



Ilsvikveien 22

— Velkommen til

Ilsvikveien 22



— Ilsvika



Eksklusiv toppleilighet fra 2024. To private takterrasser. To bad. To garasjeplasser. Utsikt mot Munkholmen. Heis.

Prisantydning	9 890 000,-
Omkostninger	248 630,-
Totalpris	10 138 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 486,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	2
Etasje	3 og 4. etasje

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Ansvarlig megler	Thomas Kvålsvoll
Telefon	906 56 880
E-post	t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Ekklusiv toppleilighet over to plan - stille og tilbaketrukket i Ilsvika. Beliggenheten passer utmerket for deg som vil ha ro, uten å gi avkall på det pulserende bylivet. Selve leiligheten er flunkende ny og har gjennomgående høy standard med flere tilvalg utover standard leveranse i prosjektet. Med to private takterrasser og fantastisk utsikt får man fort luksurfølelsen i hverdagen. To garasjeplasser i kjeller samt bod medfølger.

Kvaliteter:

- Attraktiv blieggenhet.
- To lune takterrasser. Utsikt mot Munkholmen.
- To garasjeplasser.
- BRA-i 114 m² og ulvareal på 140 m².
- Påkostet kjøkken fra HTH.
- To flislagte bad.
- Hovedsoverom med en-suite bad.
- Generøs takhøyde.
- Nybyggstandard.
- God lagringsplass.
- Heis. Vannbåren varme. Balansert ventilasjon.

Arealer og innhold

BRA-i: 114 kvm

Totalt BRA: 114 kvm

TBA: 22 kvm

Beskrivelse

3. etasje:

BRA-i: 73 kvm. Entré, bad, stue/spisestue/kjøkken, soverom og omklæringsrom.
Total BRA: 73 kvm.

4. etasje:

BRA-i: 41 kvm. Gang, stue, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 22 kvm. To takterrasser.



Ilsvikveien 22 3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Ilsvikveien 22



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

































The background features several abstract, light-colored geometric shapes. At the top center is a trapezoid with a slanted top edge. To its left is a stepped rectangular shape. Below the top trapezoid is a large, complex stepped shape. To the right of the central text is another large, complex stepped shape. The entire composition is set against a dark teal background with a fine, light-colored dot grid.

Informasjon

Ilsvikveien 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

42-0034/24

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Ilsvikveien 22, 7018 TRONDHEIM
Gnr 417, bnr 94, snr 54 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger

KM Bygg AS

Kjøpesum og omkostninger

9 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- 247 250,- (Dokumentavgift)
- 290,- (Pantattest kjøper)
- 545,- (Tinglyst pantedokument)
- 545,- (Tinglyst skjøte)
- 12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

- 248 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
- 261 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
- 10 138 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
- 10 151 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2024

Etasje

3 og 4. etasje (toppleilighet)

Antall soverom

2

Arealer

- BRA-i: 114 kvm
- Totalt BRA: 114 kvm
- TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

- 3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, bad, stue/spisestue/kjøkken, soverom og omkleddningsrom.
Total BRA: 73 kvm.
- 4. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, stue, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.

TBA: 22 kvm. To takterrasser.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023.

Ikke målbare arealer:

I fjerde etasje er det 26 m² med ALH. Totalt gulvareal for etasjen er 67 m².

Innhold

3. etasje: Entré, bad, stue/spisestue/kjøkken, soverom og omkleddingsrom.

4. etasje: Gang, stue, soverom og bad. To takterrasser.

Standard

God nybyggstandard kombinert med unikt særpreg fra byggets opprinnelse.

Dette er en bolig litt utenom det vanlig med svært god takhøyde og de karakteristiske rutete vinduene gir boligen et litt røft og industrielt preg. Leiligheten er i tillegg svært påkostet ut i fra standard leveranse.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Samtlige punkter fått TG0.

Parkering

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i garasjeanlegget.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt

funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig pusset og malt. Taket har valmtaksform tekket med betongstein.

Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

Se fullstendig energiattest fra utbygger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme. Balansert ventilasjonsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten er nylig ferdigstilt og selger kjenner derfor ikke strømforbruk.

Oppvarming er inkludert i felleskostnader, så det er kun strøm ellers som kommer som tillegg. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 486,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: kabel-tv, internett, bygningsforsikring, fjernvarme og drift av sameiet.

Beløpet fordeler seg som følger:

- Felleskostnader brøkdelt kr. 1 702,-
- Felleskostnader enhetsfordelt kr. 334,-
- Fjernvarme kr. 680,-
- Kabel-tv og internett kr. 430,-
- Parkering inne kr. 600,- (x2)
- Bod kr. 100,-
- Velforeningskontigent kr. 42,-

Kommunale avgifter

- Kommunale avgifter er p.t. ikke fastsatt. Disse fastsettes av Trondheim kommune etter ferdigstillelse. Leiligheten stod ferdig 10.04.24, men megler har pt ikke mottatt beløp for kommunale avgifter. Kjøper må påregne kostnader for

kommunale avgifter.

Velavgift

Velforeningen Ilsvika Vest

Andre utgifter

Selger har ikke bebodd eiendommen og kjenner derfor ikke strømforbruk.

Oppvarming er inkludert i felleskostnader, så det er kun strøm ellers som kommer som tillegg. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen.

TV/Internett/Bredbånd

Telia kabel-tv og internett inkl. i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ilsvikveien 22, orgnr. 932926237

Om sameiet

Sameiet består av 69 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 417, bnr. 94 i Trondheim kommune.

Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjenning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 viser et resultat på kr. 839 267,-. For 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr. 101 299,-. Regnskap og budsjett følger vedlagt i prospektet. Det vil bli vedtatt budsjett for 2026 ila. november.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht. husordensregler.

Sameiets forsikring

Tryg

Polisenr. 8798822

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 205 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Bolig ved visning. Se for øvrig kart i nettannonse.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ilsvika ligger i et attraktivt område ned mot Trondheimsfjorden, og regnes for å være en del av bydelen Ila som ligger vest for Midtbyen, mellom Nidelva og Trondheimsfjorden. Området består av nyere leilighetsbygg samt eldre, ærverdige trehus i idylliske Ilsvikøra.

I Ilsvika finnes det en rekke gode servicetilbud. Dagligvarehandel, restaurant, kafé, frisør, flere barnehager (blant annet Ilsvika barnehage, Iladalen og Møllebakken) treningssenter (Både 3T og EasyFit) og helsestasjon, i tillegg til søndagsåpen dagligvare like i nærheten. Til sentrum av Trondheim er det bare ca. 2 km til fots. Det er også svært gode bussforbindelser til resten av byen, som for eksempel NTNU Gløshaugen, Dragvoll og Lerkendal. Byens eneste trikkeforbindelse har holdeplass noen minutters gange unna, og knappe 10 minutters gange opp i marka får du tilgang til naturens panorama fra fantastiske Våttakammen - for mange byens beste utsikt. Boligområdet Ilsvika passer for deg som vil ha ro, uten å gi avkall på det pulserende bylivet.

Møllebekken renner rolig gjennom området, i små kulper, ut mot Trondheimsfjorden. Langs bekken er det et innbydende grøntområde tilrettelagt for avslapping eller som et passende utgangspunkt for en koselig spasertur. Du kan spasere på stien ved strandkanten med utsikt mot historiske Munkholmen. Sandvolleyballbane og badebrygge like ved. I tillegg finnes Ilaparken, en frodig park med noe for enhver smak i kort nærhet.

Bebyggelse

Eiendommen er opprinnelig fra 1913, og var først eid av A/S Nordisk Fisk Export Co. I perioden 1919-1932 ble bygget drevet av AS Sodium, hvor det ble produsert soda og klorkalk. Eiendommen ble deretter kjøpt opp av Coop i 1932, og ble i mange år brukt som kontorlokale. På 70-tallet overtok Norsk Fargefoto A/S, faglaboratoriet A/S, Thor Melhuus Fotografer og Norsk fotofagskole lokalene, som har benyttet lokalene frem til eiendommen ble ombygd til boliger i perioden 2022-2024. Eiendommen er nå totalrenovert og boligene var klare til innflytting i april 2024.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser 50 meter fra leiligheten, med rute til sentrum som går direkte videre til bl.a. store studiesteder som NTNU Gløshaugen og Dragvoll. Skansen stasjon for nord- og sørgående togtrafikk ligger 5 minutters gange unna.

Skoler og barnehager

- Ila skole (1-7 kl.) 0.9 km
- Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 1 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.10.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 14.10.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013.

Eiendommen er vist som Nåværende Sentrumsformål med bestemmelsesområde for Indre sone og Havstigning.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20210008 «Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22» godkjent 09.12.2021. Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse med tilhørende renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal samt samferdselsanlegg (kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg og gangveg/gangareal/gågate).

Eiendommen har verneklasse C (antikvarisk verdi). Det vil være et begrenset handlerom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/417/94/54:

30.04.2007 - Dokumentnr: 361046 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2012 - Dokumentnr: 283163 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om broforbindelse (gangbro)

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:417 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2004 - Dokumentnr: 19555 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:417 Bnr:6

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:417 Bnr:94

21.12.2005 - Dokumentnr: 28940 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:417 Bnr:94

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:417 Bnr:100

01.01.2018 - Dokumentnr: 118379 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:417 Bnr:94

15.05.2023 - Dokumentnr: 500997 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:417 Bnr:98

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:417 Bnr:100

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:417 Bnr:106

Bestående matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:417 Bnr:94

31.10.2023 - Dokumentnr: 1209736 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 54

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 116/5645

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har verneklasse C (antikvarisk verdi). Det vil være et begrenset handlerom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen slik den fremstår på visning mtp. renhold.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til 73 500,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Nordvik Ekstra XL: 18 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 065,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 164 666,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 90656880

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim

Kjøpmannsgata 50

7010 TRONDHEIM

Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Ilsvikveien 22

Ilsvikveien 22

Nabolaget Ilsvika - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 441 elever, 29 klasser	12 min ⚡ 0,9 km
Steinerskolen i Trondheim (1-1... 233 elever, 18 klasser	13 min ⚡ 1 km
Birralee International School ... 278 elever, 23 klasser	27 min ⚡ 2 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	7 min 🚶 3,2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	9 min 🚶 4,8 km
Skansen Videregående Steinersk... Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	15 min ⚡ 26 min ⚡ 1,9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

🚲 Ilsvikøra	5 min ⚡
🚲 Iladalen ballplass	7 min ⚡
🚲 3T-Ilsvika	2 min ⚡
🚲 EasyFit Ilsvika	3 min ⚡

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

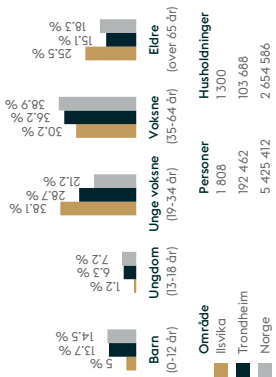
Offentlig transport

🚶 Ilsvika Linje 21, 28	3 min ⚡ 0,2 km
🚶 Ila Linje 9	11 min ⚡ 0,8 km
🚶 Skansen stasjon Linje R60, R70	17 min ⚡ 1,2 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	3 min 🚶 2,4 km
🚶 Trondheim Værnes	31 min 🚶

Barnehager

Ilsvika barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min ⚡ 0,2 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min ⚡ 0,6 km
Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min ⚡ 0,8 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 60/100



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 stjernene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innhentet av Finn.no AS eller Nordik Trondheim 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 2024



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Morten	9578-5997-4-28271	2025-10-16 14:23:47
----------------	-------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uthytt dato
16. okt. 2025
Oppdragsnummer
42-0034/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ilsvikveien 22, 7018 TRONDHEIM	Meglerfirma Nordvik Trondheim
Selgere Morten Larsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 24. april 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller liknende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0034/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Larsen, Morten

Dato

2025-10-16

Identifikasjon

 bankID Larsen, Morten



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ilsvikveien 22

7018 TRONDHEIM

5001/417/94/54/0/0

Rapportdato

15.10.2025

TG 0 12

TG 1 0

TG 2 0

TG 3 0

TG IU 0

ILSVIKVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

Befaring utført den 14.10.2025 av:

Martin Gjetnes
Gjetnes Takst ASTravbanevegen 1
7044 Trondheim+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkelte takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ILSVIKVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

 Tilstandsgradene	
TG 0 	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1 	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre 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 	Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3 	Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU 	Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ILSVIKVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggsgene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktes fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TGO).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ILSVIKVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Ilsvikveien 22, 7018, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/417/94/54/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Tomt: 5 205 m²

Hjemmelshaver(e): Km Bolig AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Grunnmuren er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig pusset og malt. Taket har valmtaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommuntal

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommuntal

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

ILSVIKVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

3.etasje			
Primærrom 73 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 73 m²	BTA 80 m²
Beskrivelse primærrom Entré, bad, stue/spisestue/kjøkken, soverom, omkleddningsrom.		Beskrivelse sekundærrom -	
4.etasje			
Primærrom 41 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 41 m²	BTA 46 m²
Beskrivelse primærrom Gang, stue, soverom, bad.		Beskrivelse sekundærrom -	
Totalt areal			
Primærrom 114 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 114 m²	BTA 126 m²

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 73 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad, stue/spisestue/kjøkken, soverom, omkleddningsrom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

4.etasje			
BRA-i 41 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 22 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue, soverom, bad.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal 2 takterrasser.

Sum areal			
BRA-i 114 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 22 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 114 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggspåskrift. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).		
4.etasje			
BRA 41 m ²	ALH 26 m ²		
GUA 67	Beskrivelse av ALH Areal med takhøyde under 190 cm.		

ILSVIKVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

ILSVIKVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Når ble egenerklæringen signert?

-

ILSVIKVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 14.10.2024 i kommunens saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til romningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

3

Vinduer / dører

TG 0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i vegg, og vurder om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadører i tre med 3-lags isolerglass. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje. Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

- Levetid:**
- ① Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
 - ① Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
 - ① Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
 - ① Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
 - ① Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ILSVIKVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Hjørnesluk i plast i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

ILSV/KVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

ⓘ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrupp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ⓘ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

ⓘ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktidikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

ILSV/KVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ILSVIKVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

5 Bad (Loft)

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Levetid:

- ① Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ① Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ILSVIKVEIEN 22 - 5007/417/94/54/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdripp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

ILSV/KVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.
Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

Trapp

TG 0 

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⌚ Normalt intervall for maling/lakking av innvendig trapp er 5-9 år.

⌚ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

ILSV/KVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

7	Kjøkken	TG 0	
Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forørig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.			
Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin? Nei			
Fungerer avtrekk over stekesone? Ja			
Kommentar: Sentralt avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.			
Generell beskrivelse av innredning Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.			
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator, Kjøleskap, Vinskap			
Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper? Ja			
Kommentar: Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.			
Totalvurdering av kjøkken			
Kommentar: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask. Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.			
Levetid:  Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.  Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.			

ILSVIKVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

8	VVS	TG 0	
Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.			
Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Nei			
Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja			
Hvordan type oppvarming har boligen? Fjernvarme			
Ventilasjon: Balansert ventilasjon			
Plassering av luftaggregat: Omkledningsrom.			
Er varmtvannsberederen kontrollert? Nei			
Kommentar: Boligen er tilknyttet fjernvarme.			
Totalvurdering av VVS			
Kommentar: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørstokker er installert i kasse over toalett. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.			
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Nei			

ILSVIKVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ILSVIKVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

9

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Omkledningsrom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Ligger på boligmappe.no.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ILSVIKVEIEN 22 - 5001/417/94/54/0/0

Bilde



ILSV/KV/EEN 22 - 5001/417/94/54/0/0



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjeile

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/81929-70

Side 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-22/81929

Dato
14.10.2024

TRH UTVIKLING AS

Vegamot 8A
7049 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Matilde Lader

Saksnummer
BYGG-22/81929
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Roger Holmgren

Dato
14.10.2024

Mellomila 79-81, ferdigattest for riving, ombygging til boliger og nytt boligbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 417/94/0/0
Ansvarlig søker: TRH UTVIKLING AS
Tiltakshaver: MELLOMILA 79 81 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: MELLOMILA 79 81 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.07.2024. Søknaden er komplettert 20.08.2024, 10.09.2024, 23.09.2024 og 14.10.2024.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/81929-12.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-22/81929-70

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-22/81929

Dato
14.10.2024

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

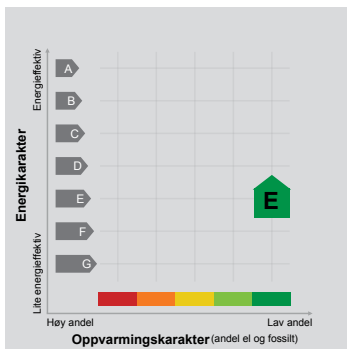
Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

ENERGIATTEST



Adresse	Ilsvikveien 22
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	417
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	182155462
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	463f0c8e-5021-4f39-b60b-636582362876
Dato	17.04.2024
Innmeldt av	COWI v/ VLADYSLAV SHCHUCHENKO



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

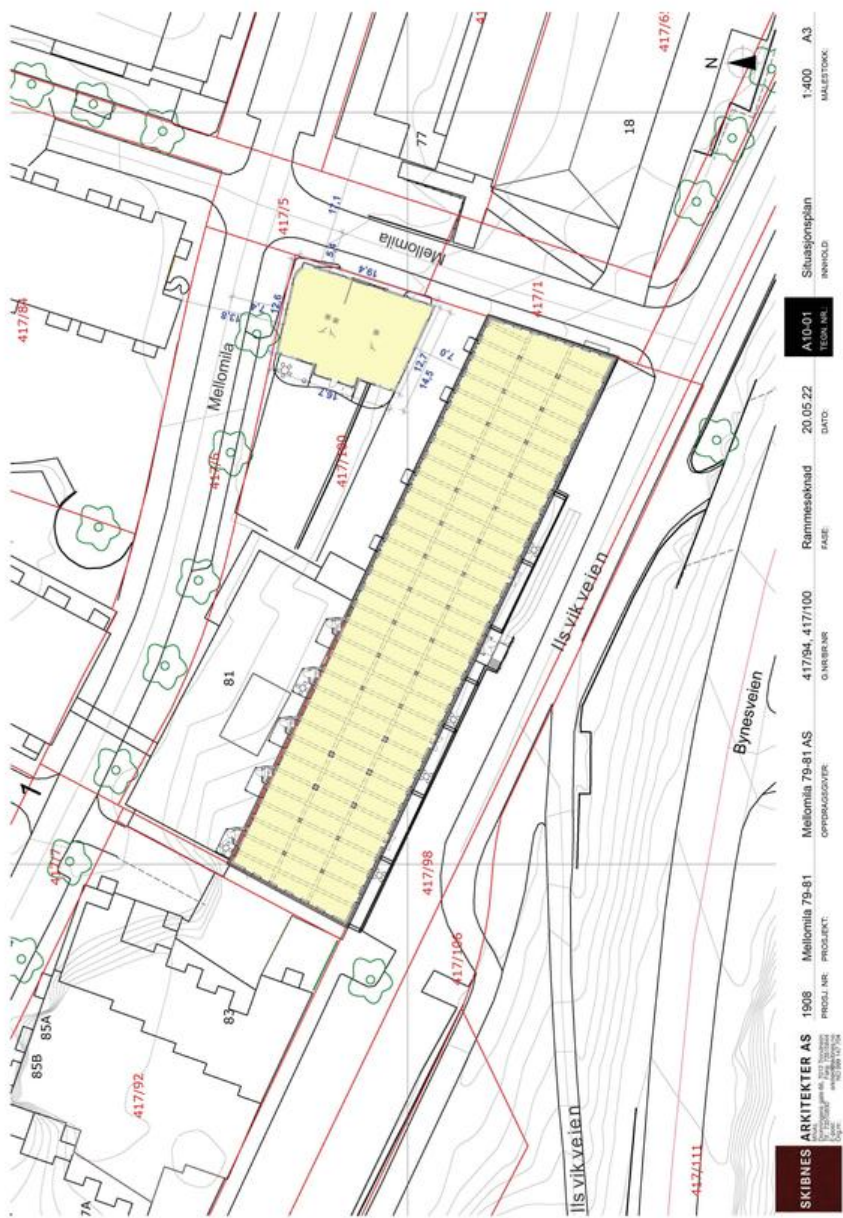
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

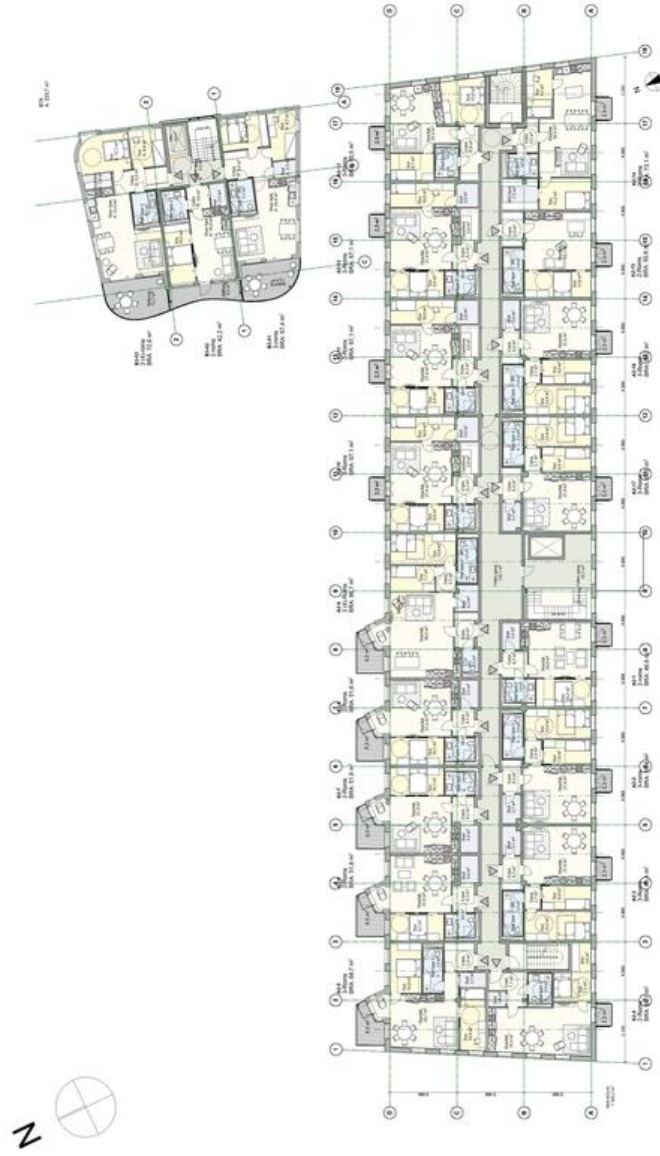
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





SKIBNES
ARKITEKTER AS
P.O. BOX 100
0403 STAVANGER
T: 51 98 10 00
E: info@skibnes.no

PROJ. NR. 1908
PROJEKT
Mellomli 79-81

Mellomli 79-81 AS
OPPDAGSGIVER

417/94, 417/100
OVERSIKT

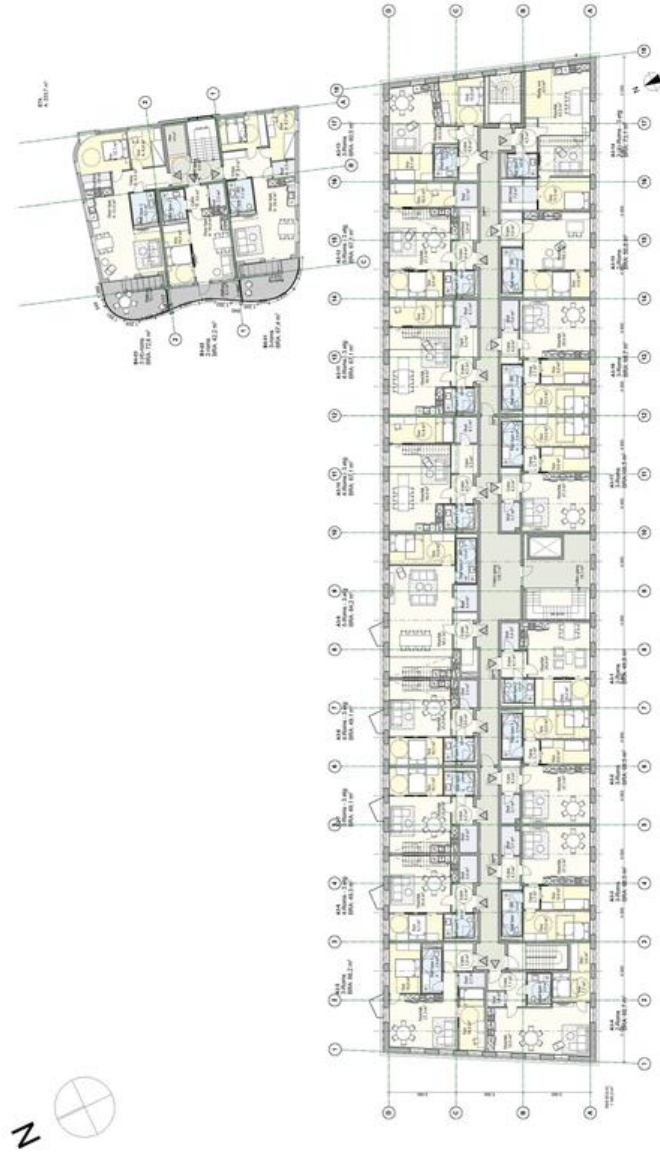
Rammeskrnad
FASE

20.05.22
DATO

A20-04
TEGN. NR.

Plan 2, Etasje
INNHOV

1:250 A3
MALESTOKK



SKIBNES
ARKITEKTER AS
P.O. BOX 100
0403 STAVANGER
T: 51 98 10 00
E: info@skibnes.no

PROJ. NR. 1908
PROJEKT
Mellomli 79-81

Mellomli 79-81 AS
OPPDAGSGIVER

417/94, 417/100
OVERSIKT

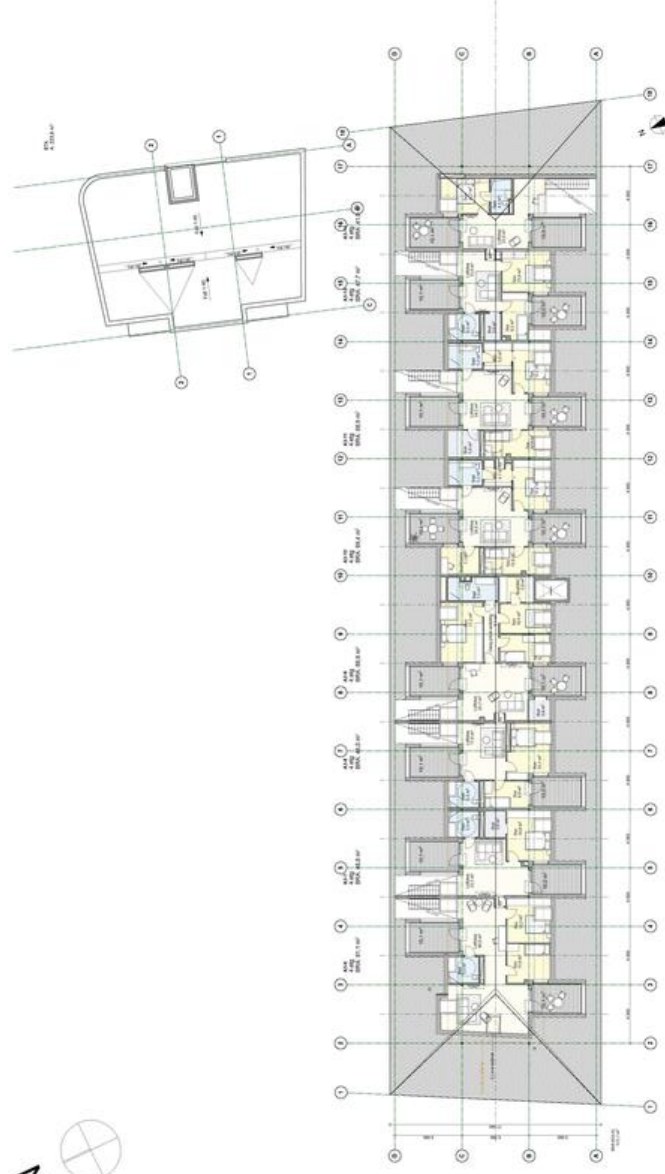
Rammeskrnad
FASE

20.05.22
DATO

A20-05
TEGN. NR.

Plan 3, Etasje
INNHOV

1:250 A3
MALESTOKK



SKIBNES
ARKITEKTER AS
P.O. BOX 1908
1203 SANDVANGEN
OSLO 1203

PROJ. NR. 1908
PROJEKT:
Mellomlia 79-81

OPDRAGSGIVER:
Mellomlia 79-81 AS

OVERSIKT:
417/94, 417/100

FASE:
Rammeavsnitt

DATE:
20.05.22

TEGN. NR.
A30-01

INNHOLD:
Plan 4, Etasje

MALESTOKK:
1:250 A3



SKIBNES
ARKITEKTER AS
P.O. BOX 1908
1203 SANDVANGEN
OSLO 1203

PROJ. NR. 1908
PROJEKT:
Mellomlia 79-81

OPDRAGSGIVER:
Mellomlia 79-81 AS

OVERSIKT:
417/94, 417/100

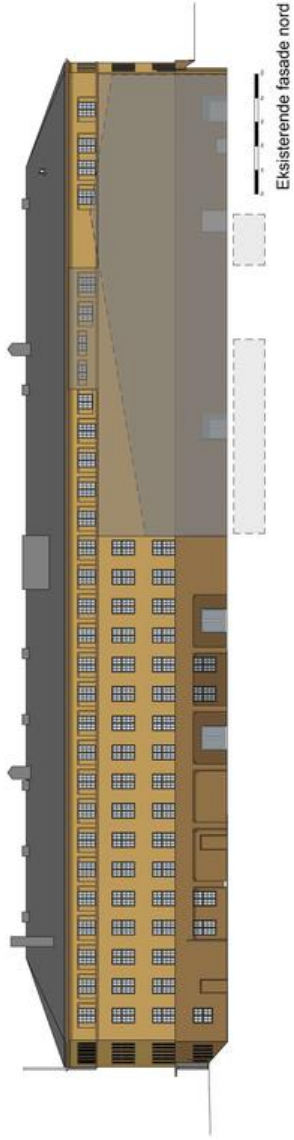
FASE:
Rammeavsnitt

DATE:
20.05.22

TEGN. NR.
A30-01

INNHOLD:
Snitt A

MALESTOKK:
1:250 A3



Eksisterende fasade nord



Ny fasade nord

SKIBNES ARKITEKTER AS 1908 Mellomila 79-81 AS 417/94, 417/100 Rammeseknald 20.05.22 A40-01 A3
PROJ. NR. PROJEKT. OPPDRAGSGIVER DATO. TEGN. NR. MALESTOKK

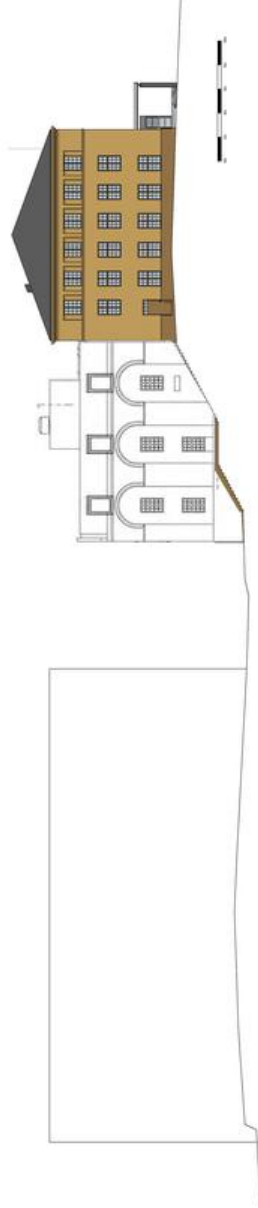


Eksisterende fasade sør



Ny fasade sør

SKIBNES ARKITEKTER AS 1908 Mellomila 79-81 AS 417/94, 417/100 Rammeseknald 20.05.22 A40-02 A3
PROJ. NR. PROJEKT. OPPDRAGSGIVER DATO. TEGN. NR. MALESTOKK



Eksisterende fasade vest

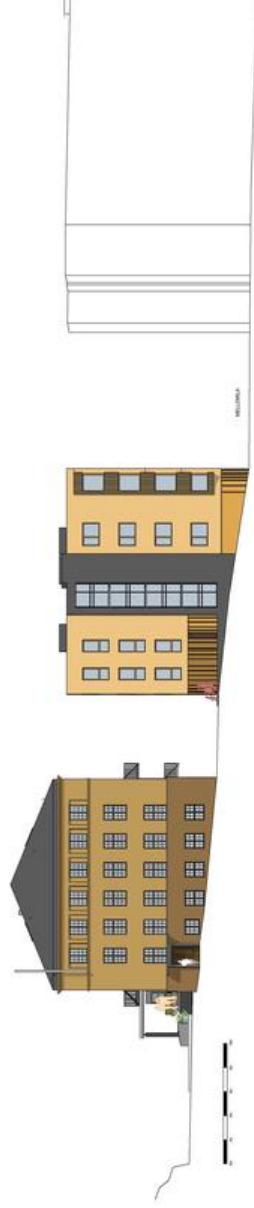


Ny fasade vest

SKIBNES ARKITEKTER AS Kontor: 1013, Tegløsevej 10 1450 København V T: +45 33 33 33 33 E: info@skibnes.dk	PROJ. NR.	PROJEKT	Mellomila 79-81	OPDRAGSGIVER	Mellomila 79-81 AS	OVERSIKT	417/94, 417/100	FASE	Rammeseknaid	DATE	20.05.22	TEMA NR.	A40-03	INNOLD	Fasade Vest nr. 79 og 81	MALESTOKK	1:250

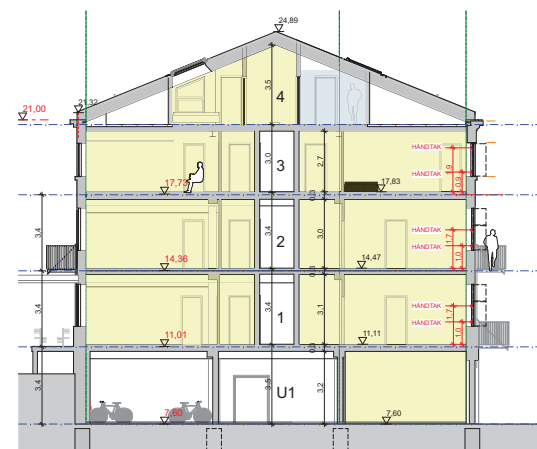


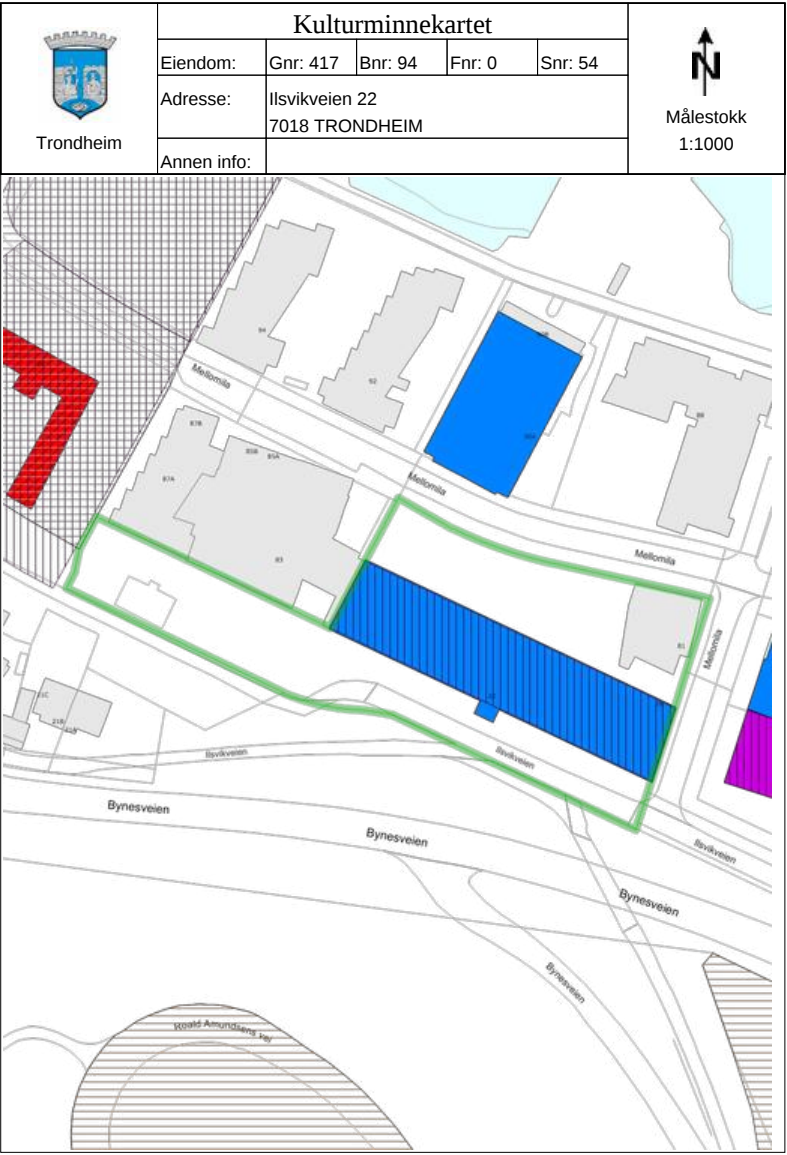
Eksisterende fasade øst

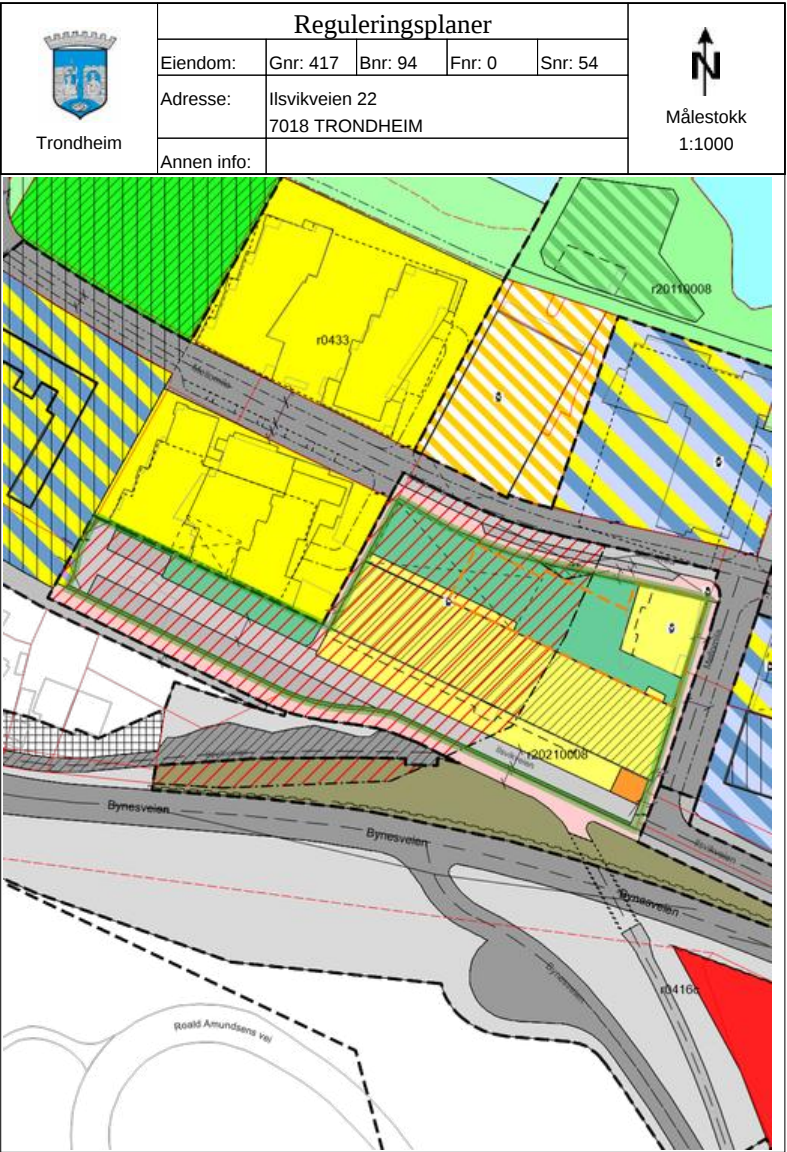


Ny fasade øst

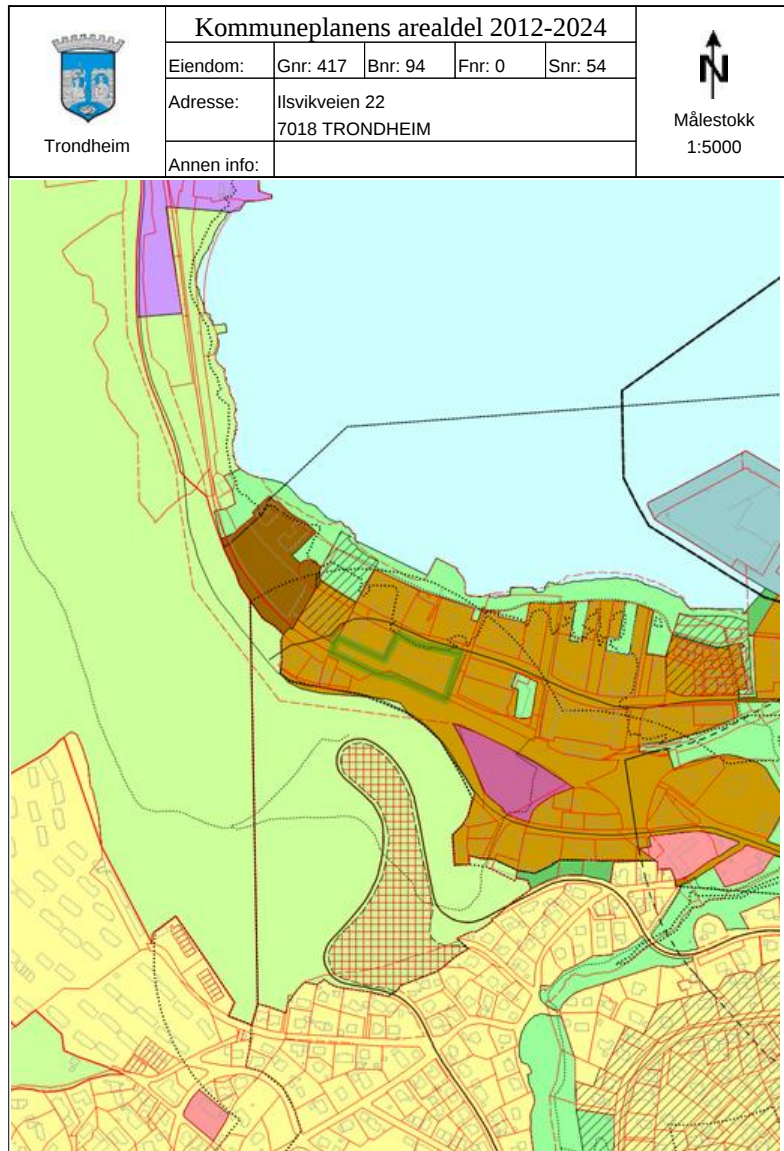
SKIBNES ARKITEKTER AS Kontor: 1013, Tegløsevej 10 1450 København V T: +45 33 33 33 33 E: info@skibnes.dk	PROJ. NR.	PROJEKT	Mellomila 79-81	OPDRAGSGIVER	Mellomila 79-81 AS	OVERSIKT	417/94, 417/100	FASE	Rammeseknaid	DATE	20.05.22	TEMA NR.	A40-04	INNOLD	Fasade Øst nr. 79 og 81	MALESTOKK	1:250	A3







Tegnforklaring		
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Tegnforklaring		
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv	Udefinert bygning
	Kommuneplan- og kommunedelplangrense	Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde markagrensa	Bestemmelsesområde havstigning
	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Framtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
	Turvegtrase - På bakken - Framtidig	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Båndlegging for regulering etter PBL - Framtidig	Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsvirksomhet - Nåværende
	Sentrumsformål - Framtidig	Havn - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Næringsbebyggelse - Nåværende	Gang- og sykkelveg
		

Trondheim

Planstatus

MATRIKULENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Adresse	
5001 - Trondheim	417	94	0	54	Ilsvikveien 22, 7018 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplan/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)

Areal

5205.08m²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID

Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Areal

Ja

5001 r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

1392.91m²

5001L r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

2232.14m²

5001 r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

2.99m²

5001L r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

9.23m²

5001 r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

703.48m²

5001L r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

310.08m²

5001 r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

2933.51m²

5001L r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

38.93m²

5001 r20210008

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (9.12.2021)

1141.3m²

RELATERTE PLANER

PLANID

Plannavn (vedtaksdato)

08.05.2024 08:52:37

Side 1 av 2

r20150044

Mellonila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 (31.5.2018)

r0416c

E6 Nordre Avlastningsveg lta (23.2.2006)

r0433

Ilsvika vest. (27.3.2003)

BEBYGGELSESPÅN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Ekstisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKULENHET	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Kommune	417	94	0	54
5001 - Trondheim				

BYGNING	Byggningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Bygningstype	182155462	0	Tatt i bruk	Bolig	5886	1415	0	5886
Sort frilliggende boligbygg på 5 etg. el. mer								
Representasjonspunkt	Nord: 7034396 Øst: 567639	System: EPSG:25832	Ja	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingslilatelise	Tatt i bruk	
Energikilder			Oppvarming	1				

Bygningstypenavn	Dato		Registrertdato								
RA-Rammellilatelise	28.05.1913		26.08.2003								
IG-Igangsettingslilatelise	28.06.1913		26.08.2003								
TB-Tatt i bruk	28.06.1914		26.08.2003								
EB-Endre bygningstype	30.04.2024		30.04.2024								
EB-Endre bygningstype	07.05.2024		07.05.2024								
DO-Data fra bygningssending overtørt	07.05.2024		07.05.2024								
EB-Endre bygningstype	07.05.2024		07.05.2024								
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0314	Bolig	114	3	Kjøkken	2	2	Ilsvikveien 22	417	94	0	54
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	17	1346	0	1346				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	0	0	17	1360	0	1360				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				

08.05.2024 08:51:13 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk)

Side 1 av 3

3	Hovedetasje	0	0	17	1347	0	1347
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	0	513	0	513
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	0	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	6	1320	0	1320
Referanse							
J-Journalnummer: 200734286							
Referanse							
J-Journalnummer: 871913							

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Ombygging	182155462	3	Midlertidig bruksstillatelse	Bolig	5886	0	-5340	546			
Representasjonspunkt				Hels	Ant. boliger	Godkjendtdato	Igangsettingsstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 7034403.3 Øst: 567622.45 System: EPSG:25832				Nei	1						
Energikilder				Oppvarming							
Bygningstushistorikk				Dato	Registrerdato						
RA-Rammestillatelse				21.09.2022	21.09.2022						
IG-igangsettingsstillatelse				21.11.2022	21.11.2022						
EB-Endre bygningstype				28.03.2023	28.03.2023						
EB-Endre bygningstype				06.10.2023	06.10.2023						
MB-Midlertidig bruksstillatelse				05.04.2024	07.05.2024						
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0314	Bolig	114	3	Kjøkken	2	2	Ilsvikveien 22	417	94	0	54
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	17	1346	-1335	11				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt <td colspan="4"></td>				
2	Hovedetasje	0	0	17	1360	-1335	25				

08.05.2024 08:51:13 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk)

Side 2 av 3

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	17	1347	-1335	12
4	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
	Hovedetasje	0	0	0	513	0	513
1	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
	Kjelleretasje	0	0	0	0	-1335	-1335
1	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
	Underetasje	0	0	6	1320	0	1320
Referanse							
J-Journalnummer: 202281929							

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ilsvikvegen 22

Tid: 24.03.2025 kl. 19:00

Sted: Møterom Ilsvika Ekstra, Mellomila 95

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2024

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

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025

Det er avsatt 25.000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

"Siden beløpet som er avsatt i budsjettet for 2024 er generisk og ikke reflekterer den arbeidsmengden styret har møtt det siste året, ber styret om at styrets honorar endres til kr 100.000,- for å kompensere styrets medlemmer for den arbeidsinnsatsen som er nedlagt, og for å sikre at det rekrutteres motiverte styremedlemmer til styret i fremtiden."

5. Forslag om endring i ordensreglene

Det foreslås å presisere pkt. 6 i ordensreglene ang dyrehold ved å legge følgende formulering til eksisterende tekst:

"Dyr skal holdes i bånd eller transporteres i bur e.l. i/på alle sameiets fellesarealer både inne- og utendørs"

Begrunnelsen for forslaget er at husdyr er observert løse både i innendørs fellesareal og utendørs fellesareal. Det er en del husdyr i sameiet, det er derfor viktig at alle har kontroll på husdyr til enhver tid.

Saken er meldt inn av styret v/styreleder

Forslag til vedtak: Foreslått tekst tilføyes i ordensreglene.**6. Forslag om tilføyning i ordensreglene/vedtektene**

Det foreslås at et nytt punkt i ordensreglene/vedtektene:

"Eier av den eierseksjon som utløser en brannalarm som medfører gebyr fra Trøndelag Brann og Redningstjeneste bærer kostnaden for gebyret."

Begrunnelsen for forslaget er at dette skal virke preventivt og at det er urimelig at sameiet skal bære kostnaden for en falsk brannalarm.

Saken er meldt inn av styret v/styreleder

Forslag til vedtak: Foreslått tekst tilføyes i ordensreglene/vedtektene.**7. Forslag om å fjerne punkt 9 i ordensreglene**

Det foreslås at punkt 9 i ordensreglene fjernes da dette punktet ikke er relevant for sameiet:

«9. GJESTEROM

Det er laget egne bestemmelser for utlån av gjesterom. Disse ordensregler gjelder også for de som leier gjesterommet.»

Saken er meldt inn av styret v/styreleder

Forslag til vedtak: Punkt 9 i ordensreglene fjernes.

8. Valg

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Verv	Navn	Periode
Styreleder for 2 år	Bernt Petter Brandslet	2024-2026
Styremedlem for 2 år	Erik Bjørge	2024-2025
Styremedlem for 2 år	Anna Jenssen	2024-2026
Styremedlem for 2 år	Jeanette Paaske	2024-2026
Styremedlem for 2 år	Anders W. Grimsmo	2024-2025
Varamedlem for 1 år	Paal Johansen	2024-2025
Varamedlem for 1 år	Knut Rye	2024-2025

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

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Ilsvikvegen 22

FULLMAKT

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

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Ilsvikvegen 22

Sted/Dato

Eiers underskrift

Årsmelding for 2024 Sameiet Ilsvikveien 22

Styret har i perioden bestått av

Leder:	Bernt Petter Brandslet
Styremedlem:	Jeanette Paaske Erik Bjørge Anna Jenssen Anders W. Grimsmo
Varamedlem:	Paal Johansen Knut Rye

Styremøter

I løpet av 2024 har styret gjennomført åtte styremøter.

Andre forhold

Styret har i 2024 i all hovedsak hatt fokus på arbeidet med å følge opp utbygger med tanke på å ferdigstille gjenstående arbeider på bygninger og utendørsarealer. Samt at vi har gjennomført undersøkelser for å avdekke mangler på arbeidet som er utført og få disse rettet. I denne prosessen har vi vært støttet av kvalifiserte beboere i sameiet og en ekstern takstmann. Dette er et arbeid som fortsetter i 2025. Styret har også i denne forbindelse klaget på utstedt ferdigattest fra kommunen med bakgrunn i forhold som styret mener ikke oppfyller offentlige krav. Det er nedlagt mye arbeid i disse prosessene da det har vært mange punkter å følge opp.

Styret har innhentet pristilbud og inngått avtaler for renhold, vaktmestertjenester og sommer- og vintervedlikehold som ikke var på plass ved overtakelse av sameiet. Det er også etablert avtale for el-billading på sameiets felles ladeanlegg.

Styret har underveis i dette arbeidet forsøkt å informere sameiets beboere så godt som mulig gjennom regelmessig informasjon per e-post. Samt informere om praktiske forhold, ordensregler og vedtekter, og svare på spørsmål fra beboere.

For 2025 er det en ambisjon å bli ferdig med alle for større arbeider slik at styret kan konsentrere seg om å etablere god drift i sameiet.

Trondheim, den 3. mars 2025
Styret i Sameiet Ilsvikveien 22

Årsregnskap

BankID Signing
Jeanette Paaske
2025-02-26

BankID Signing
Bernt Petter Brandslet
2025-02-26

BankID Signing
Erik Bjørge
2025-02-26

BankID Signing
Anna Jenssen
2025-02-26

BankID Signing
Anders W. Grimsmo
2025-03-03

Sameiet Ilsvikveien 22 2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap				
Sameiet Ilsvikveien 22				
Alle beløp i NOK				
	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstartsinntekter		600 000	0	0
Felleskostnader	2	698 812	962 870	1 144 500
Leieinntekter		0	33 600	169 200
Energi	3	209 089	812 920	812 920
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		238 351	338 652	355 590
Sum inntekter	2	1 746 252	2 148 042	2 482 210
Diverse lønn og andre godtgjørelser	4	0	28 525	114 100
Revisjonshonorar	4	0	13 500	14 300
Forretningsførerhonorar		71 594	110 500	126 800
Andre honorarer og kontingenter		43 564	63 320	31 700
Administrasjons- og møteutgifter		12 061	10 000	11 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		0	183 125	198 125
Vakthold/ alarm/ internkontroll		8 194	30 000	31 500
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		19 151	172 500	188 500
Felleskostnader		0	0	34 778
Renhold/ matteservice		41 566	80 000	116 700
Vedlikehold/ drift	5	49 117	15 000	15 000
Snørydding, stroeing		33 103	0	20 000
Energikostnader		22 418	70 000	70 000
Fjernvarme	3	209 089	812 920	812 920
Fellesavtale TV og bredbånd		225 768	338 652	355 590
Forsikring		143 506	180 000	195 900
Avsetning framtidig vedlikehold	6, 7	40 440	40 000	40 000
Gebyr og bankomkostninger		6 245	0	4 000
Sum driftskostnader		925 815	2 148 042	2 380 911
Driftsresultat		820 437	0	101 299
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter		18 830	0	0
Finansresultat		18 830	0	0
Resultat		839 267	0	101 299
Overføringer				
Overført fra/til annen egenkapital	8	839 267	0	101 299
Sum overføringer		839 267	0	101 299

Balanse pr 31. desember		
Sameiet Ilsvikveien 22		
Alle beløp i NOK		
	Note	Pr. 31.12.2024
Eiendeler		
Omlopsmidler		
Andre fordringer		135 131
Sum fordringer		135 131
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	1 231 879
Sum omlopsmidler	9	1 367 010
Sum eiendeler		1 367 010
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8	839 267
Sum opptjent egenkapital		839 267
Sum egenkapital		839 267
Gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 7	40 440
Sum avsetninger for forpliktelser		40 440
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		46 548
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 842
Annen kortsiktig gjeld	3	413 913
Sum kortsiktig gjeld	9	487 303
Sum gjeld		527 743
Sum egenkapital og gjeld		1 367 010
TRONDHEIM,		
Styret for Sameiet Ilsvikveien 22		
Bernt Petter Brandslet	Anna Jenssen	Jeanette Paaske
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem
Anders W. Grimsmo	Erik Bjørgo	
Styremedlem	Styremedlem	

Sameiet Ilsvikveien 22
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

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

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Felleskostnader/inntekter

Årsaken til avvik mellom budsjetterte inntekter og det som har tilkommet i regnskapet skyldes at sameiet ikke har vært i full drift i hele budsjettåret. Mottatte kostnader vil derfor også være tilsvarende lavere enn budsjett i oppstartsåret.

Note 3 Avsetning for avregning fjernvarme 2024

Akonto fakturert fjernvarme 2024	572 380
Kostnader fjernvarme 2024	209 089
Sum kortsiktig gjeld til beboerne	363 291

Avregning vil bli gjort i 2025.

For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) gjeld til beboerne. Fjernvarmeinntektene blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Note 5 Vedlikehold/drift

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

Strøsandkasser	17 150
Skilt og diverse driftsmateriell	6 257
Takrenne rens inkl. liffleie	25 710
Sum	49 117

Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024
Årets avsetning til vedlikehold	40 440
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	40 440

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

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 40 440.

Note 8 Egenkapital

Årets resultat	839 267
EK 31.12	839 267

Note 9 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	
Årets resultat	839 267
Endring vedlikeholdsfond	40 440
Årets endring i disponible midler	879 707
Disponible midler 31.12.	
	879 707

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Ilsvikveien 22

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ilsvikveien 22 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 tilsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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



Uavhengig revisors beretning
Sameiet Ilsvikveien 22

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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.mars 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning...ameiet Ilsvikveien 22

Name

Date

ESTENSTAD, METTE

2025-03-03

Identification

 ESTENSTAD, METTE



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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ILSVIKVEIEN 22

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Ilsvikveien 22.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 69 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 417, bnr. 94 i Trondheim kommune.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTelsesFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene 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. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER OG FELLESROM

Næringsseksjon 70 i eiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Sameiet Ilsvikveien 22 Parkeringskjeller. Seksjonen består av boder og innvendige parkeringsplasser. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruksrett til parkeringsplass og bod. Sameiet forvaltes av Sameiet Ilsvikveien 22 hvor det føres et eget avdelingsregnskap som viser inntekter og kostnader med driften.

Utvendige parkeringsplasser samt disp.rom i U1 er organisert med eksklusive bruksretter som fremgår av **vedlagte** bruksrettsplan. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.
Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseierne vil være forpliktet til å benytte det system som er etablert for sameiet, det er derfor ikke mulighet for å etablere egne avtaler.

Sameiet har én utvendig parkeringsplass som er dimensjonert for kjøretøy tilpasset seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne eller et medlem av dennes husstand har behov for slik parkeringsplass, skal styret tilrettelegge for et bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en utvendig parkeringsplass i sameiet.
Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha

fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Bytteretten til HC plass på utendørs parkering gjelder kun for seksjonseiere som i henhold til burksrettsplanen disponerer utvendig parkeringsplass.

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Fellesrom

Fellesrom på plan U2 er til felles nytte for seksjonseierne. Styret setter opp egne ordensregler samt retningslinjer for bruk og eventuell leie. Reglementet legges frem til behandling i årsmøte.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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.

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

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

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

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

Seksjonseierne og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at deler sameiets bygningsmasse, Mellomila 79, er antikvarisk klassifisert i klasse C. Bygningsarbeider og installasjoner for denne delen av sameiets bygningsmasse må utføres i samsvar med kommunens bestemmelser og retningslinjer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, 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 fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

Styret skal sørge for at årsmøteinnskallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring 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.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til drift av næringsseksjon 70; Sameiet Ilsvikveien 22 Parkeringskjeller skal skilles ut i et eget avdelingsregnskap, jfr. punkt 4. De utskilte kostnadene tilfaller sameierne i dette realsameiet og fordeling fremkommer av dette sameiets vedtekter. Kostnader til føring av avdelingsregnskap skal tillegges seksjon 70.

Kostnader knyttet opp mot utvendige parkeringsplasser skal fordeles til de seksjoner som til enhver tid har bruksrett iht. bruksrettsplan jfr. punkt 4. Kostnader deles med lik andel pr. parkeringsplass.

Kostnader som fordeles likt mellom boligseksjonene 1-69 er administrasjonskostnader, honorarer til styret-, forretningsfører og revisor, fordelingstjeneste for fjernvarme/oppvarming og felleskostnader til Velforeningen Ilsvika Vest.

Abonnement tv og/eller internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til oppvarming/fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

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 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten 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, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekingen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

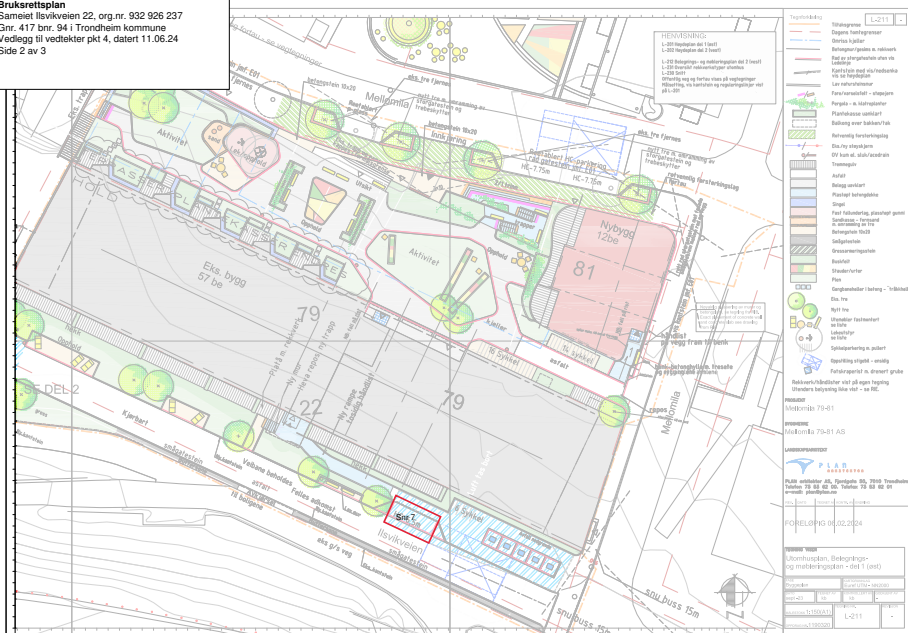
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

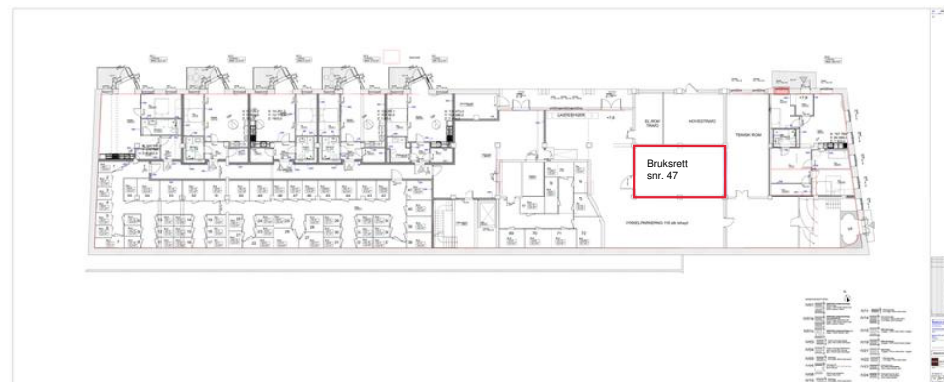
Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



Bruksrettsplan
Sameiet Ilsvikveien 22, org.nr. 932 926 237
Gnr. 417 bnr. 94 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtekter pkt 4, datert 11.06.24
Side 2 av 3



Bruksrettsplan
Sameiet Ilsvikveien 22, org.nr. 932 926 237
Gnr. 417 bnr. 94 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtekter pkt 4
Datert 11.06.24
Side 3 av 3



Budsjett 2025

Sameiet Ilsvikveien 22
Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr desember	Regnskap 2023
Oppstartsinntekter	0	0	0,0	600 000	0
Felleskostnader	1 144 500	962 870	18,9	698 812	0
Leieinntekter	169 200	33 600	403,6	0	0
Fjernvarme	812 920	812 920	0,0	572 380	0
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	355 590	338 652	5,0	238 351	0
Sum inntekter	2 482 210	2 148 042	15,6	2 109 543	0
Diverse lønn og andre godtgjørelser	114 100	28 525	300,0	0	0
Revisjonshonorar	14 300	13 500	5,9	0	0
Forretningsførerhonorar	126 800	110 500	14,8	71 594	0
Andre honorarer og kontingenter	31 700	63 320	-49,9	2 933	0
Administrasjons- og møteutgifter	11 000	10 000	10,0	9 791	0
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	198 125	183 125	8,2	0	0
Vakthold/ alarm/ internkontroll	31 500	30 000	5,0	8 194	0
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	188 500	172 500	9,3	11 599	0
Felleskostnader	34 776	0	0,0	0	0
Renhold/ matteservice	116 700	80 000	45,9	24 394	0
Vedlikehold/ drift	15 000	15 000	0,0	30 425	0
Snørydding, streiing	20 000	0	0,0	16 551	0
Energikostnader	70 000	70 000	0,0	0	0
Fjernvarme	812 920	812 920	0,0	102 148	0
Fellesavtale TV og bredbånd	355 590	338 652	5,0	225 768	0
Forsikring	195 900	180 000	8,8	141 934	0
Avsetning framtidig vedlikehold	40 000	40 000	0,0	40 000	0
Gebyr og bankomkostninger	4 000	0	0,0	2 811	0
Sum driftskostnader	2 380 911	2 148 042	10,8	688 141	0
Driftsresultat	101 299	0	0,0	1 421 402	0
Finansinntekter og -kostnader					
Resultat	101 299	0	0,0	1 421 402	0
Overføringer					

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET ILSVIKVEIEN 22

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Ordensreglene er vedtatt 24.03.2025

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiende gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

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.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten 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 bruksenheten 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.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen. Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet. Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

Eier av den eierseksjon som utløser en brannalarm som medfører gebyr fra Trøndelag Brann og Redningstjeneste bærer kostanden for gebyret.

4 FELLESAREALER OG 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.

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantennor, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 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. Dyr skal holdes i bånd eller transporteres i bur e.l. i/på alle sameiets fellesarealer både inne- og utendørs. Husdyr/hund skal ikke stå på veranda uten tilsyn.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støy 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, musikkanslegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillok ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiet ved utleie av seksjon.

9 FELLESROM

Det er laget egne bestemmelser for utlån av fellesrom. Disse ordensregler gjelder også for de som leier fellesrommet.



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste

salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

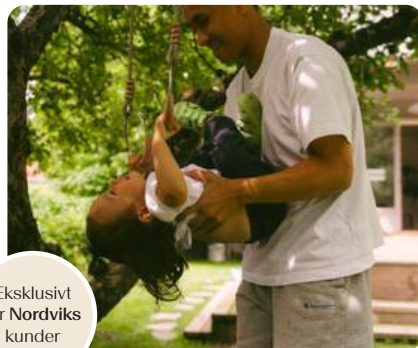
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og HELP har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ilsvikveien 22 7018 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 417, bnr 94, snr 54 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansierungsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

