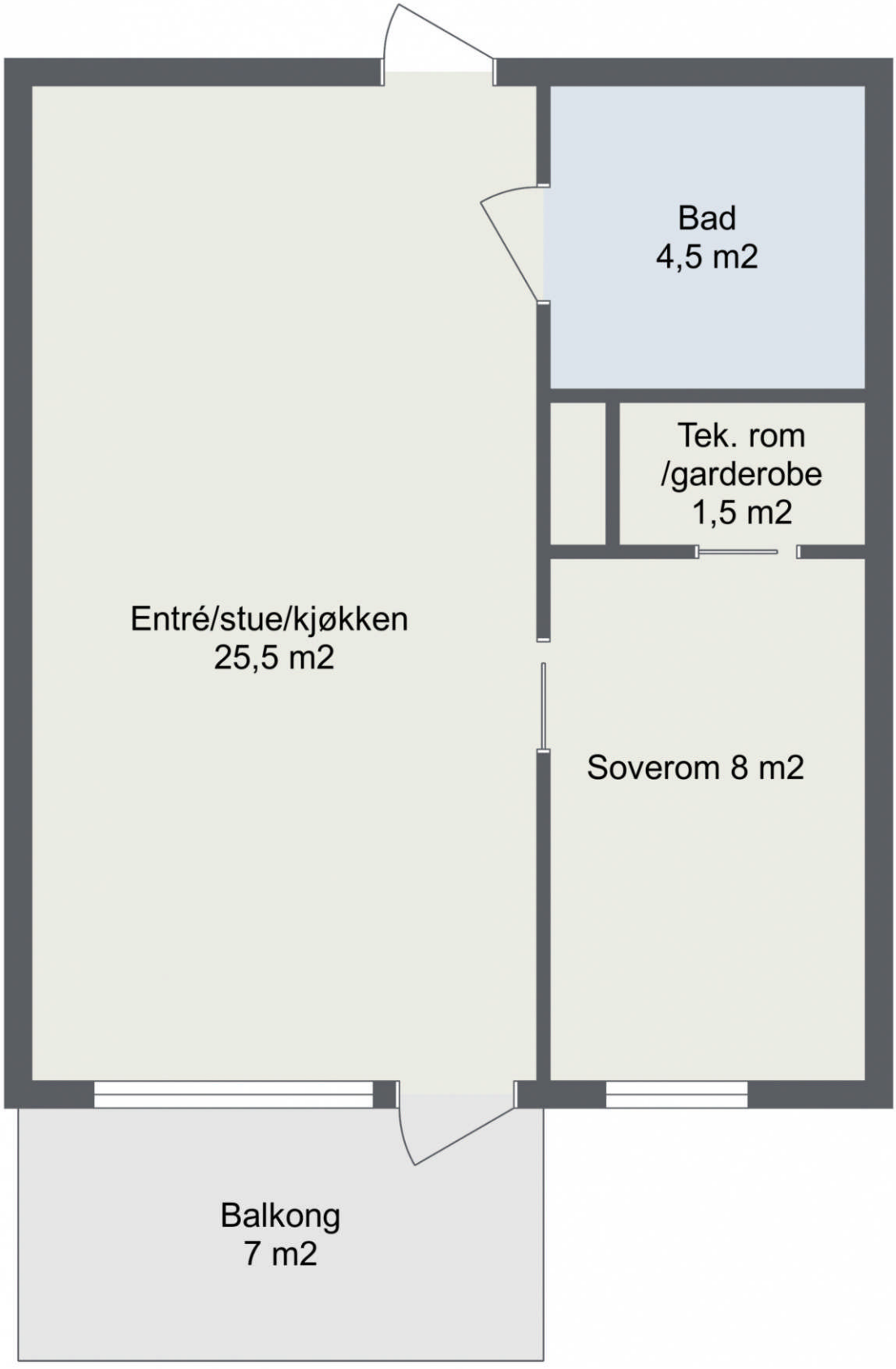
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

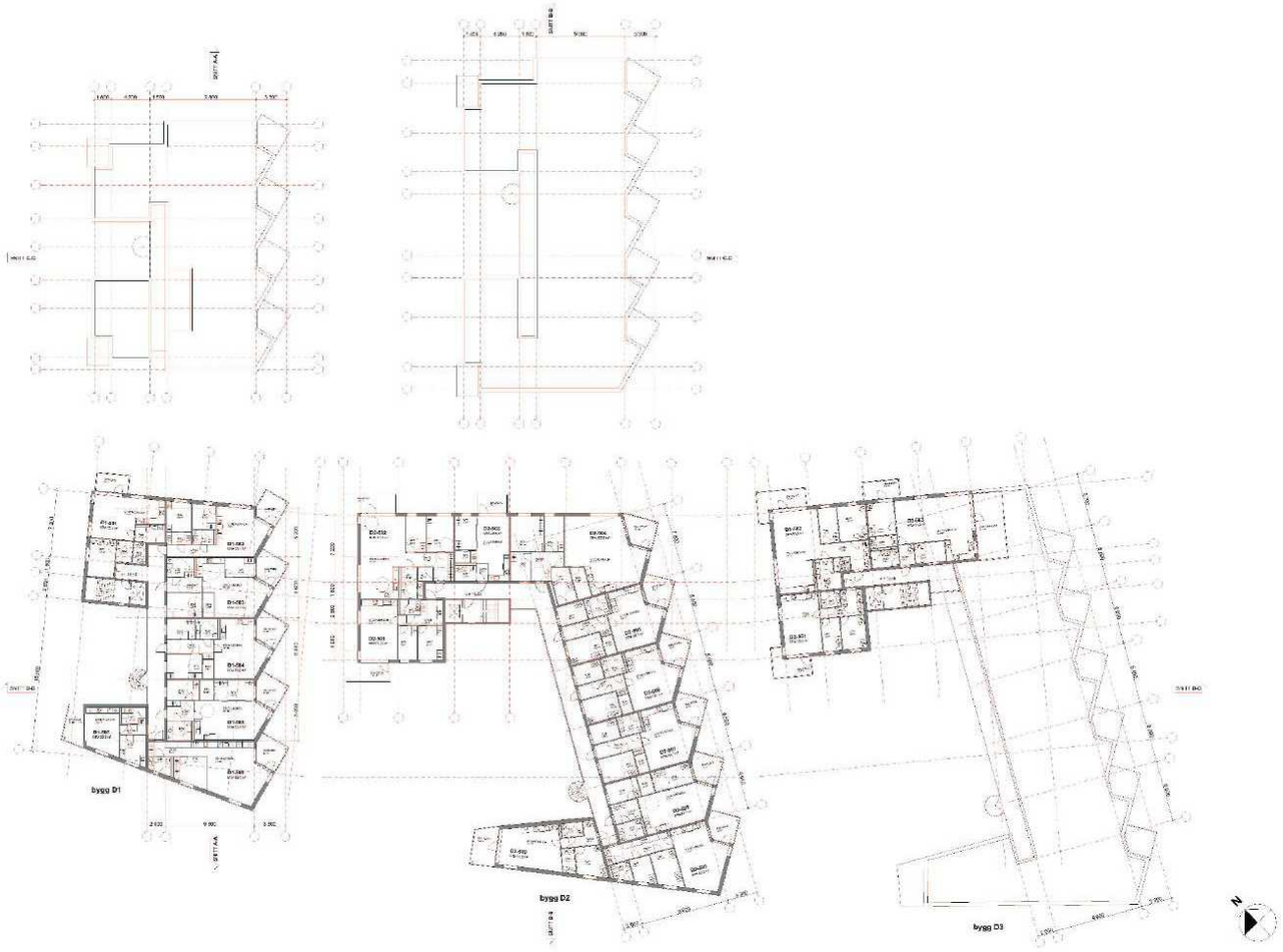
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

5. 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).



PROSJEKT: ILSVIKVEIEN 30	OPPDRAG NR: 07014	BYGGHERRE: MAJA EIENDOM AS, JARLESVEIEN 4, 7041 TRONDHEIM, TLF. 73 87 98 40	ARKITEKT: HUS ARKITEKTER AS, NORDRE GT. 10, TLF. 73 10 10 50, 7011 TRONDHEIM, e-post: firmapost@husark.no	FASE: RAMMESØKNAD	TEGN.NR.: ACD5-20-101	TEGNING: PLAN 5	MÅL: 1:200 (A1) 1:400 (A3); DATO: 25.06.2010	TEGNET: AB; KONTR: AB; GODKJ: TF; INDEX:



MERKNADER:

PLAN 4	A-CD-1-4-200-001	A 01

HENVISNINGER:

REV	REVISJON GJELDER	DATO	TEGN	KONTR	GODK
A 01	ORIENTERT TEGNING, DETALJPROSJEKT	29.02.2011	KR	AR	

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

ARK: HLB ARKITEKTER AS
Sandakerveien 99, 0484 Oslo
Tlf. 23 00 40 00
Tlf. 23 00 40 01
post@hlbark.no

RIB: COWI AS
Dronningensgate 16, 0152 Oslo
Tlf. 02328
Tlf. 02329
oslo@cowi.no

RIB: Ingeniør og Logistikk AS
Storgata 19, 7012 Trondheim
Tlf. 73 89 20 00
Tlf. 73 89 20 10
post@ingeniorogsystem.no

ARK: PLAN Arkitekter AS
Storgata 55, 7012 Trondheim
Tlf. 73 84 43 00
Tlf. 73 84 43 01
mail@planark.no

RIE: Dahle Oddmestad AS
Øvre Ila Næringspark 1, 7080 Heimdal
Tlf. 72 48 80 00
Tlf. 72 48 80 01
post@dahleoddmestad.no

RIV: Rambøll Norge AS
Arkitekter 25, 3450 Trondheim
Tlf. 73 84 10 00
Tlf. 73 84 10 01
trondheim@rambøll.no

RIBE: Rambøll Norge AS
Hesthamra 19, 7492 Trondheim
Tlf. 73 84 10 00
Tlf. 73 84 10 01
Trondheim@rambøll.no

RIBO: Rambøll Norge AS
Nils Hansens vei 13, 7049 Trondheim
Tlf. 73 84 10 00
Tlf. 73 84 10 01
Trondheim@rambøll.no

BYGGHERRE:
Maja Eiendom
JAKOBSVEIEN 2, 7011 TRONDHEIM
TLF. 73 87 40 20
firmapost@maja.no

TOTALENTREPRENØR:
Teknobygg Entreprenør
JAKOBSVEIEN 2, 7011 TRONDHEIM
TLF. 73 87 40 20
firmapost@maja.no

PROSJEKT: ILSVIKA EXTRA

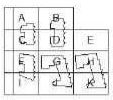
FASE: DETALJPROSJEKT

TEGNINGSSTATUS: FORELØPIG TEGNING

TEGNINGSTITTEL: PLAN 4

BYGG:

LOKALISERINGSFIGUR:



TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV	DATO	30.01.2011
TEGNING: STED 1	MÅLESTOKK: 1 : 200	FORMAT:	ISO A1 (594x841 mm)	

TEGNINGSNUMMER: A-CD-1-4-200-001

REVISJON: A 01

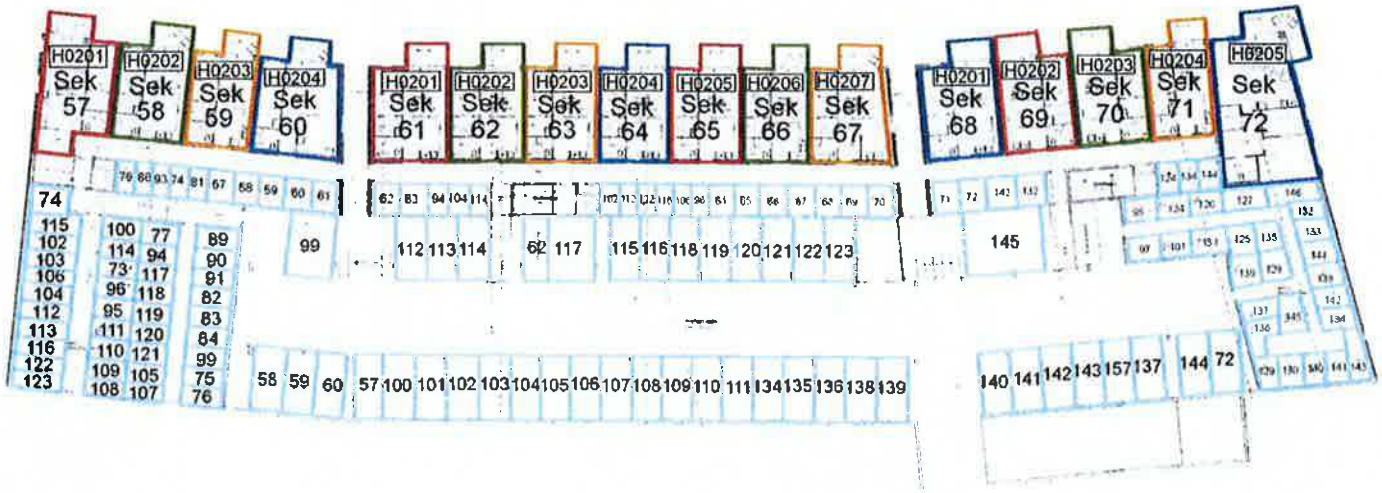
FAG - BYGNING - TYPE - BYGN - ETG - BYGN - LØPENR

Kopi/kopi bekreftes
IFIM KOMMUNE
...oppmålingskontoret
30/1-12

Nr. 95 B

Nr. 93 B

Nr. 91 B



Plan 2. etg

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 417 **Bnr:** 127

Seksjon: 57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 69-70-71-72

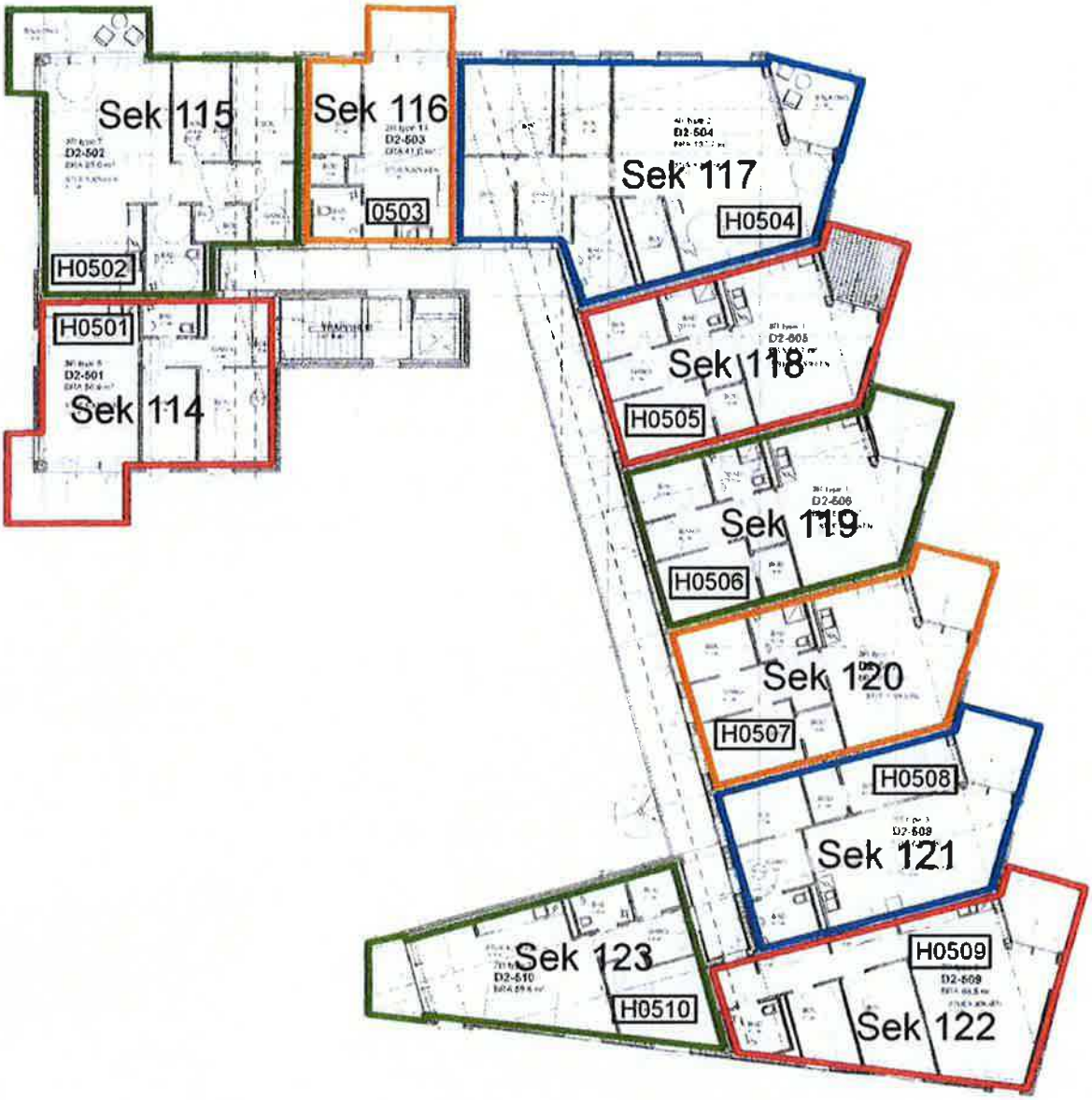
Felles Tilleggsareal til seksjon

Side: 8

STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
30/11-12
Trond Aslaksen

Nr. 93 B



Plan 5. etg

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 417 **Bnr:** 127

Seksjon: 114-115-116-117-118-119-120
121-122-123

Felles

Side: 20

STATENS KARTVERK

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ILSVIKA EXTRA

Vedtatt: 24.09.12

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

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

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

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

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

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

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

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

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET ILSVIKA EXTRA

Første gang vedtatt den: 24.09.2012
Sist endret i ordinært sameiermøte: 24.04.2018
Revidert: 27.05.21

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: EIERSEKSJONSSAMEIET ILSVIKA EXTRA

Sameiet omfatter eiendommen Gnr.:417 Bnr: 127 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Mellomila 91 - 98

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter 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 og eierseksjonenes tilleggs- og fellesarealer, er eierseksjonssameiets fellesarealer.

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

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Ilsvika Extra er etter oppdelingsbegjæring av 04.12.2012 oppdelt i 146 seksjoner. Seksjonene 53-56 er seksjonert til næringsformål og seksjonene 1-52 samt 57-146 er seksjonert til boligformål. Bodanlegg og parkeringsplasser i eiendommen er seksjonert som tilleggsareal til den enkelte boligseksjon. Boder og parkeringsplasser er merket med leilighetens seksjonsnummer.

Foruten normalt fellesareal har sameiet fellesareal tilknyttet «Extra-konseptet» som inneholder areal for 2 gjestehybler, cafe og treningsrom med tilhørende fasiliteter.
Utleie av treningsrom, hybler og selskapslokale administreres av styret.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

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

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

§ 4 RÅDERETT OG HEFTELSESFORM

§ 4.1
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende tinglyste tilleggsarealer. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

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

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

Salg og utleie skal varsles styret og forretningsfører slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Det samme gjelder for næringsseksjonene.

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 seksjonseierne. 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 beboelse, og kan ikke, uten årsmøtets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten.

Seksjonseierne av næringsarealene kan endre bruk for sin seksjon, forutsatt at belastningen ikke øker for de øvrige sameiere, og at dette ikke strider mot de til enhver tid gjeldende offentlige regler og bestemmelser. Nabovarsel skal sendes. Drift av næringsseksjonene skal ikke påføre de øvrige sameierne ulempe utover hva som normalt følger av bruk av lokalene til næringsvirksomhet, forretning, restaurant, kiosk, lager og/eller kontor. Virksomheten i næringsseksjonene skal kunne ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaverne av næringsseksjonene adgang til å profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne i eiendommen. Alle innretninger forutsetter også kommunal godkjennelse der dette er påkrevd.

§ 4.2
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 5 FORRETNINGSFØRER

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg av seksjoner i sameiet.

§ 6 KOMMUNIKASJON

§6.1 All informasjon til andelseier/seksjonseier/medlem vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
§6.2 Den enkelte andelseier/seksjonseier/medlem kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 FORSIKRING

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

§ 8 FELLES- OG TILLEGGSAREAL

Fellesarealet som omfattes av «Ilsvika Extra konseptet» er fellesareal hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett. Kostnadene for extrakonseptet fordeles mellom boligseksjonene etter antall boligseksjoner (140 stk).

Parkeringsarealet har begrenset antall parkeringsplasser tilpasset handicappede. Ved første gangs tildeling er HC-plassene fordelt etter behov. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom midlertidig bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov.
Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC plasser. Bytte administreres av styret.
Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

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

Felleskostnader som påløper i forbindelse med drift av parkeringsarealene fordeles mellom brukerne etter andel parkeringsplasser.

§ 9 BOD

Til boligseksjonene tilhører rett til boder på angitte plasser i bygget.

§ 10 VEDLIKEHOLD

§ 10.1
Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.
Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledninger samt sterk og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

§ 10.2
Ytre vedlikehold av bygningen svares av den enkelte seksjonseier hvor vedlikeholdet er påkrevd og kostnader er adresserbar til den enkelte seksjonseier.
Balkonger og terrasser som disponeres av seksjonseier, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse. Dersom det fordres vedlikehold av fellesanlegg dekkes kostnader til dette etter fordeling i henhold til vedtektenes § 10.1.
Den enkelte sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

§ 10.3
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikeholdsarbeid for den enkelte seksjon uføres etter en samlet plan for sameiet.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 10.4
Utvendig arrangement, eller lovlige fasademessige endringer, kan ikke nektes forutsatt bygningsmyndighetenes godkjennelse. Nabovarsel skal sendes. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 10.5 Vedlikeholdsavsetning
Sameiets styre skal sørge for at det i fellesutgiftene kreves inn et beløp til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikehold fastsettes av årsmøtet og fordeles etter antall bruksenheter (146 stk).

Andel av oppsparte midler i vedlikeholdsavsetningen vil ikke tilfalle eier ved evt. salg.

§ 11 FELLESUTGIFTER

§ 11.1
Sameiets felleskostnader er knyttet opp mot de ulike aktiviteter for byggets drift og vedlikehold, som bolig- og næringsseksjonene har felles nytte av.

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

Felleskostnadene fordeles postvis, med ulike variantbrøker hensyntatt de ulike kostnadene, og fornuftig fordelingsprofil.

Kostnadsmatrise fremkommer av nedenstående tabell og danner grunnlaget for fordeling av Sameiets felleskostnader.

Tegninger Vedlegg 1.0 – 1.5 definerer de forskjellige fellesarealer Sameiet Ilsvika Extra har med hensyn på fordeling av kostnader.

Typer felleskostnader:

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

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

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

Eiendommens tomteareal	x.xxx	Kvm
Bygningens totale bruttoareal (BTA)	19.853	Kvm
Boligenes samlede bruttoareal (BTA)	18.367	Kvm
Næringsarealenes samlede bruttoareal (BTA)	1.486	Kvm
Boligenes bruksareal inkl. Extra-areal	10.186	Kvm
Næringens bruksareal	503	kvm
Antall etasjer inklusive kjeller	6	Etg.
Antall sameieseksjoner	144	Stk.
Antall boligseksjoner	140	Stk.
Antall næringsseksjoner	4	Stk.
Antall enheter (2 stk for Ilsvika extra)	146	
Sameiets indre fellesareal (felles bolig og næring eks parkering)	226	kvm
Fasadeareal		

Nr		Arealbrøk	Arealfordelt (146 stk)	Arealfordelt (140 stk)	Arealfordelt (144 stk)	Dirkete adresserbare	Pr. eierseksjon (totalt 144)	Pr. parkeringsplass	Pr. Boligseksjon (140 stk)	Kommentarer
1	Forretningsførsel						X			
2	Styrehonorarer						X			
3	Regnskapsførsel og revisor						X			
4	Pliktig kontingent til velforening						X			
5	Andre forvaltningskostnader						X			
6	Forsikring		X							
7	Renhold boligenes «interne» fellesarealer			X						
8	Hovedrengjøring boligenes «interne» fellesareal			X						
9	Renhold og hovedrengjøring fellesareal for Næring parkering og bolig (adkomst 1 etg som angitt på tegning)		X							Andel av post 7 og 8.
10	Lyspæreskift inn og utvendig sameiets fellesarealer		X							
11	Vaktmestertjenester tilknyttet sameiets inn og utvendige fellesareal		X							
12	Service, drift og løpende vedlikehold av sameiets felles tekniske anlegg		X							
Nr		Arealbrøk	Arealfordelt (146 stk)	Arealfordelt (140 stk)	Arealfordelt (144 stk)	Dirkete adresserbare	Pr. eierseksjon (totalt 144)	Pr. parkeringsplass	Pr. boligseksjon (140 stk)	Kommentarer

13	Snøbrøyting, strøing, kosting og spyling av sameiets utearealer.		X							
14	All drift, vedlikehold og utskiftingskostnader for innvendige parkering- og kjørearealer							X		Inkl tekniske anlegg, strøm og varme mv.
15	Plenarbeid og vedlikehold inkl. utskifting supplering av sameiets fellesanlegg for park og hage samt evt. hagemøbler		X							
16	Alarmmottak heis			X						
17	Brannalarmanlegg, innbruddsalarmanlegg		X							
18	Oppvarming av boligenes «interne» fellesarealer			X						
20	Utvendig og innvendig vedlikehold eller utskifting av sameiets fellesarealer eller fasader, tak, (balkonger, altaner og terrasser som kan adresseres til prioritert bruker, skal belastes denne direkte)					X				
21	Egenandel ved branntilløp, stormskader, evt ledningsbrudd vann- og avløpssystem, hærverk/innbrudd etc		X							
22	Egenandel ved knuste vinduer					X				Utvendige vinduer boliger tilfaller boligsameiet. Tilsvarende for næring. Innvendige vinduer belastes seksjonseier.
23	Drift og vedlikeholdskostnader for Extrakonseptet (alle kostnader og inntekter)								X	
24	Drift og vedlikehold av heiser			X						

Nærværende paragraf kan ikke endres i urimelig disfavør for noen seksjonseiere.

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

§ 11.3
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

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

§ 12 ÅRSMØTE

§ 12.1

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

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 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 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

§ 12.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Årsberetning fra styret.
2) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand.
3) Saker som styret forelegger.
4) Innkomne forslag.
5) Valg på
   a) leder
   b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
   c) 1 varamedlem
   d) valgkomitè bestående av 3 personer

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

Regnskapsfører og revisor anses valgt inntil ny regnskapsfører og revisor velges.

§ 12.3

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

anses å gjelde førstkommende årsmøte, 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 plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 12.4
Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

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

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

§ 13 STYRET

§ 13.1
Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 4 styremedlemmer. I tillegg velges det 2 varamedlemmer til styret.
Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer.

Det skal til enhver tid søkes å oppnå at det er representanter fra både bolig- og næringsseksjonene i styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

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

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

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

§ 13.5
Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 13.6
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

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

§ 14 VELFORENING

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

Sameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 15 TAUSHETSPLIKT

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

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

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

§ 16 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 16.1
Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves enighet fra samtlige seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i §16.

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

§ 16.3
Ved vedtektsendringer skal lånegiver for eventuell fellesgjeld underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 17 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 17.1
Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutninger om oppløsning krever enighet fra samtlige seksjonseiere.

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

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

§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 18.1
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (16. juni 2017) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

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

kjeldsberg

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ilsvika Extra

Tid: **01.04.2025 kl. 18:00**
Sted: **Cafeen i sameiet**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2024

Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Årsregnskap med revisjonsberetning følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025

Det er avsatt 150 000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

5. Skjermtak over inngangsparti for dører uten overliggende tak

Styret har fått henvendelse fra noen beboere på at det samler seg snø foran dører. Ved gjennomgang viser det seg at dørene også er rømningsdører og at det kan være fare for at sikkerhet ved rømning i ekstreme tilfeller ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

Det gjelder 5 dører på bakkenivå i nr. 91, 93, 95 (cafe), 95B og 96. I tillegg er det 4 dører i utvendig trapp i 2 etg mellom 91/93 og 93/95.

Styret har innhentet pristilbud på enkelt glasstak og kostnaden kommer på ca. kr. 150.000,-

Styret vurderer at det ikke er normalt vedlikehold og anbefaler at årsmøtet vedtar å utføre arbeidene.

Kostnad forutsettes tatt fra annen egenkapital.

6. Orienteringssak til årsmøte

Høsten 2024 oppsto det lekkasje på tak i nr. 96 med tilhørende vannskade i en leilighet i 1 etg. Det viste se at lekkasjen var i oppbrett på tekking til en ventilasjon- rørkasse på taket over innvendig sjakt. Ved åpning av kassen viste det seg at lekkasjen hadde pågått en tid og at ventilasjonskanaler var rustet og at kassen var mangelfull isolert. Totalt er det over 40 kasser på alle tak. Styret var bekymret for at det kunne være en systemfeil og besluttet å foreta kontroll av en representativ kasse på hvert bygg. Ved kontroll viste det seg at kassene ikke hadde systemfeil og at det var lite sannsynlig at ikke kontrollerte kasser har systemfeil.

I forbindelse med kontrollen bestilte styret en rapport av tilstanden på taktekkingen. Rapporten er mottatt med anbefaling av utbedring av diverse punkter.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og forskriftskrav

For å ivareta HMS og forskriftskrav i forbindelse med arbeider på takene, må det at det monteres taksikring. Sikringen monteres som punktsikring for feste av arbeids-seler.

Adkomsten til taket er i dag via teleskopstige, gjennom takluke på øverste plan i trapperom. Adkomsten tilfredsstiller ikke forskriftskrav og fastmontert stige må monteres.

Total kostnad for ovennevnte arbeider vil beløpe seg til mellom kr. 500.000,- og kr. 600.000,-

Kostnad forutsettes tatt fra annen egenkapital.

Styret er av den oppfatning at utbedringen ikke trenger vedtak i årsmøte, men foreslår at årsmøte vedtar saken som orienteringssak.

7. Valg

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 4 styremedlemmer. I tillegg velges det 2 varamedlemmer til styret.
Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer.

Verv	Navn	Periode	Innstilling	Periode
Styreleder for 2 år	Roger Holmgren	2023-2025	Knut Wiik	2025-2027
Styremedlem for 2 år	Knut Wik	2023-2025	Tore Haugen	2025-2027
Styremedlem for 2 år	Olly Gerda Hagedal	2024-2026	Ikke på valg	
Styremedlem for 2 år	Per Arne Heltrø	2024-2026	Ikke på valg	
Styremedlem for 2 år	Per Gangåssæter	2024-2026	Ikke på valg	
Varamedlem for 1 år	Katerina Von Baudissin	2024-2025	Katerina Von Baudissin	2025-2026
Varamedlem for 1 år	Merethe Klomsten	2024-2025	Bjørn Carlsen	2025-2026
Valgkomité for 1 år	Katarzyna Psonka-Antonczyk	2024-2025	Katarzyna Psonka-Antonczyk	2025-2026
Valgkomité for 1 år	Kjellrun Flaarønning	2024-2025	Roger Holmgren	2025-2026
Valgkomité for 1 år	Trond Gifstad	2024-2025	Trond Gifstad	2025-2026

Valgkomitéens innstilling vedlagt.

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.
Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet.
Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier.
Avstemming skjer iht. vedtektenes bestemmelser.
Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Ilsvika Extra

kjeldsberg

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Ilsvika Extra

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Årsberetning for 2024

Sameiet består av 146 seksjoner i Mellomila 91-98, gnr. 417, bnr. 127 i Trondheim Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes interesser i bygget, samt å administrere oppgaver i fellesareal.

Sameiet ble stiftet 24.09.2012

Styre

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Roger Holmgren	2023	2025
Styremedlem:	Olly Gerda Hagedal	2024	2026
	Knut Wik	2023	2025
	Per Arne Heltrø	2024	2026
	Per Gangåssæter	2024	2026
Varamedlemmer:	Katerina Von Baudissin	2024	2025
	Merethe Klomsten	2024	2025

Andre

Forretningsfører	Kjeldsberg Boligforvaltning AS
Revisor:	Deloitte AS
Forsikring	Gjensidige (Avtale nr. 819 81 966)

Styremøter

Antall styremøter:	5
Antall saker behandlet:	40
Antall vedtak fattet:	40

Ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Sameiet driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Likestilling

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmede tiltak.

Orientering om drift og styrets arbeid

Foruten normal drift har styret i 2024 fått lagt belegg på betongflater i 1 etg 96,98 og 3 etg i 95 samt innkjøring garasje i henhold til årsmøtevedtak.
Alarm heiser er oppgradert fra 2G til 4G. Vannmålere er skiftet. Ventilasjon- og luftekasser på tak er kontrollert og sjekket ut for mulig systemfeil.
Avvik i årskontrollrapporter for tekniske anlegg er i hovedsak utbedret.

Vedlikeholdsplan gjennomgås regelmessig.

Større vedlikehold fremlegges som egen sak for årsmøtet.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Årsregnskap

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllesgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Driftsinntekter:	Kr. 7.248.469,-
Årsresultat:	Kr. 50.517,-
Totalkapital:	Kr. 6.304.273,-

Forslag til anvendelse av årets resultat:

Resultat foreslås tillagt sameiets egenkapital.

Trondheim, den 27. februar 2025

Styret Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra 2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse driftsinntekter	2	4 800	12 360	0	0
Felleskostnader		3 687 392	3 324 528	3 686 636	4 232 861
Leieinntekter		426 600	197 444	441 600	441 600
Energi	3, 4	0	0	0	500 000
Fjernvarme	4, 5	1 223 090	1 170 542	1 085 000	1 270 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		833 280	698 880	832 460	830 000
Inntekter Extrakonsept	5	812 458	893 068	700 000	700 000
Sum inntekter		**6 987 620**	**6 296 822**	**6 745 696**	**7 974 461**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	6	0	171 150	171 150	171 150
Avskrivning	7	71 544	71 544	71 544	42 096
Revisjonshonorar	6	14 040	13 390	13 900	15 000
Forretningsførerhonorar		196 464	190 002	206 500	213 000
Andre honorarer og kontingenter	8	236 944	118 875	201 800	201 800
Kommunale avgifter og renovasjon	3, 4	276 895	31 475	32 200	533 500
Administrasjons- og møteutgifter		7 983	16 844	28 500	11 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	9	689 083	639 396	459 600	690 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll	5, 9	198 412	174 623	246 300	295 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		510 959	447 064	522 000	504 200
Renhold/ matteservice	5	278 293	260 437	254 000	290 000
Vedlikehold/ drift	10	1 053 399	516 955	380 400	616 315
Snørydding, strøing		100 291	94 083	90 000	100 000
Energikostnader	5	135 112	130 123	219 300	200 000
Fjernvarme	4, 5	972 406	1 170 542	1 100 000	1 270 000
Fellesavtale TV og bredbånd	5	789 671	782 648	832 460	830 000
Forsikring	5	493 828	463 411	546 800	601 400
Avsetning framtidig vedlikehold	5, 11, 12	650 000	592 820	650 000	800 000
Gebyr og bankomkostninger		22 002	17 385	20 000	20 000
Extrakonsept	5	551 145	524 009	700 000	700 000
Sum driftskostnader		**7 248 469**	**6 426 776**	**6 746 454**	**8 104 461**
Driftsresultat		**-260 849**	**-129 954**	**-758**	**-130 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		264 155	166 606	0	130 000
Annen finansinntekt		47 211	42 484	0	0
Finansresultat		**311 366**	**209 090**	**0**	**130 000**
Resultat		**50 517**	**79 136**	**-758**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	13	50 517	79 136	-758	0
Sum overføringer		**50 517**	**79 136**	**-758**	**0**

Balanse pr 31. desember

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	42 095	113 639
Sum anleggsmidler		**42 095**	**113 639**
Omløpsmidler			
Andre fordringer	4	362 488	291 470
Sum fordringer		**362 488**	**291 470**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11, 12	5 899 689	6 143 890
Sum omløpsmidler	**14**	**6 262 177**	**6 435 360**
Sum eiendeler		**6 304 273**	**6 548 999**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	2 820 625	2 770 108
Sum opptjent egenkapital		**2 820 625**	**2 770 108**
Sum egenkapital		**2 820 625**	**2 770 108**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	11, 12	2 884 841	2 877 601
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**2 884 841**	**2 877 601**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		373 832	388 632
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 011	47 209
Annen kortsiktig gjeld		116 964	465 448
Sum kortsiktig gjeld	**14**	**598 807**	**901 290**
Sum gjeld		**3 483 647**	**3 778 891**
Sum egenkapital og gjeld		**6 304 273**	**6 548 999**

TRONDHEIM,
Styret for Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Roger Holmgren
Styrets leder

Per Arne Heltrø
Styremedlem

Per Gangåssæter
Styremedlem

Knut Wik
Styremedlem

Olly Gerda Hagedal
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Resultat

Sameiet har hatt inntekter på kr 4 800 i 2024 for tilgang til trimrom.

Note 3 Kommunale avgifter/vann og avløp

Sameiet har fått målere installert for avlesning av forbruk på vann og avløp. Det er derfor belastet kostnader fra kommunen for vann og avløp til sameiet, og dette vil da avregnes sammen med fjernvarmekostnadene i avregningsregnskapet fra Ista. For å sikre sameiets likviditet så vil vann og avløp akontofaktureres i 2025 på lik linje med fjernvarme.

Note 4 Avsetning for avregning fjernvarme/vann og avløp 2024

Akonto fakturert fjernvarme 2024	1 127 094
Kostnader fjernvarme 2024	972 406
Kostnader vann og avløp 2024	250 684
Sum kortsiktig fording mot beboerne	**95 995**

Avregning vil bli gjort i 2025. For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) fordring mot beboerne. Inntekten blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

Note 5 Inntekter og kostnader extrakonsept

Faste inntekter extrakonsept	700 000
Utleie hybler	82 930
Utleie selskapslokale	48 950
Variable inntekter extrakonsept	7 678
Sum inntekter extrakonsept	**839 558**

Kostnader relatert til extrakonseptet for 2024:	
Vakthold/alarm/internkontroll	6 500
Renhold/matteservice	75 301
Energikostnader	27 445
Fjernvarme	27 100
Kommunikasjonspakke	5 900
Forsikring	12 500
Mobilt vakthold	7 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	20 000
Extrakonsept	551 145
Sum kostnader extrakonsept	**732 891**

Resultat extrakonsept 2024	**106 667**

Note 6 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	150 000	-	-

Lønnskostnad	**2024**	**2023**
Lønn	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år	-171 150	
Sum	**0**	**171 150**

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr **14 040**

Note 7 Varige driftsmidler

	Kamera	Akustikkplater	Skallsikring	Garasjeport	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	54 473	45 250	273 715	220 861	594 299
Anskaffelseskost 31.12.	54 473	45 250	273 715	220 861	594 299
Akk. avskrivninger 31.12.	54 473	45 250	218 972	161 965	480 660
Bokført verdi pr. 31.12.	**-**	**-**	**27 371**	**14 724**	**42 095**
Årets avskrivninger	-	-	27 371	44 172	**71 543**
Anskaffelsesår	2013	2014	2015	2019/2020	
Økonomisk levetid	5 år	5 år	10 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 8 Andre honorarer og kontingenter

Årsaken til budsjettavvik på andre honorarer og kontingenter skyldes at Velforeninga Ilsvika Vest ikke fakturerte kontingent for 2023 selv om det ble etterspurt av sameiet i fjor. I november 2024 tilkom da faktura for velforeningskontingent for både 2023 og 2024. Det er derfor kostnadsført 2 års kontingent i årets regnskap som da gir budsjettavvik.

Note 9 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg/ vakhold/ alarm

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på tekniske anlegg.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Lisens FDV-web	22 123
Serviceavtale sanitær og varmeanlegg 2024	12 381
Årlig service sprinkler	24 210
Kostnader til garasjeanlegg 2024	434 841
Heisservice 2024	160 006
Batteribytter i heis	35 522
Årskontroll brann og nødlys, brannalarmabonnement og slukkerkontroll	23 502
Kombinert sikkerhetsløsning og alarmovervåkning	174 910
Sum	**887 495**

Garasjeanlegg

Spesifikasjon av kostnader til garasjeanlegg i 2024 er følgende:

Vask og feiing av garasje/parkering	36 550
Bytte av aktuator på luftport og feilsøk kloakkpumpe i P-kjeller samt nye armaturer	72 912
Strømkostnad og forsikring garasjeanlegg	135 000
Vedlikeholdsavtale parkeringsport og automatikk	20 379
Service sprinkler og ventilasjon	22 000
Renhold, vaktmestertjenester og skadedyrkontroll garasjeanlegg	65 000
Mobilt vakthold og brannvarsling garasjeanlegg	83 000
Sum	**434 841**

Note 10 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Småreparasjoner, diverse utstyr og driftsmateriell	40 107
Lekkasjer sprinkler, teknisk rom og toalett	24 045
Feilsøk jordfeil	10 000
Bytte av rotormotor til ventilasjon	9 675
Arbeide med dørautomatikk/ytterdører	14 970
Arbeide med grunnvannspumpe	20 000
Optisk røykvarsler	75 589
Installasjon av heisalarmer i 5 heiser inkl. trinser og styre sko	102 875
Utskifting og installasjon av vannmålere	460 200
Tak arbeider, inkl mosefjerning o g utbedring av tak kasser	234 171
Filterskifte	40 099
Beplantning	8 404
Skadedyrkontroll	15 264
Sum	**1 055 399**

Sameiet har fått refusjon fra forsikringsselskap på samlet kr 21 940 på skadesaker i 2024

Note 11 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	2 877 601	2 284 781
Årets avsetning til vedlikehold	650 000	592 820
Årets vedlikehold	-642 760	
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**2 884 841**	**2 877 601**

Bruk av vedlikeholdsfond 2024:	
Gulvbelegg til svalganger og maling til trapper	642 760
Sum bruk av vedlikeholdsfond 2024	**642 760**

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 12 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 2 884 841. Sameiet har flyttet 4 841 657 kr av sine midler til høyrentekontoer for å få mest mulig avkastning på oppsparte midler. Samlede renteinntekter i år er derfor langt over budsjett og bidrar til at sameiet går med positivt resultat i 2024.

Note 13 Egenkapital

EK 1.1	2 770 108
Årets resultat	50 517
EK 31.12	**2 820 625**

Note 14 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	5 534 070
Årets resultat	50 517
Tilbakeføring av avskrivninger	71 544
Endring vedlikeholdsfond	7 240
Årets endring i disponible midler	129 301
Disponible midler 31.12.	**5 663 370**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 28. februar 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...iet Ilsvika Extra 2024

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	**2025-02-28**

Identification

bankID ESTENSTAD, METTE

SIGNICAT

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

Trondheim, 19. Februar 2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 2025 I EIERSEKSJONSSAMEIET ILSVIKA EXTRA

Valgkomiteen i Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra oversender med dette til styret i sameiet sin instilling i forkant av sameiets årsmøte i 2025.

Styre:

Styrets leder: Knut Wik (Perioden 2025-2027)

Styremedlem: Tore Haugen (Perioden 2025-2027)

Styremedlem: Per Arne Heltrø (Perioden 2024-2026) - Ikke på valg

Styremedlem: Olly Hagedal (Perioden 2024-2026) - Ikke på valg

Styremedlem: Per Gangåssæter (Perioden 2024-2026) - Ikke på valg

Varamedlem: Bjørn Carlsen (Perioden 2025-2026)

Varamedlem: Katerina von Baudissin (Perioden 2025-2026)

Valgkomité:

Katarzyna Psonka-Antonczyk (Perioden 2025-2026)

Trond Gifstad (Perioden 2025-2026)

Roger Holmgren (Perioden 2025-2026)

Valgkomiteen i Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra,

Katarzyna Psonka-Antonczyk (sign) Kjellrun Flaarønning (sign) Trond Gifstad (sign)

Budsjett 2026

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	0	0	2 000	4 800
Felleskostnader	4 602 024	4 232 861	2 821 904	3 687 392
Leieinntekter	441 600	441 600	294 400	426 600
Energi	500 000	500 000	333 336	0
Fjernvarme	850 000	1 270 000	846 664	1 223 090
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	880 000	830 000	553 336	833 280
Inntekter Extrakonsept	700 000	700 000	569 785	812 458
Sum inntekter	**7 973 624**	**7 974 461**	**5 421 425**	**6 987 620**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	171 150	171 150	171 150	0
Avskrivning	0	42 096	32 972	71 544
Revisjonshonorar	16 200	15 000	15 080	14 040
Forretningsførerhonorar	222 000	213 000	151 767	196 464
Andre honorarer og kontingenter	164 000	201 800	68 386	236 944
Kommunale avgifter og renovasjon	516 600	533 500	326 391	276 895
Administrasjons- og møteutgifter	17 000	11 000	5 727	7 983
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	706 424	690 000	384 943	689 083
Vakthold/ alarm/ internkontroll	313 700	295 000	224 417	198 412
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	663 000	504 200	452 959	510 959
Renhold/ matteservice	300 000	290 000	193 699	278 293
Vedlikehold/ drift	807 550	616 315	128 075	1 053 399
Snørydding, strøing	110 000	100 000	62 799	100 291
Energikostnader	200 000	200 000	126 433	135 112
Fjernvarme	850 000	1 270 000	445 736	972 406
Fellesavtale TV og bredbånd	880 000	830 000	747 600	789 671
Forsikring	644 000	601 400	398 071	493 828
Avsetning framtidig vedlikehold	800 000	800 000	584 667	650 000
Gebyr og bankomkostninger	22 000	20 000	4 192	22 002
Extrakonsept	700 000	700 000	268 393	551 145
Sum driftskostnader	**8 103 624**	**8 104 461**	**4 793 457**	**7 248 469**
Driftsresultat	**-130 000**	**-130 000**	**627 968**	**-260 849**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	130 000	130 000	100 606	264 155
Finansresultat	**130 000**	**130 000**	**100 606**	**264 155**
Resultat	**0**	**0**	**728 574**	**3 306**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	50 517
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**50 517**

Budsjett 2026

Eierseksjonssameiet Ilsvika Extra

Alle beløp i NOK

Budsjett		Virkelig	
2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024

Møtereferat årsmøte 2025 Ilsvika Extra

1.april 2025, kl. 1800.
Avholdt i Extralokalet til sameiet Ilsvika Extra.

Fra Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS stilte Heidi Aalberg

1. Konstituering
Leder av sameiet Roger Holmgren ønsket forsamlingen velkommen til årsmøte.
Per Gangåssæter fra styret registrerte fremmøte.
Det møtte i alt 37 stk. sameiere.

Roger Holmgren foreslo som,
Møteleder: Roger Holmgren
Protokollfører: Per Arne Heltrø
Begge enstemmig valgt.

Videre ble det foreslått en til å signere protokollen sammen med møteleder: Cicilie Vistnes.
Enstemmig valgt.

Innkallingen ble godkjent og møtet satt av møteleder.

2. Styrets årsberetning.
Møteleder leser årsberetningen og orienterer om driften i sameiet.

Årsberetningen godkjennes enstemmig.

3. Årsregnskapet.
Heidi Aalberg fra Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS gjennomgikk regnskapet. Hun sammenholdt regnskapet med det som var budsjettert og forklarte de vesentlige avvik.

Det ble stilt et par spørsmål til regnskapet.

Årets overskudd disponeres til annen egenkapital.

Regnskapet godkjennes enstemmig.

4. Honorar styret
Honorar til styret kr. 150 000 godkjennes enstemmig.

5. Innkomne saker
Det var en sak til behandling for årsmøtet, fremmet av styret. Det var knyttet til montering av glasstak over inngangsdører i Mellomila 91,93,95,95B og 96, samt utvendig trapp i 2. etg mellom 91/93 og 93/95. Dette vil etter styret sin vurdering hindre snø å legge seg foran dørene og vi forventer mindre forvitring av dørene på grunn av vær og vind.

Vi har fått et tilbud på arbeidet, som vil komme på rundt kr 150 000.

Styret tar et forbehold om søknadsplikt på arbeidet.

Forslaget godkjennes enstemmig.

6. Orientering til årsmøtet
Styret orienterte årsmøte om arbeide som er utført på sameiets tak. I den forbindelse ble det avdekket avvik for nødvendig vedlikehold på taket.
Adkomst til taket er ikke i henhold til dagens forskrifter. Styret ønsker å imøtekomme disse med utbedrende tiltak.
Det vil også i samtidig bli montert nødvendig fallsikring på taket, som er i henhold til dagens krav.

Vi har fått et prisoverslag som beregner at arbeidet vil koste oss mellom kr 500 000 – 600 000.

Flere av de fremmøtte stilte spørsmål, som møteleder besvarte.

Årsmøtet tok saken til orienteringen.

7. Valg
Møteleder leste opp valgkomiteens innstilling.

Samtlige forslag ble vedtatt med akklamasjon.

Styret består av

Styrets leder Knut Wik	valgt for perioden 2025 – 2027 - valgt
Styremedlem Olly Hagedal	valgt for perioden 2024 – 2026 – ikke på valg
Styremedlem Tore Haugen	valgt for perioden 2025 – 2027 – valgt
Styremedlem Per Arne Heltrø	valgt for perioden 2024 – 2026 – ikke på valg
Styremedlem Per Gangåssæter	valgt for perioden 2024 – 2026 – ikke på valg
Varamedlem Katerina Von Baudissin	valgt for 1 år - gjenvalg
Varamedlem Bjørn Carlsen	valgt for 1 år - valgt

Valgkomite for 1 år
Trond Gifstad -
Roger Holmgren
Katazyna Psonka-Antonczyk

Møtet ble hevet 18.50
Da ble det servert kaffe og kaker, etterfulgt av et beboermøte, som har sin egen protokoll/referat.

Ila 1. april 2025

Roger Holmgren	Per Arne Heltrø	Cicilie Vistnes
Møteleder	referent	

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R0433b

Arkivsak: 05/35872

Ilsvikveien 30, Ilsviken parsell og Jernbanegrunn 5, Ila, Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	:31.03.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	:22.11.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:15.02.2008
Dato for Bystyrets vedtak	:24.04.2008

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter as og HUS arkitekter as datert 22.11.07.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder
- område for boliger med tilhørende anlegg

Offentlig trafikkområder
- gate med fortau
- gang- og sykkelveg

Offentlig friområde
- turveg - lekeplass
- friområde i sjø

Fareområder
- nettstasjon

Spesialområder
- bevaring av anlegg

Fellesområder
- felles avkjørsel/parkering
- felles uteoppholdsområde

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre justeringer av balkongenes plassering sideveis kan tillates.

Maksimale kotehøyder for byggene er angitt på plankartet.

Utkragede balkonger tillates ikke ut over byggelinjene med unntak av nordfasaden på felt D, der det tillates utkragede balkonger over felles atkomst. Balkongene kan maksimalt krage 1,80 meter ut over formålsgrensen.

3.1-2 Uforming av bebyggelse
Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis et enhetlig formuttrykk og materialbruk.

Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater skal brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved bruk av sprang i fasadelivet.

For felt C er det tillatt å opparbeide halvklimatisert glassgård innenfor byggelinje, som vist på plankart.

3.1-3 Parkeringsplan
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingsfeltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler som er avsatt til de forskjellige formål i området, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder det nødvendige antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Parkeringsplanen skal være i tråd med Trondheim kommunes bestemmelser.

Parkeringen skal dekke bebyggelsens behov innenfor planområdet. Eventuelt parkeringsoverskudd kan dekke behov for bebyggelsen omfattet av reguleringsplan Ilsvika vest – R611.

3.1-4 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, terrengfyllinger, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsbeholdere, vegetasjon som skal bevares og beplantning.

3.1-5 Fjernvarmetilknytning
Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.1-6 Skredsikkerhet
Alle terreng- og belastningsendringer skal foretas på en slik måte at de varig bidrar til å øke sikkerheten mot skred.

3.1-7 Avfallsplan
Plan for håndtering av søppel skal utarbeides. Søppelanlegg skal integreres i bebyggelsen eller etableres under terreng. Søppelikast skal tilfredsstille universell utforming.

3.2 Områder for boliger med tilhørende anlegg

3.2-1 Arealbruk
Området skal brukes til boligformål.

Dersom det etableres ensidig vendte leiligheter skal det dokumenteres at leilighetene har tilfredstillende bokvalitet i form av dagslysinnslipp, planløsning og utsikt.

I felt D kan det innpasses areal til forretning, fellesfunksjoner, bevertningssted og kontor i de to nederste etasjene mot Mellomila. Samlet areal for slike formål skal ikke overstige 2.000 m². Arealet skal ha trinnfri atkomst og tilpasset parkering.

Eventuelle boliger i første etasje i felt D skal utformes som leiligheter over to plan.

Nattåpne forretninger og bevertningssted tillates ikke.

Kjeller kan etableres som vist på plankart.

3.2-2 Tomteutnyttelse og byggehøyder
For felt C er maksimal T-BRA lik 4 300 m².
For felt D er maksimal T-BRA lik 7 500 m².

For felt C er byggehøyde inntil 4 etasjer pluss sokkel, med maksimale kotehøyder som angitt på plankart.

For felt D er byggehøyde inntil 5 etasjer, med unntak av D3 som kan ha inntil 4 etasjer, med maksimale kotehøyder som angitt på plankart. Det tillates etablert takterrasse med rekkverk over maksimal kotehøyde på bygningsvolum med fire etasjer på D3.

Parkeringskjeller og boder i kjeller skal ikke medregnes i maksimal T-BRA.

3.2-3 Universell utforming
Minimum 50 % av alle leiligheter skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens uteareal.

3.2-4 Takoppbygg
Ut over de kotehøyder som er angitt på plankartet tillates takoppbygg for nødvendige teknisk rom på inntil 5 % av takflaten. Maksimal tillatt høyde på takoppbygg er 1,7 m over tillatt kotehøyde.

3.2-5 Tilpasning til Ilsviken gård
Mot Ilsviken gård og hagen skal bebyggelsens utforming, materialbruk og farge underordnes det arkitektoniske uttrykket i den fredede gården og det gjenskapte hageanlegget, slik at det ikke oppstår en uheldig konkurrerende dominans. Med søknad om byggetiltak skal det foreligge tilstrekkelig tegningsmateriale eller annen dokumentasjon til at dette forholdet kan vurderes. Tiltak skal utformes i samråd med byantikvaren.

3.2-6 Boligkvalitet
Boliger over 50 m² skal ha privat uteplass i form av balkong eller terrasse. Boliger i 1. etasje mot trafikkareal skal ha 1. etasjes golv minimum 0,5 meter over gateplan.

3.2-7 Boligsammensetning
Det skal etableres minimum 40 % 3-romsleiligheter
Det skal etableres minimum 10 % 4-romsleiligheter
1-roms leiligheter tillates ikke.

Det kan maksimalt etableres 155 boenheter innenfor planområdet.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Arealet skal brukes til snuplass, fortau og gang- og sykkelveg og som vist på plankartet. Med søknad om tiltak skal det foreligge skiltplan.

Det tillates etablert kjeller under offentlig trafikkareal som vist på plankart. Det tillates utkragede balkonger på 1,8 meter over offentlig trafikkareal – fortau.

Før det gis ferdigattest, skal snuplass med fortau være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Før det gis ferdigattest, skal gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Friområde

Friområdet skal opparbeides som vist på plankartet med turveg og grøntanlegg. Friområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor planområdet etter plan- og bygningslovens §93.

Med rivingsøknad for sjøflyrampe og gammel sjøflystasjon i øst, skal det ligge ved fotodokumentasjon.

Det skal fylles ut i sjøen som vist på plankart. Bredden på grøntbeltet mellom sjøen og felt C skal være minst 25 meter ved middelvann.

Atkomst til eiendommer vest for planområdet kan foregå over friområde i vest.

Turveg nord for Mellomila skal utformes slik at den tilfredstiller krav til universell utforming.

5.2 Friområde i sjø

I området kan det etableres bryggeanlegg for friluftsaktiviteter.
Plassering og utforming skal godkjennes av Trondheim kommune. Det må foreligge uttalelse fra Trondheim Havn.

§ 6 FAREOMRÅDER

6.1 Nettstasjon

Formålet omfatter eksisterende transformatorstasjon i området.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Bevaring av anlegg

7.1-1 Arealbruk

Arealene skal brukes til formål som angitt på plankartet og i bestemmelsenes § 8.2

7.1-2 Utforming av utomhusanlegg

Parkarealet skal tilpasses gårdsanlegget stilmessig. Utforming av parkanlegget skal skje i samråd med byantikvar.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles atkomst/parkering

Områdene er felles for all bebyggelse innenfor planområdet, samt for bebyggelsen øst for planområdet, gnr/bnr. 417/11, 417/52, 417/66, 417/72 og del av 417/1.

Felles atkomst skal opparbeides som bygate med langsgående parkering og gatetrær. Parkering skal være besøksparkering

Før det gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet skal atkomst og parkering være ferdig opparbeidet.

Det tillates etablert kjeller under felles atkomst som vist på plankart. Det tillates bygget utkragede balkonger ut over felles atkomst.

8.2 Felles uteoppholdsområder

F1 og F3 er felles for all bebyggelse innenfor planområde. F2 og F4 er felles for all bebyggelse innenfor planområde og for bebyggelsen omfattet av reguleringsplan Ilsvika vest – R611.

Arealene skal opparbeides som park med plasser for lek og opphold, samt ballbane i F3. F1, F2 og F3 skal være ferdig opparbeidet i.h.t. godkjent plan før ferdigattest for Felt C og D kan gis.

§9 ANDRE BESTEMMELSER

9.1 Vilkår for gjennomføring

9.1-1 Støy

For all bebyggelse skal støykrav gitt i plan- og bygningslovgivingen, dvs NS 8175 klasse C samt T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, tilfredsstilles. For anleggsperioden gjelder kap 4 i T-1442.

Alle boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til uteoppholdsareal som tilfredsstiller ovenstående støykrav.

Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis.

9.1-2 Forurensing i grunnen

Alle tiltak krever godkjente tiltaksplaner, som ivaretar forhold knyttet til håndtering og disponering av forurenset grunn, samt plan for kontroll og miljøbeskyttende tiltak, skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

9.1-3 Midlertidige trafikkløsninger og anleggstrafikk

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

9.1-4 Offentlig friområde/ Utfylling i sjø
Friområdet skal være utfylt i sjø og opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for boliger.

9.1-5 Byggegrunn
Geoteknisk prosjektering og utførelseskontroll, samt tiltaksplaner i forbindelse med forurenset grunn, skal ta utgangspunkt i notat nr. GM-08-R1A datert 16.11.07, utarbeidet av Rambøll Norge AS.

9.1-6 Geoteknisk rapport, geoteknisk prosjektering og kontroll
Geotekniske rapporter, geoteknisk prosjektering og geotekniske kontrollplaner skal være ferdig før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

9.1-7 Erosjonssikring i sjøkanten
Erosjonssikring i strandsonen skal gjennomføres i sammenheng med masseutskifting av forurenset grunn og planlagt utfylling til ny strandlinje. Denne masseutskifting og utfylling skal avsluttes med nødvendig erosjonssikring.

9.1-8 Samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

9.1-9 Samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Bystyrets vedtak av 24.04.08 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Ilsvikveien 30.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Maja eiendom, datert 31.03.06, sist endret 22.11.07. Bestemmelsene er sist endret 15.02.08.

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

FLERTALLSMERKNAD - Ap, SV, V, KrF, Sp, R, MDG, H, DEM:
Bystyret er tilfreds med at Rådmannen har et strekt fokus på rasforebyggende tiltak i planområder med vanskelig grunnforhold.
Bystyret understreker viktigheten av å opprettholde dette fokuset, ikke bare i forhold til det enkelte planområdet, men også i forhold til tilstøtende områder.

Rita Ottervik

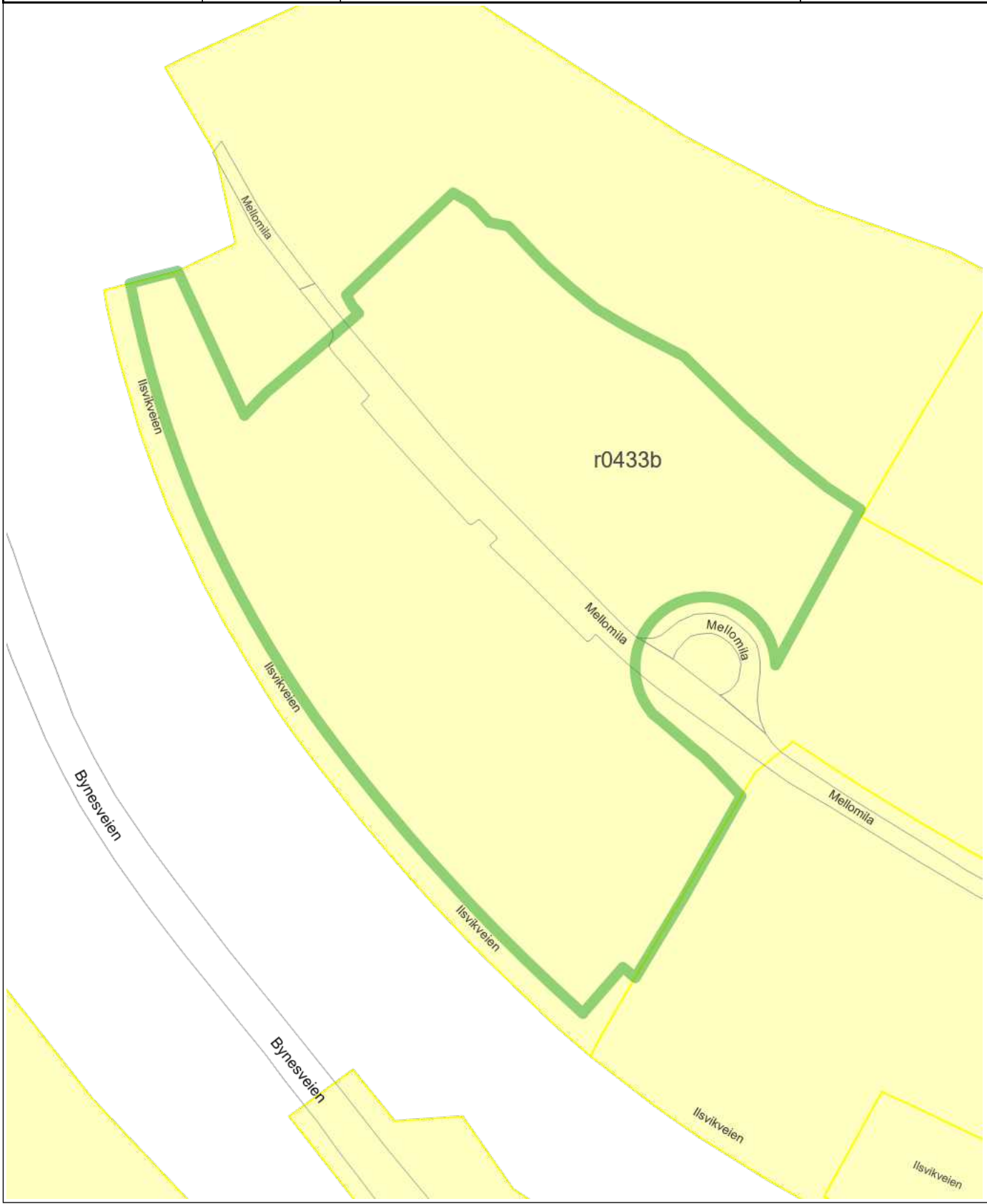
Kari Hernes

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 116
Adresse:	Mellomila 93B 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

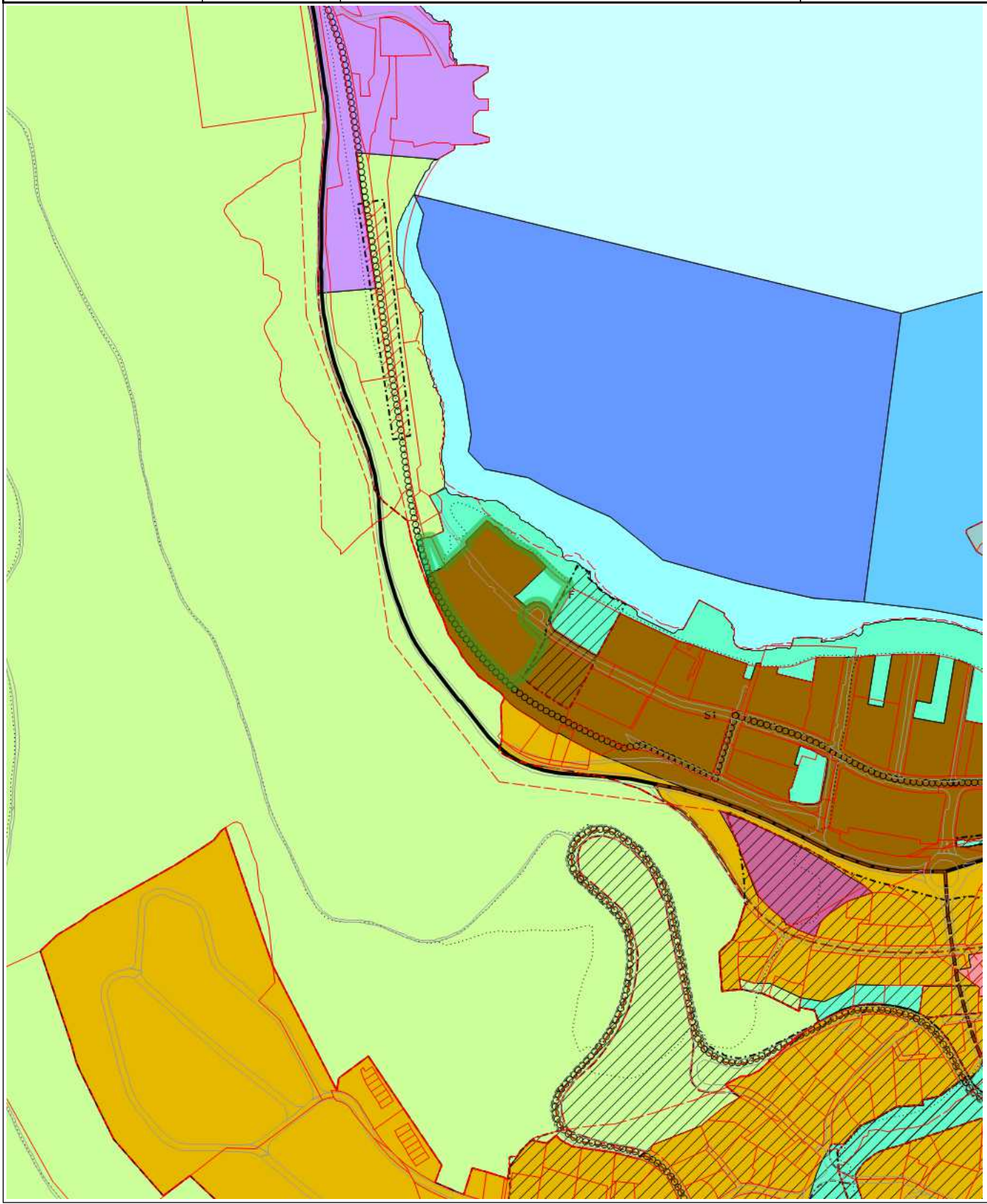
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

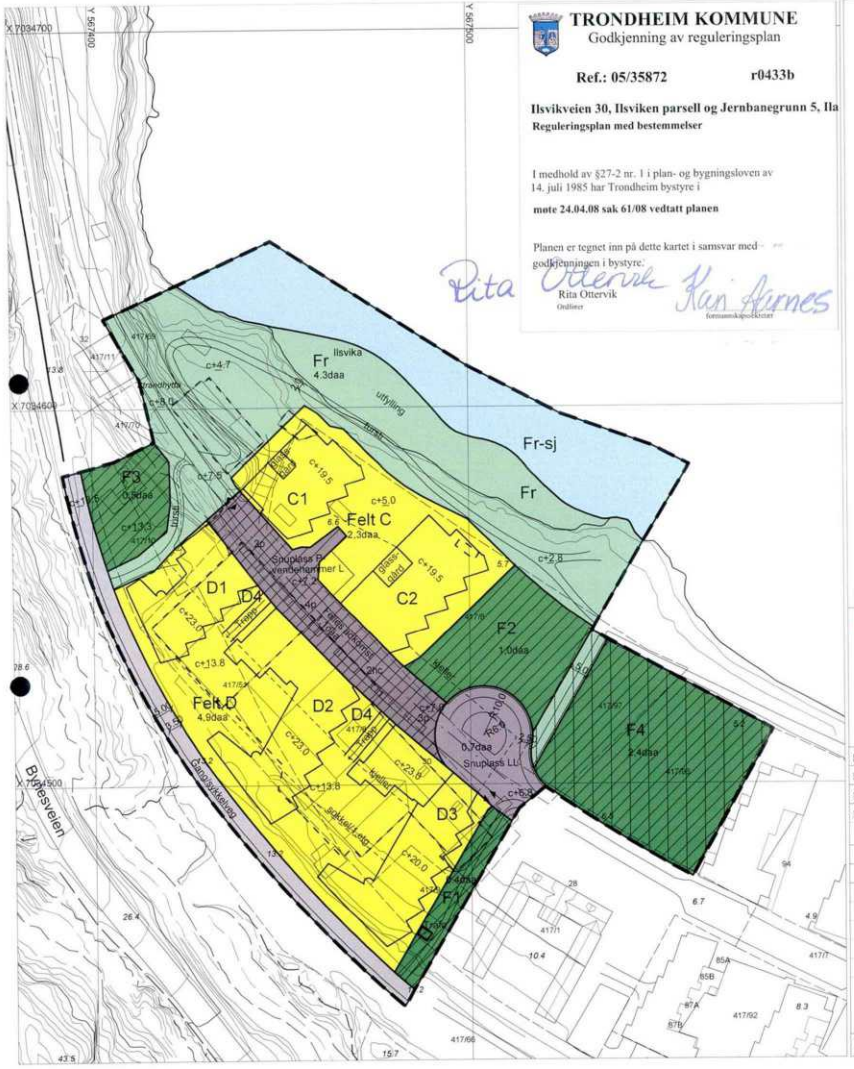
Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 116
Adresse:	Mellomila 93B 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 05/35872 **r0433b**

Ilsvikveien 30, Ilsviken parsell og Jernbanegrunn 5, Ila
Reguleringsplan med bestemmelser

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

møte 24.04.08 sak 61/08 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kari Aarnes
formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

J 0 0 8 J / 31913011 Geomatikk
r0433b Kart/Tegninger

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

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Gate med fortau (311)
- Gang- og sykkelveg (320)

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

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Trafo/nettstasjon (510)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Bevaring av anlegg (662)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles uteoppholdsområde (750)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Omriss p-kjeller
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Anvisning av avkjørsel (1242)

Illustrasjonslinjer:
- Tursti, parkering, etc

0 10 20 30 40 50

Koordinatsystem UTM sone32 euref89

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Ilsvikveien 30, Ilsviken parsell og jernbanegrunn 5. Ila

Del av 417/1, 417/8, 417/9, 417/10,
del av 417/50, 417/51, 417/66 og 417/69

MÅLESTOKK: 1:1000 (A3)
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Endret omriss planlagt bygg	15.05.2006	kb	Til sluttbehandling, turveg, endret layout	22.11.2007	bmy
Endret bygg, F4 innlemmet i planen	23.06.2006	kb			
Endret bygg C1 og C2, fylling i sjø	31.05.2007	kb			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet /planutvalget	01.08.2006	
Offentlig ettersyn	10.08.-11.09.2006	
Behandlet i bygningsrådet /planutvalget	11.03.2008	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	10.04.2008	
Godkjent i bystyret	24.04.2008	

Planen er utarbeidet av: PLAN arkitekter HUS arkitekter as

Planen er fremmet av: Maja eiendom as

TEGNET: KB | REGULERINGSPLAN NR.: r0433b

SAKSBEH. | ARKIVNR.

DATO: 31.03.2006 KOMMUNENS SAKSNR.: 05/35872

TRONDHEIM KOMMUNE

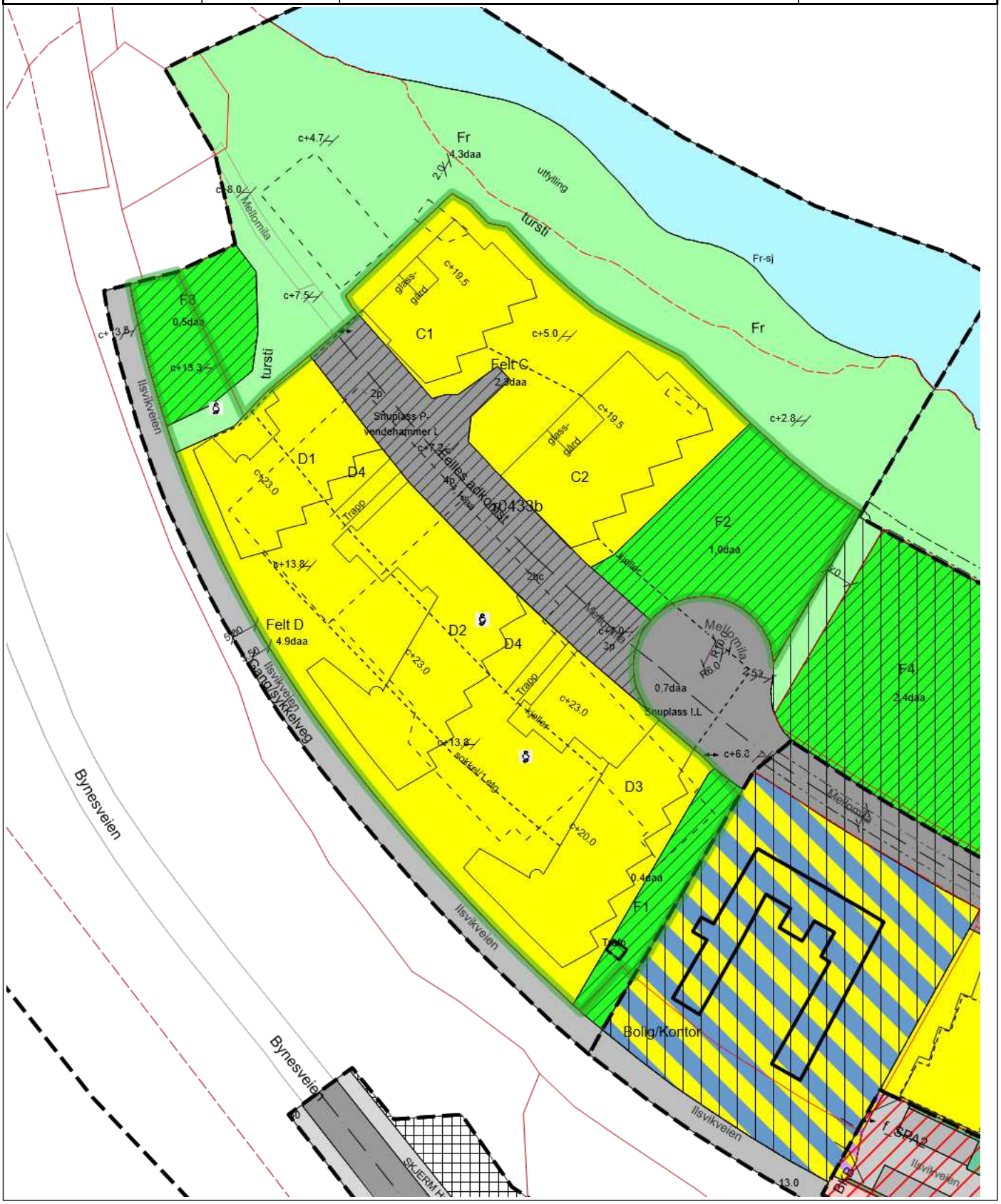
GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0433B ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

M 1:2000



Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 116
	Adresse:	Mellomila 93B 7018 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Bolig/Kontor
- Ras- og skredfare
- Uteoppholdsareal
- Bolig/Kontor
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1956/14

HUS ARKITEKTER AS
Nordre gate 10

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Selma Sahbegovic	10/27926 oppgis ved alle henvendelser		05.06.2014

Ilsvikveien 30, "Ilsvika Extra", ferdigattest for riving eksisterende bygg og nybygg 5 blokker samt søknad om dispensasjon

Byggested: **Ilsvikveien 30** Gnr./Bnr.: **417/8**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **HUS ARKITEKTER AS**
Tiltakshaver: **MAJA EIENDOM AS**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.10.2013.
Anmodningen er komplettert 23.05.2014, 26.05.2014 og 05.06.2014.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4752/10 på rammetillatelse og nr. FBR IGT 4838/10, 780/11, 781/11, 1331/11, 1698/11, 3364/11 og 5812/11, 235/12, 4419/12, 4890/12 og 518/14 på igangsettingstillatelser.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	10/27926	05.06.2014

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Selma Sahbegovic
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
MAJA EIENDOM AS, Jarleveien 4, 7041 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	10/27926	05.06.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

enova

Energiattest



Adresse **Mellomila 93B, 7018 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250037**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300190527**
Gårdsnummer **417**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **116**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **71,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **73,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 274 kWh**

Mellomila 93B, 7018 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

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: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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 93B, 7018 Trondheim
Gnr. 417, Bnr. 127, Snr. 116, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260012

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.
