



**PRIVATMEGLEREN**  
TRONDHEIM

**MELLOMILA 55A**

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Mellomila 55A 7018 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2018

BRA: 208 m<sup>2</sup>

BRA-i: 201 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 15.4.2026 (Gyldig til 15.4.2027)

### Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

34

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41513>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt da grunnmur er utlektet og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**1.1.1970**

Rapportdato  
**15.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Stein Erik Sæther**  
Navn: **Marit Mediå**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

 **TAKST MIDT-NORGE**



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Mellomila 55A, 7018 Trondheim**  
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **423**  
Seksjonsnr: **1** Andelsnr:  
Byggeår: **2018**  
Boligtype: **Rekkehus**

Bruksnr: **519** Festenr:  
Leilighetsnr:

#### Generell beskrivelse av boligen:

Ende rekkehus bygget i 2018 på 2 etasjer + sokkel  
Det er støpt grunnmur i sokkel og støpt gulv som grenser mot parkeringskjeller.  
Etasjeskille i trebjelkelag.  
Blindingsverkskonstruksjon som er kledd med stående panel  
Saltak og pul takkonstruksjon, taket er tekket med båndtekkning og teglstein.  
Vinduer med 3 lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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)
Sokkeletasje	75	70 Romfordeling: Utleiedel: Entre, stue/kjøkken, sovealkove og bad. Hoveddel: Entre, gang, vaskerom, trimrom og teknisk rom.	5 Romfordeling: Bod	0	15
1. etasje	84	84 Romfordeling: Kjøkken, bad, gang, stue og bibliotek	0	0	32
2. etasje	49	47 Romfordeling: Gang, loftstue, bad og 2 soverom	2 Romfordeling: Bod	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>208</b>	<b>201</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>77</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Sokkeletasje	81	75	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>75</b>	<b>6</b>

## Kommentar til arealberegning

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

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er støpt grunnmur som danner sokkeletasje.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er byggemasse av leirholdige masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet sokkel med inngangsparti, vaskerom, trimrom og teknisk rom. Utleiedel med stue/kjøkken, sovealkove og bad.	

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i sokkel under trapp.</p> <p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.</p>	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Sokkeletasje

Type	Platting
Det er steinlagt uteplass i sokkel ifbm inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting og balkong 1 etasje

Type	Platting
<p>Det er etablert platting med utgang fra kjøkken. Platting er i impregnert utførelse.</p> <p>Det er balkong med utgang gjennom stue/bibliotek.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkonger 2 etasje

Type	Balkong
Det er balkong med utgang gjennom soverom og gang.	
Det er balkong med utgang gjennom tv-stue.	
Begge balkonger har dekke av impregnert materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdører i malt utførelse.	
Terrassedører med glass.	
Heve skyvedører med 3- lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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>

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Det er saltakkonstruksjon, som innvendig har takhøye rom.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nedbøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

## 6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Det er saltak og pultak konstruksjon på boligen.	
Type tekking	Båndtekking, Tegltakstein
Taket er tekket med båndtekking og teglstein.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Det er åpent stålør som røykrør for ovn.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Kjøkken: Hoveddel

## Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.  
Det er integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kaffemaskin.  
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Det er kullfilter vifte over kokesonen.

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte. Leiligheten har balansert ventilasjon, noe som anses som et kompenserende tiltak for manglende avtrekk til friluft fra kjøkkenviften.

## 6.14 Kjøkken: Utleiedel

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.  
Det er integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp  
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte. Leiligheten har balansert ventilasjon, noe som anses som et kompenserende tiltak for manglende avtrekk til friluft fra kjøkkenviften.

## 6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
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).	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system etablert i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelserskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Fordelerskap er plassert på teknisk rom.	

## 6.18 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
Det er el-skap på teknisk rom, det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, 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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

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

## 6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren varme til gulvvarme i sokkel og 1 etasje.	
Det er elektrisk varmekabel på baderommene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon, aggregat er plassert på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det byttes filter årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## Overflate

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

## Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjhjørne med innfellbare dører, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i teknisk rom inn mot dusjsonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

## 6.22 Våtrom: Vaskerom sokkel

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.	
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

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk via balansert.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende under trapp.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

## 6.23 Våtrom: Bad 1 etasje

### Overflate

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

**Oppsummering av overflater**

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Plast

Det er plastsluk under badekar.

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

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

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

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

TG-1

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, badekar med garnityr og mulighet for dusj og vegghengt toalett.

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

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-1

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på spisestue inn mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

**6.24 Våtrom: Bad 2 etasje****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Det plastsluk under dusjonen.

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjkabin med dampdusj og kabin fra badstue, servantskap med servantog vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Det benyttet kabin for både dusj og badstu siden byggeår, i tillegg er det stor sjakt i vegg mot våtsone, noe som gjøre fuktsøk i bunnsvill vanskelig. Det er foretatt fuktsøk på tilstøtende overflater.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.</p>	

### Dokumentasjon

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.25 Ikke relevante bygningsdeler

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

- Kryp Kjeller
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereeder

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260123
Adresse	Mellomila 55A		
Postnr.	7018	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Marit Mediå		
Selgers navn	Stein Erik Sæther		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

12/19

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

#### Våtrom

##### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

##### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

M M  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og  
ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- Nei     Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

- Nei     Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- Nei     Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

- Nei     Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- Nei     Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

- Nei     Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

- Nei     Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Initialer selger:

M M  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Loft**

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

**Elektrisk Anlegg**

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

Initialer selger:

M M  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei  Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Det er en hybelleilighet som per dato er utleid, men er mest brukt av datter i eierperioden..

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Den er registrert med kjøkken- stue, sovedel og bad som er godkjent for varig opphold.

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

Initialer selger:

M M  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskrivelse:**

Det ble gitt ferdigattest ved innflytting

**Planer og offentlige godkjenninger**

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

**Andre relevante forhold**

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap**

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

I og med at dette er et rekkehus, har eierne ansvar for hver sin del i forhold til tak, balkonger, terrasser mv. Styret/årsmøtet i sameiet kan bestemme at enkelte ting tas i fellesskap

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Initialer selger:

M M  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:  
M M  
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av Marit Mediå

Signert av Stein Erik Sæther



Adresse

**Mellomila 55A, 7018 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**16.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-282212**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300569880**

Gårdsnummer

**423**

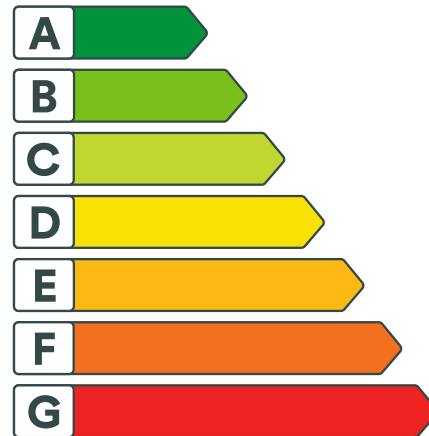
Bruksnummer

**519**

Seksjonsnummer

**1**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## 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

**2019**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**201,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**201,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**72,38 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**73,58 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**21 374 kWh**



## Mellomila 55A, 7018 TRONDHEIM



### Detaljerings

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 55A, 7018 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 16: 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 varmelementer 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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.



## 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>



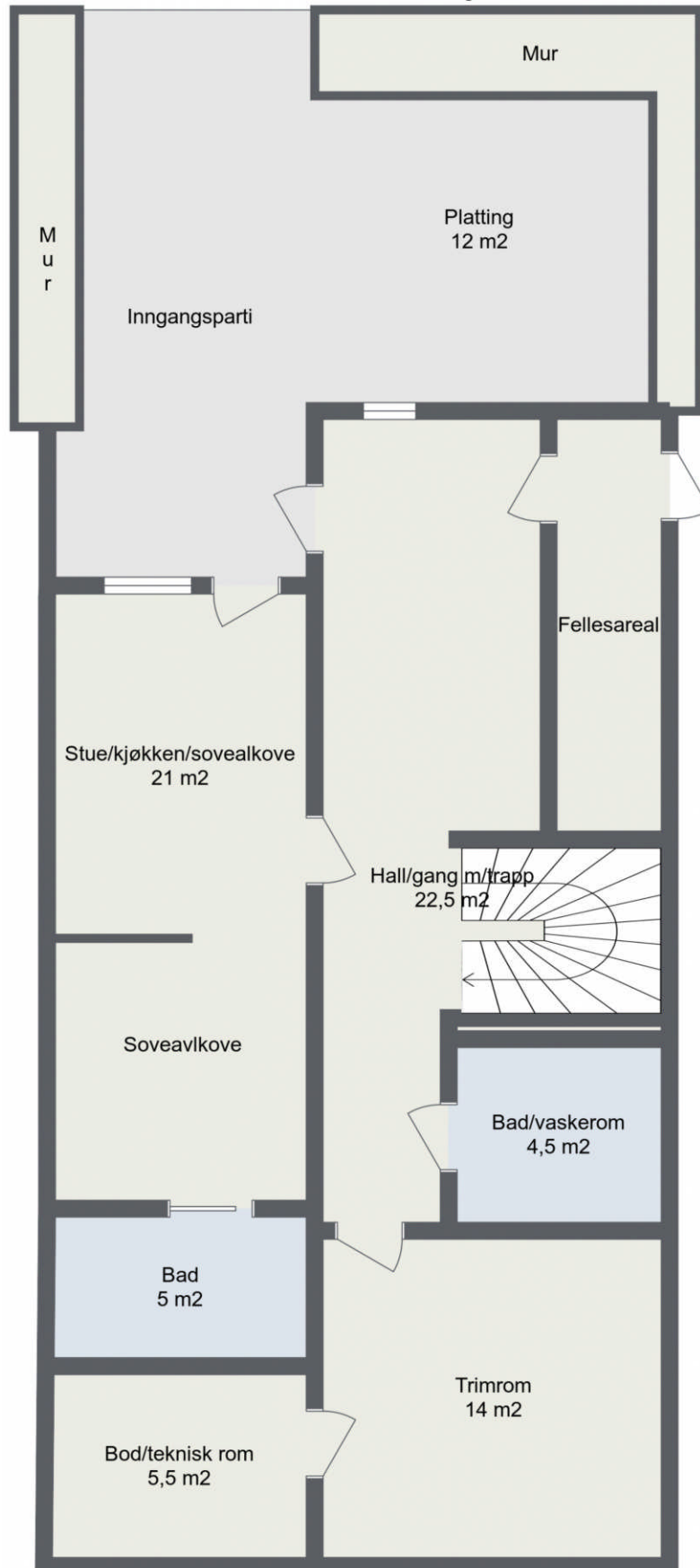
## Spørsmål om energiattesten

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.

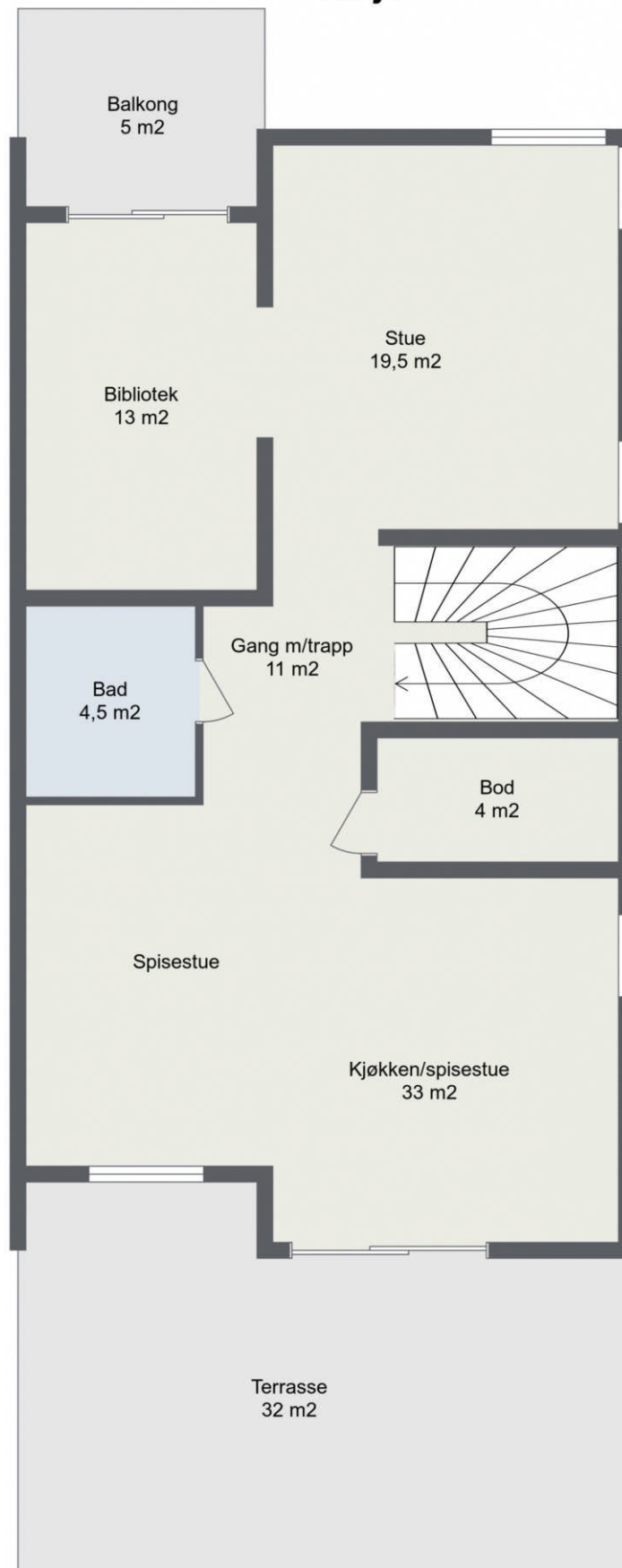
<https://www.enova.no>

# Sokkeletasje



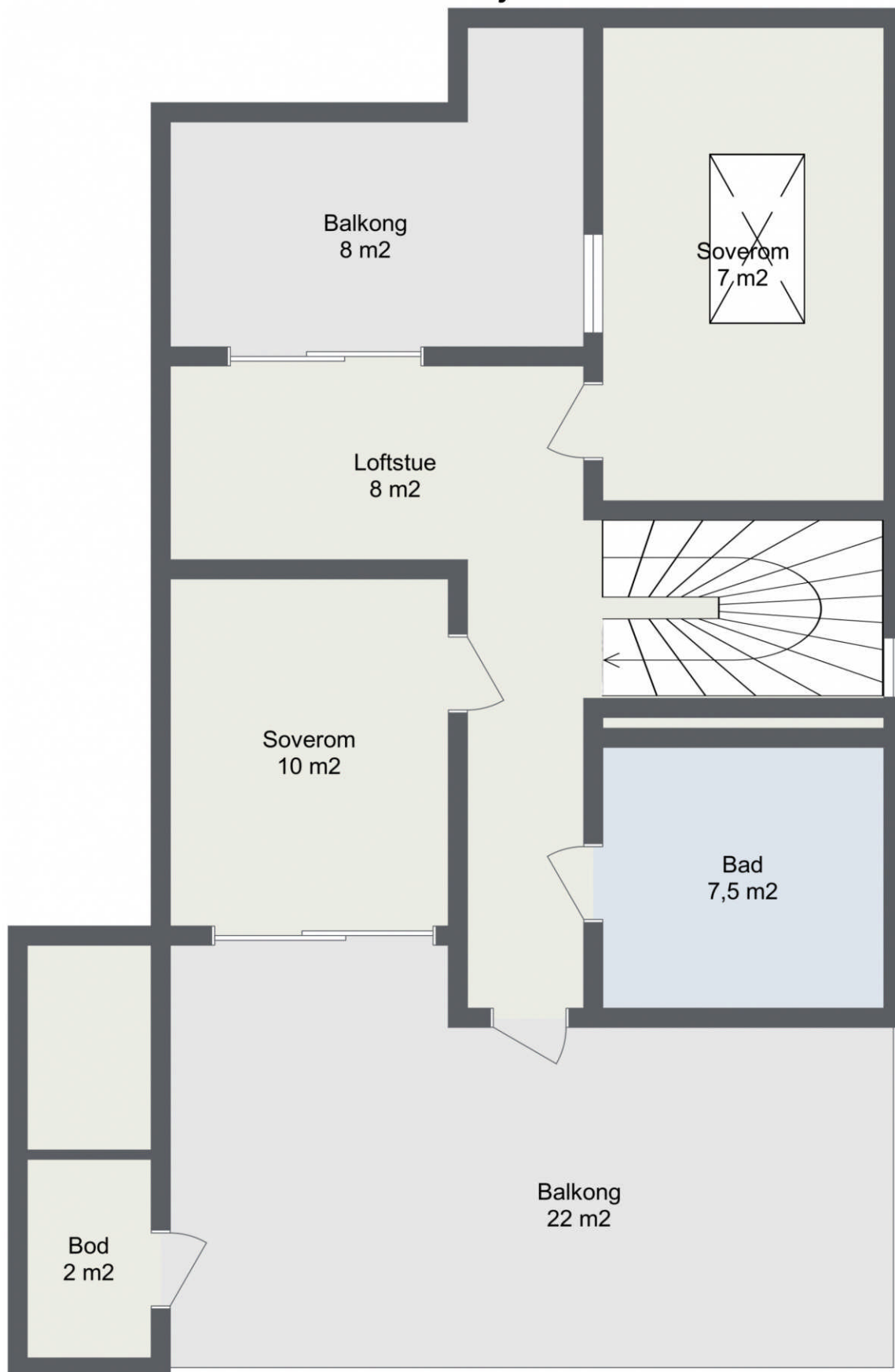
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

# 1. Etasje



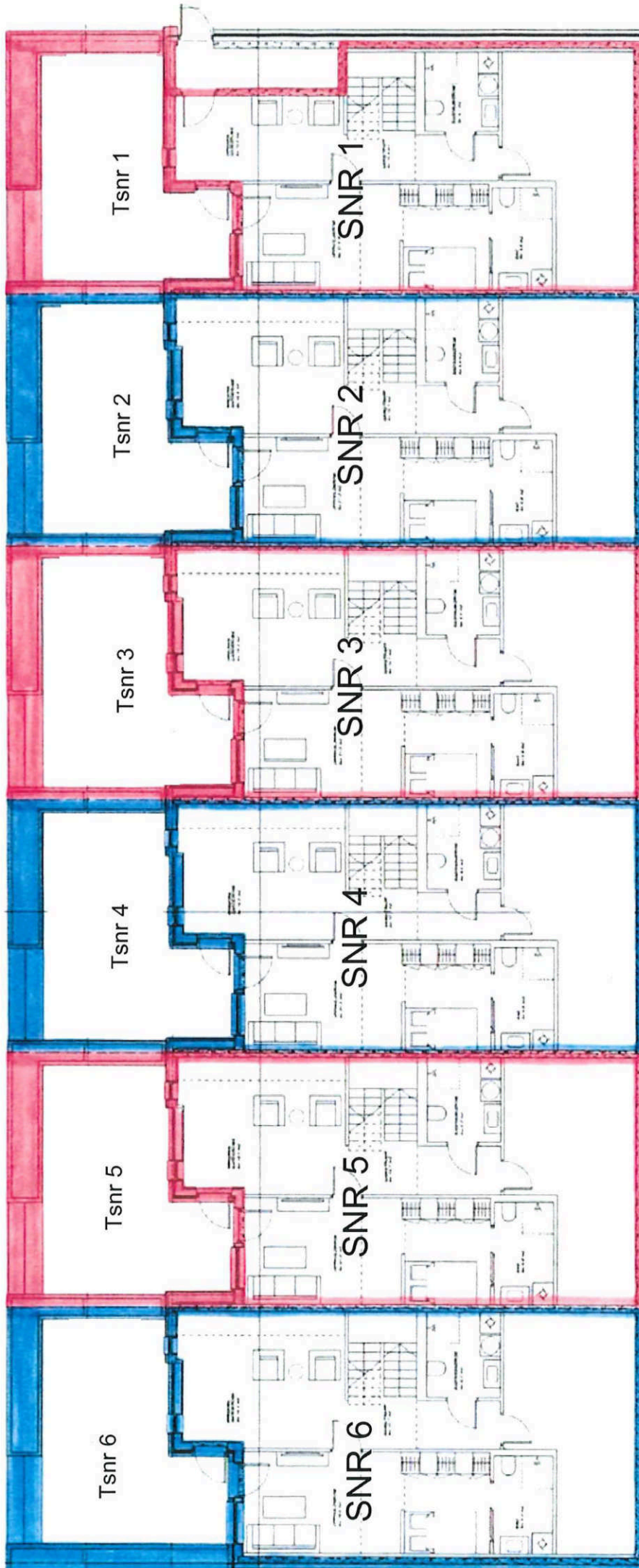
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

## 2. Etasje



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

Bygningsnr 300569890 Mellomila 55F Bygningsnr 300569887 Mellomila 55E Bygningsnr 300569886 Mellomila 55D Bygningsnr 300569885 Mellomila 55C Bygningsnr 300569884 Mellomila 55B Bygningsnr 300569880 Mellomila 55A



27/10-17  
Rett utskrift/opptrykket  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

## 1. etasje

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

Eierseksjonering

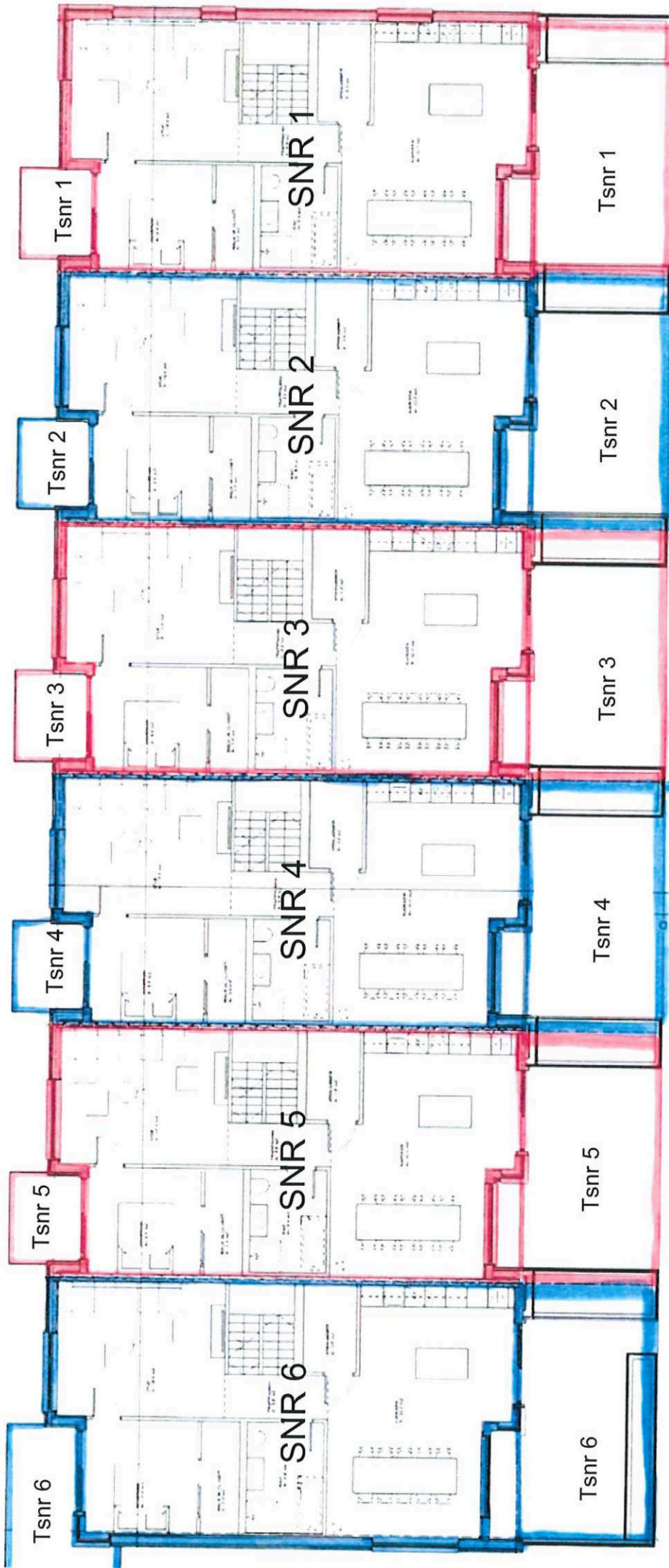
Gnr: 423 Bnr: 519 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201720262

Dato: 20.06.2017 Side 2 / 4



Bygningsnr 300569890 Mellomila 55F Bygningsnr 300569887 Mellomila 55E Bygningsnr 300569886 Mellomila 55D Bygningsnr 300569885 Mellomila 55C Bygningsnr 300569884 Mellomila 55B Bygningsnr 300569880 Mellomila 55A



## 2.etasje

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsarealbygg seksjonsnummer

27/10/17  
Rett utskrift bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering

Gnr: 423 Bnr: 519 i Trondheim kommune

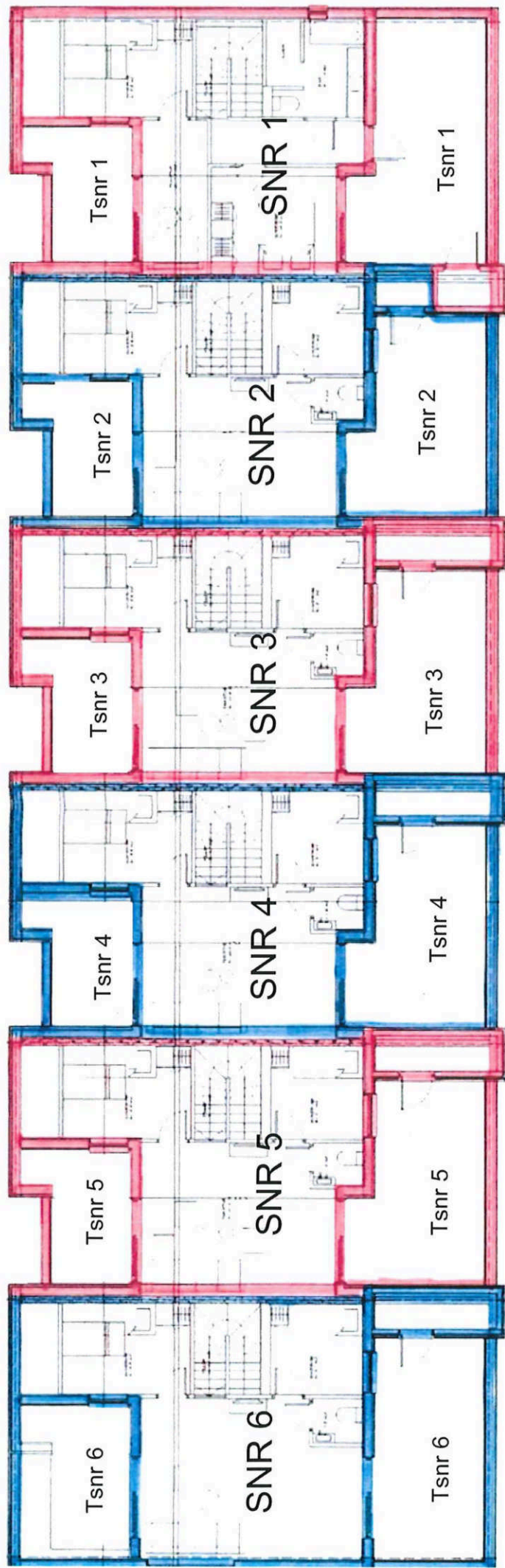
Saksnr.: 201720262

Dato: 20.06.2017

Side 3 / 4



Bygningsnr 300569890 Mellomila 55F Bygningsnr 300569887 Mellomila 55E Bygningsnr 300569886 Mellomila 55D Bygningsnr 300569885 Mellomila 55C Bygningsnr 300569884 Mellomila 55B Bygningsnr 300569880 Mellomila 55A



### 3.etasje

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsarealbyggseksjonsnummer

Rett utskrift/kopi bekreftes  
TROMSDAL KOMMUNE  
Kart- og målingskontoret

25/10-17

Eierseksjonering

Gnr: 423 Bnr: 519

Saksnr.: 201720262

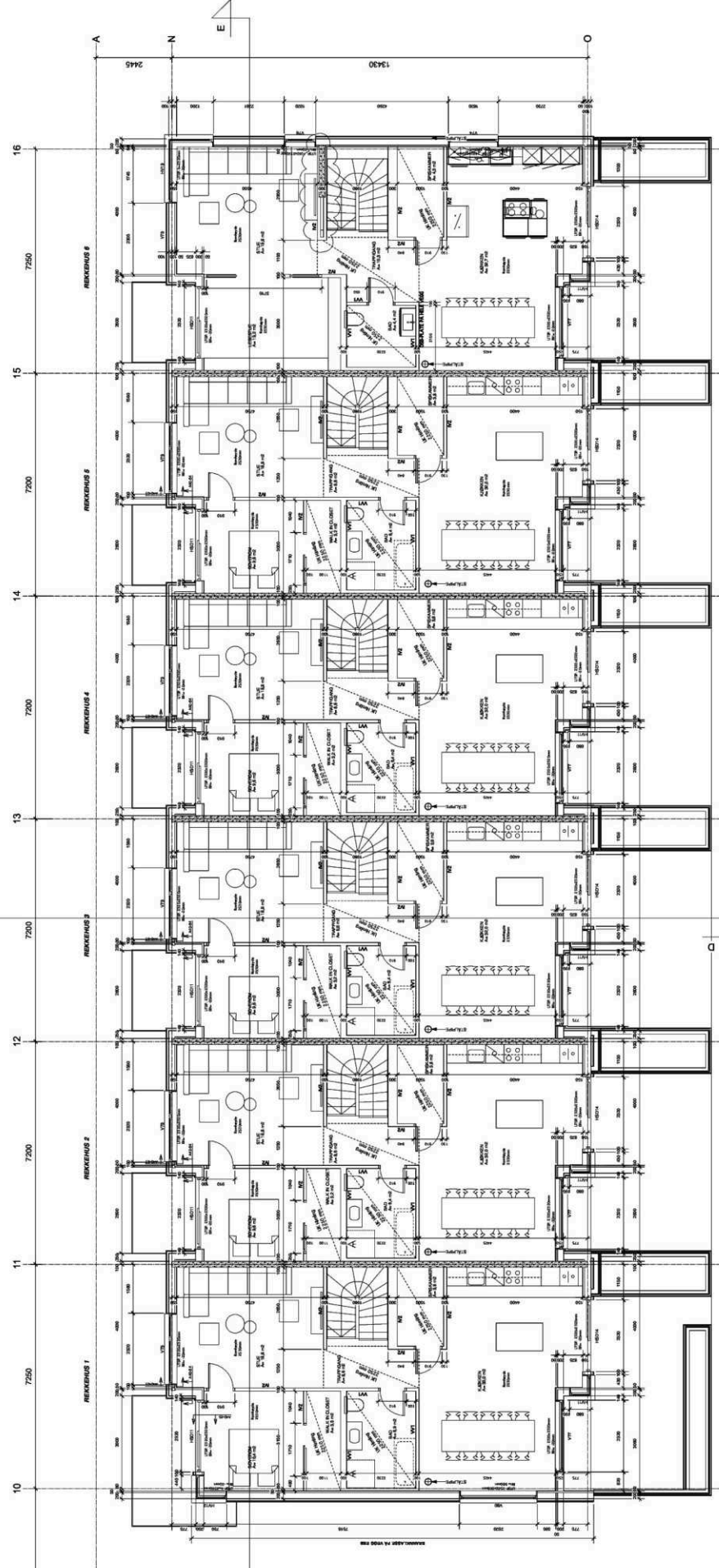
Dato: 20.06.2017

Side 4 / 4



i Trondheim kommune

**MERKMADE:**  
 -ALLE BYSTYNGSHØYDER ER SATT I  
 FORHOLD TIL FERDIG GULV (OK PARKETT)



**SKEMA VEKSTREKTYGGING**

	<b>REKKEHUS 1</b> 10-11 12-13 14-15 16-17 18-19 20-21 22-23 24-25 26-27 28-29 30-31 32-33 34-35 36-37 38-39 40-41 42-43 44-45 46-47 48-49 50-51 52-53 54-55 56-57 58-59 60-61 62-63 64-65 66-67 68-69 70-71 72-73 74-75 76-77 78-79 80-81 82-83 84-85 86-87 88-89 90-91 92-93 94-95 96-97 98-99 100-101 102-103 104-105 106-107 108-109 110-111 112-113 114-115 116-117 118-119 120-121 122-123 124-125 126-127 128-129 130-131 132-133 134-135 136-137 138-139 140-141 142-143 144-145 146-147 148-149 150-151 152-153 154-155 156-157 158-159 160-161 162-163 164-165 166-167 168-169 170-171 172-173 174-175 176-177 178-179 180-181 182-183 184-185 186-187 188-189 190-191 192-193 194-195 196-197 198-199 200-201 202-203 204-205 206-207 208-209 210-211 212-213 214-215 216-217 218-219 220-221 222-223 224-225 226-227 228-229 230-231 232-233 234-235 236-237 238-239 240-241 242-243 244-245 246-247 248-249 250-251 252-253 254-255 256-257 258-259 260-261 262-263 264-265 266-267 268-269 270-271 272-273 274-275 276-277 278-279 280-281 282-283 284-285 286-287 288-289 290-291 292-293 294-295 296-297 298-299 300-301 302-303 304-305 306-307 308-309 310-311 312-313 314-315 316-317 318-319 320-321 322-323 324-325 326-327 328-329 330-331 332-333 334-335 336-337 338-339 340-341 342-343 344-345 346-347 348-349 350-351 352-353 354-355 356-357 358-359 360-361 362-363 364-365 366-367 368-369 370-371 372-373 374-375 376-377 378-379 380-381 382-383 384-385 386-387 388-389 390-391 392-393 394-395 396-397 398-399 400-401 402-403 404-405 406-407 408-409 410-411 412-413 414-415 416-417 418-419 420-421 422-423 424-425 426-427 428-429 430-431 432-433 434-435 436-437 438-439 440-441 442-443 444-445 446-447 448-449 450-451 452-453 454-455 456-457 458-459 460-461 462-463 464-465 466-467 468-469 470-471 472-473 474-475 476-477 478-479 480-481 482-483 484-485 486-487 488-489 490-491 492-493 494-495 496-497 498-499 500-501 502-503 504-505 506-507 508-509 510-511 512-513 514-515 516-517 518-519 520-521 522-523 524-525 526-527 528-529 530-531 532-533 534-535 536-537 538-539 540-541 542-543 544-545 546-547 548-549 550-551 552-553 554-555 556-557 558-559 560-561 562-563 564-565 566-567 568-569 570-571 572-573 574-575 576-577 578-579 580-581 582-583 584-585 586-587 588-589 590-591 592-593 594-595 596-597 598-599 600-601 602-603 604-605 606-607 608-609 610-611 612-613 614-615 616-617 618-619 620-621 622-623 624-625 626-627 628-629 630-631 632-633 634-635 636-637 638-639 640-641 642-643 644-645 646-647 648-649 650-651 652-653 654-655 656-657 658-659 660-661 662-663 664-665 666-667 668-669 670-671 672-673 674-675 676-677 678-679 680-681 682-683 684-685 686-687 688-689 690-691 692-693 694-695 696-697 698-699 700-701 702-703 704-705 706-707 708-709 710-711 712-713 714-715 716-717 718-719 720-721 722-723 724-725 726-727 728-729 730-731 732-733 734-735 736-737 738-739 740-741 742-743 744-745 746-747 748-749 750-751 752-753 754-755 756-757 758-759 760-761 762-763 764-765 766-767 768-769 770-771 772-773 774-775 776-777 778-779 780-781 782-783 784-785 786-787 788-789 790-791 792-793 794-795 796-797 798-799 800-801 802-803 804-805 806-807 808-809 810-811 812-813 814-815 816-817 818-819 820-821 822-823 824-825 826-827 828-829 830-831 832-833 834-835 836-837 838-839 840-841 842-843 844-845 846-847 848-849 850-851 852-853 854-855 856-857 858-859 860-861 862-863 864-865 866-867 868-869 870-871 872-873 874-875 876-877 878-879 880-881 882-883 884-885 886-887 888-889 890-891 892-893 894-895 896-897 898-899 900-901 902-903 904-905 906-907 908-909 910-911 912-913 914-915 916-917 918-919 920-921 922-923 924-925 926-927 928-929 930-931 932-933 934-935 936-937 938-939 940-941 942-943 944-945 946-947 948-949 950-951 952-953 954-955 956-957 958-959 960-961 962-963 964-965 966-967 968-969 970-971 972-973 974-975 976-977 978-979 980-981 982-983 984-985 986-987 988-989 990-991 992-993 994-995 996-997 998-999 1000-1001 1002-1003 1004-1005 1006-1007 1008-1009 1010-1011 1012-1013 1014-1015 1016-1017 1018-1019 1020-1021 1022-1023 1024-1025 1026-1027 1028-1029 1030-1031 1032-1033 1034-1035 1036-1037 1038-1039 1040-1041 1042-1043 1044-1045 1046-1047 1048-1049 1050-1051 1052-1053 1054-1055 1056-1057 1058-1059 1060-1061 1062-1063 1064-1065 1066-1067 1068-1069 1070-1071 1072-1073 1074-1075 1076-1077 1078-1079 1080-1081 1082-1083 1084-1085 1086-1087 1088-1089 1090-1091 1092-1093 1094-1095 1096-1097 1098-1099 1100-1101 1102-1103 1104-1105 1106-1107 1108-1109 1110-1111 1112-1113 1114-1115 1116-1117 1118-1119 1120-1121 1122-1123 1124-1125 1126-1127 1128-1129 1130-1131 1132-1133 1134-1135 1136-1137 1138-1139 1140-1141 1142-1143 1144-1145 1146-1147 1148-1149 1150-1151 1152-1153 1154-1155 1156-1157 1158-1159 1160-1161 1162-1163 1164-1165 1166-1167 1168-1169 1170-1171 1172-1173 1174-1175 1176-1177 1178-1179 1180-1181 1182-1183 1184-1185 1186-1187 1188-1189 1190-1191 1192-1193 1194-1195 1196-1197 1198-1199 1200-1201 1202-1203 1204-1205 1206-1207 1208-1209 1210-1211 1212-1213 1214-1215 1216-1217 1218-1219 1220-1221 1222-1223 1224-1225 1226-1227 1228-1229 1230-1231 1232-1233 1234-1235 1236-1237 1238-1239 1240-1241 1242-1243 1244-1245 1246-1247 1248-1249 1250-1251 1252-1253 1254-1255 1256-1257 1258-1259 1260-1261 1262-1263 1264-1265 1266-1267 1268-1269 1270-1271 1272-1273 1274-1275 1276-1277 1278-1279 1280-1281 1282-1283 1284-1285 1286-1287 1288-1289 1290-1291 1292-1293 1294-1295 1296-1297 1298-1299 1300-1301 1302-1303 1304-1305 1306-1307 1308-1309 1310-1311 1312-1313 1314-1315 1316-1317 1318-1319 1320-1321 1322-1323 1324-1325 1326-1327 1328-1329 1330-1331 1332-1333 1334-1335 1336-1337 1338-1339 1340-1341 1342-1343 1344-1345 1346-1347 1348-1349 1350-1351 1352-1353 1354-1355 1356-1357 1358-1359 1360-1361 1362-1363 1364-1365 1366-1367 1368-1369 1370-1371 1372-1373 1374-1375 1376-1377 1378-1379 1380-1381 1382-1383 1384-1385 1386-1387 1388-1389 1390-1391 1392-1393 1394-1395 1396-1397 1398-1399 1400-1401 1402-1403 1404-1405 1406-1407 1408-1409 1410-1411 1412-1413 1414-1415 1416-1417 1418-1419 1420-1421 1422-1423 1424-1425 1426-1427 1428-1429 1430-1431 1432-1433 1434-1435 1436-1437 1438-1439 1440-1441 1442-1443 1444-1445 1446-1447 1448-1449 1450-1451 1452-1453 1454-1455 1456-1457 1458-1459 1460-1461 1462-1463 1464-1465 1466-1467 1468-1469 1470-1471 1472-1473 1474-1475 1476-1477 1478-1479 1480-1481 1482-1483 1484-1485 1486-1487 1488-1489 1490-1491 1492-1493 1494-1495 1496-1497 1498-1499 1500-1501 1502-1503 1504-1505 1506-1507 1508-1509 1510-1511 1512-1513 1514-1515 1516-1517 1518-1519 1520-1521 1522-1523 1524-1525 1526-1527 1528-1529 1530-1531 1532-1533 1534-1535 1536-1537 1538-1539 1540-1541 1542-1543 1544-1545 1546-1547 1548-1549 1550-1551 1552-1553 1554-1555 1556-1557 1558-1559 1560-1561 1562-1563 1564-1565 1566-1567 1568-1569 1570-1571 1572-1573 1574-1575 1576-1577 1578-1579 1580-1581 1582-1583 1584-1585 1586-1587 1588-1589 1590-1591 1592-1593 1594-1595 1596-1597 1598-1599 1600-1601 1602-1603 1604-1605 1606-1607 1608-1609 1610-1611 1612-1613 1614-1615 1616-1617 1618-1619 1620-1621 1622-1623 1624-1625 1626-1627 1628-1629 1630-1631 1632-1633 1634-1635 1636-1637 1638-1639 1640-1641 1642-1643 1644-1645 1646-1647 1648-1649 1650-1651 1652-1653 1654-1655 1656-1657 1658-1659 1660-1661 1662-1663 1664-1665 1666-1667 1668-1669 1670-1671 1672-1673 1674-1675 1676-1677 1678-1679 1680-1681 1682-1683 1684-1685 1686-1687 1688-1689 1690-1691 1692-1693 1694-1695 1696-1697 1698-1699 1700-1701 1702-1703 1704-1705 1706-1707 1708-1709 1710-1711 1712-1713 1714-1715 1716-1717 1718-1719 1720-1721 1722-1723 1724-1725 1726-1727 1728-1729 1730-1731 1732-1733 1734-1735 1736-1737 1738-1739 1740-1741 1742-1743 1744-1745 1746-1747 1748-1749 1750-1751 1752-1753 1754-1755 1756-1757 1758-1759 1760-1761 1762-1763 1764-1765 1766-1767 1768-1769 1770-1771 1772-1773 1774-1775 1776-1777 1778-1779 1780-1781 1782-1783 1784-1785 1786-1787 1788-1789 1790-1791 1792-1793 1794-1795 1796-1797 1798-1799 1800-1801 1802-1803 1804-1805 1806-1807 1808-1809 1810-1811 1812-1813 1814-1815 1816-1817 1818-1819 1820-1821 1822-1823 1824-1825 1826-1827 1828-1829 1830-1831 1832-1833 1834-1835 1836-1837 1838-1839 1840-1841 1842-1843 1844-1845 1846-1847 1848-1849 1850-1851 1852-1853 1854-1855 1856-1857 1858-1859 1860-1861 1862-1863 1864-1865 1866-1867 1868-1869 1870-1871 1872-1873 1874-1875 1876-1877 1878-1879 1880-1881 1882-1883 1884-1885 1886-1887 1888-1889 1890-1891 1892-1893 1894-1895 1896-1897 1898-1899 1900-1901 1902-1903 1904-1905 1906-1907 1908-1909 1910-1911 1912-1913 1914-1915 1916-1917 1918-1919 1920-1921 1922-1923 1924-1925 1926-1927 1928-1929 1930-1931 1932-1933 1934-1935 1936-1937 1938-1939 1940-1941 1942-1943 1944-1945 1946-1947 1948-1949 1950-1951 1952-1953 1954-1955 1956-1957 1958-1959 1960-1961 1962-1963 1964-1965 1966-1967 1968-1969 1970-1971 1972-1973 1974-1975 1976-1977 1978-1979 1980-1981 1982-1983 1984-1985 1986-1987 1988-1989 1990-1991 1992-1993 1994-1995 1996-1997 1998-1999 2000-2001 2002-2003 2004-2005 2006-2007 2008-2009 2010-2011 2012-2013 2014-2015 2016-2017 2018-2019 2020-2021 2022-2023 2024-2025 2026-2027 2028-2029 2030-2031 2032-2033 2034-2035 2036-2037 2038-2039 2040-2041 2042-2043 2044-2045 2046-2047 2048-2049 2050-2051 2052-2053 2054-2055 2056-2057 2058-2059 2060-2061 2062-2063 2064-2065 2066-2067 2068-2069 2070-2071 2072-2073 2074-2075 2076-2077 2078-2079 2080-2081 2082-2083 2084-2085 2086-2087 2088-2089 2090-2091 2092-2093 2094-2095 2096-2097 2098-2099 2100-2101 2102-2103 2104-2105 2106-2107 2108-2109 2110-2111 2112-2113 2114-2115 2116-2117 2118-2119 2120-2121 2122-2123 2124-2125 2126-2127 2128-2129 2130-2131 2132-2133 2134-2135 2136-2137 2138-2139 2140-2141 2142-2143 2144-2145 2146-2147 2148-2149 2150-2151 2152-2153 2154-2155 2156-2157 2158-2159 2160-2161 2162-2163 2164-2165 2166-2167 2168-2169 2170-2171 2172-2173 2174-2175 2176-2177 2178-2179 2180-2181 2182-2183 2184-2185 2186-2187 2188-2189 2190-2191 2192-2193 2194-2195 2196-2197 2198-2199 2200-2201 2202-2203 2204-2205 2206-2207 2208-2209 2210-2211 2212-2213 2214-2215 2216-2217 2218-2219 2220-2221 2222-2223 2224-2225 2226-2227 2228-2229 2230-2231 2232-2233 2234-2235 2236-2237 2238-2239 2240-2241 2242-2243 2244-2245 2246-2247 2248-2249 2250-2251 2252-2253 2254-2255 2256-2257 2258-2259 2260-2261 2262-2263 2264-2265 2266-2267 2268-2269 2270-2271 2272-2273 2274-2275 2276-2277 2278-2279 2280-2281 2282-2283 2284-2285 2286-2287 2288-2289 2290-2291 2292-2293 2294-2295 2296-2297 2298-2299 2300-2301 2302-2303 2304-2305 2306-2307 2308-2309 2310-2311 2312-2313 2314-2315 2316-2317 2318-2319 2320-2321 2322-2323 2324-2325 2326-2327 2328-2329 2330-2331 2332-2333 2334-2335 2336-2337 2338-2339 2340-2341 2342-2343 2344-2345 2346-2347 2348-2349 2350-2351 2352-2353 2354-2355 2356-2357 2358-2359 2360-2361 2362-2363 2364-2365 2366-2367 2368-2369 2370-2371 2372-2373 2374-2375 2376-2377 2378-2379 2380-2381 2382-2383 2384-2385 2386-2387 2388-2389 2390-2391 2392-2393 2394-2395 2396-2397 2398-2399 2400-2401 2402-2
--	---













**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET MELLOMILA 55**

Første gang vedtatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Behandlet og vedtatt i konstituerende sameiermøte: 16.01.2019. Endret ved sameiermøte 02.05.2022

**§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er: Sameiet Mellomila 55.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 423 bnr. 519 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Mellomila 55.

Sameiet består av 6 seksjoner som er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Eier av hver seksjon har enerett til bruk av sin bruksenhet – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til seksjoneringsvedtak.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøte, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

**§ 2 PARKERING**

Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller i gnr. 423, bnr. 522 er fradelt som egen eiendom (anleggseiendom).

Den enkelte seksjonseier vil eie en andelsmessig del av denne parkeringskjelleren. Alle boligseksjoner gis rett til og eierskap av 2 p-plasser hver på denne eiendommen.

Forhold vedrørende p-kjelleren er regulert i vedtektene til Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller.

### **§ 3 ANDRE FORHOLD**

Seksjonseierne har enerett til bruk av det uteareal som naturlig grenser til den enkelte seksjon utenfor sitt eget inngangsparti. Arealet er tillagt den enkelte seksjon som tilleggsareal.

Terrasser på bakkenivå inngår i seksjonene. Balkonger for øvrig er tillagt som tilleggsareal.

Seksjonseierne i sameiet har tilgang til heis fra underetasjen og opp til første etasje via inngang E i Sameiet Mellomila 57, gnr. 423, bnr. 317. Rettigheter og forpliktelser er ivaretatt i tinglyst erklæring.

Seksjonseierne har rett til bruk og plikt til vedlikehold og deling av kostnader til uteareal og lekeplass tilhørende Sameiet Mellomila 57, gnr. 423, bnr. 317. Dette er nedfelt i tinglyst erklæring.

Det er begrensninger til beplanting og graving i hagen som følger av p-kjelleren under. Alle beplanting og graving i hagen må derfor godkjennes av styret først.

Rømningstrapp ved siden av seksjon 6 er seksjonert som fellesareal og skal kunne benyttes som rømningsvei.

Sameiet Mellomila 55, Sameiet Mellomila 57 og Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller har inngått avtale om kostnadsfordeling av diverse kostnader som av praktiske grunner avregnes mellom sameiene. Dette er kostnader til bl.a fjernvarme, vaktmester, strøm, renhold med mer. Styrene i de respektive sameiene gjennomgår årlig de budsjetterte kostnadene for dette fellesskapet og foretar årlig avregning mellom partene. Styrene i de respektive sameiene inngår avtaleverket mellom partene og avtaleverket kan revideres løpende ved endring i kostnadsfellesskapet.

### **§ 4 EIERFORHOLD**

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

### **§ 5 HEFTELSESFORM**

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

### **§ 6 RÅDERETT**

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

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

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

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

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

## **§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.  
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

## **§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## **§ 9     STEMMERETTSREGLER**

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

## **§ 10    MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

## **§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

## **§ 12 STYRET**

Sameiet skal ha et styre med 3-4 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil tre andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **§ 13 STYRETS KOMPETANSE**

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

#### **§ 14 OM STYREMØTET**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

#### **§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§26 og 27.

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

#### **§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

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

#### **§ 17 REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

#### **§ 18 FORRETNINGSFØRER**

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan seksjonseiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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

## § 19 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

## § 20 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

## **§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

## **§ 22 FELLESKOSTNADER**

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

Sameiet betaler sin andelsmessige del av felles driftskostnadene til Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller og Sameiet Mellomila 57.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

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

### **§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD**

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

### **§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

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

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### **§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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

**Vedtekter**  
**for**  
**Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller**

**Vedtatt: 23.05.2018 / Revidert: 30.06.2019 / 14.05.2020/ 30.08.2021.**

**1. EIENDOMMEN**

Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller (heretter omtalt som "Parkeringskjeller"), består i hovedsak av garasje med parkeringsplasser beliggende på egen fradelt anleggseiendom på gnr. 423 og bnr. 522 i Trondheim kommune. Sameiet er oppdelt i 2 seksjoner.

Parkeringskjeller består av til sammen 84 parkeringsplasser. Seksjon 1 disponerer 30 parkeringsplasser og seksjon 2 disponerer 54 parkeringsplasser. Parkeringsplassene tilhørende seksjon 2 disponeres av Sameiet Mellomila 55 og Sameiet Mellomila 57.

Sameiets garasjeareal og innkjøringsparti er videoovervåket. Installasjonen og håndtering av innsamlet data skal til enhver tid være håndtert etter skriftlig instruks utarbeidet av styret og iht. myndighetenes krav til videoovervåkning.

**2. FORMÅLET MED VEDTEKTENE**

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold mv. av Parkeringskjeller.

**3. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE**

Seksjonseierne som har ervervet bruksrett til garasjeplass, kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass.

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrenghet for andre er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller gods på parkeringsplassen, har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

**4. JURIDISK RÅDERETT**

Seksjonseierne har, med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter, den fulle råderett over sin sameieandel.

Senere erververe er bundet av vedtektene, og det er rettighetene etter vedtektene som kan overdras. Selger er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg.

Den enkelte bruker av parkeringsplassene og bodene er forpliktet til å følge vedtektene og for øvrig de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

**5. MISLIGHOLD**

Parkeringskjeller har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp, dersom seksjonseier misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter vedtektene.

Legalpanteretten i eierseksjonsloven gjelder også forpliktelsene i Parkeringskjeller.

**6. BRUKSBEGRENSNINGER**

Sameiet forplikter seg til å overhold sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer/begrensninger for bruk av garasjeplasser i garasjeanlegget.

## **7. ÅRSMØTE**

Årsmøtet består av seksjonseierne i seksjonene 1 og 2.

Varsel og innkalling følger av eierseksjonslovens bestemmelser og sendes ut elektronisk til seksjonseierne.

Seksjonseierne plikter å varsle styret og evt. forretningsfører om korrekt e-post adresse.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen.

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer på årsmøtet.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår eiere av nedre parkeringsplan, seksjon 2, eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av eierne av denne seksjonen, avgjøres av sameierne i denne seksjonen alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonen i øvre parkeringsplan, seksjon 1, eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av denne, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av begge seksjonene i fellesskap

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med vanlig flertall.

## **8. STYRE**

Styret i Parkeringskjeller skal bestå av inntil 4 medlemmer. Det skal velges styremedlemmer fra begge seksjoner. Eier av seksjon 1 velger selv inntil 2 styremedlemmer, som skal være tilknyttet eier av snr. 1. Eier av seksjon 2 velger inntil 2 styremedlemmer, hvorav den ene også skal være styremedlem i Sameiet Mellomila 55, og den andre også skal være styremedlem i Sameiet Mellomila 57. Styreleder velges særskilt.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Parkeringskjeller ved sine underskrifter. Hvis styreleder er fra et av boligsameiene, skal styremedlemmet som tegner sammen med styreleder være fra Coop og vice versa.

## **9. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEN**

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Vedlikeholdet skal til enhver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges årsmøtet til avgjørelse.

Den enkelte seksjonseier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseierne som følge av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte seksjonseier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen.

Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

Seksjonseier med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene.

## **10. KOSTNADER**

Sameiet har eget driftsregnskap. Utgifter forbundet med drift og vedlikehold fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales til sameiet ut fra vedtatt budsjett.

Abonnementet som forsyner sameiet med fjernvarme ligger til eiendommen gnr. 423, bnr. 317 Sameiet Mellomila 57. Styrene i Sameiet Mellomila 57 og Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller fastsetter en faktor for den del av fjernvarmekostnaden som anses tilligge parkeringsarealet.

## **11. FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017, nr. 65 til anvendelse.

## Protokoll

fra ordinært årsmøte i Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller mandag 2. juni.

### 1. Konstituering

1.1. valg av møteleder

Vedtak: valgt ble Jan Pedersen.

1.2. Valg av sekretær

Vedtak: valgt ble Jan Pedersen

1.3. Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: det ble vedtatt at Baard Brønne skulle underskrive protokollen

1.4. Registrering av antall stemmeberettigede.

Vedtak: antall oppmøtte med stemmerett 2, Totalt stemmeberettigede 2.

1.5. Godkjenning og eventuelt bemerkninger til innkallingen.

Vedtak: ingen bemerkninger til vedtak og årsmøtet ble erklært lovlig satt.

### 2. Årsoppgjør 2024

2.1. Godkjenning av regnskap.

Regnskapet ble gjennomgått på lik linje med styrets gjennomgang ingen nye momenter ble diskutert.

Vedtak: regnskapet ble godkjent.

2.2. Disponering av resultat.

Vedtak: årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 3. Valg

3.1. Styreleder for ett år ved særskilt valg.

Vedtak: valgt som styreleder for ett år ble Jan Pedersen.



3.2. 2 styremedlemmer for ett år.

På valg: Vegard Brattli og Baard Brønne

Vedtak: valgt som styremedlem for ett år ble Vegard Brattli og Alf G Melbye

3.3. Et varamedlem for ett år.

På valg Øyvind Mellbye.

Vedtak: valgt som varamedlem for ett år ble Øyvind Mellbye.

Trondheim 2.juni 2025



Jan Pedersen



Baard Brønne

## Protokoll fra årsmøte i Sameiet Mellomila 55

Tid: Tirsdag 06.05.2025 kl 18.00.

Sted: Mellomila 55C (Kirsten/Ståle)

### Sak 1 Konstituering

Valg av møteleder:

Baard

Valg av referent:

Baard

Valg av person til signering av protokollen med møteleder:

Alf

Ifølge navnefortegnelse møtte 5 sameiere, og det møtte ingen med fullmakt.

Totalt 5 stemmeberettigede. Mellomila 55 F møtte ikke.

Kommentarer til innkalling:

Generalforsamlingen er innkalt slik vedtektene foreskriver, og ble erklært lovlig satt.

### Sak 2 Behandling av styrets årsmelding 2024

#### Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

### Sak 3 Behandling av sameiets regnskap 2024

#### Vedtak:

Regnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent. Overskuddet på kr 15 623,- overføres annen egenkapital.

### Sak 4 Budsjett 2025

#### Vedtak:

Budsjettet gjennomgått og godkjent.

Styret bes vurdere økt avsetning til vedlikehold i fremtidig budsjettarbeid.

### Sak 5 Informasjon fra styret

Styret ga diverse informasjon om sameiet:

Økonomi Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller:

Årsregnskapet for 2024 sendes ut til informasjon. Ansvar BB

Fjernavlesing vann og fjernvarme:

Ble igangsatt våren 2024.

Det nye styret bør kontrollere at hva sum boliger betaler tilsvarer hva sameiet blir fakturert av Sameiet Mellomila 57.

Videre ønske det undersøkt hvor mye vi blir fakturert for fellesanlegg og evt. varmetap.

### Asfaltering fortau:

Bydrift har informert oss om at asfaltering skjer innen 15.06. Følges opp.

### Takrenner:

Dialog med Koteng hvor de aksepterer «byggefeil» og at takrenner bør byttes (over verandaer) og sjekkes (overgang vegg/takstein i front mot nord). I siste tlf med kvalitetsleder Setsaas ble sagt at undersøkelser skulle iverksettes 06.05 (med stillas), men intet skjedd foreløpig.

I denne forbindelse bør det også undersøkes for evt fuktskader bak panel, forespørres om utvidet garanti og avklares om knekte takstein er reklamasjon.

Ved manglende reaksjon fra Koteng før sommeren må stevning vurdering for å overholde reklamasjonsfrister.

### Blomsterkasser:

Koteng er kontaktet vedr manglende fuging av blomsterkassene etter reparasjon, og det argumenteres fra Kotengs side at fuging av sprekker vil gjøre bedet styggere. Videre nevnes at det er fuget/støpt på innsiden slik at ytterligere is-sprenging ikke vil skje. Vår reklamasjon, også mht. dårlig jord i kassene, avvises fra Koteng.

### Felles innkjøp:

- Trappestige: Den enkelte sameier må gjerne gi styret innspill for ønsket løsning om man finner dette, og styret har fullmakt til evt. innkjøp.
- Takrenne-reanser med forlenger: BB kjøper inn dette, og forlengerskaft er på 4,0 meter (høyde fra bakken til takrenne er ca. 5,0 meter). Om forlenger samtidig kan brukes ved vask av vindu, kjøpes også utstyr til dette. Hver sameier oppfordres samtidig til rens av takrenner hvor man kommer til.
- Snøfangere (over verandadør mot nord): BB sjekker med Takspesialisten eller andre, og informerer om løsninger, men evt. innkjøp skjer av den enkelte etter behov.

## **Sak 6 Valg av styremedlem**

Styrets leder (Baard Brønne) ble i 2024 valgt for ett år og er på valg.

Styremedlem Espen H. Trygstad ble i 2023 valgt for to år og er på valg.

Styremedlem Kirsten A. Haverstadløkken ble i 2024 valgt for to år og er ikke på valg.

Det skal velges to nye styremedlemmer, og det nye styret må velge ny styreleder.

### **Vedtak:**

Alf Melbye styreleder for to år.

Baard Brønne styremedlem for to år

Kirsten A. Haverstadløkken styremedlem for ett år

Ny styreleder blir også styremedlem i Sameiet 57 Parkeringskjeller.

## **Sak 7 Eventuelt**

### Sommerfest:

Det tas sikte på sommerfest tirsdag 12.06.

Det forelå ikke flere saker til behandling.

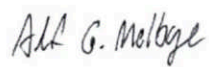
---\*---

Trondheim, 13.05.2025



---

Baard Brønne



---

Alf G. Melbye

## Protokoll fra årsmøte i Sameiet Mellomila 55

Tid: Tirsdag 06.05.2025 kl 18.00.

Sted: Mellomila 55C (Kirsten/Ståle)

### Sak 1 Konstituering

Valg av møteleder:

Baard

Valg av referent:

Baard

Valg av person til signering av protokollen med møteleder:

Alf

Ifølge navnefortegnelse møtte 5 sameiere, og det møtte ingen med fullmakt.

Totalt 5 stemmeberettigede. Mellomila 55 F møtte ikke.

Kommentarer til innkalling:

Generalforsamlingen er innkalt slik vedtektene foreskriver, og ble erklært lovlig satt.

### Sak 2 Behandling av styrets årsmelding 2024

#### Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

### Sak 3 Behandling av sameiets regnskap 2024

#### Vedtak:

Regnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent. Overskuddet på kr 15 623,- overføres annen egenkapital.

### Sak 4 Budsjett 2025

#### Vedtak:

Budsjettet gjennomgått og godkjent.

Styret bes vurdere økt avsetning til vedlikehold i fremtidig budsjettarbeid.

### Sak 5 Informasjon fra styret

Styret ga diverse informasjon om sameiet:

Økonomi Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller:

Årsregnskapet for 2024 sendes ut til informasjon. Ansvar BB

Fjernavlesing vann og fjernvarme:

Ble igangsatt våren 2024.

Det nye styret bør kontrollere at hva sum boliger betaler tilsvarer hva sameiet blir fakturert av Sameiet Mellomila 57.

Videre ønske det undersøkt hvor mye vi blir fakturert for fellesanlegg og evt. varmetap.

### Asfaltering fortau:

Bydrift har informert oss om at asfaltering skjer innen 15.06. Følges opp.

### Takrenner:

Dialog med Koteng hvor de aksepterer «byggefeil» og at takrenner bør byttes (over verandaer) og sjekkes (overgang vegg/takstein i front mot nord). I siste tlf med kvalitetsleder Setsaas ble sagt at undersøkelser skulle iverksettes 06.05 (med stillas), men intet skjedd foreløpig.

I denne forbindelse bør det også undersøkes for evt fuktskader bak panel, forespørres om utvidet garanti og avklares om knekte takstein er reklamasjon.

Ved manglende reaksjon fra Koteng før sommeren må stevning vurdering for å overholde reklamasjonsfrister.

### Blomsterkasser:

Koteng er kontaktet vedr manglende fuging av blomsterkassene etter reparasjon, og det argumenteres fra Kotengs side at fuging av sprekker vil gjøre bedet styggere. Videre nevnes at det er fuget/støpt på innsiden slik at ytterligere is-sprenging ikke vil skje. Vår reklamasjon, også mht. dårlig jord i kassene, avvises fra Koteng.

### Felles innkjøp:

- Trappestige: Den enkelte sameier må gjerne gi styret innspill for ønsket løsning om man finner dette, og styret har fullmakt til evt. innkjøp.
- Takrenne-reanser med forlenger: BB kjøper inn dette, og forlengerskaft er på 4,0 meter (høyde fra bakken til takrenne er ca. 5,0 meter). Om forlenger samtidig kan brukes ved vask av vindu, kjøpes også utstyr til dette. Hver sameier oppfordres samtidig til rens av takrenner hvor man kommer til.
- Snøfangere (over verandadør mot nord): BB sjekker med Takspesialisten eller andre, og informerer om løsninger, men evt. innkjøp skjer av den enkelte etter behov.

## **Sak 6 Valg av styremedlem**

Styrets leder (Baard Brønne) ble i 2024 valgt for ett år og er på valg.

Styremedlem Espen H. Trygstad ble i 2023 valgt for to år og er på valg.

Styremedlem Kirsten A. Haverstadløkken ble i 2024 valgt for to år og er ikke på valg.

Det skal velges to nye styremedlemmer, og det nye styret må velge ny styreleder.

### **Vedtak:**

Alf Melbye styreleder for to år.

Baard Brønne styremedlem for to år

Kirsten A. Haverstadløkken styremedlem for ett år

Ny styreleder blir også styremedlem i Sameiet 57 Parkeringskjeller.

## **Sak 7 Eventuelt**

### Sommerfest:

Det tas sikte på sommerfest tirsdag 12.06.

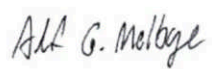
Det forelå ikke flere saker til behandling.

---\*---

Trondheim, 13.05.2025



Baard Brønne



Alf G. Melbye

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller tirsdag 25.04.2023 kl. 14:00 - Mellomila 57.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Jan Pedersen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Jan Pedersen

### 1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Vegard Brattli og Baard Brønne

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall oppmøtte med stemmerett: 3

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 3

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen: ingen

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2022

### 2.1 Godkjenning av regnskap

Regnskapet ble gjennomgått og styreleder skal gi tilbakemelding på noen åpne spørsmål etter årsmøtet.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## **2.2 Disponering av resultat**

### **Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## **3. Valg**

### **3.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg**

På valg: Jan Pedersen

### **Vedtak:**

Valgt som styreleder for 1 år ble: Jan Pedersen

### **3.2 2 styremedlemmer for 1 år**

På valg:  
Vegard Brattli  
Baard Brænne

### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Baard Brænne

Vegard Bratteli

### **3.3 1 varamedlem for 1 år**

På valg:  
Øivind Mellbye

### **Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Øivind Mellbye

## Protokoll for Sameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Pedersen (sign.)	25.04.2023
Sekretær	Jan Pedersen (sign.)	25.04.2023
Protokollvitne	Baard Brønne (sign.)	25.04.2023
Protokollvitne	Vegard Brattli (sign.)	26.04.2023

## **Innkalling til årsmøte i Sameiet Mellomila 55**

Tid: Tirsdag 06.05.2025 kl 18.00.

Sted: Mellomila 55C (Kirsten/Ståle)

Til behandling foreligger

### **Sak 1 Konstituering**

- Valg av møteleder og referent
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Godkjenne innkalling og dagsorden

### **Sak 2 Årsmelding**

Årsmeldingen er utsendt sammen med innkalling til årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

### **Sak 3 Årsregnskap 2024**

Årsregnskapet er utsendt sammen med innkalling til årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsregnskap 2024 vedtas.

### **Sak 4 Budsjett 2025**

Dette er utsendt sammen med innkalling til årsmøtet.

Forslag til vedtak: Budsjett 2025 tas til orientering.

### **Sak 5 Informasjon fra styret**

Styret vil gi diverse informasjon om sameiet, herunder informasjon om dialog med Koteng, skadedyrbehandling, asfaltering fortau, erfaringer Techem, innkjøp fellesutstyr etc.

### **Sak 6 Valg av styremedlem**

Styrets leder (Baard Brønne) ble i 2024 valgt for ett år og er på valg.

Styremedlem Espen H. Trygstad ble i 2023 valgt for to år og er på valg.

Styremedlem Kirsten A. Haverstadløkken ble i 2024 valgt for to år og er ikke på valg.

Det skal velges to nye styremedlemmer, og det nye styret må velge ny styreleder.

### **Sak 7 Eventuelt**

Det har ikke kommet forslag til saker som ønskes behandlet i årsmøte, men vi legger opp til at vi kan ta en prat etter at det formelle årsmøte er avsluttet.

Mvh Styret,

Trondheim, 22. april 2025

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

## Sameiet Mellomila 55 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		223 128	283 296	297 473	244 800
Andre driftsinntekter		0	10 277	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>223 128</b>	<b>293 573</b>	<b>297 473</b>	<b>244 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførerhonorar		-31 127	-29 681	-27 798	-32 150
Eksterne honorar	1	-5 000	0	0	0
Kontingent/felleskostnader	2	-53 527	-33 000	-150 641	-76 532
Drifts- og serviceavtaler		0	-23 054	0	0
Vaktmestertjenester		0	-3 160	0	0
Løpende vedlikehold	3	-13 735	-8 793	-21 840	-22 932
Elektroniske fellesavtaler		0	-31 457	-20 800	-31 900
Forsikring		-33 958	-31 649	-39 519	-45 447
Energi, felles		-75 680	-104 611	0	0
Andre driftsutgifter	4	-1 222	-2 370	-3 931	-4 128
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-214 248</b>	<b>-267 776</b>	<b>-264 529</b>	<b>-213 089</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 880</b>	<b>25 797</b>	<b>32 944</b>	<b>31 711</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		6 743	4 766	0	0
Netto finansposter		6 743	4 766	0	0
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 623</b>	<b>30 563</b>	<b>32 944</b>	<b>31 711</b>
Ordinært resultat etter skatt		15 623	30 563	32 944	31 711
<b>ÅRSRESULTAT</b>	5, 8	<b>15 623</b>	<b>30 563</b>	<b>32 944</b>	<b>31 711</b>
Disponering av totalresultat:		15 623	30 563	32 944	31 711
Overført til annen egenkapital		15 623	30 563	0	0

## Sameiet Mellomila 55 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	6	8 286	0
Forskuttede kostnader MBU	6	13 704	0
Periodiserte kostnader	6	38 338	33 958
Mellomregning Klare Finans	6	19 927	8 264
Opptjente renter	6	6 743	4 766
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	150 810	178 163
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>237 808</b>	<b>225 151</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 808</b>	<b>225 151</b>

## Sameiet Mellomila 55 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	162 299	146 677
<b>Sum egenkapital</b>		<b>162 299</b>	<b>146 677</b>
GJ ELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 322	34 118
Forskudd kunder		9 660	8 264
Påløpte kostnader		17 527	36 092
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 509</b>	<b>78 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 509</b>	<b>78 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>		<b>237 808</b>	<b>225 151</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Baard Brønne  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kirsten Aurstad Haverstadløyken  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Haarberg Trygstad  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

## Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Juridisk rådgivning	5 000	0
Sum eksterne honorarer	5 000	0

## Note 2 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	53 527	33 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	53 527	33 000

## Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	6 236	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	8 427
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	4 939	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 560	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	366
Sum vedlikehold	13 735	8 793

#### Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	1 547
Bankgebyrer	584	581
Andre gebyrer	637	242
Sum andre driftsutgifter	1 222	2 370

#### Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	146 677	116 113
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	15 623	30 563
Årets endring i disponible midler	15 623	30 563
Disponible midler i periodens slutt	162 299	146 677
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	162 299	146 677

#### Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

#### Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	150 810	178 163
Sum bankinnskudd	150 810	178 163

#### Note 8 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	146 677	116 113
Annen egenkapital 01.01	146 677	116 113
Årets resultat	15 623	30 563
Annen egenkapital 31.12	162 299	146 677
SUM EGENKAPITAL 31.12	162 299	146 677

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Mellomila 55.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Mellomila 55**

Styreleder	Baard Brønne (sign.)	19.04.2025
Styremedlem	Espen Haarberg Trygstad (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Kirsten Aurstad Haverstadløkken (sign.)	19.04.2025

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MELLOMILA 55

Vedtatt: 16.01.2019

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

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

## **ANSVAR - OMFANG**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## **SIKKERHET - LÅSING**

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

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

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

## **VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**

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

## **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

## **FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

## **PARKERING**

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

## **DYREHOLD**

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

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

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

På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

## **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

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

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

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

## **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20110079

Arkivsak: 11/46330

## Detaljregulering av Mellomila gnr/bnr 423/317 m.fl. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29.06.15

Dato for godkjenning av bystyret: 19.11.15

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Faveo Prosjektledelse, datert 27.08.13.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bygeområde - område for boliger
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau
- Grønnstruktur - friområde

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres i tråd med forutsetninger gitt i notat fra Multiconsult 416204-RIG-NOT-001\_rev02 om bl.a. oppstøtting av byggegropen, indre avstiving og seksjonsvis gjennomføring av grunnarbeidet. Rapport fra geoteknisk prosjektering med utført uavhengig kontroll, skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av arbeider i byggeperioden.

#### § 3.2 Forurensning

Før igangsettingstillatelse kan gis skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt skal det foreligge dokumentasjon, godkjent av forurensningsmyndigheten, på at grunnen ikke er forurenset.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for å bedre luftkvaliteten i området. Luftinntak til boliger skal plasseres slik at de vender bort fra Rv 706. Tiltakene skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk.

#### § 3.3 Støy- og støvforurensning

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy og støv, både i fasader og for utomhusområdene. Det skal oppføres en støyskjerm langs Rv 706 med høyde på minimum 2,5 meter og lengde på omkring 24 meter fra tunnelåpningen. Støyskjermen skal plasseres på toppen av eksisterende forstøtningsmur. Støy- og støvdempende tiltak skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk. Retningslinjer for behandling av luftkvalitet, T-1520, og grenseverdier for støy, NS8175 (kl. C), skal legges til grunn.

### § 3.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

### § 3.5 Utomhus

Utomhusarealene skal opparbeides som oppholds-, aktivitets- og møteplasser. Utomhusareal mot gate skal opparbeides som forhager. Innganger mot gate skal markeres med belegningsstein el.l.

Boliger i B2 skal ha tilgang på felles uteoppholdsareal og lekeplass innenfor felt B1.

Det skal etableres gangpassasje fra Mellomila til felles uteareal i B1.

Det skal etableres gangsti mellom B1 og B2. Stigning på gangstien skal søkes etablert i tråd med prinsippene om universell utforming (stigning 1:10).

Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde delen av planområdet. Utomhusareal mot gate skal opparbeides som forhager. Innganger mot gate skal markeres med belegningsstein el.l. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, atkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Utearealet skal være orienterbart og det skal legges vekt på naturlige ledelinjer i utformingen av anlegget. Utomhusplanen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

### § 3.6 Avfallsløsning

Det skal etableres mobilt avfallssug med nedgravde containere og dockingstasjon. Avfallsløsning skal følge Trondheim kommunes normer for universell utforming av avfallshånderingsanlegg.

## § 4 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDE FOR BOLIG

### § 4.1 Plassering, høyde, utforming og bokvalitet

#### B1

Bebyggelsen skal plasseres som angitt med byggegrense på plankartet. Parkeringsanlegg under terreng kan plasseres innenfor formålsgrense. Det tillates maksimalt 5000 m<sup>2</sup> BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA.

Bebyggelsen i B1 skal oppdeles i to hovedvolumer mot Mellomila i nord. Mellom bygningene skal det etableres gangpassasje fra Mellomila til bakgården. Det tillates innglasset bruforbindelse mellom de to hovedvolumene i 3., 4. og 5. etasje.

Maksimal gesimshøyde for B1 skal ikke overstige kotehøyden som er angitt på plankartet. Fasadeliv i øverste etasje som vender mot Mellomila mot nord skal trekkes tilbake minimum 4,2

meter fra byggegrense, med unntak av trapp- og heishus som skal trekkes tilbake minimum 1,5 meter. Mot øst skal fasadeliv i øverste etasje trekkes tilbake 6,3 meter fra byggegrense. Heishus kan tillates inntil 1,0 meter over angitt maksimal gesimshøyde. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Det skal etableres næring i første etasje på hjørnet mot Mellomila. Deler av første etasje kan brukes til parkering, men parkering tillates ikke eksponert i fasade mot nord i Mellomila. Innkjøring til parkeringskjeller skal plasseres mot vest ca. 40 meter nord for rundkjøringen. Det skal etableres minimum 3 innganger mot gate.

Alle boliger skal ha balkong, terrasse eller forhage. Det tillates ikke at balkonger krager ut over offentlig fortau eller friområde. Det skal være høy førsteetasje i boliger ut mot Mellomila, minimum 0,5 meter. Svalganger tillates ikke. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller mot rundkjøringen i sør. I boliger i den sørlige fløyen som har fasade mot hovedveien Rv 706 skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vende mot stille side. Alle støyutsatte boliger skal ha minst ett soverom mot fasade med støynivå mindre enn  $L_{den}$  55 dB.

## B2

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense angitt på plankartet. Parkeringsanlegg under terreng kan plasseres innenfor formålsgrense. Det tillates maksimalt 1355 m<sup>2</sup> BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA.

Bebyggelsen skal utformes som 6 rekkehus med separate innganger mot Mellomila. Rekkehusene bør forskyves noe i forhold til hverandre slik at bebyggelsen tydelig framstår som oppdelt i seks enheter.

Maksimal gesimshøyde for B2 skal ikke overstige kotehøydene som er angitt på plankartet. Øverste etasje kan utgjøre maksimum 55 % av grunnflaten i underliggende etasje. Fasadeliv i øverste etasje som vender mot Mellomila skal trekkes tilbake minimum 2,5 meter fra fasadeliv i underliggende etasje.

Alle boliger skal ha forhage, balkong eller terrasse. Det tillates ikke at balkonger krager ut over offentlig fortau eller friområde.

Alle støyutsatte boliger skal ha minst ett soverom mot fasade med støynivå mindre enn  $L_{den}$  55 dB.

### § 4.2 Antall boenheter

Det skal etableres minimum 50 og maksimum 60 boliger samlet for felt B1 og B2.

### § 4.3 Parkering

Det skal etableres felles parkeringskjeller for alle boligene innenfor planområdet. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i samsvar med krav til parkering i kommuneplanens arealdel. I tillegg tillates det etablert inntil 30 parkeringsplasser for bil i 1. etasje for korttidsparkering til eksisterende næringsvirksomhet i området.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Disse parkeringsplassene skal plasseres maksimum 25 meter fra hovedinngang. Det skal legges til rette for ladestasjon for el-bil.

#### § 4.4 Innkjøring fra Mellomila i nord

Innkjøring fra Mellomila i nord er vist med pil på plankartet. Innkjøringen tillates bare benyttet av avfallsbiler, utrykningskjøretøy og andre nyttekjøretøy.

#### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - FORTAU

##### § 5.1 Fortau o\_F

Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

#### § 6 GRØNNSTRUKTUR - FRIOMRÅDE

##### § 6.1 Friområde o\_G

Friområdet skal være offentlig og opparbeides som en sammenhengende del av friområdet i lladalen. Interne gangstier i utearealene i B1 skal være knyttet til sti i friområdet.

Terreng skal arronderes og området skal opparbeides slik at det kan benyttes til akebakke.

#### § 7 REKKEFØLGEKRAV

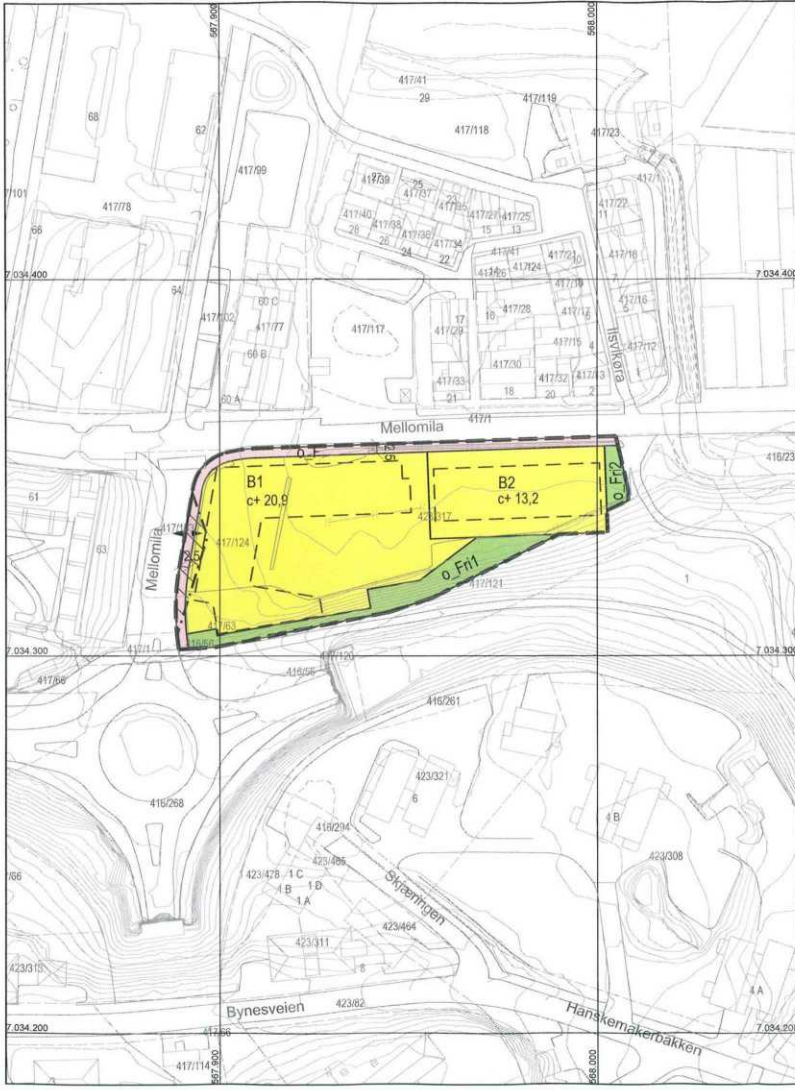
##### § 7.1 Fortau og friområde

Fortau og friområde skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boligene.

Dato og signatur (Ordfører).

Motedato 19.11.15  
Saknr. 125/15

Rita Ottervik



**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - Boligbebyggelse (1110)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - Fortau (2012)
- 3. GRØNNSTRUKTUR
  - Friområde (3040)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel

§12-6 HENSYNSONER

- §11-8 a1) SIKRINGSONE
  - Frisikt (140)

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:11/46330 r20110079

**Mellomila gnr/bnr 423/317 m.fl**

Detaljregulering med bestemmelser  
i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 19.11.2015 og saknummer 125/15 vedtatt planen.  
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik *Rita Ottervik*  
Grüffører formannskapssekretær

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: juni 2015 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Kvavidistanse 1m 0 10 20 30 40 50 m

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Detaljregulering av  
**Mellomila,**  
**gnr/bnr 423/317, m.fl**

↑  
Målestokk  
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endring etter teknisk gjennomgang	07.10.2013	JJ			
Plannavn endret	22.10.2013	JJ			
Endringer av formålsgrenser	22.04.2015	JJ			
Til sluttbehandling; plannavn endret	29.06.2015	bm/TK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringarbeidet	12.06.2012	JJ
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	02.09.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	16.09.2014	
Offentlig ettersyn	22.09.-08.11.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	11.08.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	13.08.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	01.09.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	01.10.2015	
Behandlet i bystyret	15.10.2015	
Godkjent i bystyret	19.11.2015	

Forslagsstiller: KOTENG BOLIG AS

Dato: 27.08.2013

Reguleringsplannr: r20110079  
Kommunens saksnr: 11/46330



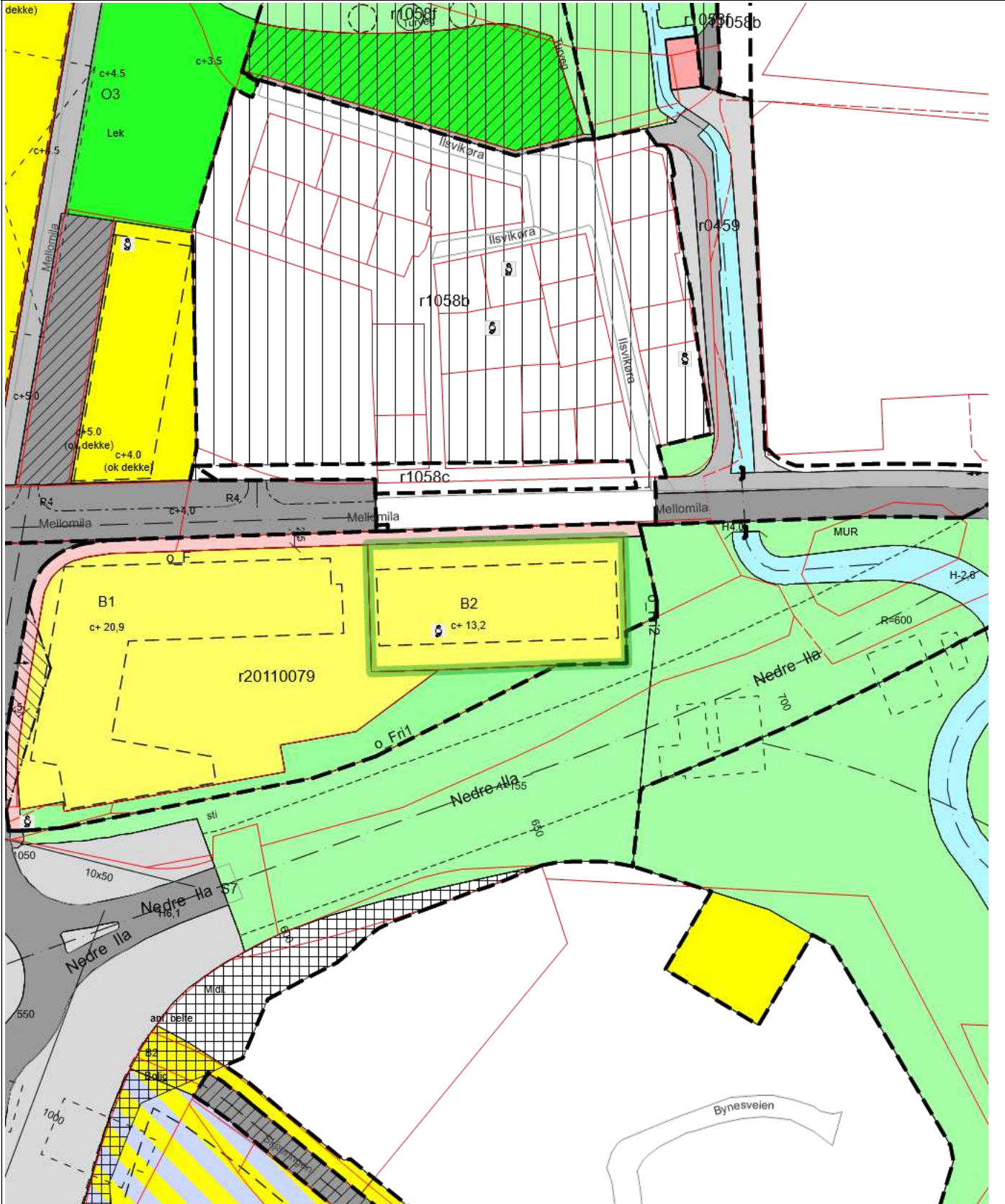
Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 519	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Mellomila 55A 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Riksveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Tunnelåpning
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		Midlertidig trafikkområde		Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Restriksjonsområde flyplass		Bolig
	Kjøreveg		Gate m/fortau		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gatetun		Park
	Anlegg for lek		Friområde i sjø og vassdrag		Kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Bolig/Forretning
	Frisikt		Boligbebyggelse		Fortau
	Friområde				



Trondheim

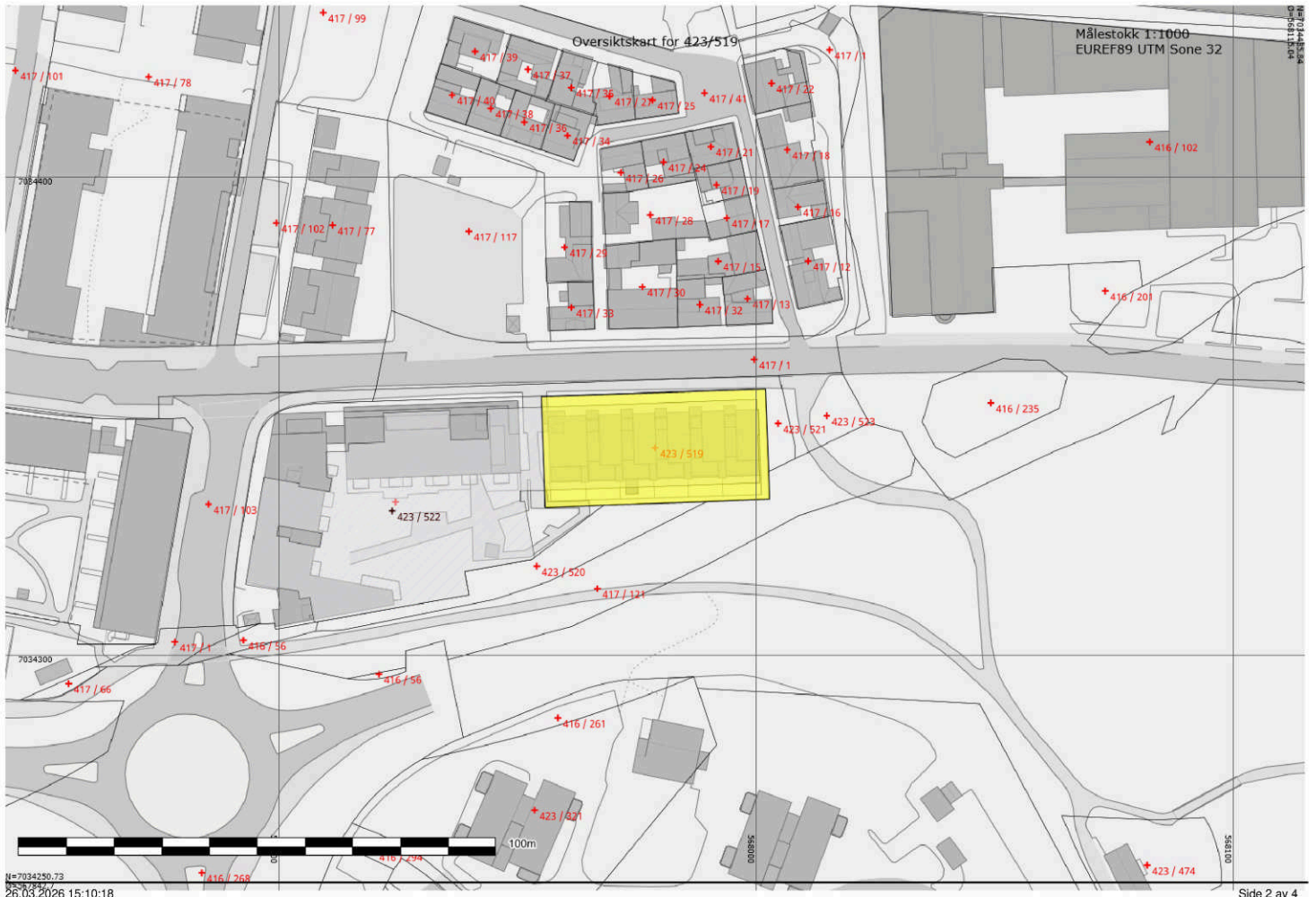
## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	423	519	0	1

### Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 1090,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034343,28 Øst: 567978,87

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7034355,68	568001,94	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,40	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034338,29	568002,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,70	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034332,59	568002,78	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,86	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034332,13	567989,93	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,77	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034331,34	567968,17	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,39	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034330,89	567955,79	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,27	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034354,14	567954,97	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			47,00	Ikke hjelpelinje		10	



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS

Postboks 185 Sentrum  
0102 OSLO

Vår saksbehandler Knut Auganes	Saksnummer BYGG-20/80101 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Arnhild Herrem	Dato 22.01.2020
-----------------------------------	---	---------------------------------	--------------------

## Mellomila 57, ferdigattest for boligbebyggelse, infrastruktur og friområde

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 423/317/0/0  
Bygningsnummer:Ansvarlig søker: WSP NORGE AS  
Tiltakshaver: MELLOMILA 57 DA

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNEElisabeth Høyem  
bygningssjefKnut Auganes  
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottaker: MELLOMILA 57 DA

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TrondheimBesøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14  
TrondheimTelefon:  
+47 72542500Organisasjonsnummer.:  
NO 989 091 565E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.01.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i følgende vedtak:  
30.06.2016 delegasjonssak FBR RAM 1337/16 rammetillatelse  
21.02.2018 endring av tillatelse dokumentnr: BYGG-17/80921-20

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

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

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker

- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

#### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

#### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

#### **Kostnader ved klagesaken**

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



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 519	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Mellomila 55A 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				





















Målestokk

1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - marka		Turveg / turdrag		Jernbane - på bakken
	Sporveg		Kollektivtrase		Fjernveg tunnel
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Grav og urnelund		Havn
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
	Ferdsel		Fiske		Friluftsområde i sjø



# Meglerns verddivurdering **MELLOMILA 55 A**

**PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Hans Christian Espenes.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Mellomila 55 A, 7018

## TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 423 BNR 519 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001  
TRONDHEIM GRUNNKRETS ILSVIKA

Verdivurdert til

# 12 900 000

**0** **12 900 000** **64 179**  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	201 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt						0 m <sup>2</sup>
Byggeår						2019

Fellesutgifter	3 407
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	3

- Parkering
- Peis
- Innredet kjeller
- Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Mellomila 57 B 123 m <sup>2</sup> 2018 5. etg 3 sov	26.02.2020	10 490 000	<b>10 000 000</b>	0	10 000 000	<b>81 301</b>
2 Mellomila 55 A 0 m <sup>2</sup> 2018 0 m <sup>2</sup> - sov	10.01.2019	-	<b>10 980 000</b>	-	10 980 000	-
3 Mellomila 55 E 0 m <sup>2</sup> 2020 0 m <sup>2</sup> - sov	31.01.2020	-	<b>10 100 000</b>	-	10 100 000	-
4 Mellomila 59 A 100 m <sup>2</sup> 2018 5. etg 2 sov	25.02.2025	9 290 000	<b>9 100 000</b>	0	9 100 000	<b>91 000</b>

Moderne townhouse fra 2019, attraktivt plassert i Ilsvika. Her bor man sjønært, urbant og skjermet, med nærhet til fjorden, Bymarka og bylivet – og kun ca. 15 minutters gange til Trondheim sentrum.

Boligen er tegnet av Odd Thommessen og Agraff Arkitektur, og fremstår med gjennomført kvalitet i både materialvalg og detaljer. Fasader i tegl og tre kombinert med skifertak gir et eksklusivt og tidløst uttrykk.

Boligen går over tre etasjer og har fire soverom, to stuer, to bad med en badstue, vaskerom og innredet trimrom. Separat hybel gir gode leieinntekter. To parkeringsplasser i oppvarmet kjeller.

Gjennomlys fra nord og sol fra sør skaper en lys og åpen romfølelse gjennom hele boligen. Uteplasser på begge sider, samt utgang til plattning og gressplen, gir solforhold fra morgen til kveld. Skjermet forhage og private soner ivaretar både ro og privatliv.

Et gjennomført hjem med tydelig arkitektonisk kvalitet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

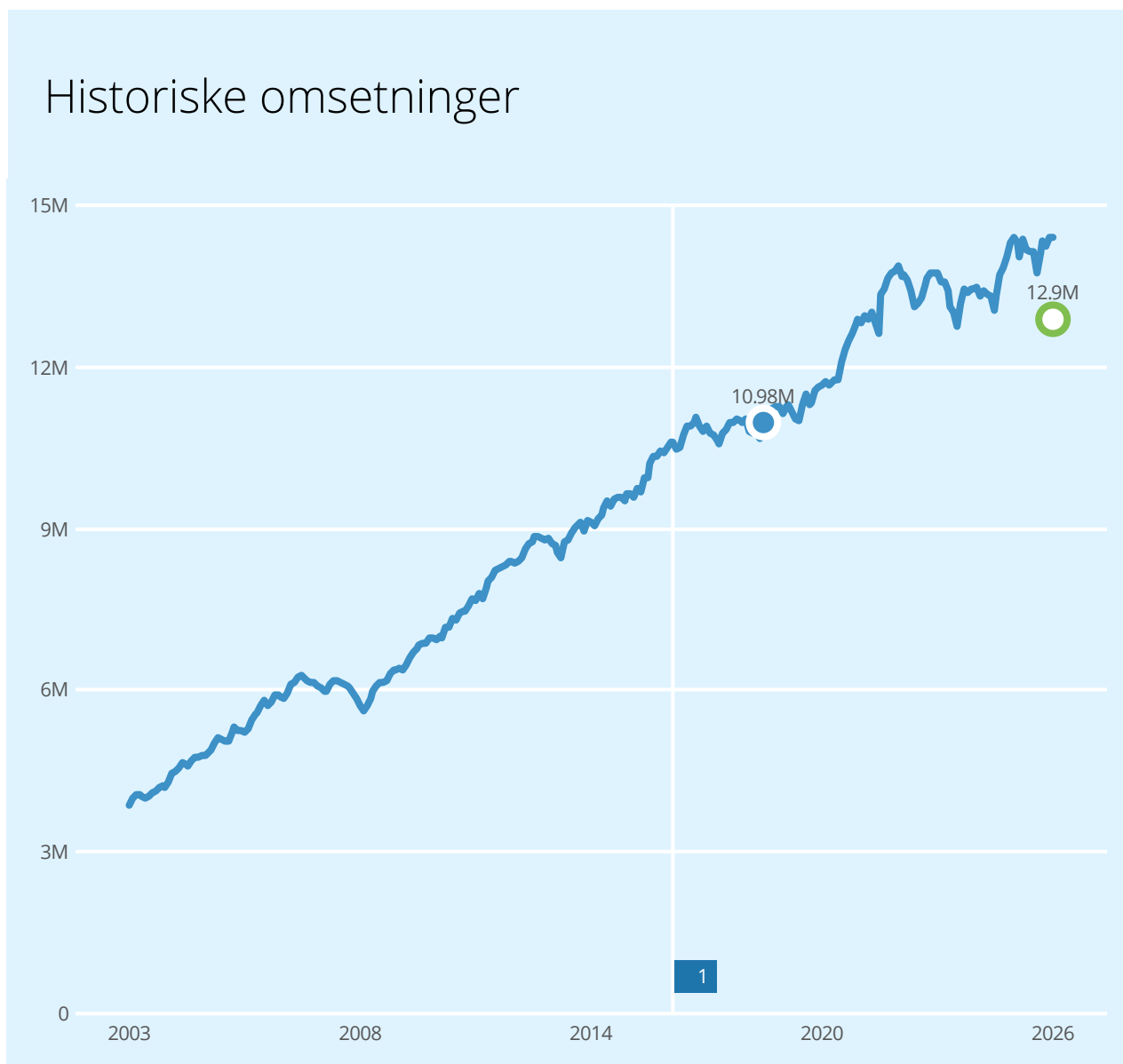
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,



som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)

## Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

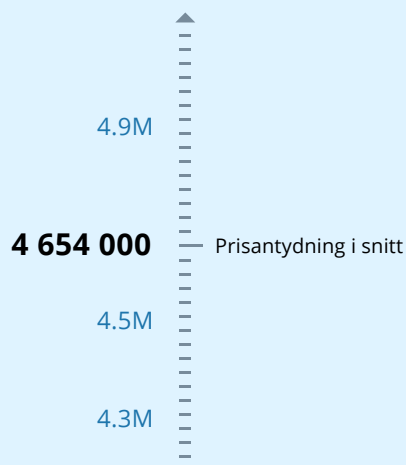
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
10.01.2019		10.01.2019	-	10 980 000	-	10 980 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt som prosjekt.

## Rekkehus til salgs i Midtbyen bydel nå

**5**  
rekkehus til  
salgs

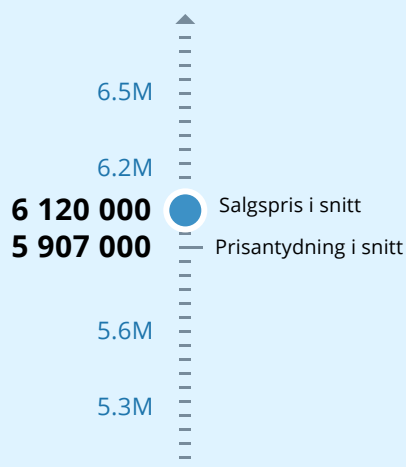


Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**47**  
dager

## Rekkehus solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

**16**  
rekkehus solgt

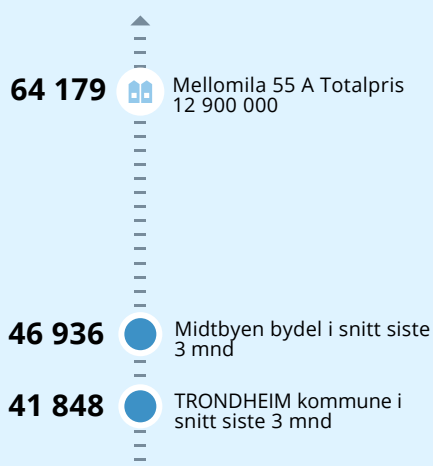


Solgt i snitt  
i løpet av

**27**  
dager

for 3.5% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Mellomila 55A, 7018 Trondheim  
Gnr. 423, Bnr. 519, Snr. 1, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**

114260123

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:**

Hans Christian Espenes

**Telefon / Mobil:**

73 10 99 60 / 940 01 660

**E-post:**

hans.christian.espenes@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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 skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-