

Mellomila 57B



MEGLERHuset
NYLANDER

Velkommen til Mellomila 57B

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	0,-
Totalt (prisantydning + fellesgjeld)	3 990 000,-

Totale omkostninger

Omkostninger*	100 972,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)**	4 090 972,-

Boligens felleskostnader

Felleskostnader totalt	2 616,-
------------------------	---------

Areal

Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Primærrom	46m ²
Bruksareal	50m ²
Antall soverom***	2
Antall rom	3
Etasje	4.
Byggeår	2018
Parkering	Parkering i felles garasjekjeller. Parkeringskjell er ligget på egen fradelt anleggseiendo

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringsstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Kristian Kattem-Olsen

Eiendomsmegler

Mobil 91661581

E-post kristian.kattem-olsen@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Bildesider	7
Stue	8
Kjøkken	12
Soverom	16
Bad	22
Uterom	26
Informasjon om boligen	32
Vedlegg	52
Megler	119





Mellomila 57B

Sentral 2(3)roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet ☒ Ny i 2018 - To soverom - Egen p-plass medfølger - Balkong

En moderne og attraktiv 2(3)-roms leilighet i et populært område i Ilsvika. Bygget er fra 2018 og holder god standard. Du har en romslig stue og kjøkken løsning, soverom, et bad og en innvendig bod. Fra leiligheten er det kort vei til flere flotte tur☒ og rekreasjonsområder i Bymarka i Trondheim. Du kan følge de kjente trappene opp fra Iladalen. Ned mot sjøen har du flere flotte området med yrende liv på varme sommerdager. Her kan du bade, spille volleyball, padle kajakk eller lignende.

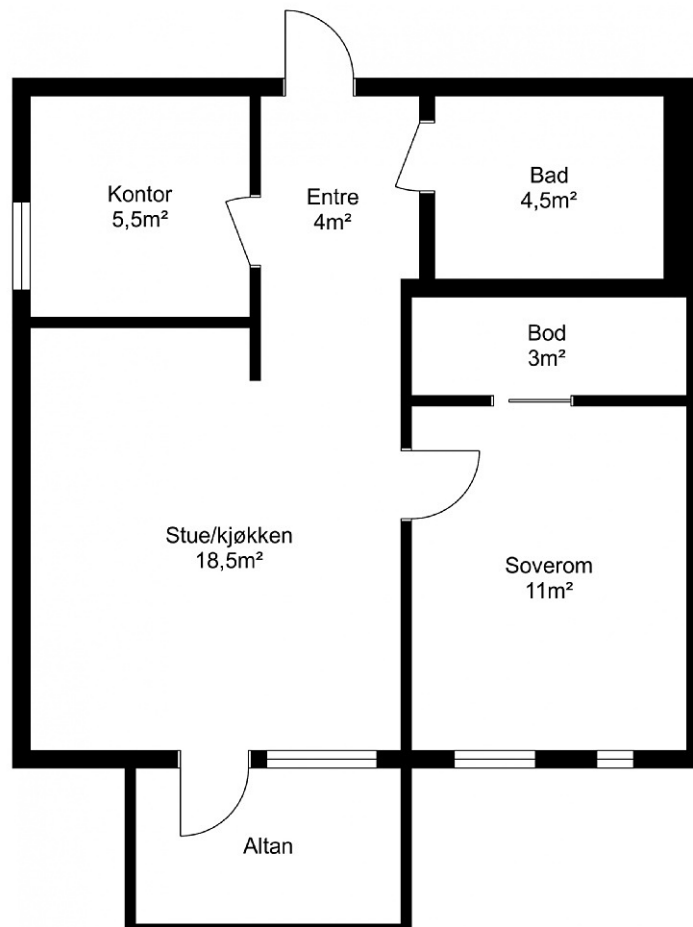
Kvaliteter som bør fremheves:

- Egen parkering i parkeringskjeller
- Åpen stue/kjøkken løsning
- Pent kjøkken med god belysning og integrerte hvitevarer
- Stilrent bad med vegghengt toalett
- Pen balkong med glassrekkverk av god størrelse

Velkommen til visning!

Plantegning

Mellomila 57 B SNR 32
4. Etasje





A modern living room with a dining table, chairs, a sofa, and a hanging lamp. The room is bright and airy, with light-colored walls and a wooden floor. A large black hexagonal graphic is overlaid on the center of the image, containing the text 'Stue' and a subtitle.

Stue

*- Et rom for kos, selskap
og avslapning*





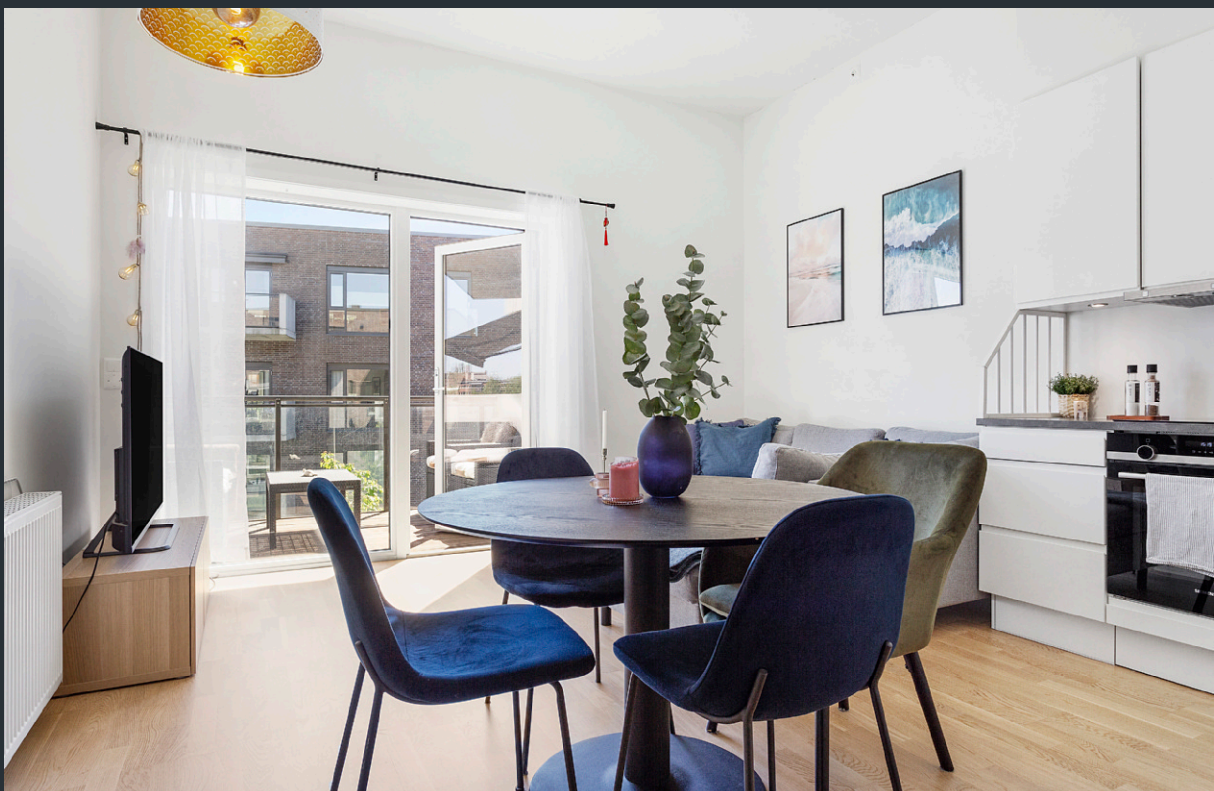
Lys og fin stue med direkte utgang til balkong.



Leiligheten har en åpen stue/kjøkken løsning på 18,5 kvm.



På stuen har du plass til både sofakrok samt spise plass.



Velkommen til Mellomila 57B - En lys og moderne selveierleilighet fra 2018.

Kjøkken

*- Hjemmets samlingspunkt
for hverdag og fest*







Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kombi kjøle- og frysenskap.



Det er montert spotter under overskapene for ekstra god belysning.

Soverom

*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag,
og starte den på best mulig måte.*





Soverommet er på hele 11 kvm Her har du rikelig med plass til dobbeltseng, skrivepult, nattbord og klesskap.





I tilknytning til soverommet har du en bod på 3 kvm. Dette kan du for eksempel innrede som et klesskap.





Bad

*Rommet for velvære i det moderne hjem.
Første og siste stopp for dagen.*







SAMSUNG

KORTPROGRAM 15'
DANCERI
ULL
BABYTOY
TRENINGSKL
BOMULL
BOMULL
SYNTEISK
SENTRIFUGERING
SKYLLING OG
SENTRIFUGERING

95°C 140
60°C 800
40°C 400
20°C

A photograph of a modern brick building with several balconies. The balconies have glass railings and concrete bases. In the foreground, there is a balcony with a grey wicker sofa and a white cushion. A large black hexagonal graphic is overlaid on the center of the image, containing the text 'Uterom' and a subtitle.

Uterom

*- Rom for opplevelser,
lek og glede*





Hyggelig balkong med utsikt over fellesarealet. (redigert)



ILSVIKA

Leiligheten har en flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til matbutikker som Extra og Rema 1000 og treningssentrene 3T og Easyfit.

Området byr på rolig byliv med kort vei til flotte turområder i Bymarka. Du har også tilgang på populære destinasjoner som Utsikten og Ilabekken og promenaden langs St. Olavs Pir som fine gåturer fra leiligheten.

På finværsdager kan du nyte de fine opparbeidet fellesarealene til sameiet. Hvis man ønsker å kjøle seg ned er det kort veit til strand hvor man kan ta seg en dukkert i fjorden, sole seg på gresset eller spille volleyball.

Området har gode kollektiv tilbud. En liten spasertur fra leiligheten finner du IIsvika bussholdeplass som enkelt tar deg inn til sentrum. Ved Ilaparken passerer også trikken. I tillegg til dette har du også kort reisevei til Trondheim Sentralstasjon.



A dark blue, rounded rectangular graphic with a white text overlay. The text is centered and reads "Informasjon om boligen".

Informasjon om boligen

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning:

3 990 000,-

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	0,-
Totalpris inkl. fellesgjeld	3 990 000,-

Omkostninger

2,5% dokumentavgift	99 750
Attestasjonsgebyr	172
Tinglysingsgebyr skjøte	525
Tinglysingsgebyr pr. pantobl.	525
HELP boligkjøperforsikring (valgfritt) 200,-	9

Omkostninger totalt	100 972,-
---------------------	-----------

Totalpris inkl. omkostninger	4 090 972,-
------------------------------	-------------

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer:	1-0055/22
Eier:	Terje Peter Iversen og Magda Elin Johnsen
Matrikkel:	Gnr. 423. Bnr. 317. Snr. 32. Trondheim kommune.
Adresse:	Mellomila 57B, 7018 Trondheim
Byggeår:	2018
Tomt:	2 658 kvm eiet tomt
Eierform:	Eierseksjon
Oppdragsansvarlig:	Kristian Kattem-Olsen

Beskrivelse av boligen

Beliggenhet

Nabolaget består hovedsakelig av blokk- og småhusbebyggelse. Blokker med kombinert næring i førsteetasje.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller.
Parkeringskjeller ligger på egen fradelt anleggseiendom, gnr. 423, bnr. 522, Trondheim. Sameiets garasjeareal og innkjøringsparti er videoovervåket.

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.

Se forøvrig vedlagte vedtekter for Parkeringskjeller.

Diverse

NØKLER:

Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på www.tobb.no.

DIVERSE UTSTYR.

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

STRØMAVTALE.

Beskrivelse av boligen

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

Hvitevarer/tilbehør Følgende hvitevarer medfølger i handelen:

- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Induksjonsplate.
- Kombi kjøle- og fryseskap.

Internett/TV Sameiet har kollektiv avtale med Telia.

Oppvarming Elektrisk, fjernvarme

Innhold

Type bolig og eierform

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Bygget har 5 etasjer pluss kjeller. Utvendige fasader består av teglstein. Vinduer med 3-lags siolerglass. Leiligheten er tilkoblet fjernvarme og har oppvarming via radiator. og Eierseksjon

Byggeår

2018

Innhold

Primærrom:

4. etasje: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.

Sekundærrom:

4. etasje: Bod.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Rom benevnt som soverom 5,5m² er mindre en kravet for varig opphold og er opprinnelig godkjent og benevnt som disponibelt rom i byggesak/ tilsendte tegninger. Rombenevnelsen er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

STANDARD FOR AREALOPPMÅLING

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonselskapet Verdi og er også tilgjengelig på

Innhold

www.nitotakst.no

Standard

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3
TG 1: 13
TG 2: 0
TG 3: 0
TG IU: 0

ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE

Entre: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Stue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til altan.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling. Innredning med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Soverom 1: Parkett på gulv, og malte plater og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, og malte plater og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Bod: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Ventilasjonsaggregat, rørfordelingsskap og sikringskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusj med dusjdører, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant.

Innhold

Areal	Bruksareal (BRA): 50m ² . Primærrom (P-ROM): 46m ² .
Antall soverom	2
Antall rom	3
Takstfirma	Takst-Forum Trøndelag AS
Dato for takst	25-09-2023
Energimerke	Energimerke C. Oppvarmingskarakter Grønn. Komplettest attest følger vedlagt.
Tomt	Areal 2 658 kvm. eiet tomt. Areal oppgitt iht matrikkelutskrift. Eiet tomt, fellesareal for sameiet.

Månedlige felleskostnader

Kr. 2 616,-

Fellesutgifter inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik pr. mnd. pr. 28.09.23:

Felleskostnad driftsdel boligdel	kr. 1309
Felleskostnad Drift lik fordeling bolig/næring	kr. 252
Fjernvarme	kr. 369
Tillegg elektroniske fellesavtaler	kr. 436
Parkering	kr. 250

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

Andel fellesgjeld

Kr. 0,-

Andel formue

Kr. 71 038,- pr dato 31-12-2022.

Lånebetingelser

Sameiet har ikke felles lån pr. 26.04.2022.

Forsikringsselskap

IF SKADEFORSIKRING NUF. Polisenr. SP0003207964

Forkjøpsrett/ Styregodkjenning

Praktiseres ikke.

Offentlig informasjon

Kommentar til heftelser

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

5001/423/317/32:

16.10.2017 - Dokumentnr: 1136832 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:519

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:522

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:317

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2017 - Dokumentnr: 1136832 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:519

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:522

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:317

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2017 - Dokumentnr: 1136832 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:519

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:522

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:317

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2017 - Dokumentnr: 1136832 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:519

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:522

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelser om vedlikehold av bygninger i felles eiendomsgrense

Offentlig informasjon

Overført fra: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:317
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2017 - Dokumentnr: 1136832 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:519
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelser om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:317
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2017 - Dokumentnr: 1136832 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:522
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelser om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:317
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2017 - Dokumentnr: 1136832 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:519
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
gjelder bruk av utomhusareal
Overført fra: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:317
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2017 - Dokumentnr: 1252396 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2017 - Dokumentnr: 1252396 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2017 - Dokumentnr: 1252396 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029

Offentlig informasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2017 - Dokumentnr: 1239177 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 32

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 51/3515

Sameiet og kommunen har legalpant for forfalte fellesutgifter og kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantene er begrenset oppad til 2G hver, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R20110079.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart kan fås ved henvendelse til megler.

Det opplyses også om relaterte planer, R0416C (rammetillatelse ilsvikveien, søknad om tillatelse ti tiltak for veggrunn ved Trondos Prix) og R1058B (rammetillatelse for oppføring av tilbygg, ombygging av eksisterende hus samt. søknad om dispansjon) som kan påvirke området.

Ferdigattest

Ferdigattest datert 22.01.2020. Ferdigattest gjelder for boligbebyggelse, infrastruktur og friområde.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Kommunale avgifter pr. år

Kr. 13 612,- pr 2023

Kommentar til kommunale avg.

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen.

Offentlig informasjon

3. termin 2023 er oppgitt til å være kr. 3 403,-

Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte terminbeløp.

Kommentar vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Formuesverdi

Primær kr. 983 804,-. Sekundær kr. 3 541 693,-. Årstall 2021. Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Avtalerettslige forhold

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader

Avtalerettslige forhold

som følge av blant annet bruk, værtpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

Avtalerettslige forhold

med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her:
<https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på:
<https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 millioner kroner.

Avtalerettslige forhold

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter. Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Avtalebetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Hvitvasking og terrorfinansiering

Hvitvaskningsreglene Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i

Avtalerettslige forhold

forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Budgivning

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyer og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke

Avtalerettslige forhold

megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Avtalerettslige forhold

Meglernes vederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon 1 % av salgssum	
Deltakelse på overtakelse	kr. 2 500,-
Digital samhandling	kr. 1 750,-
Evt. ekstratjenester pr. stk	kr. 1 250,-
Markedsføringspakke	kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar	kr. 5 500,-
Salgsoppgaver	kr. 1 500,-
Tilretteleggingsgebyr	kr. 15 000,-
Utleddsgebyr pr. stk	kr. 500,-
Visningshonorar pr. stk.	kr. 2 500,-

Meglerforetakets utlegg:

Foto	kr. 6 500,-
Tilstandsrapport	kr. 9 100,-
Kommunal info	kr. 3 470,-
Servitutter, pr. stk	kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon	kr. 585,-
Eierskiftegebyr	kr. 6 115,-
Opplysninger forr.fører	kr. 3 393,-

Alle beløp er ink. mva.

Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

Tilstandsrapport med arealberegning
 Selgers egenerklæring
 Energiattest
 Planskisser
 Regulerings- og situasjonskart
 Kommuneplan kart
 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
 Vedtekter sameiet og p-kjeller
 Husordensregler sameiet
 Regnskap og budsjett sameiet og p-kjeller
 Referat generalforsamling

A dark blue rounded rectangle with a white serif font centered inside. The rectangle has clipped corners at the top-left and bottom-right.

Vedlegg

Mellomila 57B

Nabolaget Ilsvika - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Ilsvika Linje 21, 28	2 min	0.2 km
Ila Linje 9	7 min	0.5 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	12 min	0.9 km
Trondheim Sentrum Totalt 65 ulike linjer	21 min	1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	3 min	2.2 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 475 elever, 27 klasser	7 min	0.6 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 248 elever, 18 klasser	8 min	0.6 km
Birralee International School Trondheim (1-... 278 elever, 20 klasser	21 min	1.6 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 43 elever, 6 klasser	24 min	1.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 531 elever, 28 klasser	6 min	3 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min	
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	20 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

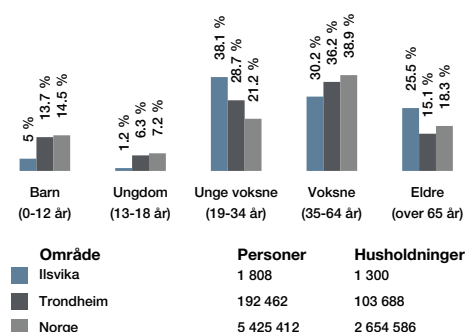
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Iladalen barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min	0.2 km
Ilsvika barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min	0.3 km
Ila barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Ila	1 min	
Post i butikk	0.1 km	
Rema 1000 Ilsvika	2 min	


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

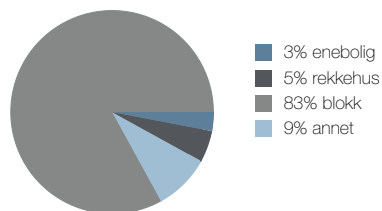
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

 Ilsvikøra Ballspill	2 min 	0.1 km
 Iladalen ballplass Ballspill	2 min 	0.2 km
 EasyFit Ilsvika	2 min 	
 3T-Ilsvika	2 min 	

Boligmasse



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

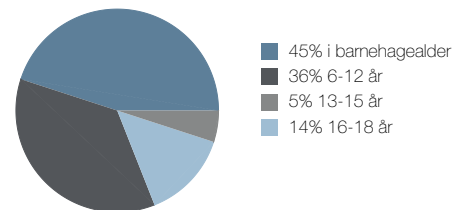
Sitat fra en lokalkjent



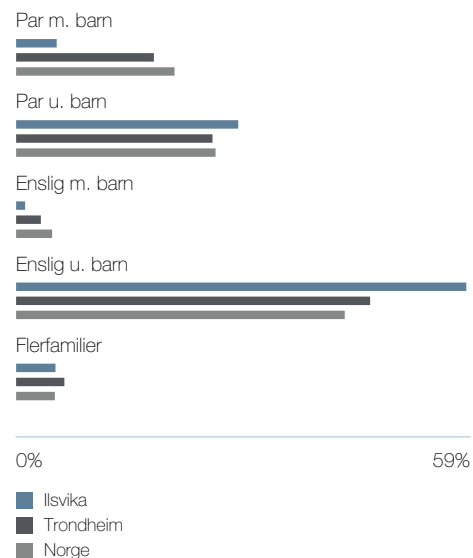
Varer/Tjenester

 Trondheim Torg	22 min 
 Vitusapotek Trondheim Torg	22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

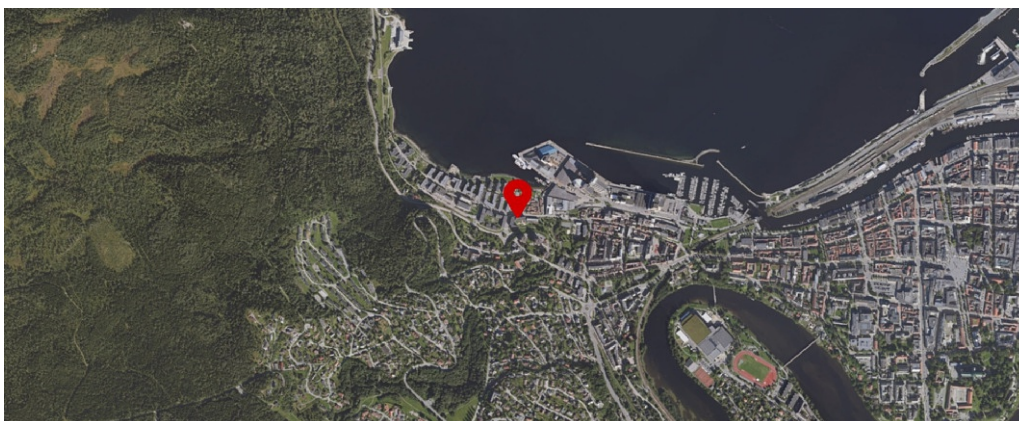


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Mellomila 57 B 7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2018
Areal (BRA): 50 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/10180>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom benevnt som soverom 5,5m² er mindre en kravet for varig opphold og er opprinnelig godkjent og benevnt som disponibelt rom i byggesak/ tilsendte tegninger. Rombenevnelsen er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 25.9.2023 Rapportdato: 27.9.2023

Hjemmelshavere

Navn: Magda Elin Johnsen Tilstede ved inspeksjon: Nei
 Navn: Terje Peter Iversen Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Fredrik Johnsen Telefon: 91132028
 Firma: Takts-forum Trøndelag AS Dato: 27.9.2023
 Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal Epost: fj@tft.no



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Mellomila 57 B, 7018 Trondheim
 Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 423 Bruksnr: 317 Festenr:
 Seksjonsnr: 32 Andelsnr: Leilighetsnr:
 Byggeår: 2018
 Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Bygget har 5 etasjer pluss kjeller. Utvendige fasader består av teglstein. Vinduer med 3-lags siolerglass. Leiligheten er tilkoblet fjernvarme og har oppvarming via radiator.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	50	46	4	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Bod.
Totalt	50	46	4		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal så er det en bod på cirka 5,5 m² i felleskjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det registreres asfaltpapp som tekking. Denne var ikke mulig å kontrollere da balkongen er dekket med terrassebord.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

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

Oppsummering av vinduer og dører

Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
------	-------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning ifra byggeår fremstår med normal bruksslitasje.

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ferdigattest er datert 22.01.2020.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom benevnt som soverom 5,5m ² er mindre en kravet for varig opphold og er opprinnelig godkjent og benevnt som disponibelt rom i byggesak/ tilsendte tegninger. Rombenevnelsen er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
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

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.7 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Stoppekran er plassert i rørskap.	

6.8 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

TG-1

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

6.10 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Leietaker opplyser at filter ble skiftet en gang i leieperioden på cirka ett år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
Filter var ikke mulig å kontrollere på befaringdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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 etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
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
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
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 gjort kontroll i allerede eksisterende hull på bod mot dusj uten å finne tegn til skader. Det var ikke mulig å måle fuktprosent i svill da konstruksjonen er i gips og stål.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

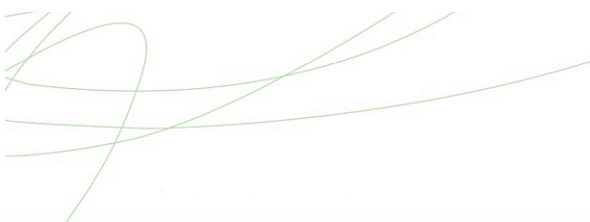
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

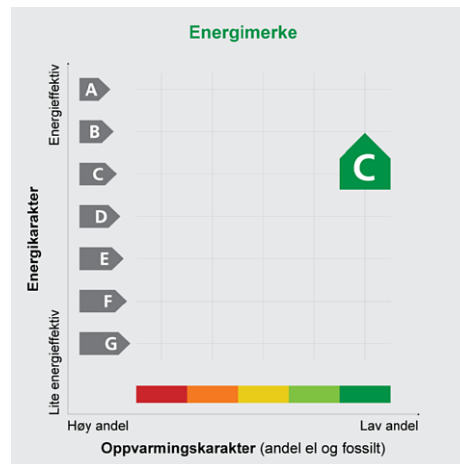
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mellomila 57B
Postnr	7018
Sted	Trondheim
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	423
Bnr.	317
Seksjonsnr.	32
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1390915
Dato	03.05.2022



Innmeldt av Roger Stokke ved Takst-Forum Trønderlag A/S

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

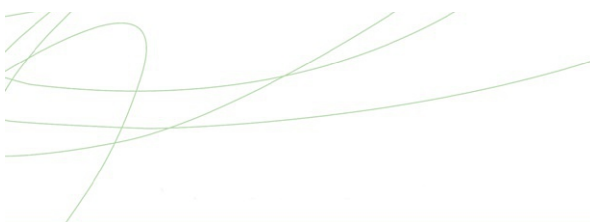
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene,

se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

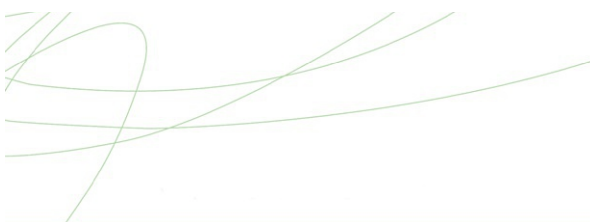
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 50

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Dokumentet returneres:
Org.nr 989 091 646



Saksnr.: 16/48796

Erklæring

Rett utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart og byutviklingskontoret

Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.423 bnr.317 (B1), bnr.519 (B2) og bnr.522 (anleggseiendommen) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
3. Gjensidig rett og plikt til å vedlikeholde sine bygninger/tak/vegger/tekniske anlegg, fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger/tak ligger i felles eiendomsgrense.
4. Gjensidig plikt til vedlikehold av felles vegger.

Rett kopi bekrefte:

Runhild Larsen



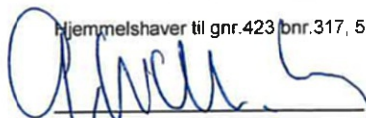
Andre rettigheter:

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.423 bnr.317 (B1) gir bnr. 519 (B2) rett til adkomst over sin eiendom for tilgang til parkeringskjeller via inngang i Mellomila 57 A sin heis/trapp til parkeringskjeller. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.
6. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.423 bnr.317 (B1) gir bnr.522 (anleggseiendom) rett til adkomst over sin eiendom for tilgang til offentlig vei. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.
7. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.423 bnr.317 (B1) gir bnr.519 (B2) rett til bruk av utomhusareal mot plikt til deltakelse av drift og vedlikehold.
8. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.423 bnr.519 (B2) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.423 bnr.522 (anleggseiendom) rett til adkomst over sin eiendom ved nødvendig bruk av rømningstrapp.

Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.
Alle rettigheter plikter til drift og vedlikehold.

Trondheim, 16.04.2017

Hjemmelshaver til gnr.423 bnr.317, 519, 522 i Trondheim Kommune – Mellomila 57 DA


vi
OLE BIRGER KJÆVER IVAR KOTENYB.

Erklæringen kan ikke stilles uten samtykke fra Trondheim kommune org.nr. 948110464.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mellomila 57B	Gnr: 423
Postnr/Sted: 7018 Trondheim	Bnr: 317
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 32
Bolignr:	Festenr:
Dato: 03.05.2022 22:14:40	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1390915	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Roger Stokke ved Takst-Forum Trønderlag A/S	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0055/22		
Adresse	Mellomila 57 B		
Postnummer	7010	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	00år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Terje Petter	Selger1etternavn	Iversen
Selger2fornavn	Magda Elin	Selger2etternavn	Johnsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l??

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Johnsen, Magda Elin

Signert av

Iversen, Terje Peter

Signert av



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 fortrensel 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. Saksliste 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.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Mellomila 57

Tid: Tirsdag 25.04.2023 - kl.18:00
Sted: Soknedal Bakeri, Mellomila 57

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2022

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

5. Valg

5.1 3 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Helene Glæver
Alfhild Ingebrigtsen
Øivind Mellbye

5.2 1 varamedlem for 1 år

På valg:
Trond Eriksen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Signe Sofie Klette Evensen

Reidar Olaf Stokke

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

14.04.2023

Sameiet Mellomila 57

Styret

Sameiet Mellomila 57 - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		858 408	830 976	858 440	1 202 725
Felleskostnader lik fordeling		189 552	189 552	189 560	0
Felleskostnader driftsdel		0	0	0	60 000
Inntekter garasjer		134 400	184 800	126 000	126 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		200 208	191 436	200 000	225 000
Andre tillegg		0	0	0	145 000
Fjernvarme		334 956	262 872	335 000	305 000
Andre driftsinntekter		262 072	59 706	0	0
Sum driftsinntekter		1 979 596	1 719 342	1 709 000	2 063 725
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-46 214	-44 617	-45 000	-46 819
Styreonorar	2	-40 000	-40 000	-43 000	-50 000
Forretningsfjrrerhonorar		-68 749	-50 728	-68 800	-75 125
E ksterne honorar	3	-11 375	-11 050	-12 000	-12 000
Kontingent/felleskostnader	4	-126 000	-193 200	-126 000	-126 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-364 329	-269 511	-410 000	-390 000
Ljpende vedlikehold	6	-221 057	-71 855	-125 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	7	-214 021	-88 000	0	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-205 363	-188 392	-200 000	-225 000
Forsikring	8	-148 231	-146 678	-170 000	-160 000
Energi, felles	9	-455 743	-382 525	-335 000	-450 000
Andre driftsutgifter	10	-61 368	-18 895	-174 200	-349 056
Sum driftskostnader		-1 962 450	-1 505 450	-1 709 000	-2 064 000
DRIFTSRESULTAT		17 146	213 892	0	-275
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 536	271	0	0
Netto finansposter		13 536	271	0	0
Resultat fjr skattekostnad		30 683	214 163	0	-275
i RSRESULTAT	11, 14	30 683	214 163	0	-275
Disponering av totalresultat:					
Disponering av totalresultat:		30 683	214 163	0	-275
Overfjrt til annen egenkapital		30 683	214 163	0	0

Sameiet Mellomila 57 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	12	391 969	532 328
Andre fordringer	12	157 127	49 750
Mellomregning Klare Finans	12	17 010	15 700
Opptjente renter	12	13 533	271
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	890 094	509 888
Sum omløpsmidler		1 469 733	1 107 937
SUM EIENDELER		1 469 733	1 107 937

Sameiet Mellomila 57 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	552 339	521 657
Sum egenkapital		552 339	521 657
GJ ELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	11, 15	489 835	301 835
Sum avsetninger og forpliktelser		489 835	301 835
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		303 538	164 703
Skyldig off. myndigheter		2 450	19 037
Forskudd kunder		17 010	15 600
P ³ Injpt Injnn, honorarer og feriepenger		3 810	3 660
P ³ Injpte kostnader		98 501	78 046
Annen kortsiktig gjeld		2 250	3 400
Sum kortsiktig gjeld		427 559	284 445
Sum gjeld		917 394	586 281
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		1 469 733	1 107 937

Sted: _____, dato: _____

Jan Pedersen
Leder

Harald Engstad
Styremedlem

Helene GiN ver
Styremedlem

Alfild Ingebrigtsen
Styremedlem

divind Mellbye
Styremedlem

Sameiet Mellomila 57 - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapspraksis 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 oppgjøringsprinsippet.

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	31 750	30 500
Arbeidsgiveravgift	10 654	10 457
Feriepenger	3 810	3 660
Sum personalkostnader	46 214	44 617

Samlet antall årverk: 0,07

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	40 000	40 000

Sameiet Mellomila 57 - Noter 2022

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 375	11 050
Sum eksterne honorarer	11 375	11 050

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2022	2021
Felleskostnad velforening/sameie	126 000	193 200
Sum felleskostnad velforening/sameie	126 000	193 200

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Andre administrasjonsavtaler	3 823	3 914
Avtale om vaktmestertjenester	52 980	25 356
Avtale om renholdstjenester	132 637	130 033
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 355	4 121
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	110 412	61 516
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	10 052	4 875
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	5 850	5 403
Avtale om adgangskontroll og dører	0	12 833
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	43 220	21 461
Sum drifts- og serviceavtaler	364 329	269 511

Andre administrasjonsavtaler gjelder administrasjon av hovedn kler.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	0	2 750
Skadedyrbekjempelse	449	0
Rørleggerarbeid	10 067	13 743
Elektrikerarbeid	2 988	7 362
Feiing areal/tømt sandfang	8 843	44
Blikkenslagerarbeid	0	1 755
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	2 718	3 424
Gasjeanlegg	1 371	-8 400
Heisanlegg	15 813	2 438
Ventilasjon	16 101	4 982
Forbruksmaterieill	3 590	1 517
Nøkler, P s	109 416	41 639
Brannsikring	25 884	601
Fasade/vindu/takrennevask	23 819	0
Sum vedlikehold	221 057	71 855

Sameiet Mellomila 57 - Noter 2022

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Elektrikerarbeid	23 051	0
Njklr, P s	2 970	0
Avsatt til vedlikehold	188 000	88 000
Sum periodisk vedlikehold	214 021	88 000

Note 8 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	148 231	146 678

Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	241 297	7 705
Fjernvarme	214 446	374 820
Sum energikostnader	455 743	382 525

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	40 748	11 656
Drift maskiner	827	0
Gaver	0	3 500
Kostnader vedr. styrearbeid	0	937
Generalforsamling [�] rsm�te	1 167	0
Bankgebyrer	732	2 074
Andre gebyrer	5 268	731
Tilskudd bomil�j�	3 088	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	7 363	0
Julebord/ styresamling	2 000	0
Servering dugnad	173	0
Andre kostnader	2	-2
Sum andre driftsutgifter	61 368	18 895

Sameiet Mellomila 57 - Noter 2022

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	823 492	471 579
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	30 683	214 163
Tilført avsetninger	188 000	88 000
Nedskrivning anleggsmidler	0	49 750
; rets endring i disponible midler	218 683	351 913
Disponible midler i periodens slutt	1 042 174	823 492
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-301 835	-213 835
Endring langsiktige avsetninger:		
; rets vedlikeholdsavsetning	-188 000	-88 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-489 835	-301 835
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	552 339	521 657

Note 12 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest² ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1 016	12 880
Bankinnskudd	889 078	497 008
Sum bankinnskudd	890 094	509 888

Note 14 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	521 657	307 494
Annen egenkapital 01.01	521 657	307 494
; rets resultat	30 683	214 163
Annen egenkapital 31.12	552 339	521 657
SUM EGENKAPITAL 31.12	552 339	521 657

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2022	2021
Vedlikeholdsavsetning	489 835	301 835
Sum avsetninger	489 835	301 835

Sameiet foretar en fast, ³rlig vedlikeholdsavsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader.



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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Mellomila 57

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Mellomila 57 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyrrende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Trondheim, 3. april 2023
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 for Sameiet Mellomila 57

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak ble opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Mellomila 57 for 2022. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jan Pedersen
 Styremedlem, Helene Giæver
 Styremedlem, Øivind Mellbye
 Styremedlem, Alfhild Ingebrigtsen
 Styremedlem, Harald Engstad
 Varamedlem, Trond Eriksen

Styrets arbeid i siste periode

Styret ser også på 2022 i sum som et ordinært år for et sameie som vårt på lik linje med 2021.

Styret arbeider stadig med avslutning av utbyggers og andre leverandørers garantiarbeid og dette er gjennomgått grundigere i 2022 og inn i 2023 med bakgrunn i at 5 års garantiperioden utgår i 2023. Vi har bl.a. brukt betydelige ressurser i å følge opp heisleveransen og har leid inn ekstern kompetanse for å avdekke mangler som faller inn under garantien. Det har vist seg at dette var fornuftig da flere feil er avdekket. Disse er nå under utbedring. Noen enkelt saker gjenstår, og vi har en god dialog med Koteng's folk og andre leverandører knyttet til disse sakene.

Det er vel verd å merke seg for hver enkelt sameier at femårs garantien løper ut i 2023 og det kan være lurt å tenke igjennom hva som muligens inngår i en reklamasjon som hver enkelt må følge opp..

Vi har hatt to innbrudd i 2022 i tillegg til at noen sykler er stjålet fra garasjelegget. Styret maser stadig på at vi aldri må gå fra dører eller porter før vi ser at de er lukket og låst. Styret vil fortsette med det maset. Vi har startet arbeidet med å konvertere låsene fra nøkkel til brikke og dette ser ut som virker veldig bra for å hindre innbrudd gjennom dørene. Dessuten er brikkesystemet veldig funksjonelt og styret vil søke å utvide dette til alle felles dører etterhvert. Dørene i garasjelegget vil bli konvertert til brikke i løpet av første halvår 2023. Dette betales av garasjesameiet.

Styret er fortsatt fornøyd med TOBB som forretningsfører. De følger opp sameiet på en forventet måte og bidrar til at styret har kontroll.

Din Vaktmester ved Roland Tørhaug er her fast hver tirsdag og går igjennom bygget og de tekniske installasjoner. Vi får rapport etter hver runde. Vi minner om at Din Vaktmester kan kontaktes av alle for bistand knyttet til hvert enkelt sitt behov for hjelp og vaktmesteren vil kostnadsberegne dette for hva hjelpen består i. Både Din vaktmester og Roland fungerer etter styrets mening godt.

Din Vaktmester har også ansvaret for vasking av fellesareal og styret er av den oppfatning at vaske kvaliteten er tilfredsstillende.

Hageanlegget vårt er fortsatt godt ivaretatt av innleid gartner Nora Brown Engstad og vi håper at hun også vil ha jobben for kommende sommer. Vi har avholdt en felles dugnad 2022 og som bestandig er dette en hyggelig sammenkomst. Vi har også nedsatt en hagekomite som har startet sitt virke. Pergola ble i 2022 innkjøpt og husk at alle beboere kan bruke dette som en sosial møteplass.

Energikostnadene er som det fremkommer i årsregnskapet ble ikke så dramatisk høy som vi trodde i 2021. Dog ser vi nå at de for siste del av vinteren har steget.

Det ble gjennomført forskriftsmessig kontroll av sprinkleranlegget i 2021 og i 2022. Alle avvik er lukket.

Varmeanlegget vårt har fortsatt vært noe utfordrende å drifte. Dette skyldes at vi har en uavklart lekkasje av vann som vi i tett samarbeid med rørlegger har prøvd å finne. Denne feilen er ennå ikke funnet og inngår i leverandørens garantiarbeid. Husk at våre radiatorer ikke skal luftes.

Styret har et godt samarbeid med Sameiet Mellomila 55 og har utarbeidet en kostnadsfordelingsavtale som vi er enige i og som i form foreslås inntatt i våre respektive vedtekter. Det samme gjelder for realsameiet Mellomila 57 Parkeringskjeller som vi eier sammen med Sameiet Mellomila 55 og Coop Eiendom Midt Norge.

Styret fremlegger et regnskap for 2022 med et overskudd og solid egenkapital. Styret har ikke som mål å drive sameiet med overskudd, men å drive sameiet så kostnadseffektivt som mulig. Styret har fortsatt som mål å drive sameiet på en måte der husleien dekker daglig drift sammen med de løpende påkostninger som vi må påregne, samt å foreta avsetninger til de kostnader som vi vet kommer. I tilknytning til dette vil de fleste rammeavtaler Sameiet har med diverse leverandører bli gjennomgått og til en viss grad konkurransesatt for å redusere kostnadene så mye som mulig, dog på en måte som opprettholder kvaliteten på ønsket nivå.

Styret takker nok en gang alle beboerne for delaktighet i å fremme et godt bomiljø. Likeledes ønsker styret å takke TOBB og de ansatte der for en god service samtidig som vi takker vaktmester Roland Tørhaug, våre faste vaskere og gartner Nora for samme gode service.

Styret i Sameiet Mellomila 57

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FORSLAG FRA VALGKOMITEEN I SAMEIET MELLOMILA 57 TIL ÅRSMØTET 2023

Valgkomiteen i SAMEIET MELLOMILA 57 har siden årsmøtet i 2022 bestått av Reidar Stokke (leder), og Signe Klette Evensen.

STYREVALG

Eiervalgte styremedlemmer i sameiet Mellomila 57 har siden ordinært årsmøte i 2022 vært:

- *Jan Pedersen (styreleder)(valgt for 2 år)*
- *Harald Engstad (valgt for 2 år)*
- *Øivind Mellbye - (valgt for 1 år)*
- *Helene Giæver – (valgt for 1 år)*
- *Alfhild Ingebriktsen - (valgt for 1 år)*
- *Trond Eriksen (varamedlem – valgt for 1 år)*

På ordinært årsmøte i 2023 foreslår valgkomiteen følgende kandidater velges med følgende funksjonstid;

- *Øivind Mellbye – velges for 2 år*
- *Helene Giæver – velges for 2 år*
- *Alfhild Ingebriktsen – velges for 2 år*
-

2 styremedlemmer er ikke på valg i 2023:

- *Jan Pedersen*
- *Harald Engstad*

Det innstilles på at det ikke velges et eget varamedlem

Det er valgkomiteens vurdering at de nominerte kandidatene vil gi en styresammensetning som samlet er egnet for å ivareta sameiets interesser.

Valgkomiteens forslag er enstemmig.

Trondheim, 16. mars 2023

Reidar Stokke

Signe Klette Evensen

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 Brønne

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Baard Brønne

Vegard Brattli

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MELLOMILA 57

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

Behandlet og vedtatt i konstituerende årsmøte: 23.05.2018 og 17.06.2021. Sist endret 31.03.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Mellomila 57

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 423 bnr. 317 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Mellomila 57.

Sameiet består av 44 seksjoner. 43 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon er seksjonert til næringsformål.

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 seksjonseiernes 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 tinglyst seksjonsbegjæring.

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 årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 2 BOD OG PARKERING

Rettigheter til bod og parkering reguleres i vedtektene til Sameiet Mellomila 57
Parkeringskjeller, gnr. 423, bnr. 522.

§ 3 ANDRE FORHOLD

Sameiet Mellomila 55, gnr. 423, bnr. 519, har bruksrett til heis fra underetasjen og opp til første etasje via inngang E i Sameiet Mellomila 57. Rettigheter og forpliktelser er ivaretatt i tinglyst avtale.

Sameiet Mellomila 55 og 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.

Ingen seksjonseiere kan benytte fellesareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon på en slik måte at det er til sjenanse for andre. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning avklares med sameiets styre.

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

Seksjon 44 gis kostnadsfri midlertidig eksklusiv bruksrett til bod under trapp i oppgang A.

Sameiets garasjeareal og inngangsparti 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.

§ 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 kjøpe eller erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 HEFTELSEFORM

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, og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

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

Næringsleietaker skal ha vederlagsfri rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene. Utover dette kan næring fritt disponere alt tilstøtende (over/under og ved siden av seksjonen) areal til skilting og profilering av tilknyttet virksomhet.

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

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

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

Varsel og innkalling sendes ut elektronisk til seksjonseierne og det er seksjonseier som plikter å varsle styret og forretningsfører om korrekt e-post adresse. De uten e-post vil motta innkallingen med ordinær postgang.

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

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen
Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

§ 9 STEMMERETTSREGLER

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

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

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

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over 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
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl.§20 annet ledd annet punktum

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 5% av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter esl.§50 første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp å det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlige endringer av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens 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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha en valgkomite som skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem, hvorav styret oppnevner ett medlem. Valgkomiteens valgte medlemmer og deres varamedlemmer skal velges av og blant sameiere med bolig i Sameiet Mellomila 57. Styret kan utarbeide instruks som hjelp til valgkomiteens arbeid. Valgkomiteen konstituerer seg selv og er på valg i to år og kan gjenvelges.

Sameiet skal ha et styre med 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Næringsseksjonen, snr. 44, har rett men ikke plikt til å representeres med minst ett styremedlem.

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

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

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

§ 13 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 14 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i avstemning om

- et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 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 årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. 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 esl. §32. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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 etter esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten 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.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

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 iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal skilles mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret – til dekning av 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.

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

De andre seksjonseierne har 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.

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

§ 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

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter esl. § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmenprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MELLOMILA 57

Vedtatt: 23.05.2018

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

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

PARKERING

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

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ 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. Etterlatte 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 styregodkjenning før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Mellomila 57 tirsdag 25.04.2023 kl. 18:00 - Singsås Bakeri, Mellomila 57.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Jan Pedersen ble foreslått.

Vedtak:

Valgt ble: Jan Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Alfhild Ingebrigtsen ble foreslått.

Vedtak:

Valgt ble: Alfhild Ingebrigtsen

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

Ingebjørg Muri og Rune Nitter stilte seg villig.

Vedtak:

Valgt ble Ingebjørg Muri og Rune Nitter.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Opprop av møteleder.

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 20

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjennelse av regnskap

Styremedlem Øivind Mellbye gikk gjennom regnskapet.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetning tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2022

Styreleder gjennomgikk styrets årsmelding for 2022 og besvarte i denne forbindelse en del spørsmål sammen med resten av styret.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Styret foreslår at godtgjørelsen økes fra kr. 40000,- til kr. 50000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 50 000,--.

Styret fordeler selv honoraret på hver enkelt styremedlem.

5. Valg

5.1 3 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Helene Giæver
Alfhild Ingebrigtsen
Øivind Mellbye

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Helene Giæver
Alfhild Ingebrigtsen
Øivind Mellbye

5.2 1 varamedlem for 1 år

På valg:
Trond Eriksen

Vedtak:

Valgkomiteen har innstilt på at vi ikke velger varamann da styret er fulltallig gjennom året.

Dette ble vedtatt.

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Signe Sofie Klette Evensen
Reidar Olaf Stokke

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Signe Sofie Klette Evensen
Reidar Olaf Stokke

Protokoll for Sameiet Mellomila 57

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Pedersen (sign.)	26.04.2023
Sekretær	Alfhild Ingebrigtsen (sign.)	26.04.2023
Protokollvitne	Rune Christian Nitter (sign.)	26.04.2023
Protokollvitne	Ingebjørg Muri (sign.)	27.04.2023

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 700

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 13 250

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Mellomila 57B, 7018 Trondheim

Matrikkel: Gnr. 423. Bnr. 317. Snr. 32. Trondheim kommune.

Stort kr: _____

Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____ kr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindende, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

Budgiver

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Kristian Kattem-Olsen

Eiendomsmegler

Mobil 91661581

E-post kristian.kattem-olsen@nylander.no

Meglerhuset Nylander
har i generasjoner vært eiendomsmegleren
som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo
siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

Kristian Kattem-Olsen, mobil: 91661581, epost: kristian.kattem-olsen@nylander.no



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

