

ILSVIKA

Mellomila 87A



Velkommen til  
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Thomas Myhre ønsker velkommen til Mellomila 87A! .



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

3 291 090,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

4 375,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

15 306,-

BYGGEÅR

2005

BRA-I/BRA TOTAL

42/46 kvm

ENERGIKLASSE

C

# Din megler



## Thomas Myhre

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no

+47 970 54 432

Thomas er en faglig sterk eiendomsmegler og en viktig bærebjelke i teamet vårt. Som fagansvarlig kombinerer han solid kompetanse med godt humør og en trygg tilstedeværelse som skaper tillit hos kundene.

Tidligere kunder beskriver Thomas som blid, jordnær og lett å prate med. Han er kjent for å være svært tilgjengelig, rask til å svare og god til å lytte. Med tydelig kommunikasjon og ærlige råd sørger han for at salgsprosessen oppleves oversiktlig og trygg fra start til slutt.

Thomas er dedikert i arbeidet sitt og følger både selger og interessenter tett opp. Han er løsningsorientert, strukturert og jobber målrettet for å oppnå best mulig resultat, også i krevende markeder.

Med sitt engasjement, sterke faglige fundament og genuine omtanke for kundene, er Thomas megleren som gjerne gjør det lille ekstra.



# Lækker leilighet med sentral beliggenhet og sjøutsikt | P-plass i kjeller | Fjernvarme | Gode solforhold

Thomas Myhre v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Mellomila 87A!

En pen og moderne leilighet med attraktiv beliggenhet i populære IISVika. Her bor du med kort vei til Midtbyen og umiddelbar nærhet til både servicetilbud og flotte rekreasjonsområder. Leiligheten har en gjennomgående god standard og byr på en lys og romslig atmosfære. Fra balkongen kan man nyte både sjøutsikt og kveldssol.

Høydepunkter:

- Gjennomgående moderne standard
- Parkeringsplass i kjeller
- Balkong med sjøutsikt og kveldssol
- Kjøkken fra 2019
- Bod i kjeller

Velkommen!



Stuen har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys.





Fra spisegruppen kan man nyte flott utsikt og vakre solnedganger.





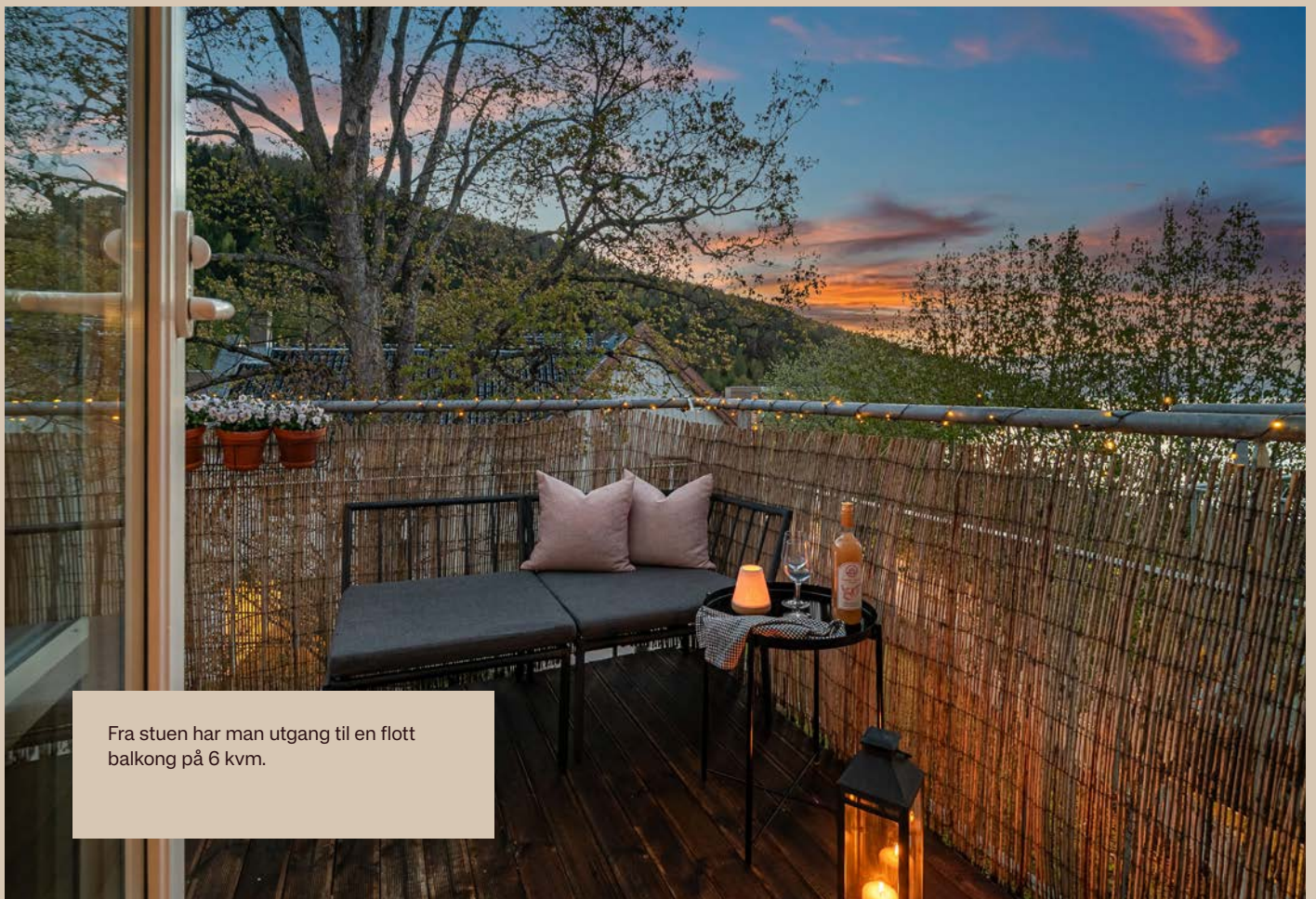


Boligen har parkettgulv som gir rommene et lyst, moderne og helhetlig uttrykk.

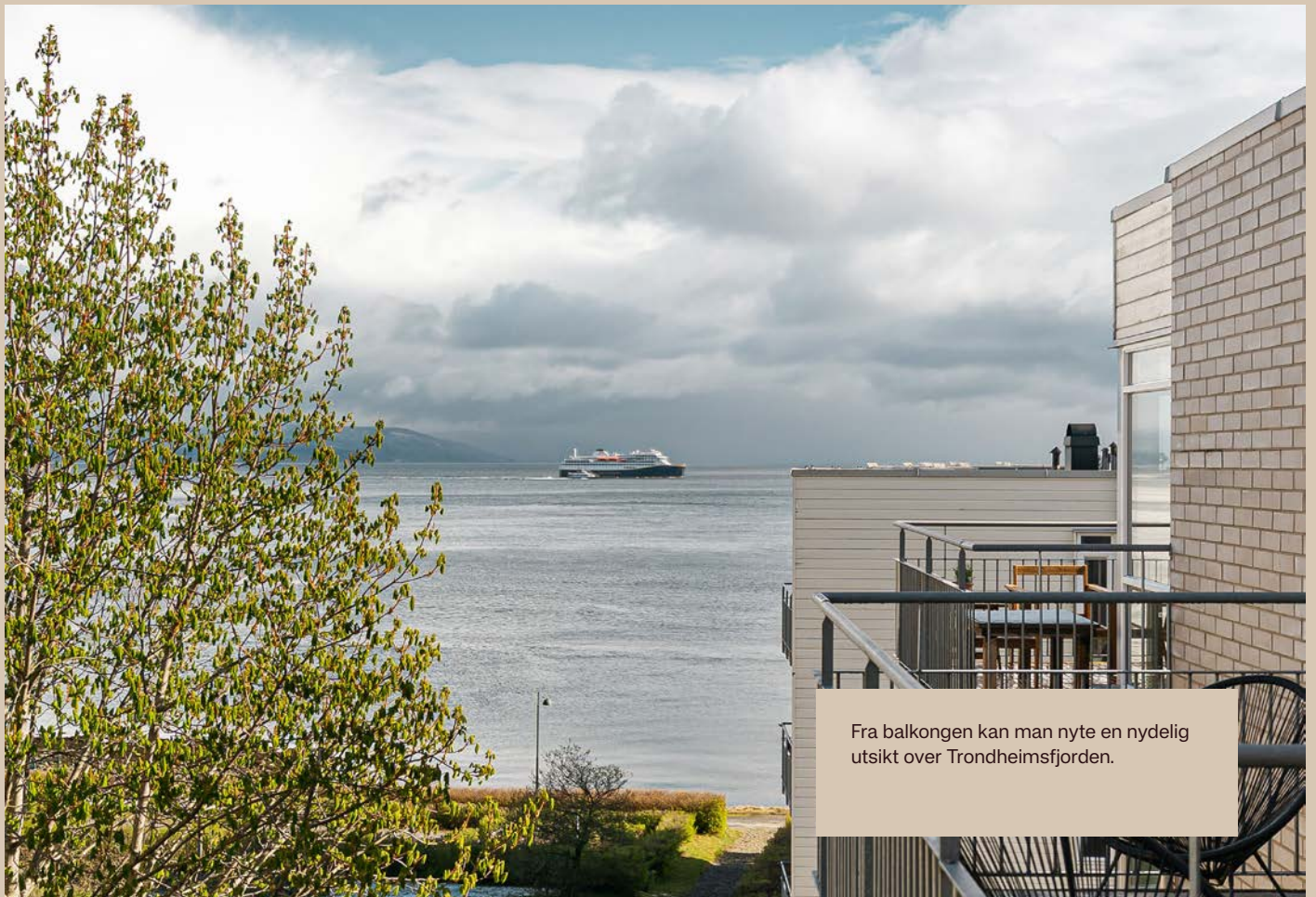
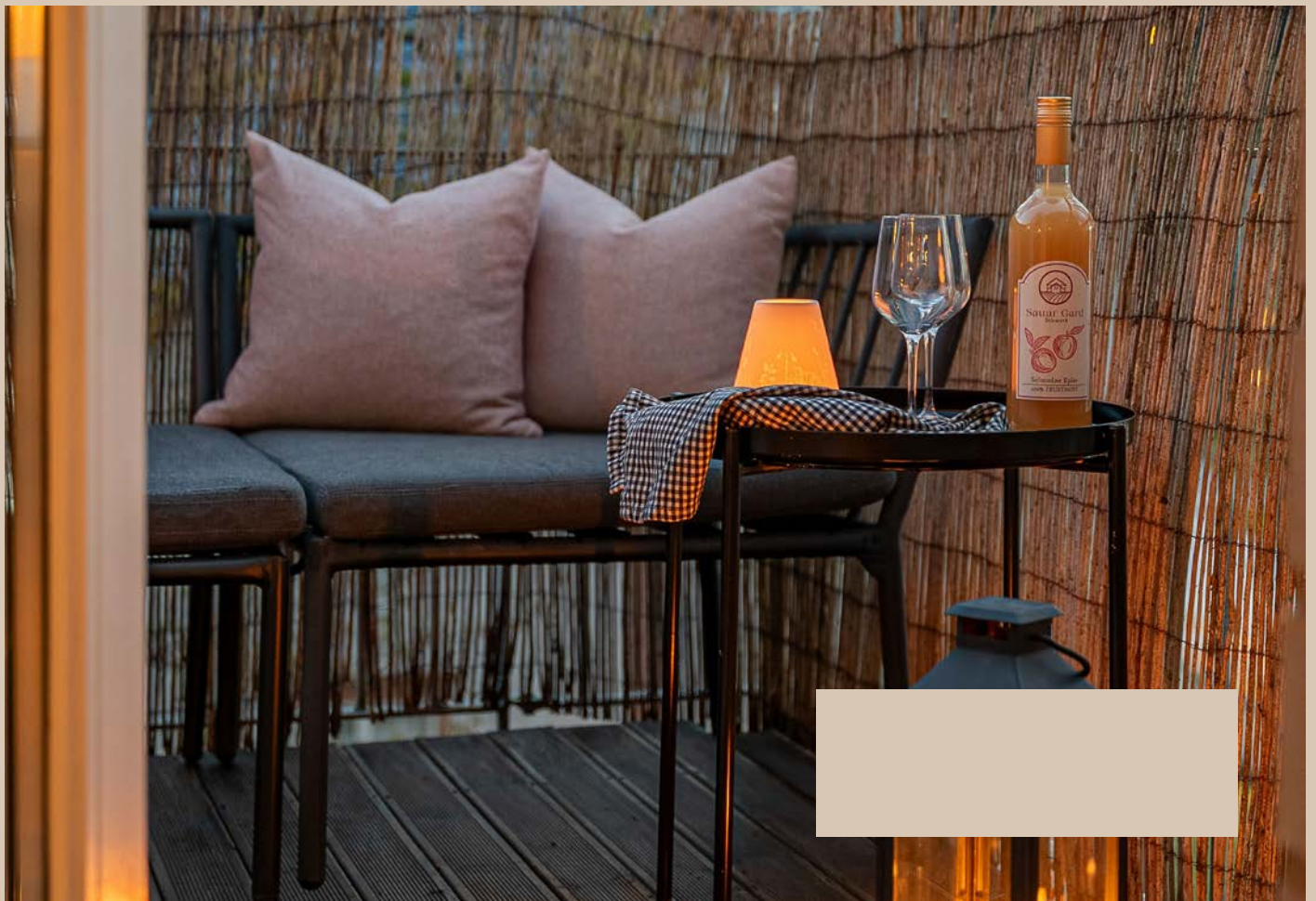




Stuen måler hele 24,5 kvm og gir gode muligheter for innredning med både sofagruppe og spisegruppe.



Fra stuen har man utgang til en flott balkong på 6 kvm.



Fra balkongen kan man nyte en nydelig utsikt over Trondheimsfjorden.



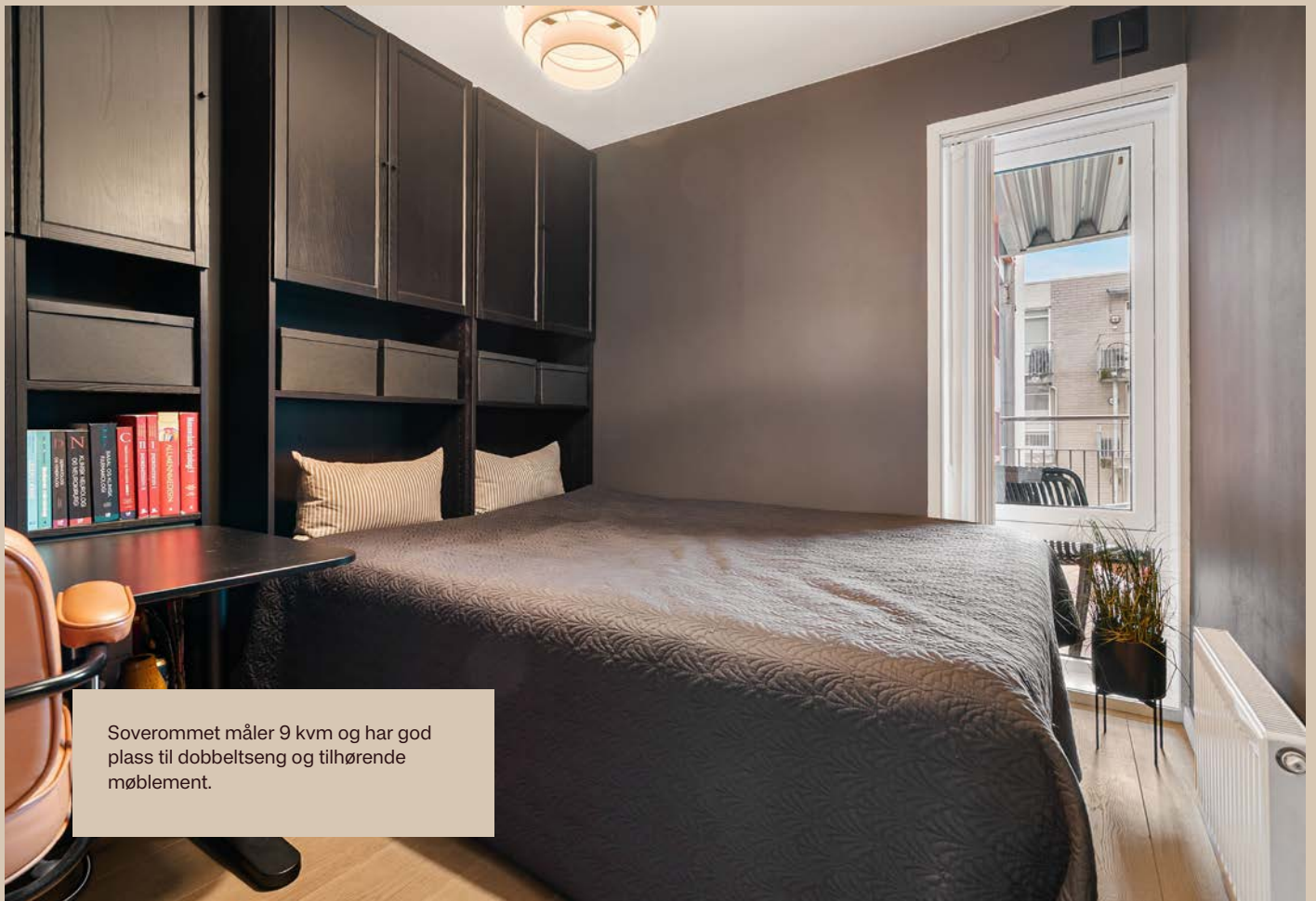
Boligen har fjernvarme, som gir en jevn og behagelig temperatur.



Lyst og moderne kjøkken med rikelig skap- og skuffeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har fått tilstandsgrad 1 av takstmann.

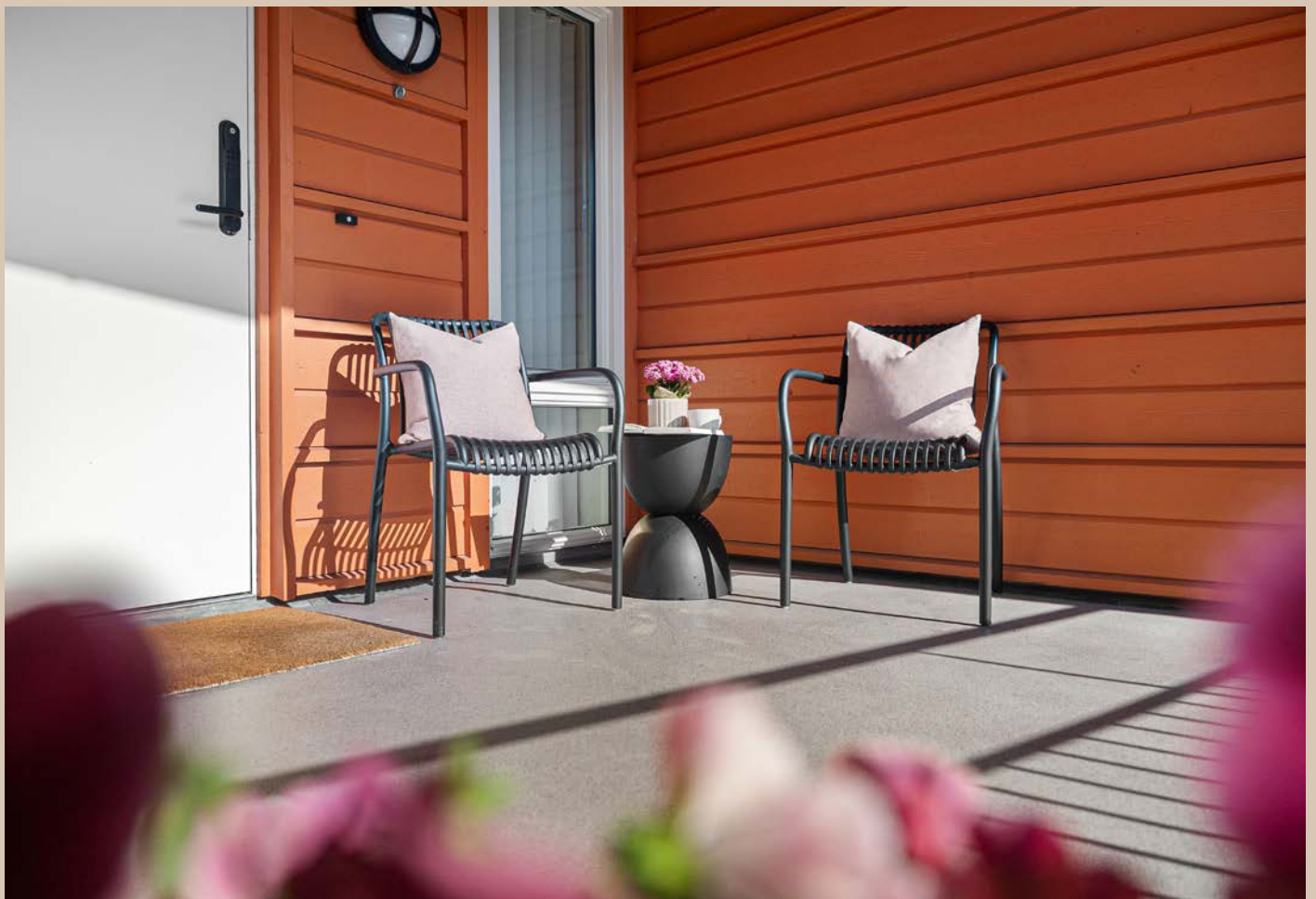


Soverommet måler 9 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





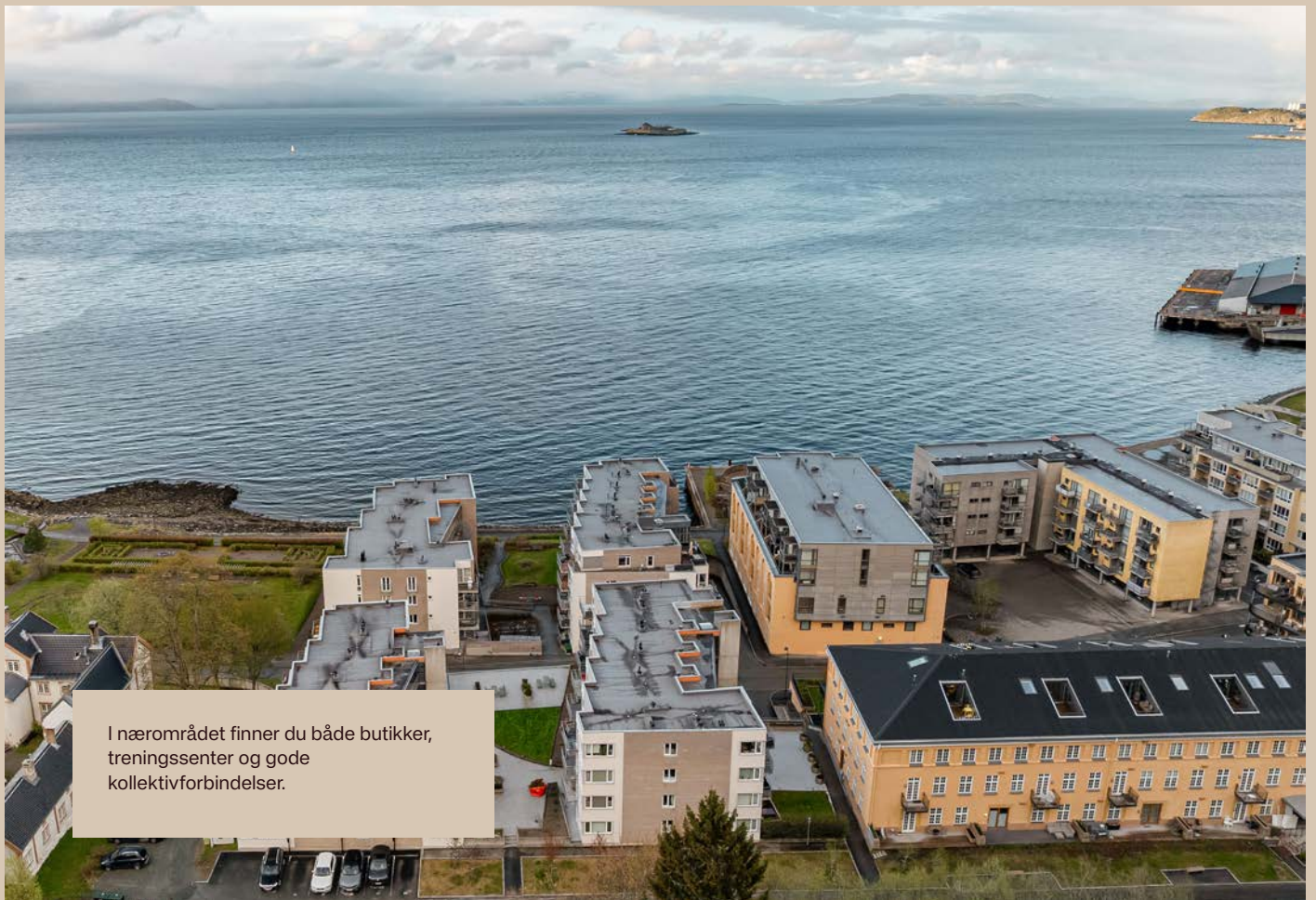
Stilrent og tidløst baderom oppgradert i 2019.



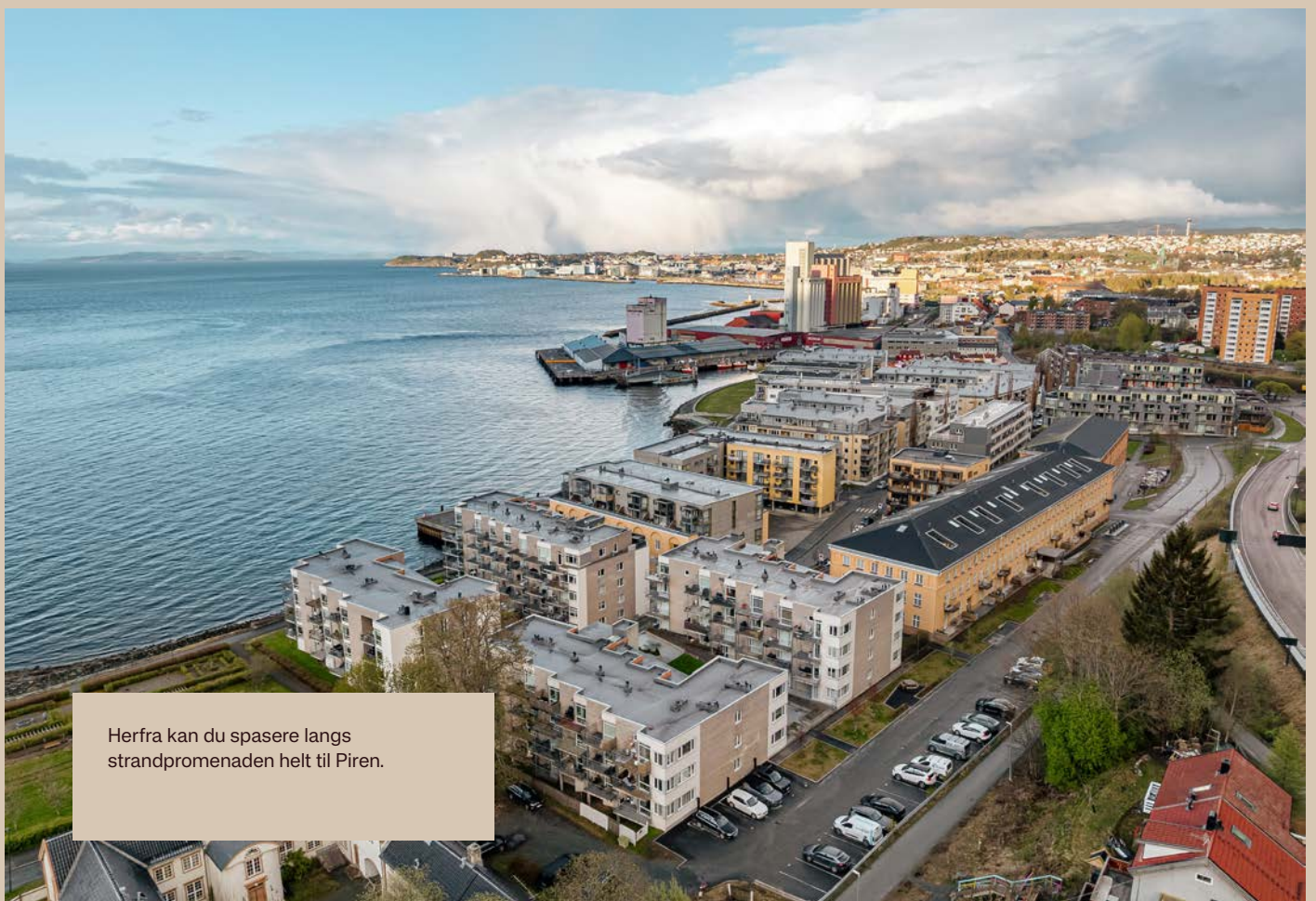


Leiligheten har et trivelig inngangsparti med plass til mindre møblement og dekorasjoner.





I nærområdet finner du både butikker, treningssenter og gode kollektivforbindelser.



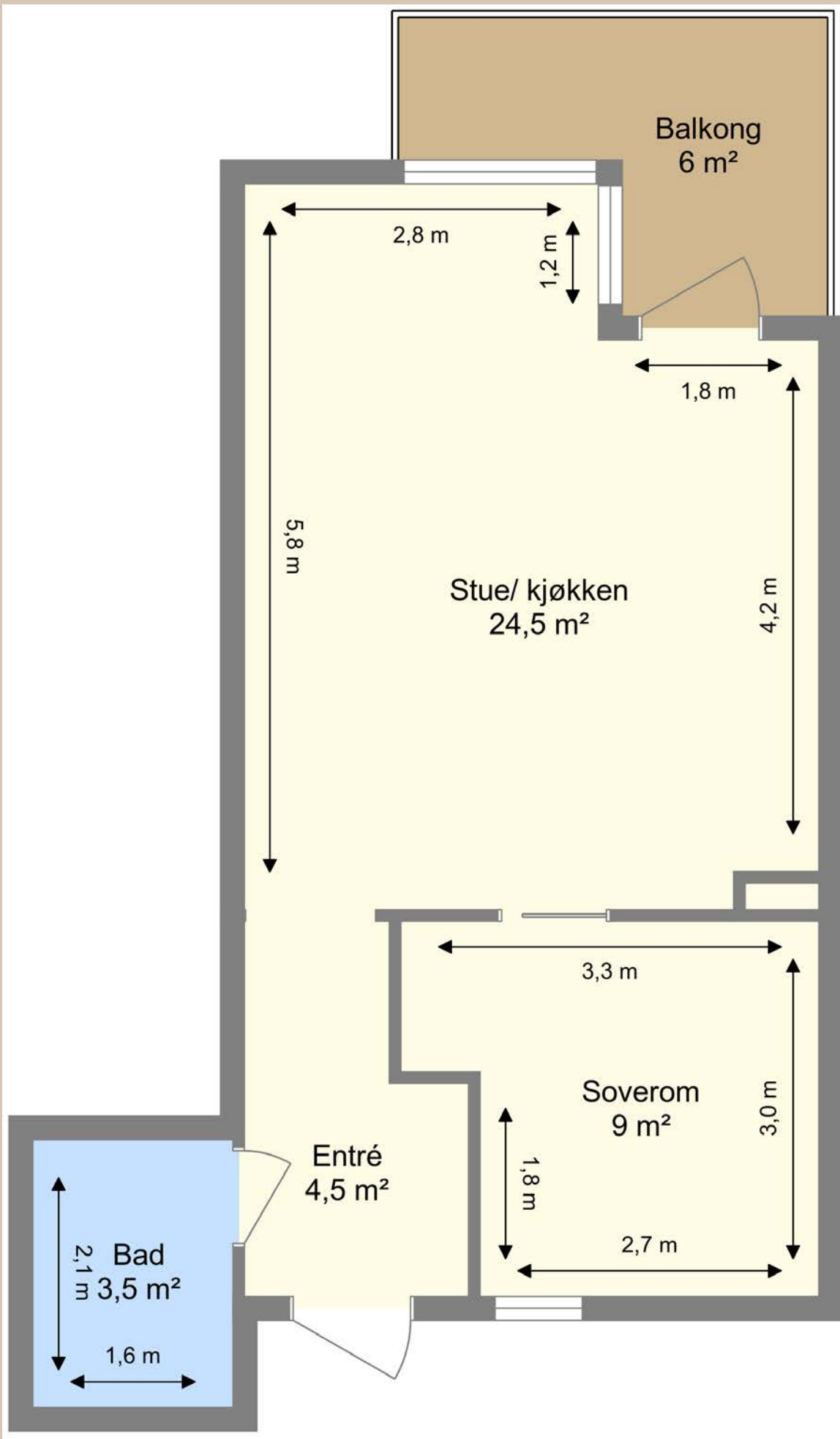
Herfra kan du spasere langs strandpromenaden helt til Piren.



Fra balkongen kan man nyte en nydelig utsikt over Trondheimsfjorden.

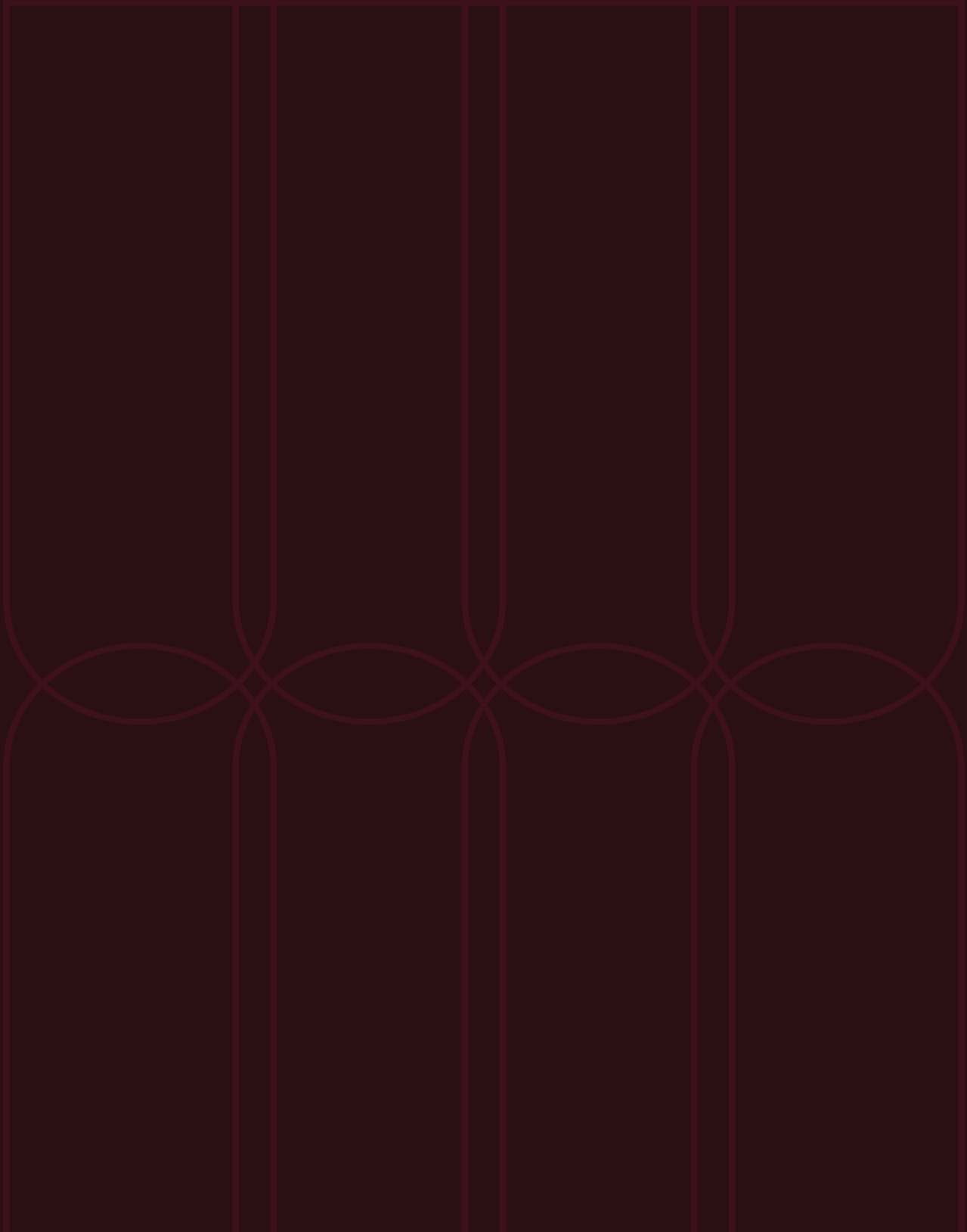
# Plantegning





MELLOMILA 87A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 290 000

## Omkostning kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt)

-----  
3 291 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 291 090

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 375,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 375,- per måned. Dette inkluderer driftsdel, elektroniske fellesavtaler (kollektiv avtale med NTE/Altibox), kommunale avgifter, vaktmestertjenester, fjernvarme (a-konto), kostnad for målingsbasert avregning, kontingent velforening og parkering.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 718,-

- Elektroniske fellesavtaler (kollektiv avtale med NTE/Altibox): kr 434,-

- Fjernvarme (a-konto): kr 790,-

- Kostnad målingsbasert avregning: kr 33,-

- Parkering: kr 400,-

Fjernvarme faktureres som et månedlig a-konto-beløp, og forbruket avregnes kvartalsvis.

På grunn av prisstigning og rentøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Lånenummer: 98207426482, OBOS Banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 28.04.2026: 5 534 484

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.01.2022 ( siste termin 30.01.2033 )

Flytende rente

Borettslaget har gitt mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Denne andelen har benyttet seg av dette og har derfor ingen andel av fellesgjelden.

## Sikringsordning

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Leverandør av sikring er Klare Finans AS. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 306 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 851 305 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 405 221 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et av Trondheims mest attraktive boligområder, med nærhet til både Trondheimsfjorden,

Midtbyen og flotte tur- og rekreasjonsområder. Ila er et populært boområde for alle aldersgrupper som ønsker å bo sentralt, samtidig som man får en roligere og mer tilbaketrukket atmosfære enn midt i sentrum.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, treningssentre og øvrige fasiliteter som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Ilsvika ligger like ved og har vært gjennom en betydelig utvikling de siste årene, med flere populære tilbud og flotte uteområder langs sjøen.

Fra boligen er det kort vei til strandpromenaden ved fjorden, hvor man finner grøntarealer, sitteplasser, bade- og rekreasjonsmuligheter samt en flott promenade som strekker seg langs Trondheimsfjorden og videre inn mot sentrum via Skansenbrua. Området byr på flotte turmuligheter året rundt, både langs sjøen og opp mot Bymarka via turstiene langs Ilabekken.

Det er også kort gangavstand til Ilaparken og øvrige grøntområder i bydelen. Her finner man blant annet lekeplasser, store grøntarealer og hyggelige møteplasser som brukes aktivt gjennom hele året.

Midtbyen nås på kort tid til fots eller med sykkel, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og uteliv. Beliggenheten gir også enkel tilgang til studiesteder som NTNU og BI, samt St. Olavs Hospital.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss, trikk og tog i nærheten. Fra Skansen stasjon går lokaltoget med hyppige avganger til blant annet Værnes flyplass, samtidig som bussforbindelsene gir enkel tilgang til resten av Trondheim.

## Parkering

Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller.

Ovennevnte andelseiere og seksjonseiere har rett til å overdra disposisjonsretten ved ett eventuelt salg av

andelen eller seksjonen. Andelseieren eller seksjonseieren har rett til å fremleie parkeringsplassen til andre andelseiere eller seksjonseiere i bygget etter andre, i henhold til angitte kriterier:

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

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

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Felles tomt, eid av borettslaget.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 12.10.2006. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 2004. Disse stemmer med dagens bruk av boligen.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.

Balkong på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 4 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

3. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Entré, soverom, bad og stue/ kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Velkommen hjem!

Her presenteres en lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i populære IIsvika. Leiligheten ligger flott til med nærhet til både sjøen, Midtbyen og flotte rekreasjonsområder, samtidig som området oppleves rolig og tilbaketrukket. Boligen har en

gjennomgående moderne standard og en god planløsning som gir en luftig og behagelig atmosfære.

Stuen oppleves som leilighetens naturlige samlingspunkt og måler hele 24,5 kvm. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, samtidig som de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og åpen romfølelse. Fra spiseplassen kan man nyte flott utsikt og vakre solnedganger over Trondheimsfjorden. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold og nydelig utsikt mot fjorden som fungerer som en perfekt forlengelse av oppholdsrommet på fine sommerdager.

Kjøkkenet fremstår lyst og moderne med gode arbeidsflater, rikelig skap- og skuffeplass samt integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er vurdert til TG1 av takstmann. Leiligheten ble oppgradert i 2019 med nytt bad, oppgradert kjøkken samt nye overflater med parkett og maling, noe som bidrar til et stilrent og helhetlig uttrykk.

Soverommet måler ca. 9 kvm og har god plass til dobbeltseng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Badet fremstår stilrent og tidløst med flislagte overflater og praktisk planløsning. Badet ble oppgradert i 2019.

Boligen har fjernvarme og vannbåren varme som sørger for en jevn og behagelig temperatur året rundt. Felleskostnadene inkluderer blant annet fjernvarme, elektroniske fellesavtaler, kommunale avgifter og parkering.

Leiligheten har et hyggelig inngangsparti med plass til mindre møblement og dekorasjoner. Fra boligen kan du spasere langs den flotte strandpromenaden helt til Piren via Skansenbrua. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, treningssentre, restauranter og svært gode kollektivforbindelser, samtidig som Bymarka og øvrige rekreasjonsområder ligger innen kort rekkevidde.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Sandslett

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Bygg Design

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av våtrom Ble tettesjikt/membran/slukk oppgradert/fornytt? Ja. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Økovent

Beskrivelse av arbeidet: Årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget

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

Ja.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: K. Lund og Berg & Wigum

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold på sentralfyr

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: JA Gulvsystemer

Beskrivelse av arbeidet: Nytt betongdekke på gulv i samtlige etasjer og fellesareal juni 2025

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider selger har gjort i sitt eie.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningsakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold

som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

#### Byggemåte:

Leilighet oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/ tre, og er utvendig kledd med liggende panel og forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Bygningsdeler med TG2:

Våtrom: Bad. - Overflater TG 2 er satt med bakrunn i bom i gulvflis.

#### TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

Våtrom: Bad. - Fukt Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Mellomila 87A, 7018 TRONDHEIM

Gnr. 417, bnr. 92, snr. 4

i Trondheim kommune. Andelsnr. 23 i Yngrebølgen Borettslag med orgnr. 988005517

## Selger

Martine Ingebrigtsen Myhre

## Borettslag

Yngrebølgen Borettslag

Organisasjonsnummer: 988005517

Andelsnummer: 23

Yngrebølgen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Eiendommen består av 4 seksjoner. Borettslaget plikter å være medlem av seksjonssameiet Mellomila 83-87. Borettslaget består av 60 andeler og er en del av overordnet sameie - Sameiet Mellomila 83-87, snr. 4.

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

Fra ordinær generalforsamling 16. mars 2026 ble det stilt spørsmål til en budsjettpost på 1 million kroner for periodisk vedlikehold. Styret skulle gi en tilbakemelding om dette.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Stat, fylkeskommuner eller kommuner kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Montering

av markiser, platter, levegger og lignende krever styregodkjenning.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 93117184

Husdyr: Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forkjøpsrett: Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 3 765 067 og samlede driftskostnader på kr 4 301 023. Dette ga et negativt årsresultat på kr 826 351. Årets største kostnad var periodisk vedlikehold. Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak vedlikeholdsarbeid gulv fellesareal og heis.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energiklasse

C

## Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Fjernvarme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse etter reguleringsplan r0433.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 1.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/417/92/4:

04.11.2005 - Dokumentnr: 24336 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

07.05.2007 - Dokumentnr: 375649 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Løpenr: 7531823

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 24336 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 2643/2905

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.4

01.01.2018 - Dokumentnr: 260531 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:417 Bnr:92 Snr:4

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontraksgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av

forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremidles til alle involverte parter slik at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra

kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Oppdragsansvarlig

Thomas Myhre  
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner  
[thomas.myhre@emera.no](mailto:thomas.myhre@emera.no)  
Tlf: 970 54 432

## Ansvarlig megler

Thomas Myhre  
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner  
[thomas.myhre@emera.no](mailto:thomas.myhre@emera.no)  
Tlf: 970 54 432

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS  
Organisasjonsnummer 936749259  
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,  
Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

18.05.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MELLOMILA 87A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260076	
Selger 1 navn	
Martine Ingebrigtsen Myhre	
Gateadresse	
Mellomila 87A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7018
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MIM

1

Document reference: 05260076

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av våtrom
Arbeid utført av	Bygg Design

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ja
-------------	----

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget
Arbeid utført av	Økovent

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	K. Lund og Berg & Wigum har utført vedlikehold på sentralfyr.
-------------	---

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

Initialer selger: MIM

2

Document reference: 05260076

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt betongdekke på gulv i samtlige etasjer og fellesareal juni 2025.

Arbeid utført av

JA Gulvsystemer

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Myhre	194c17b89d8bd39c8b92e 3ef72fc9c00f63c8ce9	28.04.2026 18:18:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260076

- 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 87A 7018 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 2005  
BRA: 46 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 42 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 6.5.2026 (Gyldig til 6.5.2027)

### Samlet vurdering



# 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/42554>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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. Felte Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad. - Overflater	TG 2 er satt med bakrunn i bom i gulvflis.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad. - Fukt	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.5.2026

Rapportdato  
6.5.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Martine Ingebrigtsen Myhre

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Trond Sandlsett

Telefon: 40455776

Firma: Takst-Forum Trønderlag AS

Epost: Trond@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring.



#### 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.

### Informasjon om boligen

Adresse: Mellomila 87A, 7018 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 417

Bruksnr: 92

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2005

Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/ tre, og er utvendig kledd med liggende panel og forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Tiitak etter byggeår:

År Beskrivelse

2019 Oppgradering av bad, kjøkken, parkett og malte overflater 2019.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ja

## 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	42	42 Romfordeling: Entré, soverom, bad og stue/ kjøkken.	0	0	6
Kjeller (bod)	4	0	4 Romfordeling: Bod	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattform</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom er skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

**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**

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.

**6.5 Lovlighet / HMS**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	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?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

## 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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det er framlagt dokumentasjon på arbeider selger har gjort i sitt eie.	
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, stikkontakter, 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 sikringskap 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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>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. 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring fra byggeår anbefales å fremskaffe.	

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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**

Bygningen er tilkoblet felles varmtvann via fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer ved vannbåren varmefordeling gjennom radiatorer og vannbåren gulvvarme. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringstidspunktet.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-1**

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

## 6.11 Våtrom: Bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Badet er oppgradert i 2019. Sluket er fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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?	Ja
--	----

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-2**

Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone (mangelfull heft mot underlag).  
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1**

Ingen tegn til skader med behov for tiltak.

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

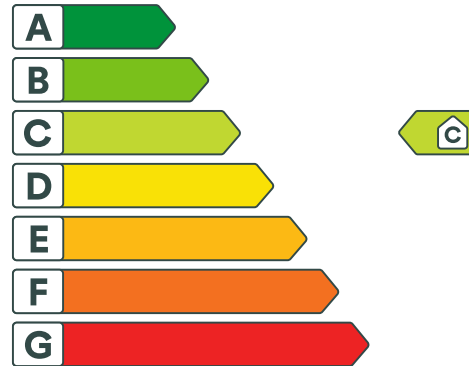
## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse <b>Mellomila 87A, 7018 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>06.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291795</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>21052310</b>
Gårdsnummer <b>417</b>	Bruksnummer <b>92</b>
Seksjonsnummer <b>4</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0203</b>



## 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 <b>2005</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>42,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>42,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**124,10 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**129,57 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 487 kWh**



## Mellomila 87A, 7018 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Mellomila 87A, 7018 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 19: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	417	92	0	0	Mellomila 83, 7018 TRONDHEIM Mellomila 85A, 7018 TRONDHEIM Mellomila 85B, 7018 TRONDHEIM Mellomila 87A, 7018 TRONDHEIM Mellomila 87B, 7018 TRONDHEIM

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1989.23m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0433	Ilsvika vest. (27.3.2003)	Blokkbebyggelse	1634.43m <sup>2</sup>

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0433a	Mellomila 79, 417/94. (26.9.2005)
r0433b	Ilsvikveien 30 (24.4.2008)
r20150044	Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (31.5.2018)
r20210008	Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

### BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

---

Nei

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.



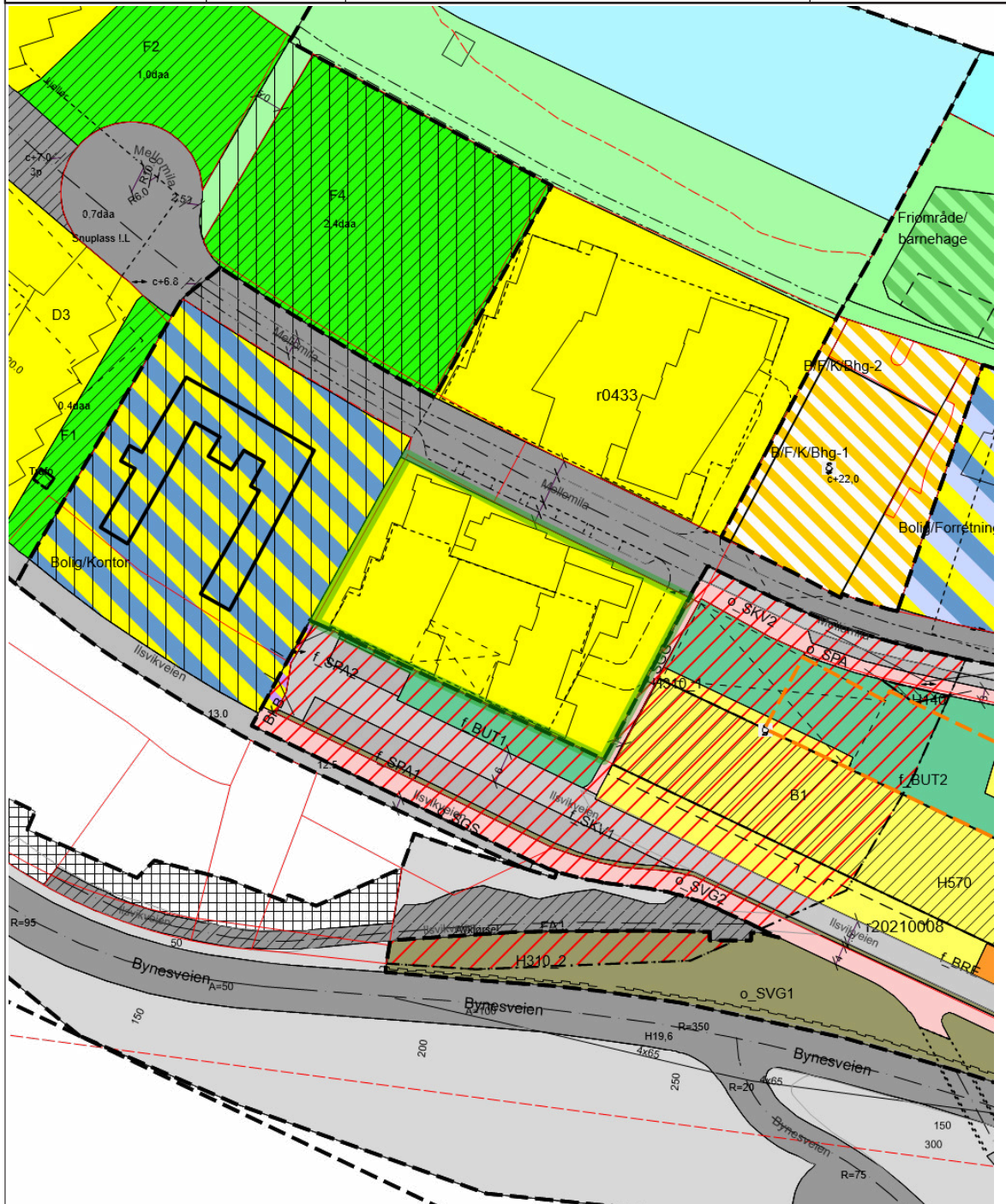
Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mellomila 87A 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				





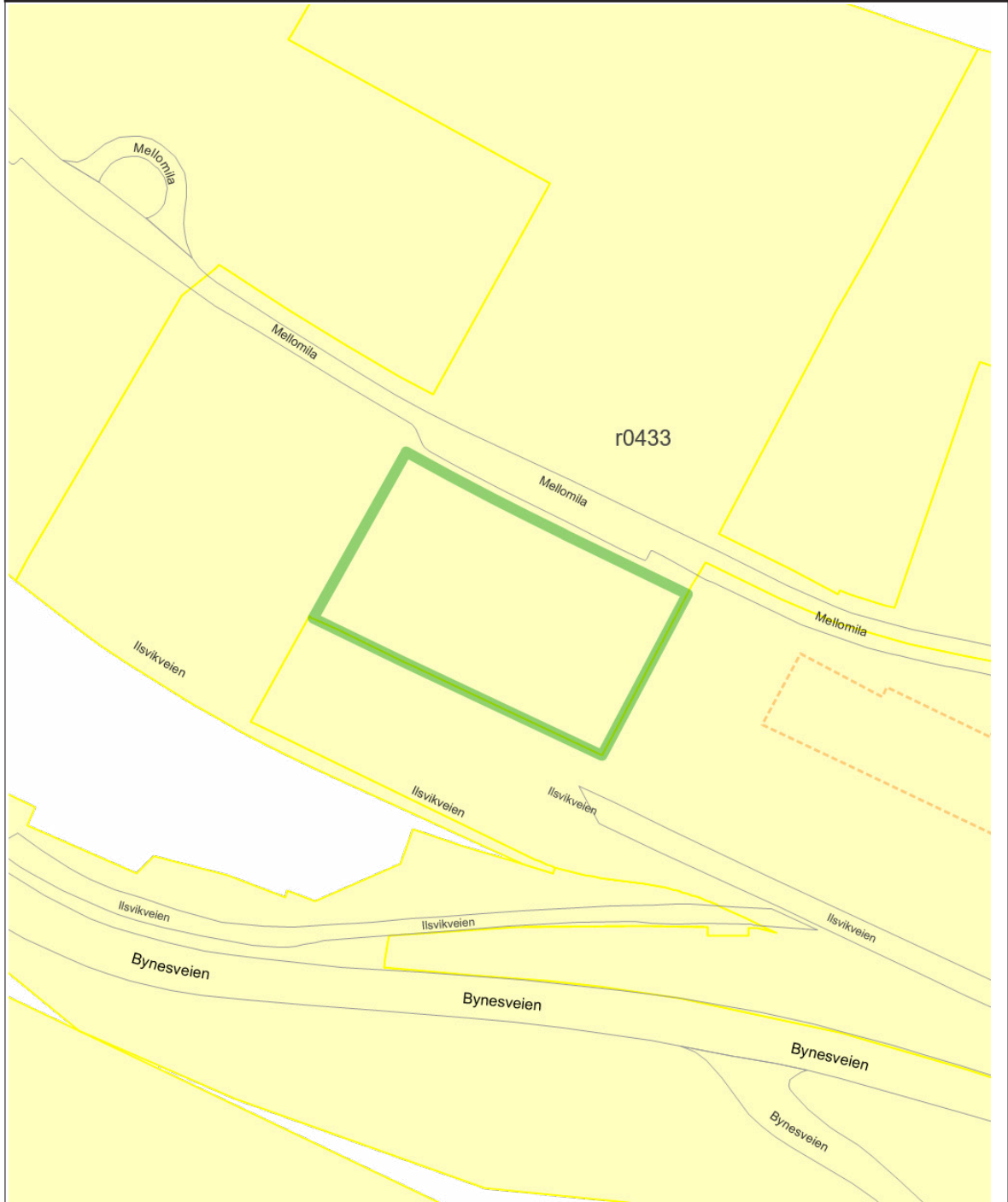
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 417	Bnr: 92	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Mellomila 87A 7018 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



## Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .



Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå



Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



Trondheim

### Kommuneplanens arealdel

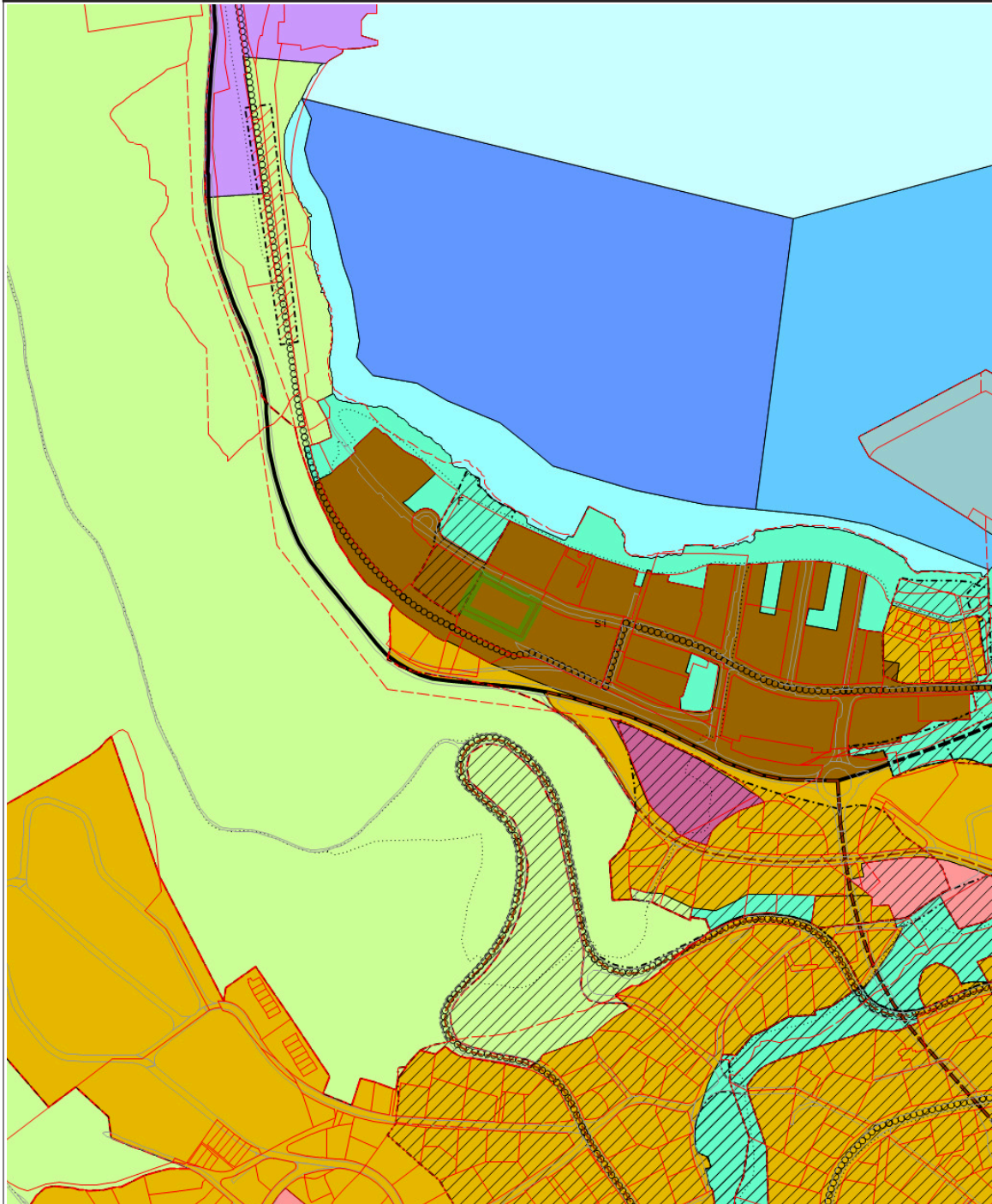
Eiendom: Gnr: 417 Bnr: 92 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Mellomila 87A  
7018 TRONDHEIM, m.fl.



























Annen info:



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 1 av 3

Yngrebølgen Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	1196/23
Mellomila 87 A	<b>Type:</b>	Borettslag frittstående
7018 TRONDHEIM	<b>Eiere:</b>	Martine Ingebrigtsen Myhre
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 005 517	<b>Andelsnr:</b>	23

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 4 375

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	2 718
Tilleggsytelser:	Elektroniske fellesavtaler	434
	Fjernvarme 790	790
	Kostnad målingsbasert avregning	33
	Parkering	400

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	11 578 687,62	Klient gj. s. årsoppg.:	5 697 812

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207426482, OBOS Banken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 28.04.2026: 5 534 484

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.01.2022 ( siste termin 30.01.2033 )

Flytende rente

Inngått avtale om IN-ordning

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 28.04.26 Side 2 av 3

Yngrebølgen Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	1196/23
Mellomila 87 A	<b>Type:</b>	Borettslag frittstående
7018 TRONDHEIM	<b>Eiere:</b>	Martine Ingebrigtsen Myhre
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 005 517		

### 3: Fellesgjeld

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tove Helene Wolden

Adresse: Mellomila 83

Postnr/-sted: 7018 TRONDHEIM

E-post: yngrebolgen@styrepost.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	15 306	Gjeld:	0	Andre inntekter:	980
		Utgifter:	0		

### 7: Pålydende

Pålydende:	2 000	Opprinnelig innskudd:	450 000
Andelsnr:	23		

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005

Gårds/bruksnr: 417/92

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspålydende endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	93117184
--------------	-----------------------	-----------	----------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0305

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	42
Parkeringsstype:	Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller - se vedtekter ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Fasiliteter:			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 3 av 3

Yngrebølgen Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	1196/23
Mellomila 87 A	<b>Type:</b>	Borettslag frittstående
7018 TRONDHEIM	<b>Eiere:</b>	Martine Ingebrigtsen Myhre
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 005 517		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### MÅLERE

Boligselskapet har fellesmåling på fjernvarme. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes kvartalsvis.

#### ANNEN INFORMASJON

Borettslaget.

Er en del av overordnet sameie - Sameiet Mellomila 83-87, snr. 4.

Til selger (megler).

Andelseier skal varsle styret når en andel legges ut for salg.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

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

Endret på årsmøte 27.06.2019 og 26.04.2022

**§ 1 FORMÅL**

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

**§ 2 EIERANDELER**

Sameiet Mellomila 83-87, gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune er et kombinert sameie bestående av 3 næringsseksjoner og 1 samleseksjon bolig. Samleseksjon bolig utgjør 60 leiligheter som er organisert som ett borettslag. Borettslagets navn er Yngrebølgen BL. Yngrebølgen BL er gitt hjemmelen til samleseksjon bolig med seksjonsnummer 4. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

**§ 3 EIERFORHOLD**

**§ 3.1**

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

**§ 3.2**

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

**§ 3.3**

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

**§ 4 DISPOSISJONSRETT**

**§ 4.1**

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

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

**§ 4.3**

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

**§ 4.4**

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

#### **§ 4.5**

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

### **§ 5 FORRETNINGSFØRER**

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

### **§ 6 FORSIKRING**

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

### **§ 7 FELLESAREAL**

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

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

### **§ 8 BOD**

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

### **§ 9 VEDLIKEHOLD**

#### **§ 9.1**

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

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

#### **§ 9.2**

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

#### **§ 9.3**

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

#### **§ 9.4**

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

#### **§ 9.5**

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

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

## § 10 FELLESKOSTNADER

### § 10.1

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

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

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

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

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

#### Type felleskostnader:

##### Administrative:

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

##### Driftsmessige

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

##### Vedlikehold og utskifting/fomyelse

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

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

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

24										
25										

### § 10.2

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

### § 10.3 Fjernvarme-, strøm- og vannforbruk

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

Parkeringsseksjonen har ikke installert vannbåren varme i sin seksjon.

### § 10.4

Unnlattelse av å betale de utlignede Felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

### § 10.5

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

## § 11 ANSVAR OG MISLIGHOLD

### § 11.1

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

### § 11.2

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

## FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

### § 11.3

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

## § 12 ÅRSMØTE

### § 12.1

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

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

### § 12.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med eventuell avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
  - a) leder
  - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredene
  - c) eventuelt 1 varamedlem

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

### § 12.3

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

### § 12.4

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

### § 12.5

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

### § 12.6

Alle årsmøter skal:

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

## § 13 STYRET

### § 13.1

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

### § 13.2

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### § 13.3

Styremøter avholdes når dette er påkrevd. Styret fører referatkontroll.

### § 13.4

Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen.

Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

### **§ 13.5**

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

### **§ 13.6**

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

### **§ 13.7**

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

## **§ 14 VELFORENING**

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

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

## **§ 15 TAUSHETSPLIKT**

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

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

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

## **§ 16 ENDRING AV VEDTEKTENE**

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

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

### **§ 16.2**

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

### **§ 16.3**

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

## **§ 17 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET**

### **§ 17.1**

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

**§ 17.2**

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

**§ 17.3**

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

**§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER M.M****§ 18.1**

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

**§ 18.2**

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

## **BRUKSOVERENSKOMST FOR DISPONERING AV FELLESAREAL I SAMEIET MELLOMILA 83-87**

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

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

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

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

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

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

# Vedtekter for Yngrebølgen Borettslag

Org.nr.: 988 005 517

## §1. Innledende bestemmelser

### § 1-1 Formål

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

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

Borettslaget består av 60 andeler

### § 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune

## §2. Andeler og andelseiere

### § 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

BESKYTTET

## **§ 2-2 Sameie i andel**

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

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

- ( 1 ) En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- ( 2 ) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 2 i vedtektene.
- ( 3 ) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- ( 4 ) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- ( 5 ) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **§ 3. Forkjøpsrett**

### **§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett**

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

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

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

## **§ 4. Borettslag og bruksoverlating**

### **§ 4-1 Borettslaget**

- ( 1 ) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- ( 2 ) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- ( 3 ) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

( 5 ) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **§ 4 – 2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### **§ 5 Vedlikehold**

#### **§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **§ 6 Forsikring**

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

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

## **§ 7 Bod**

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

## **§ 8 Parkering**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 9 Pålegg om salg og fravikelse**

### **§ 9-1 Mislighold**

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

### **§ 9-2 Pålegg om salg**

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

### **§ 9-3 Fravikelse**

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

## **§ 10 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **§ 10-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **§ 10-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **§ 11 Styrets og dets vedtak**

### **§ 11-1 Styret**

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

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

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

### **§ 11-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

### **§ 11-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **§ 11-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **§ 12. Generalforsamlingen**

### **§ 12-1-Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **§ 12-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **§ 12-3 Varsel om innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **§ 12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **§ 12-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **§ 12-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **§ 12-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

( 3 ) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **§ 13 Revisor**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

## **§ 14 Seksjonssameiet**

Det vil bli opprettet et overordnet seksjonssameie mellom borettslaget og næringsseksjonene, og borettslaget er pliktig medlem av dette. Seksjonssameiet skal forestå felles drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for seksjonssameiet som eiendommen omfattes av.

## **§ 15 Velforening**

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

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

## **§ 16 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **§ 16-1 Innhabilitet**

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

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

### **§ 16-2 Taushetsplikt**

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

### **§ 16-3 Mindretallsvern**

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

## **§ 17 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven**

### **§ 17-1 Vedtektsendringer**

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

## § 17-2 Forholdet til borettsloven

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

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

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

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

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

Trondheim, den 26. oktober 2005

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

BESKYTTET

## HUSORDENSREGLER FOR YNGREBØLGEN BORETTSLAG

### **VELKOMMEN TIL YNGREBØLGEN BORETTSLAG**

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

### **ANSVAR - OMFANG**

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

### **SIKKERHET - LÅSING**

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

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

### **VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**

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

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

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

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

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

### **FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

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

### **PARKERING**

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

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

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

## **DYREHOLD**

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

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

## **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

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

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

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

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

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

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

## **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

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

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

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

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

## **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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

**PLIKTER - MISLIGHOLD**

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

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

Sist oppdatert  
Trondheim, 31.05.2012  
[Yngrebølgen Borettslag](#)

## Yngrebølgen Borettslag - Resultatregnskap 2025

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



KOPI

Maja Eiendom AS  
Jarleveien 4

## FERDIGATTEST

N-7041 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Trond Rypdal

Vår ref.  
04/3492/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
12.10.2006

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

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.09.2006.

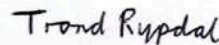
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Lisbeth Glorstad Aspås  
Bygningssjef

  
Trond Rypdal  
Saksbehandler

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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





# Nabolagsprofil

Mellomila 87A - Nabolaget IIsvika - vurdert av 124 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

IIsvika Linje 21, 28	4 min	0.3 km
Ila Linje 9	11 min	0.9 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	16 min	1.4 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	4 min	2.5 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	4 min	2.5 km

## Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	12 min	1.1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	12 min	1.1 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 550 elever, 36 klasser	7 min	2.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	7 min	2.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	10 min	4.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	15 min	
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	23 min	2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

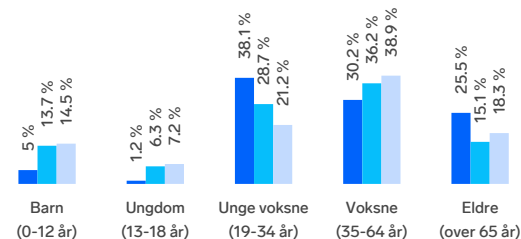
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
IIsvika	1 808	1 300
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

IIsvika barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min	0.3 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min	0.7 km
Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min	0.9 km




## Dagligvare

Rema 1000 IIsvika PostNord	4 min	0.3 km
Coop Extra Ila Post i butikk	6 min	0.5 km



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

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Kvalitet på barnehagene









Veldig bra 89/100



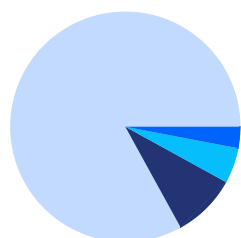
### Støynivået

Lite støynivå 84/100

## Sport

 IISVIKØRA Ballspill	6 min  0.5 km
 Ildalen ballplass Ballspill	8 min  0.7 km
 Feel24 IISVIKA	4 min 
 3T-IISVIKA	4 min 

## Boligmasse







- 3% enebolig
- 5% rekkehus
- 83% blokk
- 9% annet

«Nærhet til både sjø, sentrum, butikk samt at det er et fint område som det blir satset på av Trondheim Kommune.»

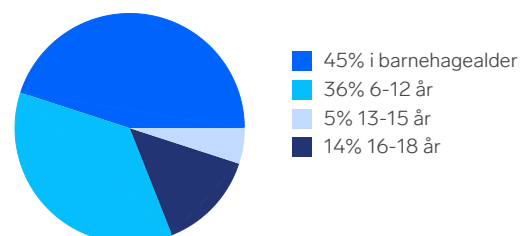
Sitat fra en lokalkjent



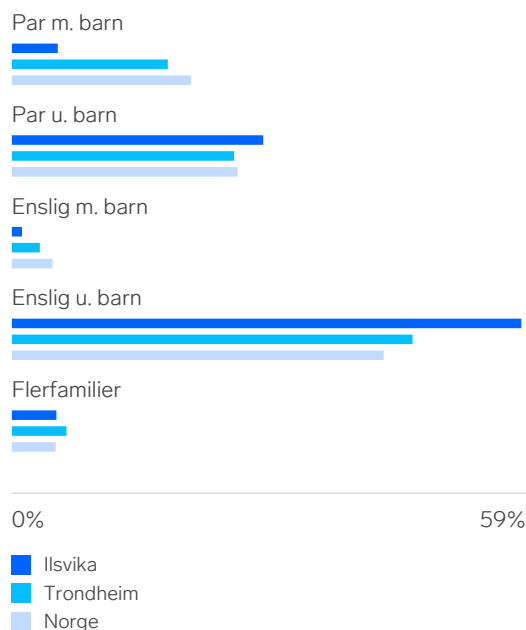
## Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter	7 min 
 Apotek 1 Sverresborg	7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

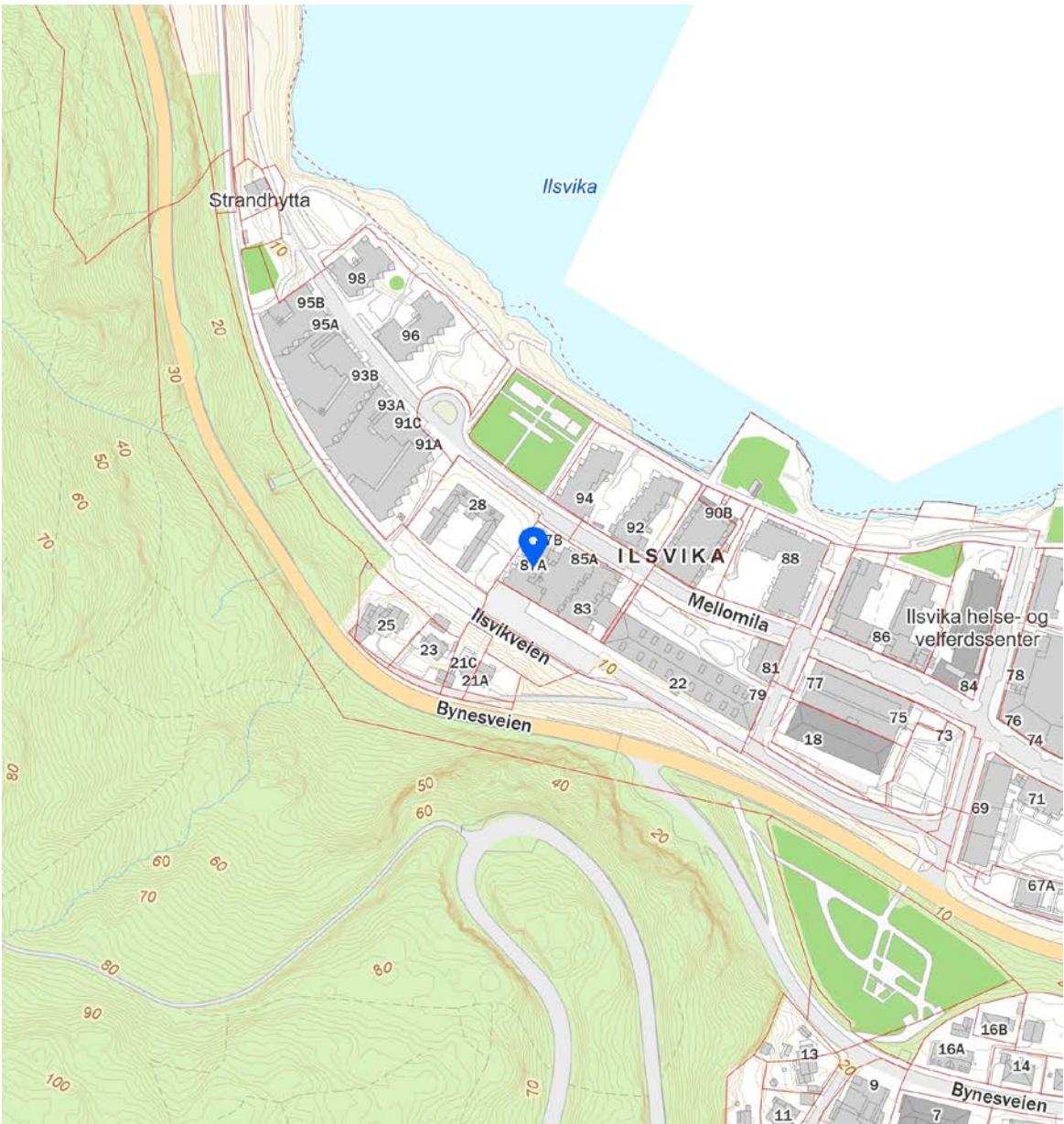
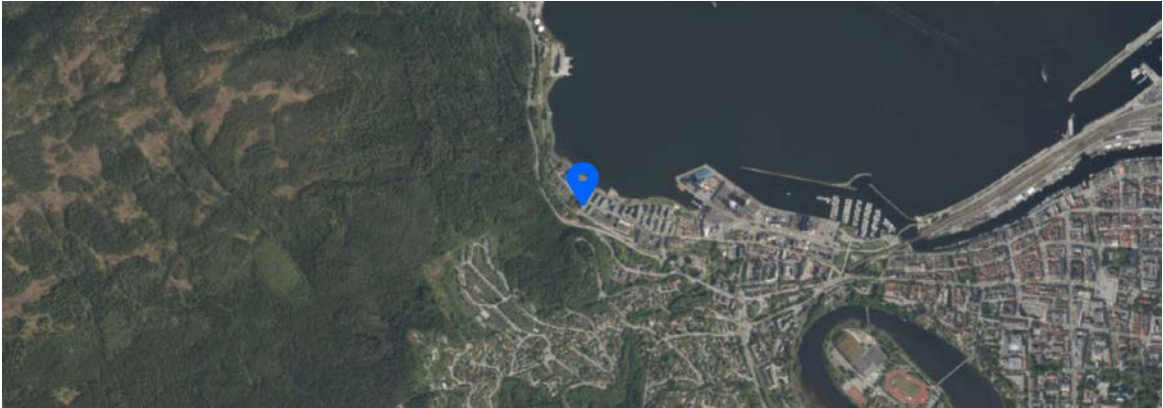


## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

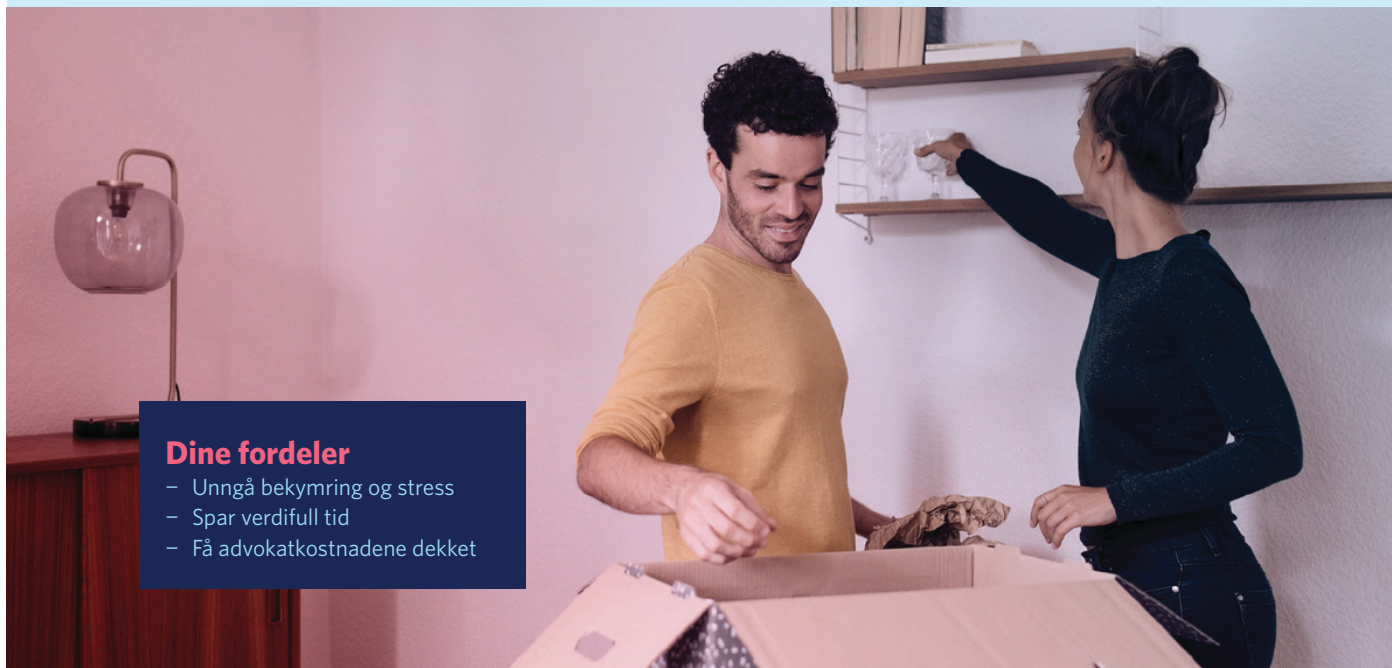


**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Thomas Myhre  
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no  
+47 970 54 432

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# Budskjema



Thomas Myhre  
thomas.myhre@emera.no  
970 54 432

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING