

Velkommen til

Gildheimsvegen 7 A, 7061 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gildheimsvegen 7 A
7061 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 893,-

BRA/BRA-i	75 / 69 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Etasje	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gildheimsvegen 7 A, 7061 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 4, Bnr. 14, Snr. 95, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 332 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 129 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 130 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter var 7.234,- i 2025 og 449,- i januar, 449,- i februar, 1799,- i mars og 899,- i april 2026.

De kommunale avgiftene i Trondheim dekker de fire hovedtjenestene vann, avløp, renovasjon (søppeltømming) og feiing/tilsyn. Fakturaen sendes ut månedlig.

Eiendomsskatten er 5 398,-.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 893,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad driftsdel: 1.697,-
Fastbeløp måling og avregning energi: 167,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: 569,-
Måler: 460 Varme Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7: 460/95 A konto varme (410
- 95): 460,-

MÅLERE:
Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig.
Boligselskapet har fjernavleste målere.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Renter og avdrag
Sameiet har ikke felles lån.

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 69 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Etasje 4: 69 kvm
Kjeller: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass med elbillader i felles, oppvarmet parkeringskjeller.

Det finnes gjesteparkeringsplasser i parkeringskjelleren.
Det er tilrettelagt for HC-plasser. Sameiet disponerer et antall HC-plasser som tildeles etter dokumentasjon om behov. Se vedtekter.

Sameiets eiendom
Gnr. 4, Bnr. 14, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 8 657 m². Sameiets felles tomt.

Byggeår
2013 ifølge takstmann.

Innhold
4. etasje: Entré, to soverom, stue, kjøkken, bad og bod.
Kjeller: Privat bod i felles kjeller (i tilknytning til biloppstillingsplass)

Standard
Entré:
Gulvet er med varmekabler og er flislagt. Veggene har slette, malte overflater. Himlingen har slett, malt overflate med downlights.
Skyvedørgarderobe med speilfronter.

Soverom 1:
Gulvet er med belagt med parkett. Veggene har slette, malte overflater, hvorav en vegg er kledd skiferfliser. Himlingen har slette, malte overflater.
Garderobeskap med skyvedører.

Soverom 2:
Gulvet er med belagt med parkett. Veggene og himlinger har slette, malte overflater.

Stue:
Gulvet er med belagt med parkett. Veggene har slette, malte overflater. Himlingen har slett, malt overflate med downlights.

Kjøkken:
Gulvet er med belagt med parkett. Veggene har slette, malte overflater. Flis over benker. Himlingen har slett, malt overflate med downlights.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr. Frittstående vanntilkoblet kjøle og fryseskap plassert i nisje i innredningen. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran å blandebatteriet. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen automatisk hvis det oppstår lekkasjer Det er etablert "komfyrvakt" over kokesonen. Mekanisk avtrekk.

Bad:
Gulvet er med varmekabler og er flislagt. Veggene er flislagt. Himlingen har slett, malt overflate med downlights.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Innredning med servantskap, høyskap med plass for vaskemaskin og overskap med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Leiligheten har attraktiv beliggenhet på Strindheim/Leangen. Prosjektet Gildheimsvegen ble ferdigstilt 2014, og har raskt blitt et populært sted å bo. Like ved har man Leangen Travbane, IKEA og Sirkus Shopping. Med broen over til Lade er man en liten spasertur unna et stort utvalg fasiliteter.

Det er sykkelavstand til Ladestien som strekker seg fra Ladehammerkaia til Grilstadfjæra. Her finner du fantastisk turterreng både sommer og vinter. Ringvebukta kan friste med gode bademuligheter eller kanskje du heller vil nyte sjøutsikten fra Sponhuset med god mat og drikke til. Meget godt utbygd kollektivtilbud i Innherredsvegen.

I nærområdet finnes idrettsanlegg ved Leangen, her er det både kunstgressbane, ishall, løpebane og utendørs skøyheis vinterstid.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er boligblokk oppført i 2013. Boligen ligger i 4. etasje med adkomst via felles trappeoppgang med heis.

Bygningen er oppført på grunnmur i betong. Etasjeskiller og brannskiller er utført i betong, mens yttervegger er oppført i bindingsverk av tre. Flat takkonstruksjon med innvendige nedløp.

Utvendige fasader er kledd med teglforblending med innslag av liggende trekledning. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Taket er tekket med papp-/folietekking.

Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boliger med tilhørende anlegg datert 31.10.2014.

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
B - GRØNN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmåling er derfor ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0207af Gildheimsvegen 3 (17.12.2009) boliger, felles avkjørsel og felles lekeareal
- r0207i Begrenset område av Innherredsvegen, Brøsetvegen,
Dalkantvegen,Tungavegen og Bromstadvegen (28.6.1976)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- k20110088 Lade og Leangen
- r20180055 Planprogram Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen
- r20240040 Brøsetvegen, strekningen Gildheim-Brøset
- r20250021 Gildheimsvegen 14 og 17

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 079 951,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 319 803,-.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 16 688,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Einar Knutsen Daniloff og Katrine Selnes Mikalsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 320300
Dato: 22.04.2013
SNR: 95
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69 / 8178

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2186
Dato: 09.11.1945
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 6510
Dato: 26.10.1951
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 7130
Dato: 23.11.1951
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1723
Dato: 06.03.1959
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 300
Dato: 13.01.1962
Skjønn vedr. Fjæremsfossen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1901
Dato: 25.01.1989
Best. om at Trondheim komm. har rett til å legge og vedlikeholde spillvann- og overvannledning m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1910
Dato: 29.01.1991
Rett til å legge avløpsledning over d.e.med best.om vedlikehold m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11821
Dato: 01.07.1991
Rett til å bygge bolighus 2,0 m fra grensa.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 174359
Dato: 03.03.2011
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 535656
Dato: 03.07.2012
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 351485
Dato: 02.05.2013
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 351485
Dato: 02.05.2013
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 588761
Dato: 29.06.2016
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og ingen endringer/avvik er registrert.

Sameiets økonomiske status for 2025:
Driftsinntekter: 2 891 550,-
Driftskostnader: -3 164 992,-
Driftsresultat: -273 442,-
Årsresultat: -195 484,-

Sameiets budsjett for 2025:
Driftsinntekter: 3 206 552,-
Driftskostnader: -3 221 452,-
Driftsresultat: -14 900,-
Årsresultat: 0,-

UTLEIEHYBEL:
Sameiet har en utleiehybel med 2 soverom, bad/toalett og et oppholdsrom, som beboere kan leie for en rimelig penge. Ta kontakt med styret i Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-15 000,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.205,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.665,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: OBRON
- Fotograf: Nonstad Foto
- Stylist: DARO bolig

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Endre Kvistad i Obron Midt AS den 19-05-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Leiligheten har kun TG0 og TG1.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
Bilde ramlet ned fra vegg og på utvendig ledning til platetopp på kjøkkenet.
Byttet ut termostat til varmekabler på bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Elektriker 1 Trondheim og Carleif Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Kappet eksisterende utvendig ledning, skjøtet den på nytt og monterte koblingsboks.
Byttet termostat til varmekabler på bad.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: N/A
Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av forrige eier at det ble lagt opp en ekstra kurs for kontakt til platetopp, samt installert spotter i taket på veranda.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
Pågående og kommende utbygging i områdene rundt Gildheim og Leangen.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Sameiet har en sokkelleilighet for utleie til venner og familie av beboere i byggene. Denne leies ut maks 3 dager av gangen på forespørsel til styret.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 mangelsansvarkan 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 ombudgiver 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.

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 19.05.2026
- energiattest
- kommunale avgifter
- ferdigattest datert 31.10.2014
- kulturminnekart
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- kartutsnitt
- ordensregler
- vedtekter
- Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7
- protokoll fra ordinært årsmøte 2026
- tinglyste erklæringer
- selgers egenerklæring datert 28.04.2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
































Miele
Miele




Miele








Electrolux














Leilighet
C 404
Leilighet
C 403
Leilighet
C 401

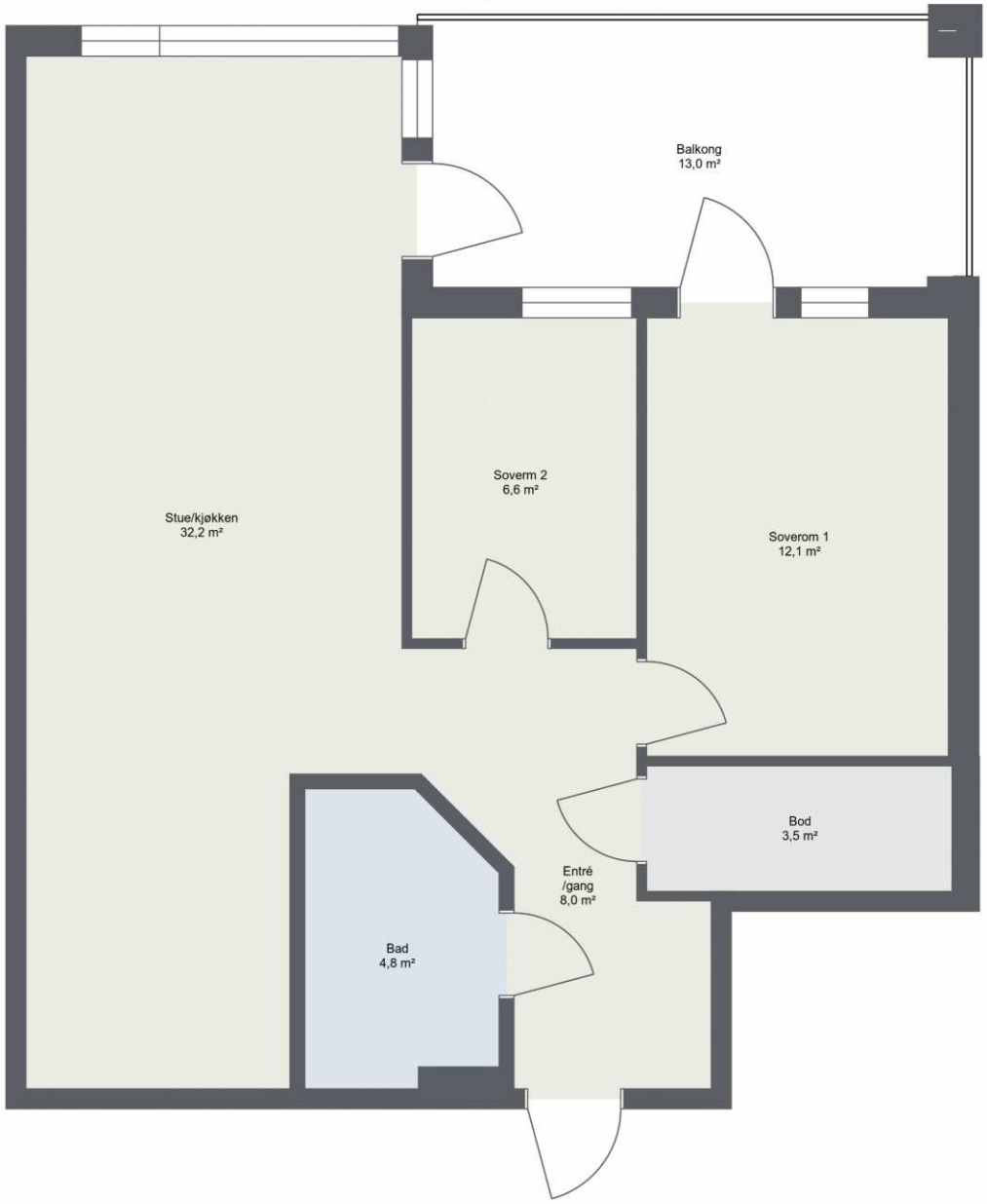




OBRON

Gildheimsvegen 7 A

Seksjon 95



Tilstandsrapport

Gildheimsvegen 7 A , 7061 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 4, bnr. 14, snr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18865-1644 **Eiendomsverdi ref nr:** IC9019

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad

OBRON

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

o

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Gildheimsvegen 7 A , 7061 TRONDHEIM
Gnr 4 - Bnr 14
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er boligblokk oppført i 2013. Boligen ligger i 4. etasje med adkomst via felles trappeoppgang med heis.

Bygningen er oppført på grunnmur i betong. Etasjeskiller og brannskiller er utført i betong, mens yttervegger er oppført i bindingsverk av tre. Flat takkonstruksjon med innvendige nedløp.

Det ikke registrert større tiltak utover ordinært vedlikehold etter byggeåret. Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er kledd med teglforblending med innslag av liggende trekledning. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Taket er tekket med papp-/folietekking.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvet er med varmekabler og er flislagt. Veggene er flislagt. Himlingen har slett, malt overflate med downlights.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Innredning med servantskap, høyskap med plass for vaskemaskin og overskap med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Gulvet er med belagt med parkett. Veggene har slette, malte overflater. Flis over benker. Himlingen har slett, malt overflate med downlights.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr. Frittstående vanntilkoblet kjøle og fryseskap plassert i nisje i innredningen. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran å blandebatteriet. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen automatisk hvis det oppstår lekkasjer Det er etablert "komfyrvakt" over kokesonen. Mekanisk avtrekk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

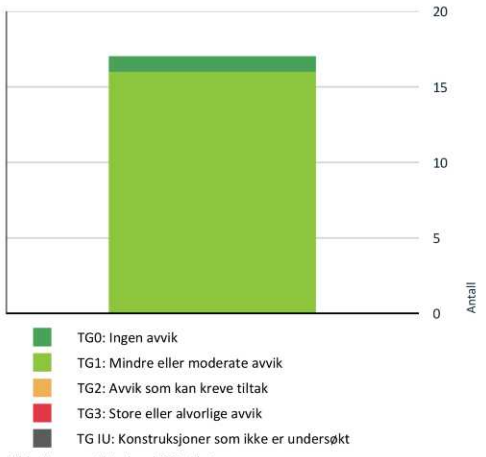
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i fabrikkmalt utførelse og med utvendige inndekning med aluminiumsbeslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Brann og lydklasifisert entrédør i malt/fabrikkmalt utførelse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i betongkonstruksjon. Rekkverk utført i stål. Dekke i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er i betongkonstruksjon.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Stue og kjøkken.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Dørkarmer og dørblader i tre og i fabrikkmalt utførelse. Profilerte dørblader (formpressede lettdører).

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er ikke endret siden byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10).

Det foreligger ferdigattest, og ansvarlig søker har i søknad om ferdigattest bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer er innhentet, og at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Kommunen utsteder ferdigattest basert på innsendt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Platekledde vegger. Alle vegger er flislagte. Himlingen har slett, malt overflate med downlights

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvet er over etasjeskille i betong med påstøp med varmekabler og flis. Gulvet har fall til sluk med økt fall lokalt ved sluket. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Bruk av membran/mansjetter på vegger er synlig ved rørgjennomføringer under vasken.



ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med innfellbare glassvegger. Innredning med servantskap, høyskap med plass for vaskemaskin og overskap med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Helstøpt servantplate med nedsenket servant. Overskap med speildører over servantskapet. Vegghengt toalettskål med innebygget/skjult sisterne. Opplegg til vaskemaskin.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Tilluft/sirkulasjon via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (entre). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann).



KJØKKEN

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Gulvet er med belagt med parkett. Veggene har slette, malte overflater. Flis over benker. Himlingen har slett, malt overflate med downlights. Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert komfyr. Frittstående vanntilkoblet kjøle og fryseskap plassert i nisje i innredningen. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran å blandebatteriet. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen automatisk hvis det oppstår lekkasjer Det er etablert "komfyrvakt" over kokesonen.

Det anføres tilløp til slitasje/svelling i nedkant av fronter til oppvaskbenken. Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette vurderes som vesentlige forhold, men som normale, kosmetiske avvik som følger av alder og bruk.

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via avtrekkshette tilsluttet balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av plast som rør i rør (vannrør med utenpåliggende varerør).

Rørfordelingskap med stengekraner og energimåler (internmåler) tilgjengelig fra entreen.

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

Gildheimsvegen 7 A , 7061 TRONDHEIM
Gnr 4 - Bnr 14
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon via balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i boden.

Varmesentral

Beskrivelse
Bygget er tilsluttet fjernvarme til felles varmesentral/varmeveksler med fordeling til oppvarming av radiatorer og varmtvann. Fjernvarmeanlegg og varmevekslere, herunder drift og vedlikehold, er som hovedregel sameiets/borettslagets ansvar. Kun synlige installasjoner inne i selve leiligheten er besiktiget og vurdert med hensyn til eventuelle synlige feil eller mangler.

Installasjoner av denne typen kontrolleres kun med hensyn til eventuelle lekkasjer og åpenbart synlige feil eller mangler. Tilstandsgrad (TG) er vurdert ut fra alder, det som var synlig ved befaringen og eventuelle opplysninger gitt av eier.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

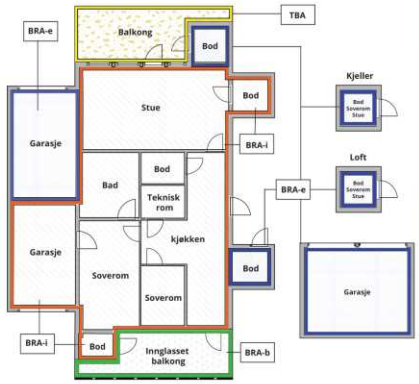
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Gildheimsvegen 7 A , 7061 TRONDHEIM
Gnr 4 - Bnr 14
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 4	69			69	
Kjeller		6		6	
SUM	**69**	**6**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, bod		
Kjeller	Bod		

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer privat bod i felles kjeller med adkomst via fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Katrine Selnes Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	4	14		95	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gildheimsvegen 7 A

Hjemmelshaver
Daniloff Einar Knutsen, Mikalsen Katrine Selnes

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.05.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Gildheimsvegen 7A, 7061 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288727**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300240788**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **95**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
79,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
82,14 kWh/m²	**8 176 kWh**

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **27.04.2026**

ORDRENR: 9156620

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**4**	**Bnr:**	**14**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**95**
Adresse:	Gildheimsvegen 7A, 7061 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 914,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 914,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 901,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 901,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 901,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 901,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 901,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 901,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 449,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 449,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 1799,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 899,00,- i april 2026

SUM (norske kroner): 10830,00

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3977/14

Faveo Prosjektledelse AS
Granåsveien 15

N-7048 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Geir Hanssen	11/20587 oppgis ved alle henvendelser	Iren Hansen	31.10.2014

Gildheimsvegen 3, ferdigattest for oppføring av boliger med tilhørende anlegg

Byggested: **Gildheimsvegen 3** Gnr./Bnr.: **4/77**
Bygningsnummer: **300276746**
Ansvarlig søker: **Faveo Prosjektledelse AS**
Tiltakshaver: **Gildheimsvegen 3 AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.10.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i følgende vedtak:

Rammetillatelse for tiltaket 19.08.2011 i delegasjonssak nr. FBR RAM 1831/11, igangsettingstillatelse trinn 1 (VA-anlegg) 30.09.2011 i delegasjonssak FBR IGT 4198/11, igangsettingstillatelse trinn 2 (grunnarbeid) 12.10.2011 i delegasjonssak FBR IGT 5015/11, igangsettingstillatelse trinn 3 (bunnledninger, fundamentering og betongarbeid) 20.10.2011 i delegasjonssak FBR IGT 5015/11, igangsettingstillatelse trinn 4 (oppføring, boliger) i delegasjonssak FBR IGT 2721/12, igangsettingstillatelse trinn 5 (veg, fortau, anlegg for søppelhåndtering), igangsettingstillatelse trinn 6 (utendørs, terrengarrondering, med mer) i delegasjonssak FBR IGT 677/13, dispensasjon (plassering, fortau) 20.09.2012 i delegasjonssak FBR IGT 4009/12 og i endring av tillatelse (ansvarsprofil) 22.01.2014 i delegasjonssak nr. FBR IGT 250/14.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 95
Adresse:	Gildheimsvegen 7A 7061 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

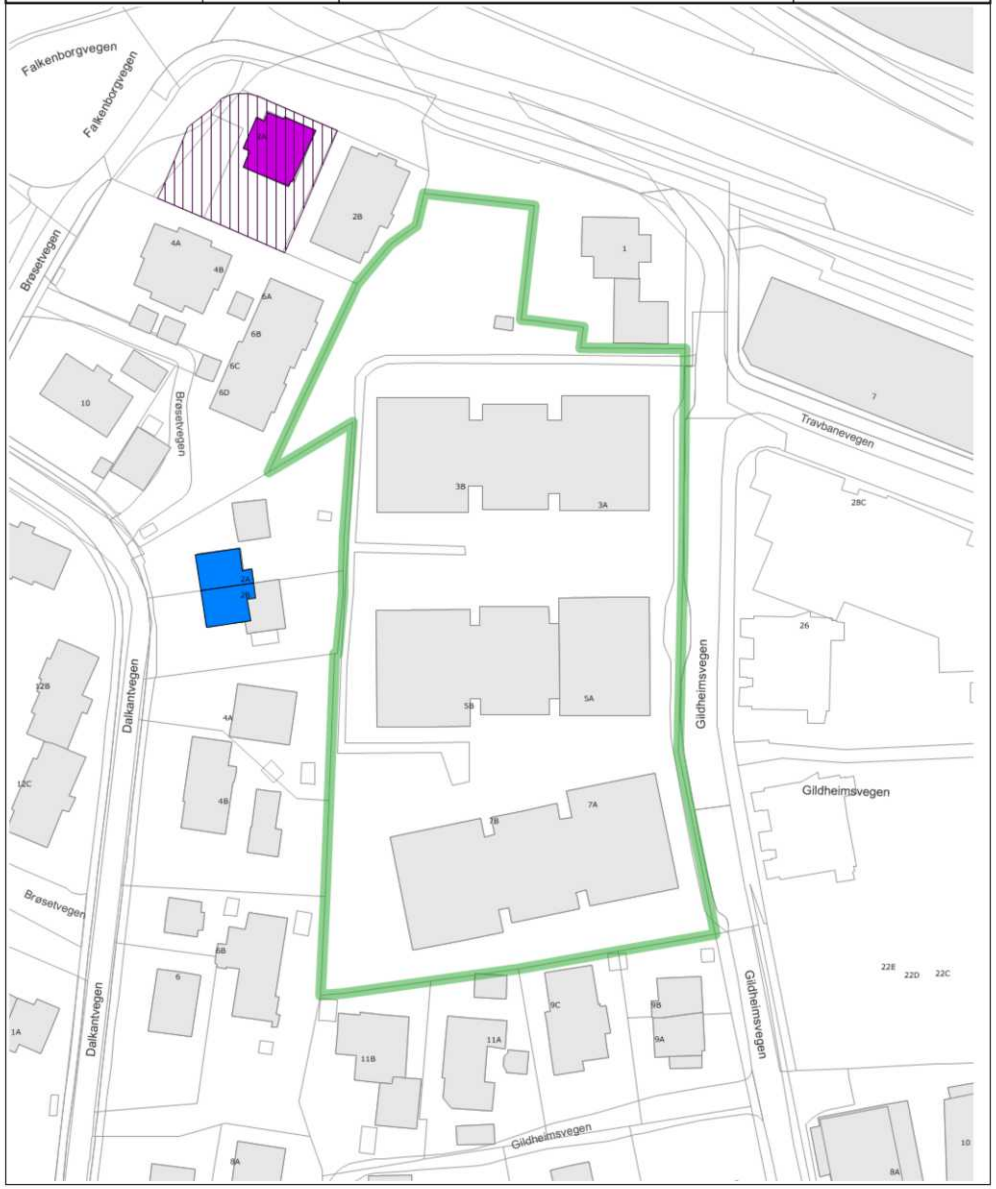
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Industri
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Industri
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 95
Adresse:	Gildheimsvegen 7A 7061 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

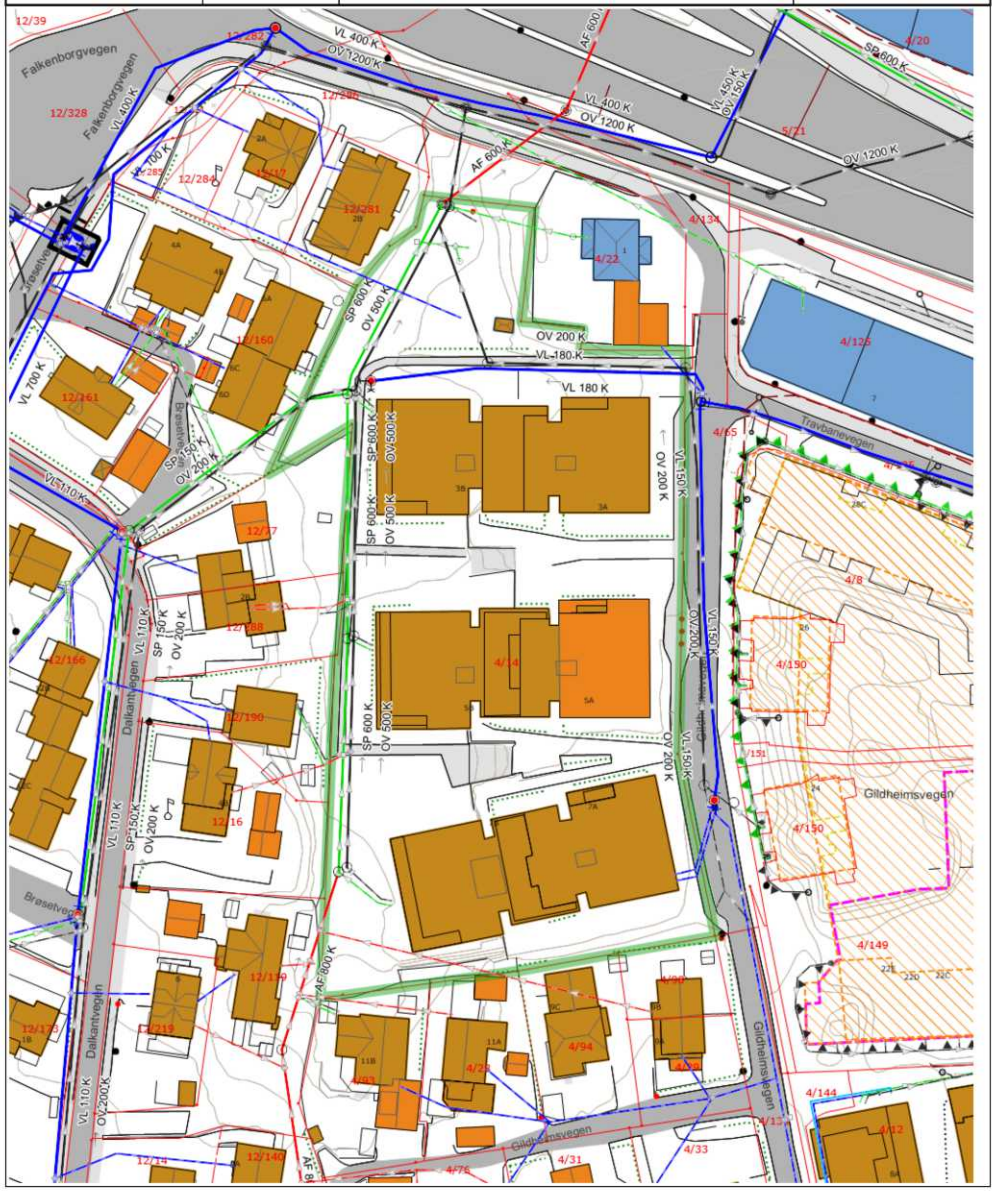
Bevaringsområde i Reguleringsplan	C: Antikvarisk verdi	B: Høy antikvarisk verdi
Bygningsinfo matrikkel	Fotolenker	InfoAksomhet
Eiendomsgrenser	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Riksveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .		

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 95
Adresse:	Gildheimsvegen 7A 7061 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

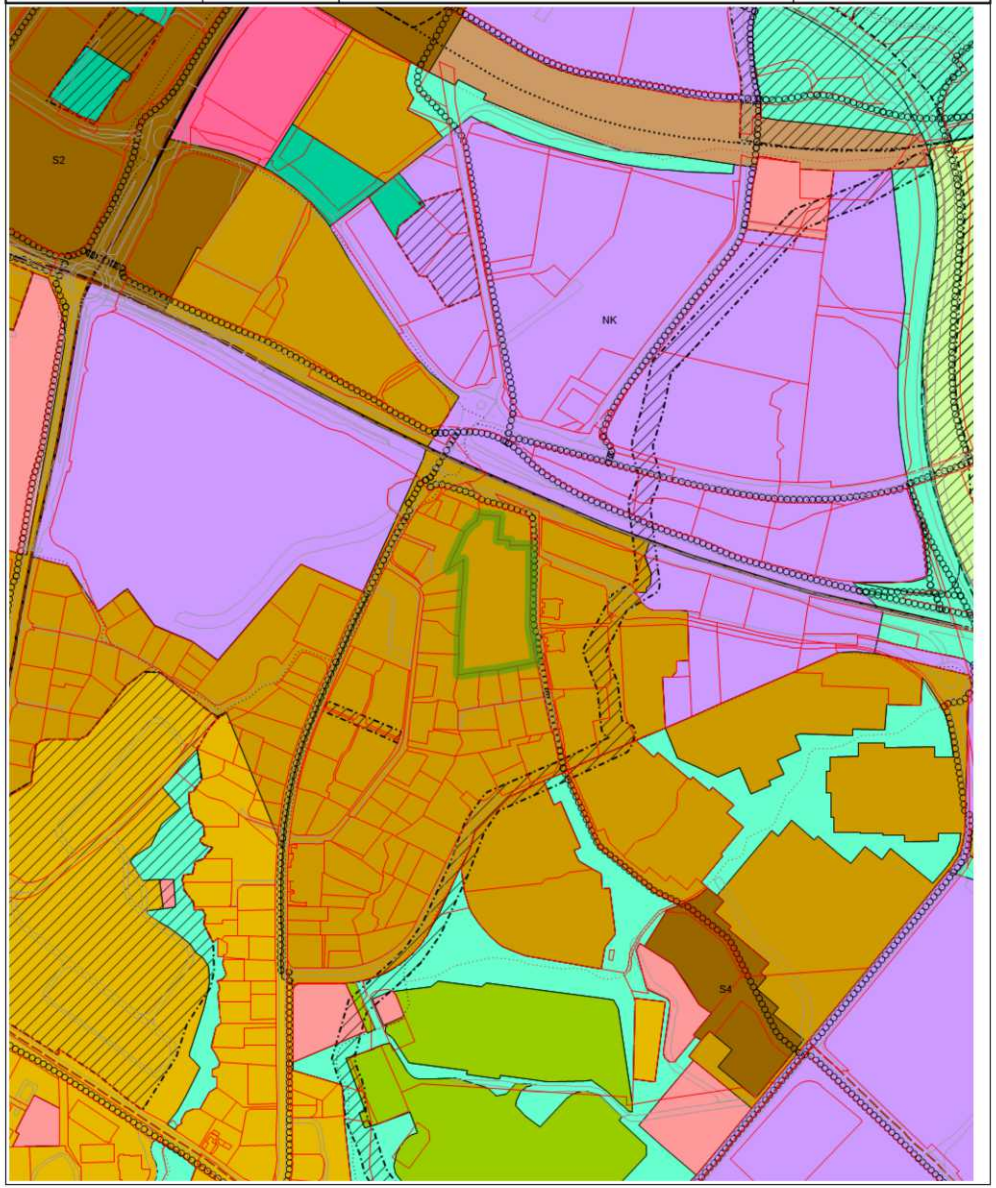
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Skiltportal
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Skiltportal
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Riksveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Skjerm
- Vegbom
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 95
Adresse:	Gildheimsvegen 7A 7061 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

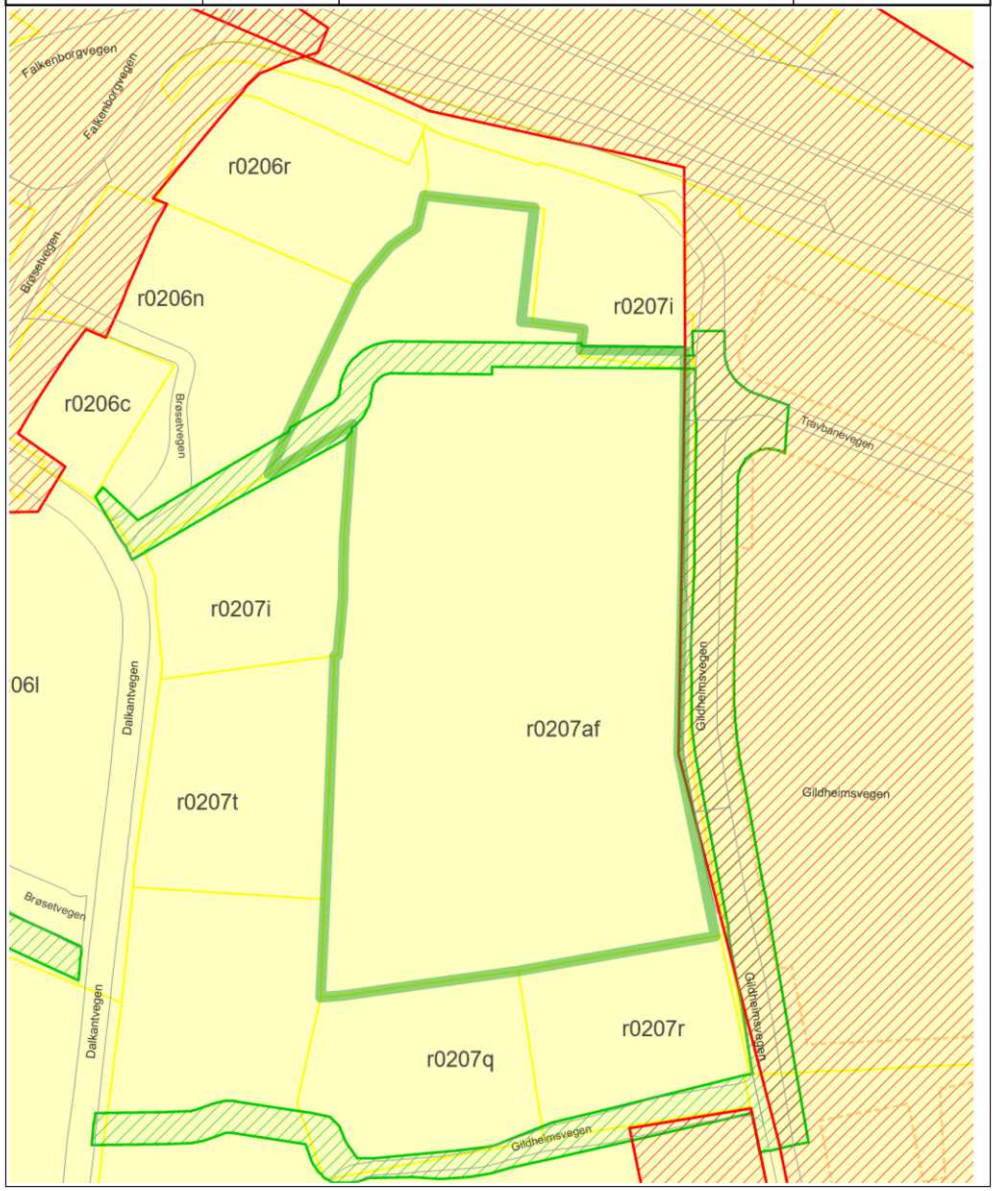
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Bane
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg bru
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 95
Adresse:	Gildheimsvegen 7A 7061 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring



HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET GILDHEIMSVEGEN 3-5-7

Vedtatt første gang: 18.03.13, endret i ordinært sameiermøte 24.03.15

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

INNLEDNING
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.
Det er seksjonseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes inn av innkrevde felleskostnader.

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

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

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

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

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

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Det er ikke tillatt å lagre brennbare ting på sin parkeringsplass (dekk, skap etc)
Parkering på gjesteplasser i garasjen er forbeholdt besøkende til beboerne. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på disse plasser. Plassene er merket med "Gjesteparkering". Dersom en gjest skal parkere lengre enn 1 døgn, skal godkjenning gis av en i styret, samtidig som gjest skal få en signert "parkeringslapp" som settes synlig i frontruta, som forteller hvor lenge han skal parkere der. Dersom alle plasser er opptatt, må gjesten finne annen parkeringsplass utendørs, selv om man har mottatt en godkjenning fra styret.

PARKERINGSKJELLER
Det er ikke tillatt å vaske bil/sykler/annet i parkeringskjeller, pga faren for tette sluk. Gassflasker skal ikke oppbevares i parkeringskjeller/-sokkel.

BODER I PARKERINGSKJELLER
Det er ikke tillatt å dekke til gitter i boden med plast eller lignende pga brannfaren. Dette er påpekt av brannvesenet.

SYKKELPARKERING
Sykler skal parkeres på angitte plasser. Sykkelstativ er satt ut på de plasser som skal benyttes. Om man ikke ønsker å benytte disse, kan egen bod i kjeller benyttes. Det er ikke tillatt å parkere sykkel i gangareal foran leilighetene, blant annet pga at dette er rømningsveier ved brann.

LUFTING AV TØY
Det er ikke tillatt å riste matter, klær, sengetøy og lignende fra altaner eller ut gjennom vindu.

UTLEIE AV HYBEL
Sameiet har en hybel, som kan leies av beboere som får besøk. Utleieregler finnes på våre hjemmesider.

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. Det er ikke tillatt å lufte hund på grøntarealet rundt husene våre.

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

Ved forsømmelse ift ro/orden bør følgende fremgangsmåte benyttes :

1. Snakk selv med vedkommende, prøv å ordne opp selv
2. Om det ikke hjelper, send skriftlig rapport til styret. Styret vurderer saken og gir ev den nødvendige irettesettelse/advarsel

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

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

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

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

UTLEIE OG EIERSKIFTE
Utleie og eierskifter må meddeles skriftlig til styret. Sameiet innkrever seksjonens andel av felleskostnader fra registrert eier, inntil meddelelse om eierskifte er mottatt. Utleie av garasjeplasser skal godkjennes av styret.
Ved utleie beror det økonomiske ansvar for andel felleskostnader og eventuelle skader på fellesanlegg hos seksjonseier. Styret sørger for at merkelapper på ringeklokker og postkasser er à jour.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GILDHEIMSVEGEN 3-5-7

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Første gang vedtatt: 18.03.2013
Endret i årsmøte : 25.05.2020, 25.04.2022, 27.03.2023 og 25.03.2026

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7.
Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 4, bnr. 14 i Trondheim kommune.
Eiendommens adresse er: Gildheimsvegen 3/5/7.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av 22.04.2013 oppdelt i 96 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

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

§ 2 PARKERING – BODER

Det medfølger en eller flere parkeringsplasser i parkeringskjeller til hver seksjon. Disse fremgår av oversikt vedtatt samtidig som vedtagelse av disse vedtektene. I tillegg medfølger en bod i kjeller pr. seksjon.

Det er tilrettelagt for HC-plasser. Sameiet disponerer et antall HC-plasser som ved overtagelse ikke er fordelt på seksjonseiere. HC-plasser er forbeholdt beboere som kan framvise et gyldig HC-bevis. Da vil tildelt parkeringsplass som seksjonseier har fra før, overføres midlertidig til sameiet
Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, og Sameiet ikke har flere HC-plasser disponibel, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC plasser. Bytte administreres av styret.

§ 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 HEFTELSESFORM

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

§ 5 RÅDERETT

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

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Korttidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.
Merk imidlertid at bruken av garasjeplasser er regulert i vedtektenes §2.

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

§ 6 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om

siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av medlemmer til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8 STEMMERETTSREGLER

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

§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges fortrinnsvis for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Det er kun årsmøtet som kan velge nye medlemmer til styret

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter. Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 15 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

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

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon / registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 18 FORSIKRING

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

§ 19 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.
Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte 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. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

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

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak på årsmøtet.
Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 21 FELLESKOSTNADER

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

Abonnement kabel tv/internett fordeles med lik andel pr. seksjon.

Fjernvarme som ikke måles i forhold til hver enkelt seksjon faktureres iht. eierbrøk.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret – til dekning av disse kostnader. Dette under forutsetning av at styret ikke foreslår en økning av fellesutgifter på mer enn 5%. En større økning enn 5% skal fastsettes av årsmøtet. Felleskostnader forfaller til betaling forskuddsvis den 1. hver måned.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig misligholdt.

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 folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 23 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring

utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 01.jan 2018 til anvendelse.

§ 26 FELLESAREAL

Levende lys i gang- og trappeareal er ikke tillatt i sameiets fellesareal

§ 27 BOD -ELEKTRISK

Stikkontakter i bod i kjeller/sokkel belaster sameiets forbruk av strøm. Det er ikke tillatt å ha utstyr som permanent står på (f.eks fryser, kjøleskap) pga brannfare og at strøm går på felles forbruk. Det er ikke tillatt å lade el-bil i bod eller annen felles stikk-kontakt.

§ 28 BOD -GASSFLASKER

Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i kjeller.

§ 29 SEKSJONENS UTEAREAL/FLATER

Alle materialer er tillatt for gulv. Gelender skal ha likt utseende. Taket skal være av betong eller trepanel. Enkelte levegger er tillatt i samme stil som resten av bygget.

§ 30 GRILLING

Det er ikke tillatt å foreta grilling med kull på altan og terrasse.

§ 31 : GJESTEPARKERING I PARKERINGSKJELLER

Sameiet har et antall p-plasser som skal benyttes til gjester av beboerne. Disse er merket med «Gjesteparkering». Det er ikke anledning for beboere å benytte disse plassene. Dersom beboere benytter disse plassene, til tross for varsel til beboer om at det ikke er lov, vil styret kunne rekvirere borttauing av bilen, hvor eier må betale for påløpte kostnader.

Gjester som skal parkere i p-kjeller uten parkeringstillatelse, kan stå der i maks 24 timer. Har man behov for parkering ut over 24 timer, skal man be om parkerings-lapp fra styret, som legges synlig i frontruta. Varighet på slik parkering kan man søke om, men det er styret som bestemmer varigheten, dersom noen ønsker å parkere i mange dager. Bestilling av p-bevis gjøres til styrets mailboks.

Reglene for gjesteparkering gjelder også for de som leier vår gjestehybel.

§ 32 : EL-BILER LADING

Sameiet har skrevet avtale med en leverandør, som har installert infrastruktur for alle p-plasser i vår p-kjeller. Installasjon av infrastruktur har leverandøren stått for, uten kostnader for sameiet.
Alle beboere i sameiet er derfor pålagt å benytte den felles løsning vi har vedr. lading av elbil/hybrid-biler. Ingen kan bestille andre løsninger for sin bil.
Info om hvordan man bestiller tilgang til lading, finnes på våre hjemmesider.
Det er IKKE tillatt å lade elbil/hybrid via den stikkontakt man har i sin bod. Dette er strømuttak som går på sameiets fellesforbruk.

§33 LEVEGG/SCREENS PÅ TERRASSER

Levegg på terrasser tillates kun etter vedtatte retningslinjer, og må i sin helhet bekostes og vedlikeholdes av den enkelte beboer. Av hensyn til sameiets utseende og estetikk, skal det være lik utførelse for alle beboere som ønsker å montere dette. Dette for å sikre at helhetsinntrykket beholdes i sameiet.
Godkjent levegg på langsiden av terrassen skal være en uttrekkbar variant i stoff/duk. Kassetten monteres i vegg og trekkes ut til ønsket lengde. Lengde er valgfritt. Høyde er max 1,6meter. Farge skal være grå. Levegg kan kun benyttes når man benytter terrassen. Leveggen skal ikke være uttrekt permanent, for å hindre / redusere innsyn.
Det er ikke lov å montere andre løsninger enn det som står ovenfor.
Dersom noen ønsker å montere screens utenpå vinduer, skal man benytte den løsning/avtale som sameiet har hatt helt siden starten. Det skal bestilles hos Fasadeprodukter AS. De vet også hvilken farge som skal benyttes
Dersom noen ønsker å montere screens på yttervegg av terrassen, er det noe som betyr fasade-endring. Da må det i så fall søkes om det til Trondheim kommune. Først må styret godkjenne dette, da det pr dato ikke er noen som har søkt om det.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7

Tid: Onsdag 25.03.2026 - kl.18:00
Sted: TSK-Huset, Peder Østlunds veg 11

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet viser et ordinert driftsresultat på kr -273 442,- mens årsresultat etter finansinntekter ble på kr -195 484,-

2.2 Disponering av resultat

Årets negative resultat dekkes opp som angitt i årsregnskap.

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Årlig regulering

Forslag til vedtak: Det foreslås at honorar vedtatt på årsmøte 2025 reguleres i hht SSB's KPI for 2025 på 3,6% fra kr 225 200,- til kr 233 300,-

5. Saker fra styret /eierne

5.1 Vedtektsendring § 11 Styret

Styret ønsker en vedtektsendring på §11 Styret, dette for å gi større frihet til å velge styremedlemmer og styreleder for kun 1 år, om det f.eks skulle være utfordringer med å finne kandidater.
4. ledd er ikke aktuell lengre for foreslås fjernet.
5. ledd er lovstridig da det kun er årsmøtet som kan velge kandidater til styret.

Dagens vedtekter §11 Styret sier:
Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer.

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

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Dette ønskes endret til:
Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer.

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

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges fortrinnsvis for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Det er kun årsmøtet som kan velge nye medlemmer til styret.

Vedtektsendringer vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.2 Oppmerking av parkeringsplasser i garasjen

I dag har noen parkeringsplasser antydning av oppmerking mens andre ikke har noe i det hele tatt. Dette har, i noen tilfeller, ført til at en bil parkerer over 2 plasser (gjelder spesielt gjesteplasser).

Forslag til vedtak: Alle parkeringsplasser får ny oppmerking. Dette gjelder både øvre og nedre plan.

Styrets innstilling: Styret har vedtatt og å påbegynne arbeidet med ny oppmerking så snart temperatur i garasjen er ok mtp tørke av maling.

5.3 Gjesteparkering

Det er ofte at gjesteparkeringsplassene brukes som ren parkering. Det er sjelden å se bevis for at de som parkerer der har søkt om tillatelse fra styret. Det skal de gjøre. Derfor fungerer det ikke godt nok i dag.

Forslag til vedtak: Det må finnes en bedre og mer konsekvent måte å melde fra når man benytter disse plassene.

Styrets innstilling: Styret har gått til innkjøp av tydelige skilt som viser hvor det er gjeste parkering, samt skilt med parkeringsreglement som vil monteres i garasjen ila våren. I tillegg er reglement nylig utsendt til beboere. Vi håper dette vil bidra til bedring.

Styret har vurdert digitale løsninger for innmelding av gjesteparkering, men har foreløpig kommet frem til at det ikke er et såpass høyt press på gjesteparkering, at det vil forsvare kostnader og eventuell administrasjon.

Styrets innstilling er derfor at avventes å gå for en ny løsning til at vi ser at det er en gjentatt mangel på plasser for gjesteparkering.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Valgkomiteen har bestått av Dagrun Reitan og Randi Singstad.
Alle har medgitt at de stiller til gjenvalg.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Geir-Ove Ulleberg Buarøy

Forslag til vedtak: Gjenvelges for 2 år (eller fortrinnsvis 2 år ved godkjent tekstendring i vedtektene).

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Mona Midtskog
Stein Moe

Forslag til vedtak: Mona Midtskog: Gjenvelges for 2 år (eller fortrinnsvis 2 år ved godkjent tekstendring i vedtektene).

Stein Moe: Gjenvelges for 2 år (eller fortrinnsvis 2 år ved godkjent tekstendring i vedtektene).

6.3 Valgkomite for 2 år

På valg:
Dagrun Reitan

Forslag til vedtak: Her her det ingen ny kandidat, så vi ber årsmøtet om å komme med benkeforslag.

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

05.03.2026
Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7
styret

Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 134 740	2 032 992	2 134 650	2 414 236
Tillegg elektroniske fellesavtaler		639 360	589 824	639 360	662 316
Andre tillegg	1	60 000	60 000	60 000	60 000
Andre driftsinntekter	2	57 450	50 600	40 000	70 000
Sum driftsinntekter		**2 891 550**	**2 733 416**	**2 874 010**	**3 206 552**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-31 753	-31 020	-31 020	-31 753
Styrehonorar		-225 200	-220 000	-220 000	-225 200
Forretningsførerhonorar		-114 762	-111 095	-114 800	-119 700
Honorar administrative tjenester		-24 242	-27 984	-28 900	-30 000
Eksterne honorar	4	-15 579	-15 193	-15 400	-16 070
Drifts- og serviceavtaler	5	-358 161	-366 990	-344 750	-402 265
Vaktmestertjenester		-242 484	-231 640	-230 000	-240 000
Renholdstjenester		-165 593	-131 681	-138 300	-143 400
Løpende vedlikehold	6	-545 046	-185 095	-400 000	-516 000
Periodisk vedlikehold	7	-163 867	-95 194	-114 375	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-604 827	-608 609	-639 360	-662 316
Forsikring		-310 570	-293 511	-333 700	-328 698
Kommunale tjenester og renovasjon		-8 284	-10 688	-11 000	-12 000
Energi, felles		-316 664	-387 592	-215 000	-264 000
Andre driftsutgifter	8	-37 959	-40 696	-25 550	-30 050
Sum driftskostnader		**-3 164 992**	**-2 756 987**	**-2 862 155**	**-3 221 452**
DRIFTSRESULTAT		**-273 442**	**-23 571**	**11 855**	**-14 900**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		78 053	81 147	25 000	15 000
Finanskostnader		-95	0	0	-100
Netto finansposter		**77 958**	**81 147**	**25 000**	**14 900**
Resultat før skattekostnad		**-195 484**	**57 576**	**36 855**	**0**
Ordinært resultat etter skatt		-195 484	57 576	36 855	0
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**-195 484**	**57 576**	**36 855**	**0**
Disponering av totalresultat:		-195 484	57 576	36 855	0
Overført til annen egenkapital		0	57 576	0	0
Overført fra annen egenkapital		-195 484	0	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	4 216
Forskutterte kostnader MBU		377 992	304 620
Periodiserte kostnader		318 385	556 732
Mellomregning Klare Finans	10	23 249	24 871
Opptjente renter		24 578	28 196
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 975 018	2 146 137
Sum omløpsmidler		**2 719 222**	**3 064 773**
SUM EIENDELER		**2 719 222**	**3 064 773**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 977 851	2 173 334
Sum egenkapital		**1 977 851**	**2 173 334**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		162 711	390 092
Forskudd kunder		22 080	29 465
Forskutterte inntekter MBU		382 515	389 551
Påløpte kostnader		174 064	82 331
Sum kortsiktig gjeld		**741 371**	**891 439**
Sum gjeld		**741 371**	**891 439**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 719 222**	**3 064 773**

Sted:_____, dato:_____

Geir-Ove Ulleberg Buarøy
Leder

Stein Moe
Styremedlem

Vegard Berget Lyshaug
Styremedlem

Mona Midtskog
Styremedlem

Stein Atle Standahl
Styremedlem

Eirik Thun
Styremedlem

Årsmelding 2025 for Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Geir-Ove Ulleberg Buarøy
Styremedlem, Eirik Thun
Styremedlem, Stein Moe
Styremedlem, Mona Midtskog
Styremedlem, Stein Atle Standahl
Styremedlem, Vegard Berget Lyshaug

Styrets arbeid i siste periode

1. Styremøter

Styret har hatt 11 styremøter i løpet av 2025 og behandlet 71 saker.

2. Gurgling avløpsrør. Sameiet har hatt en omfattende gjennomgang av avløpssystem, å gjennomført et vesentlig vedlikehold på disse. Noe rør er byttet ut, andre rør krevde omfattende spyling. Dette har vært en stor ekstraordinær utgift i 2025.

3. Utleie av leilighet

Vår utleie-leilighet har også i 2025 vært populær og mye brukt. Vi ser at det ble 130 overnattingsdøgn i hybelen, mot 104 i 2024. Det er opprettet et nytt bookingsystem, hvor beboere kan se ledige datoer.

4. Skoleveg ved Gildheimsvegen

Pr dato har vi ikke hørt noe nytt fra kommunen om hvilket valg de evt har kommet fram til, eller hvor saken står, hvilket vi anser som positivt.

5. Årsresultat

Styret er tilfreds med resultatet, tross at det er negativt. Årsak til dette skyldes uforutsette vedlikeholdskostnader.

6. Dugnad

Også i 2025 ble det avholdt dugnad i mai, hvor vi fikk ryddet, raket og rengjort rundt og foran byggene våre. Det var stor oppslutning og det ble også en sosial stund med kaffe og kaker.

Vi vil nok en gang berømme beboer Bjørn Blomsø, som har sørget for klipping av hekker foran/rundt husene våre gjennom hele 2025. Stor takk for den jobben du har gjort.

I tillegg ble det 1. søndag i advent tent 2 juletrær.

7. Byggearbeid på naboeiendom.

Trym vil ferdigstille byggene ila vår sommer, og første innflytting er planlagt i juni. Det er pr dd ikke avgjort når de vil påbegynne del to.

8. Parkeringsplass v Gildheimsvegen 1.

Sameiet har klaget inn etablering av parkeringsplassen av forskjellige årsaker.

Her følger noen:

- parkeringsplassen er ikke søkt om , å det kom ikke noe nabovarsel

-utbygger har tatt seg til rette på vår eiendom

-parkeringsplassen er til stor sjenanse for flere av våre beboere

Parkeringsplassen er pr dd ikke godkjent av Trondheim Kommune.

9. Nabovarsel om bygging

Beboere har mottatt forhåndsvarsel om etablering av nye bygg i Gildheimsvegen 14 og 17.

Styret har kommet med en uttalelse som innebar høyde på bygg og videre planlegging av fortau, gate og avfallsdunker i Gildheimsvegen, men oppfordret også hver enkelt beboer til å svare opp.

10. Eierskifter

I løpet av 2024 var det 9 seksjoner som fikk ny eier.

Styret i Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7 onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - TSK-Huset, Peder Østlunds veg 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Geir Ove Buarøy

Vedtak:

Valgt ble: Geir Ove Buarøy

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Eirik Thun

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Thun

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

Forslag: Anders Aursand

Vedtak:

Valgt ble: Anders Aursand

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Registrert 28 fremmøtte

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 28

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 28

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet viser et ordinert driftsresultat på kr -273 442,- mens årsresultat etter finansinntekter ble på kr -195 484,-

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årets negative resultat dekkes opp som angitt i årsregnskap.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Årlig regulering

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 233.300,-

5. Saker fra styret /eierne

5.1 Vedtektsendring § 11 Styret

Styret ønsker en vedtektsendring på §11 Styret, dette for å gi større frihet til å velge styremedlemmer og styreleder for kun 1 år, om det f.eks skulle være utfordringer med å finne kandidater.
4. ledd er ikke aktuell lengre for foreslås fjernet.
5. ledd er lovstridig da det kun er årsmøtet som kan velge kandidater til styret.

Dagens vedtekter §11 Styret sier:
Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer.

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

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Dette ønskes endret til:
Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer.

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

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges fortrinnsvis for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Det er kun årsmøtet som kan velge nye medlemmer til styret.

Vedtektsendringer vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.2 Oppmerking av parkeringsplasser i garasjen

I dag har noen parkeringsplasser antydning av oppmerking mens andre ikke har noe i det hele tatt. Dette har, i noen tilfeller, ført til at en bil parkerer over 2 plasser (gjelder spesielt gjesteplasser).

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.3 Gjesteparkering

Det er ofte at gjesteparkeringsplassene brukes som ren parkering. Det er sjelden å se bevis for at de som parkerer der har søkt om tillatelse fra styret. Det skal de gjøre. Derfor fungerer det ikke godt nok i dag.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Geir-Ove Ulleberg Buarøy

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Geir Ove Buarøy

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Mona Midtskog
Stein Moe

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Mona Midtskog
Stein Moe

6.3 Valgkomite for 2 år

På valg:
Dagrun Reitan

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Styret ble gitt fullmakt til å finne ny leder for valgkomitèen

Protokoll for Sameiet Gildheimsvegen 3-5-7

Dokumentet er signert elektronisk av:

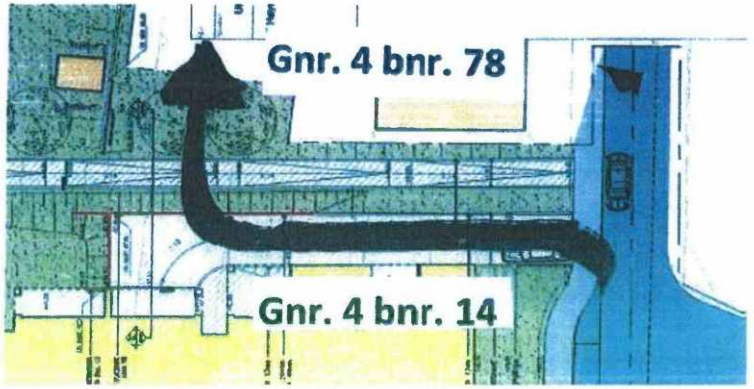
Møteleder	Geir-Ove Ulleberg Buarøy (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Eirik Thun (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Anders Aursand (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Anders Aursand (sign.)	25.03.2026

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
936159449
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 351485 Tinglyst: 02.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING
OM
ADKOMSTRETT - BYGGEGRENSE

Eiendommen gnr. 4 bnr. 14 seksjonsnummer 1 t.o.m 96 i Trondheim gir ved underskrift på denne erklæringen eiendommen gnr. 4 bnr. 78 adkomstrett fra kommunal vei øst for eiendommene ned langs felles grense via en sving mot høyre og inn til gnr. 4 bnr. 78 slik vist:



Rettighetshaver må selv innhente offentlige tillatelser og dekke alle kostnader ved å opparbeide adkomsten fra eksisterende nedkjøring og inn til egen eiendom. Etter at adkomsten er etablert som felles adkomst skal vedlikeholdskostnadene dekkes med en halvpart på hver av eiendommene.

Eiendommen gnr. 4 bnr. 14 seksjonsnummer 1-96 i Trondheim gir ved underskrift på denne avtalen tillatelse til at det på naboeiendommen gnr. 4 bnr. 78 bygges 1 meter fra grensen mellom eiendommene dog slik at det skal være minimum 9 meter mellom eksisterende nytt bygg på gnr. 4 bnr. 14 og eventuelt nytt bygg på gnr. 4 bnr. 78.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 4 bnr. 14 seksjon 1 tom 96 i Trondheim

Trondheim den 29.04.2013

OLE BIRGER GRÆVER
Gildheimsveien 3 AS
org.nr. 990 959 382
For gnr. 4 bnr. 14 seksjon 1 tom 96 i Trondheim

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Lena B. Ydstie

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Lena B. Ydstie
EIENDOMSMEGLER MNFF

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Gildheimsveien 3 AS	Elektronisk arkivdel 30 JAN 2013 13/7680-1
Adresse: Søndregate 11	
Postnr.: 7011 Poststed: Tronheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 990 959 382	Ref.nr

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1601	Trondheim	4	14		

Dokn: 320000 Tinglyst: 22.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990 959 382	Gildheimsveien 3 AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	112	B	13	B	66	B	25	B	86	B	37	B	50	B	49	B	86	B
2	B	66	B	14	B	50	B	26	B	86	B	38	B	70	B	50	B	86	B
3	B	99	B	15	B	70	B	27	B	126	B	39	B	69	B	51	B	112	B
4	B	66	B	16	B	69	B	28	B	116	B	40	B	86	B	52	B	66	B
5	B	50	B	17	B	86	B	29	B	103	B	41	B	86	B	53	B	99	B
6	B	70	B	18	B	86	B	30	B	92	B	42	B	112	B	54	B	103	B
7	B	69	B	19	B	112	B	31	B	69	B	43	B	66	B	55	B	92	B
8	B	86	B	20	B	66	B	32	B	84	B	44	B	99	B	56	B	69	B
9	B	86	B	21	B	99	B	33	B	112	B	45	B	66	B	57	B	86	B
10	B	112	B	22	B	103	B	34	B	66	B	46	B	50	B	58	B	86	B
11	B	66	B	23	B	92	B	35	B	99	B	47	B	70	B	59	B	126	B
12	B	99	B	24	B	69	B	36	B	66	B	48	B	69	B	60	B	116	B

Sum tellere: 5074 = nevner: 5074

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal d
på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
23012013	OLE BIRGER GJÆVER

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006 / 01-2012 PDF Side 1 av 3

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1601	Trondheim	4	14		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	103	B	91	B	126	B	121				151				181			
62	B	92	B	92	B	116	B	122				152				182			
63	B	69	B	93	B	103	B	123				153				183			
64	B	93	B	94	B	92	B	124				154				184			
65	B	112	B	95	B	69	B	125				155				185			
66	B	66	B	96	B	120	B	126				156				186			
67	B	99	B	97				127				157				187			
68	B	66	B	98				128				158				188			
69	B	50	B	99				129				159				189			
70	B	70	B	100				130				160				190			
71	B	69	B	101				131				161				191			
72	B	86	B	102				132				162				192			
73	B	86	B	103				133				163				193			
74	B	112	B	104				134				164				194			
75	B	66	B	105				135				165				195			
76	B	99	B	106				136				166				196			
77	B	66	B	107				137				167				197			
78	B	50	B	108				138				168				198			
79	B	70	B	109				139				169				199			
80	B	69	B	110				140				170				200			
81	B	86	B	111				141				171				201			
82	B	86	B	112				142				172				202			
83	B	112	B	113				143				173				203			
84	B	66	B	114				144				174				204			
85	B	99	B	115				145				175				205			
86	B	103	B	116				146				176				206			
87	B	92	B	117				147				177				207			
88	B	69	B	118				148				178				208			
89	B	86	B	119				149				179				209			
90	B	86	B	120				150				180				210			

Sum tellere: 8178 = nevner: 8178

Dato	Utstederens og underskrift
23012013	OLE BIRGER GJÆVER

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006 / 01-2012 PDF Vedlegg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
(Trond Fekhr.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
23012013	Gildheimsun 3 AS Ole Bjelke Gjevik	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
[x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
4	14			TRONDHEIM

Dato	Stempel og underskrift
18.04.2013	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
23012013	Ole Bjelke Gjevik

Brønnøysundregistrene

Kopi av firmaattest

Organisasjonsnummer:	990 959 382
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	01.02.2007
Registrert i Foretaksregisteret:	12.03.2007
Foretaksnavn:	GILDHEIMSVEIEN 3 AS
Forretningsadresse:	Søndre gate 11 7011 TRONDHEIM
Kommune:	1601 TRONDHEIM
Land:	Norge
Telefon:	73 80 22 20
E-postadresse:	koteng@koteng.no
Aksjekapital NOK:	1 000 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Karl Johan Kopreitan
Styre:	
Styrets leder:	Ole Birger Giæver Tvetestien 1 7020 TRONDHEIM
Styremedlem:	Ivar Johannes Koteng Karl Johan Kopreitan
Signatur:	Styrets leder og daglig leder hver for seg.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS Munkedamsveien 45 A 0250 OSLO
Vedtektsfestet formål:	Utvikling og salg av egen fast eiendom, samt erverv og utleie av eiendommer og investeringer innen samme område.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13

SITUASJONSKART

TRONDHEIM

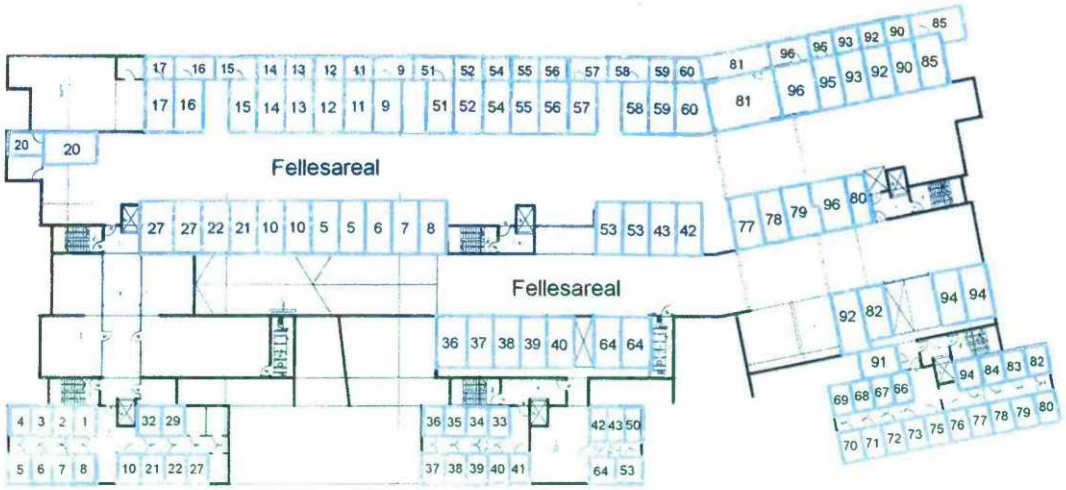
Eiendom:	Gnr: 4 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0
	Adresse: Gildheimsvegen 3A, 7044 TRONDHEIM, med flere
Hj.haver/Fester:	
Dato: 16/4-2013 Sign:	Målestokk 1:1000
Seksjonert eiendom vist med grønn farge	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 1



Plan kjeller

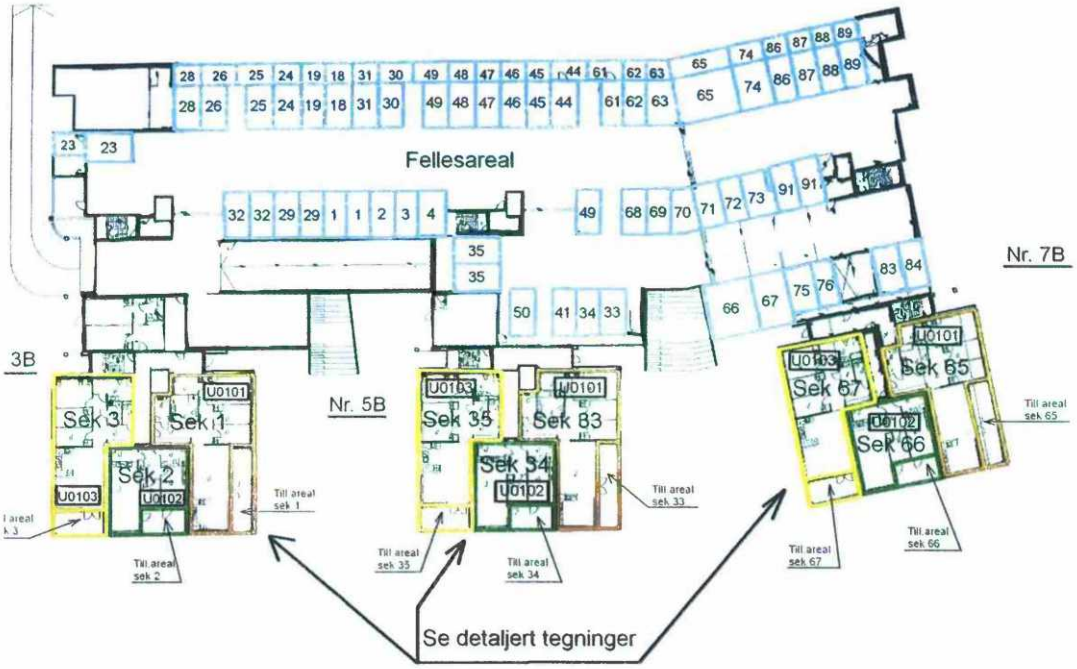
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
18/4-13

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles **Side:** 2



Plan sokkel

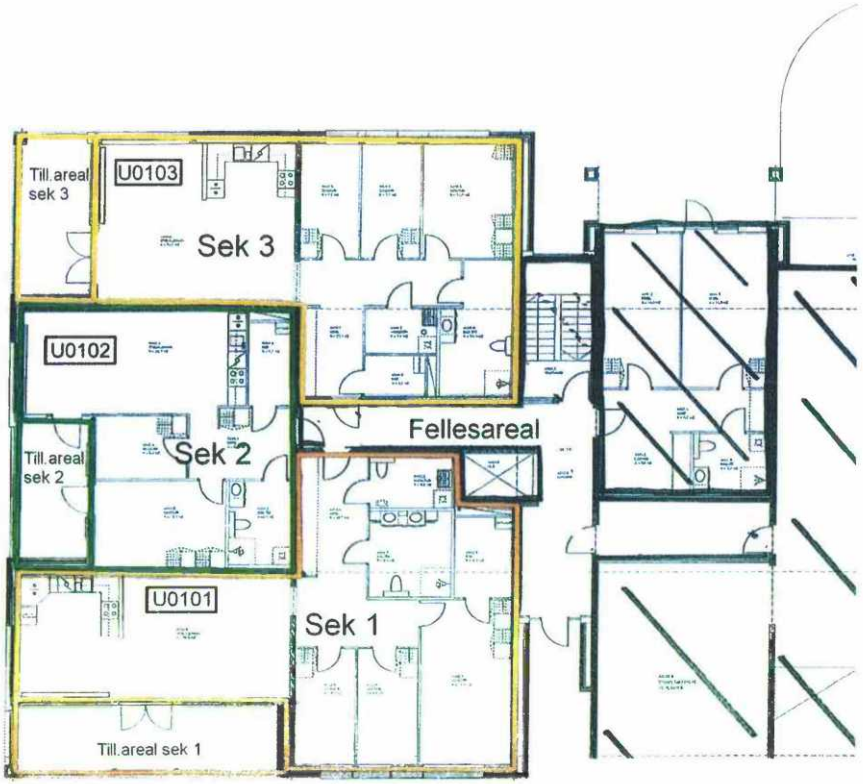
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
18/4-13

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 1-2-3 33-34-35 65-66-67

Felles Tilleggsareal til seksjon **Side:** 3



Plan bolig sokkel nr. 3 B

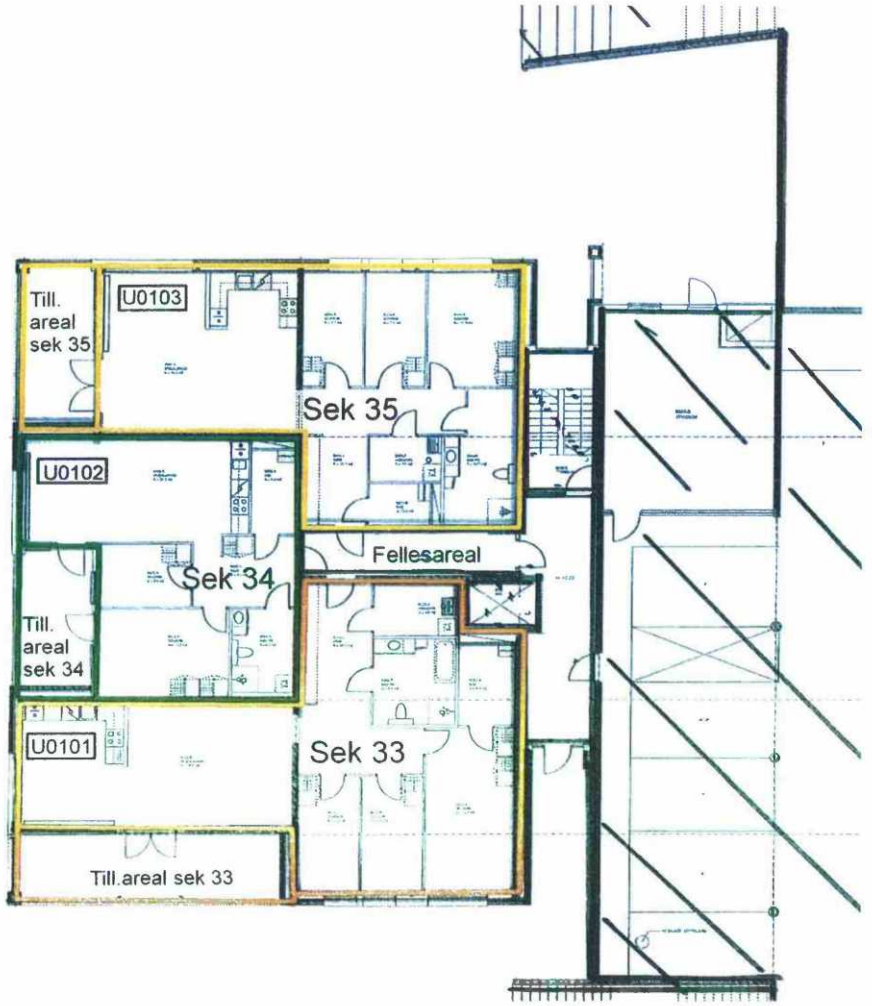
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
Trond Fahsl

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 1 - 2 - 3

Felles **Side:** 3a



Plan bolig sokkel nr. 5 B

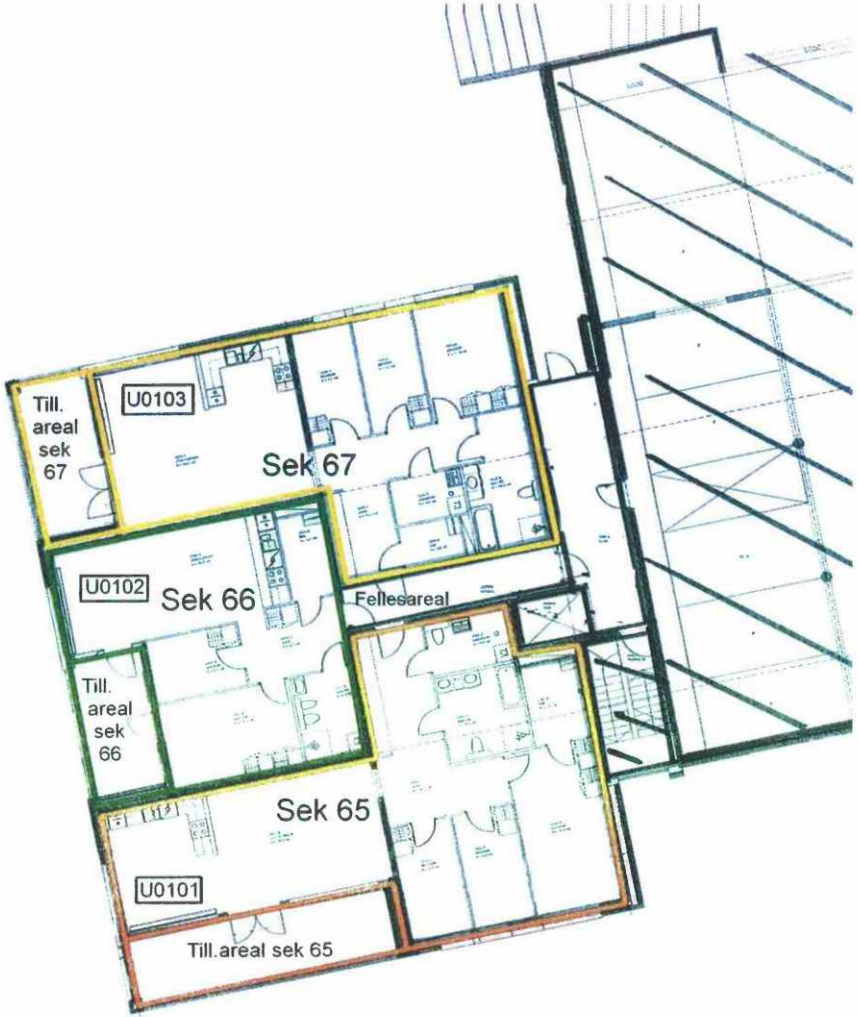
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
Trond Fahsl

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 33 - 34 - 35

Felles **Side:** 3b



Plan bolig sokkel nr. 7 B

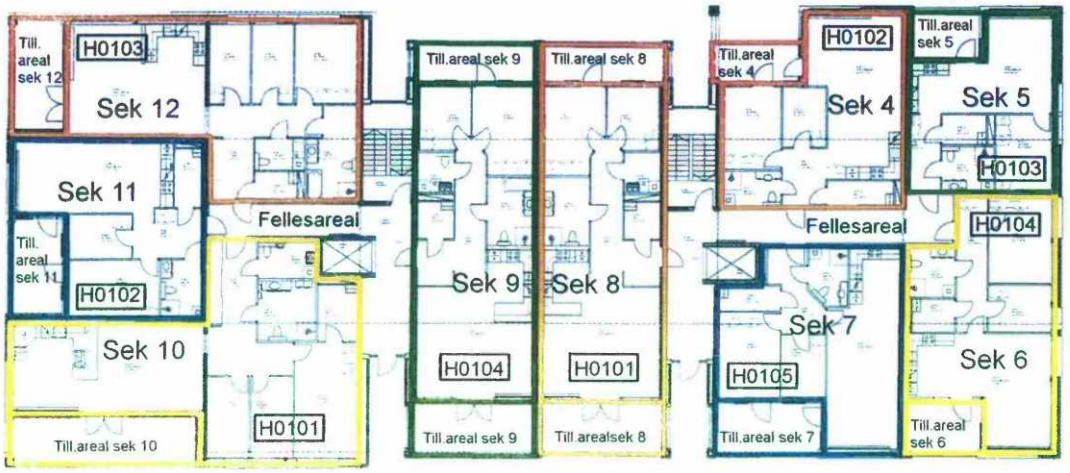
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
I mod Trulsrud

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 65 - 66 - 67

Felles **Side:** 3c



Nr. 3 B Nr. 3 A

Plan 1. etg

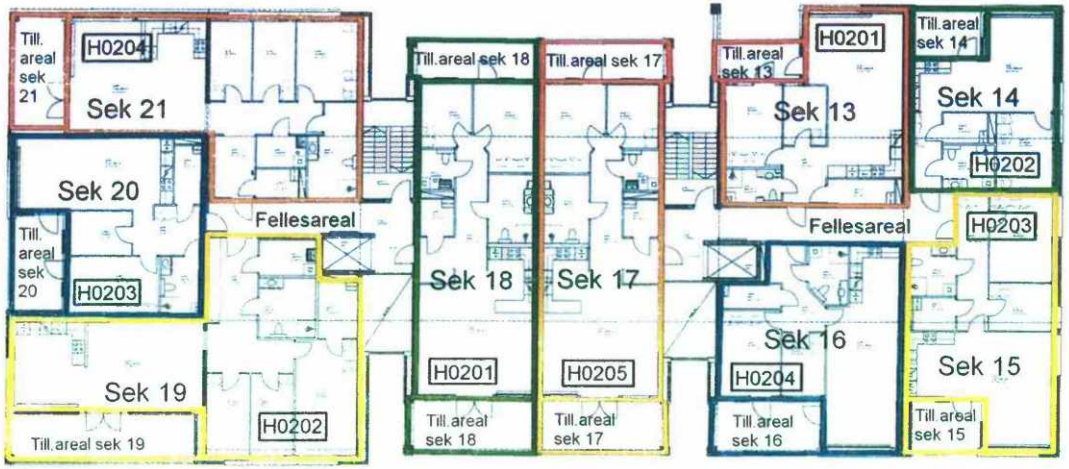
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
I mod Trulsrud

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 4-5-6-7-8-9-10-11-12

Felles **Side:** 4



Nr. 3 B Nr. 3 A

Plan 2. etg

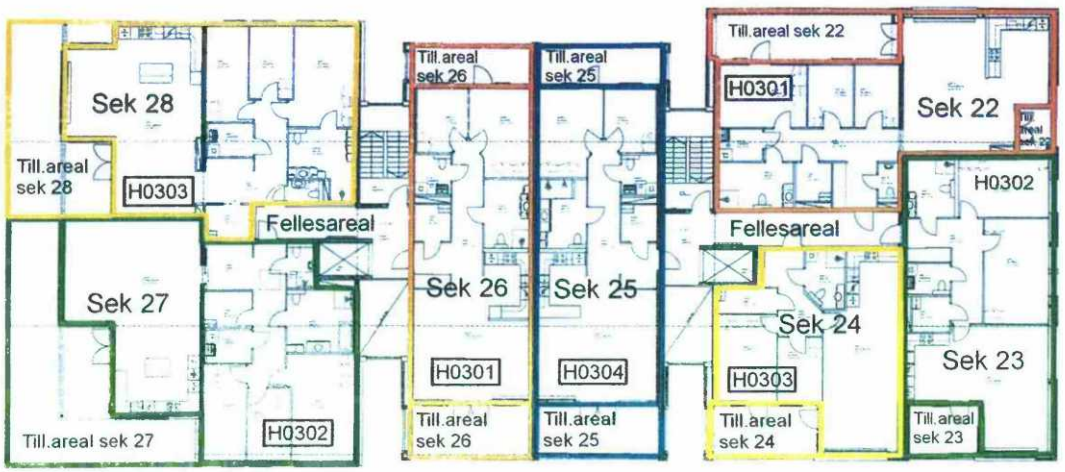
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
Trond Fridset

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 13-14-15-16-17-18-19-20-21

Felles **Side:** 5



Nr. 3 B Nr. 3 A

Plan 3. etg

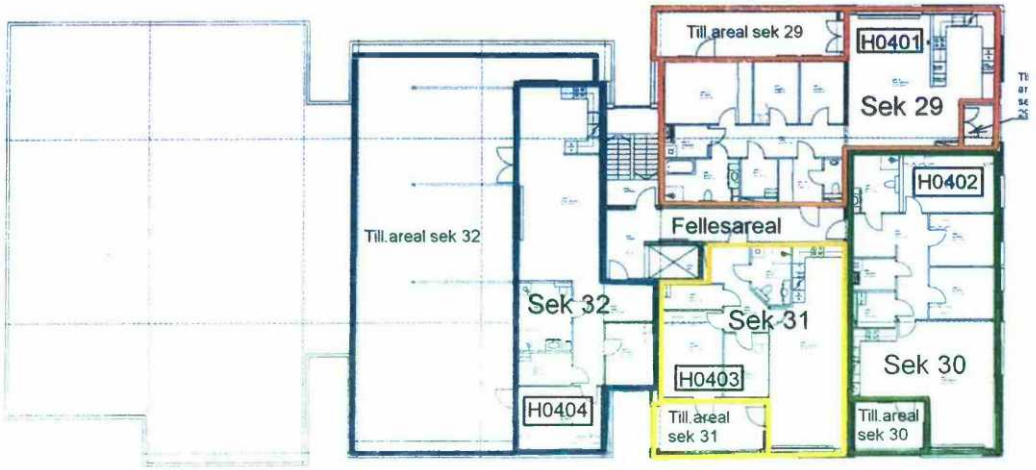
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
Trond Fridset

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 22-23-24-25-26-27-28

Felles **Side:** 6



Nr. 3 A

Plan 4. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
Trond Hulset

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~	
Gnr: 4 **Bnr:** 14	
Seksjon: 29-30-31-32	
Felles	**Side:** 7



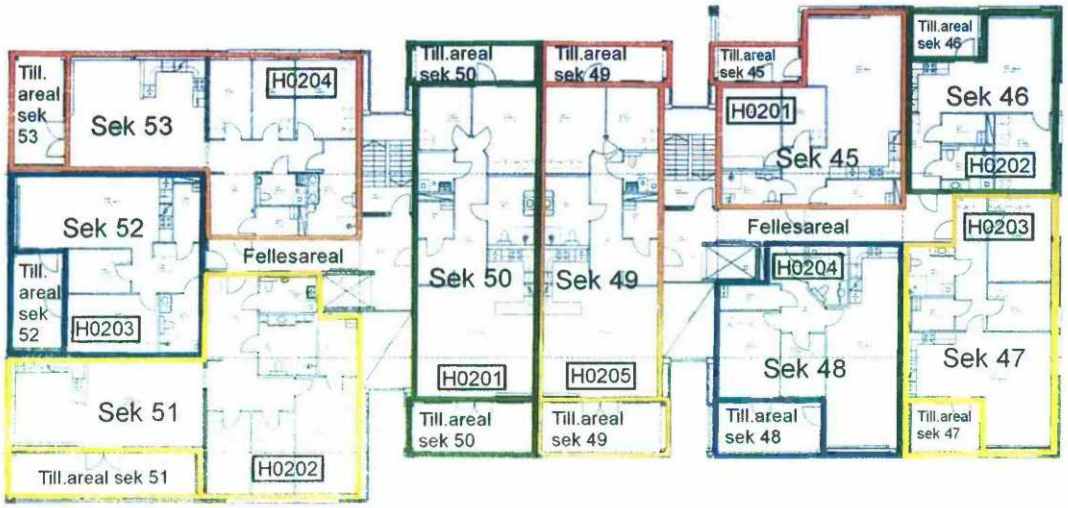
Nr. 5 B

Nr. 5 A

Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13
Trond Hulset

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~	
Gnr: 4 **Bnr:** 14	
Seksjon: 36-37-38-39-40-41-42-43-44	
Felles	**Side:** 8



Nr. 5 B Nr. 5 A

Plan 2. etg

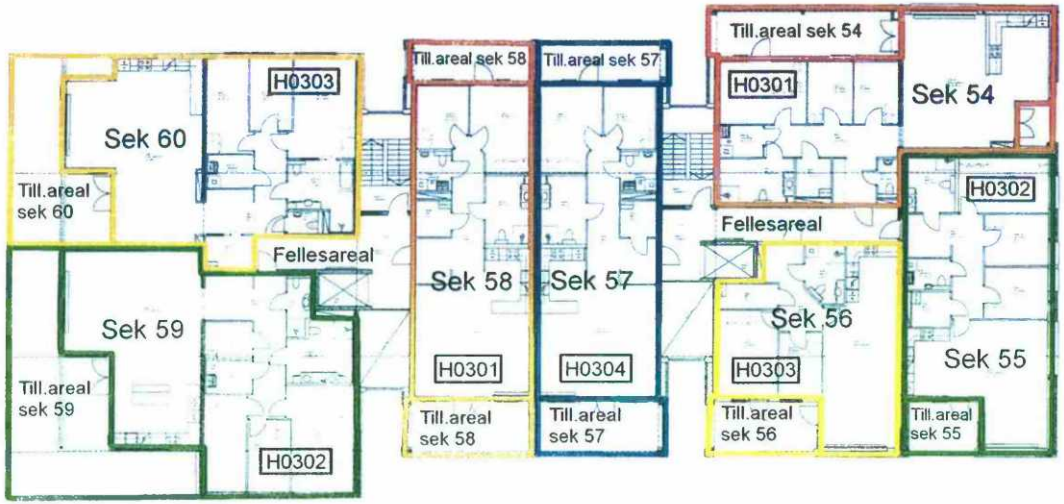
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
19/4-13
Trond Indset

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 45-46-47-48-49-50-51-52-53

Felles **Side:** 9



Nr. 5 B Nr. 5 A

Plan 3. etg

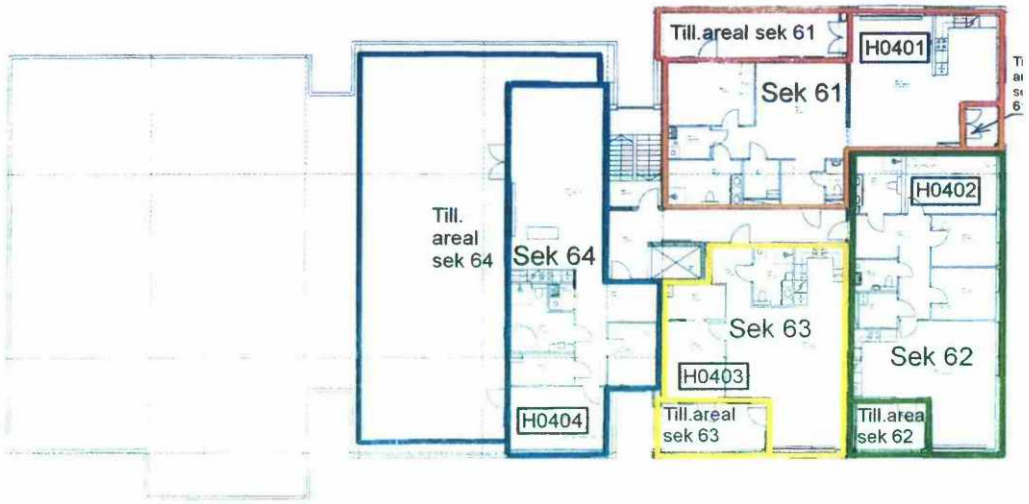
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
19/4-13
Trond Indset

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

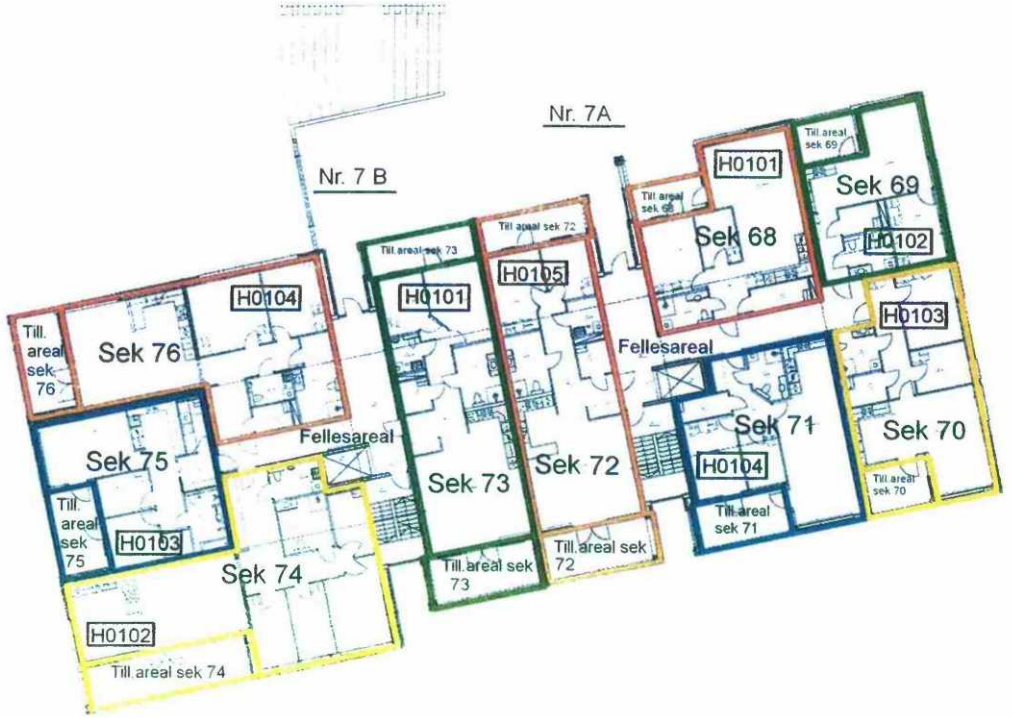
Seksjon: 54-55-56-57-58-59-60

Felles **Side:** 10



Nr. 5 A

Plan 4. etg



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
18/4-13

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 61-62-63-64

Felles **Side:** 11

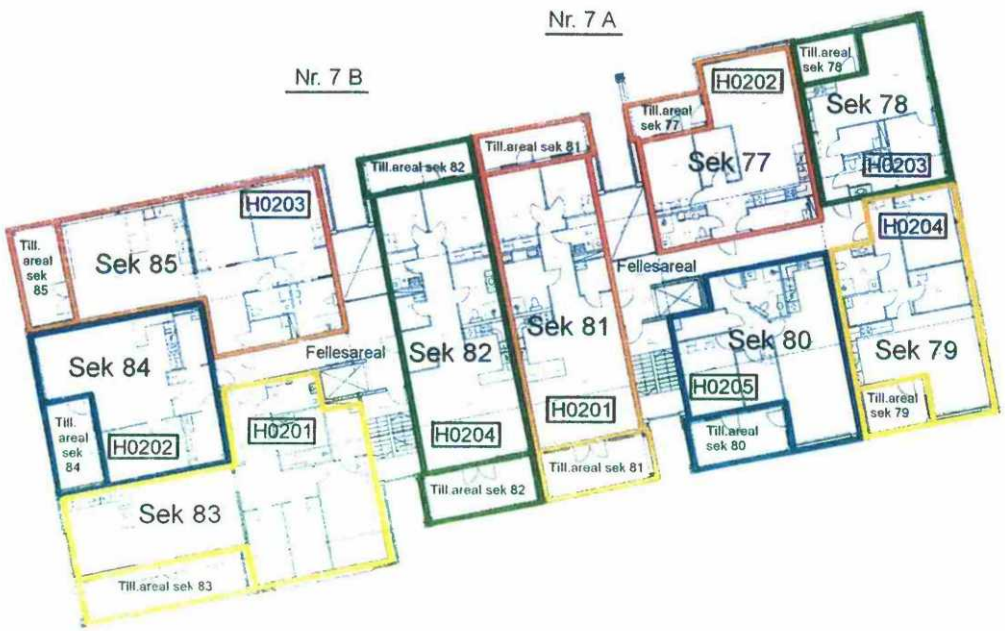
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
18/4-13

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 **Bnr:** 14

Seksjon: 68-69-70-71-72-73-74-75-76

Felles **Side:** 12



Plan 2. etg

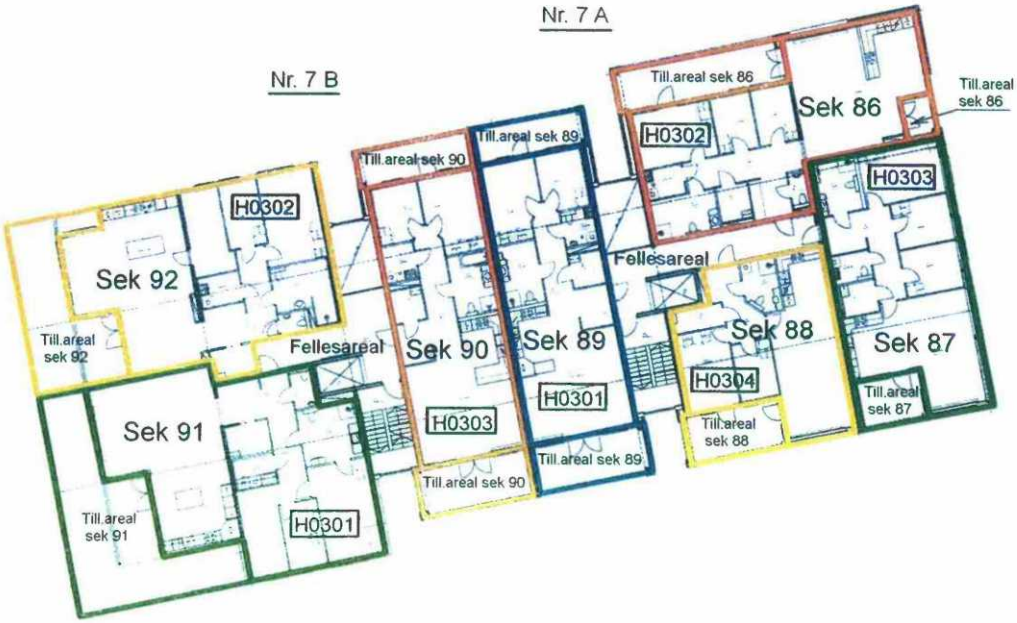
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
18/4-13

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 Bnr: 14

Seksjon: 77-78-79-80-81-82-83-84-85

Felles Side: 13



Plan 3. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
18/4-13

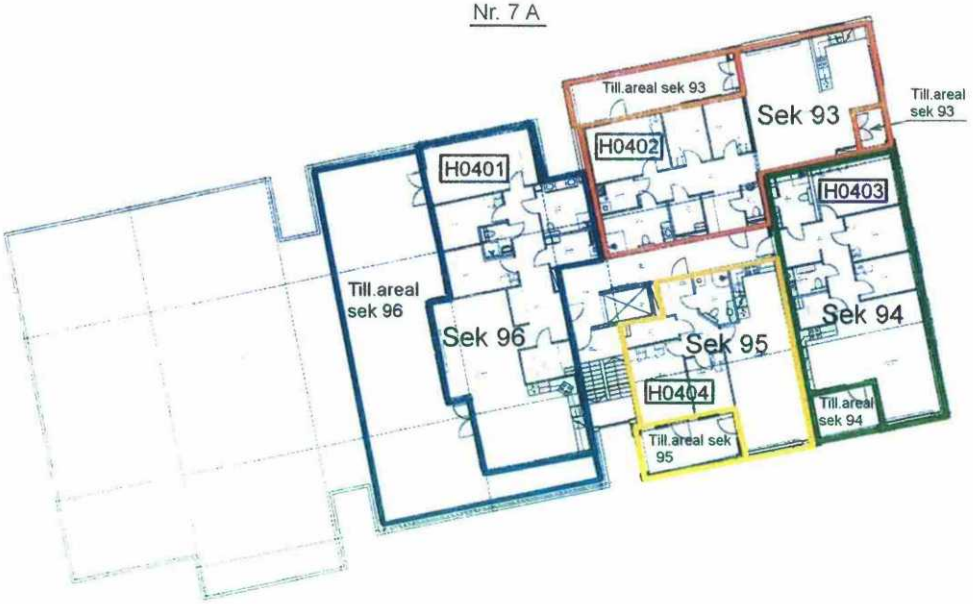
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 4 Bnr: 14

Seksjon: 86-87-88-89-90-91-92

Felles Side: 14

Nr. 7 A



Plan 4. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/4-13

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~	
Gnr: 4	Bnr: 14
Seksjon: 93-94-95-96	
Felles	Side: 15

Saks nr: 11/49978,49982

TRONDHEIM KOMMUNE
Gnr: 4/77 Bnr:
25 APR. 2012
Dok.nr: 8 Løpenr: 9212/12
Arkivkode: 233/16

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 4 bnr 113 gir eier(e) av gnr 4 bnr 78 rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over sin eiendom.

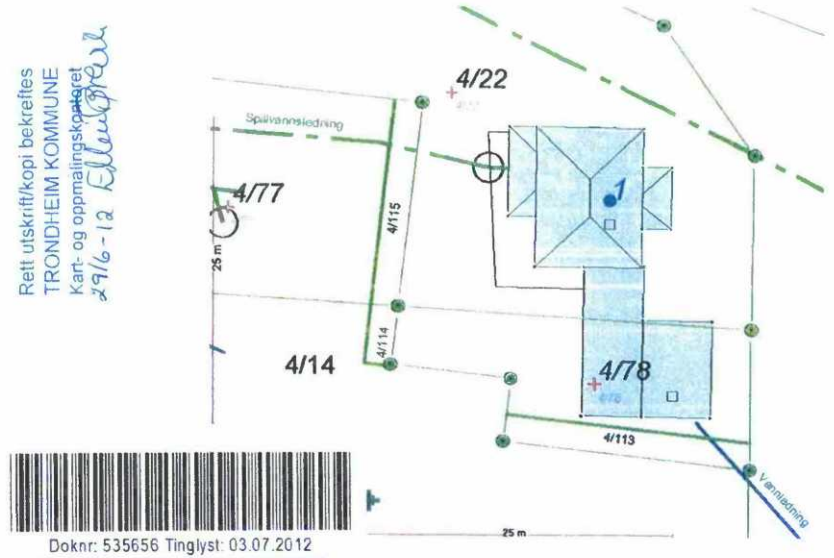
Eier(e) av gnr 4 bnr 115 gir eier(e) av gnr 4 bnr 77 og eier(e) av gnr 4 bnr 22 rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over sin eiendom.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 824/112 av 06.03.2012

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	Underskrift
4/22, 78, 113	Trøndereiendom AS	863795842	TERJE P. IVERSEN
4/77, 115	Gildheimsveien 3 AS	990959382	KARIANNE HELSTAD ULF PETTER GIÆVER

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
29/6-12



Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

Doknr: 535656 Tinglyst: 03.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dagbok nr. 1733 19 59
Strinda og Selbu sorenskriverembede

4/3

ERKLÆRING

Undertegnede eier av (Selheim II) Gildheimsvegen nr. 3 gnr. 4 bnr. 14 i Strinda, erklærer herved at Strinda ingeniørvesen har rett til å bygge offentlig ledning over eiendommen i samsvar med nedenstående beskrivelse og uhindret adgang til å foreta nødvendig graving for reparasjon og ettersyn av ledningen. Eieren av eiendommen plikter å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen bl.a. slik at ledningen ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene.

For skader og ulemper som ved anlegg eller reparasjoner måtte påføres eiendommen, kan eieren kreve erstatning av Strinda kommune som i mangel av mindelig overenskomst fastsettes ved skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Strinda ingeniørvesens samtykke.

Beskrivelse av anlegget og spesielle betingelser:

Gjelder gjenlegging av bekken som går over eiendommen. Det skal legges kulvertrør med diameter 100 cm.

Strinda, den 14/2 1959

For Strinda kommune:

pr. KOMMUNEINGENIØREN I STRINDA
Ingv. Aastorsen

Eier:

Sellgrens Veveri
Emil Sellgren

Kraft

Rettkopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
960 417 824
org.nr./fødselsnr.

TrønderEnergi

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon

Mellom **TrønderEnergi Nett Trondheim AS** org.nr NO-980 396 045 (nedenfor kalt Nettselskapet) og Gildheimsveien 3 AS org.nr NO-990 959 382, som eier og hjemmelshaver av gnr **4** bnr **77** i **Trondheim kommune** (nedenfor kalt Grunneier), er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr adresse: **Gildheimsveien 3** er vist på tegning datert 30.11.2010.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTSELSKAPET SINE RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved Nettselskapet stedsvarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Nettselskapet foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for og godkjent av bygningsmyndighetene.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

1.2 Adkomst, transport og ferdsel

Nettselskapet skal til enhver tid ha adkomst til nettstasjonen. Hvis grunneier setter opp hindringer av permantent art (for eksempel gjerde, bom eller port) som sperrer adkomst til nettstasjonen, plikter grunneier å montere FG-godkjent låskasse som har Nettselskapet sin låssylinder.

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Nettselskapet sin transport eller ferdsel, er Nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

Doknr: 174359 Tinglyst: 03.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg, for eksempel ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneieren varsle Nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader Nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Nettselskapet.

Når Grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom Nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2. Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis Nettselskapet sitt behov for nettstasjon faller bort, kan Grunneieren kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av Nettselskapet.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapet sin erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr 0

Beløpet er satt til kr 0 da nettstasjon skal erstatte eksisterende nettstasjon.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av Nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 **Tvister**

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. Skjønnsloven § 4 som påstevnes av Nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets Nettselskapet har sitt hovedkontor overenstemmende med Lov om tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets Nettselskapet har hovedsete.

4.2. **Tinglysing**

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. **SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER**

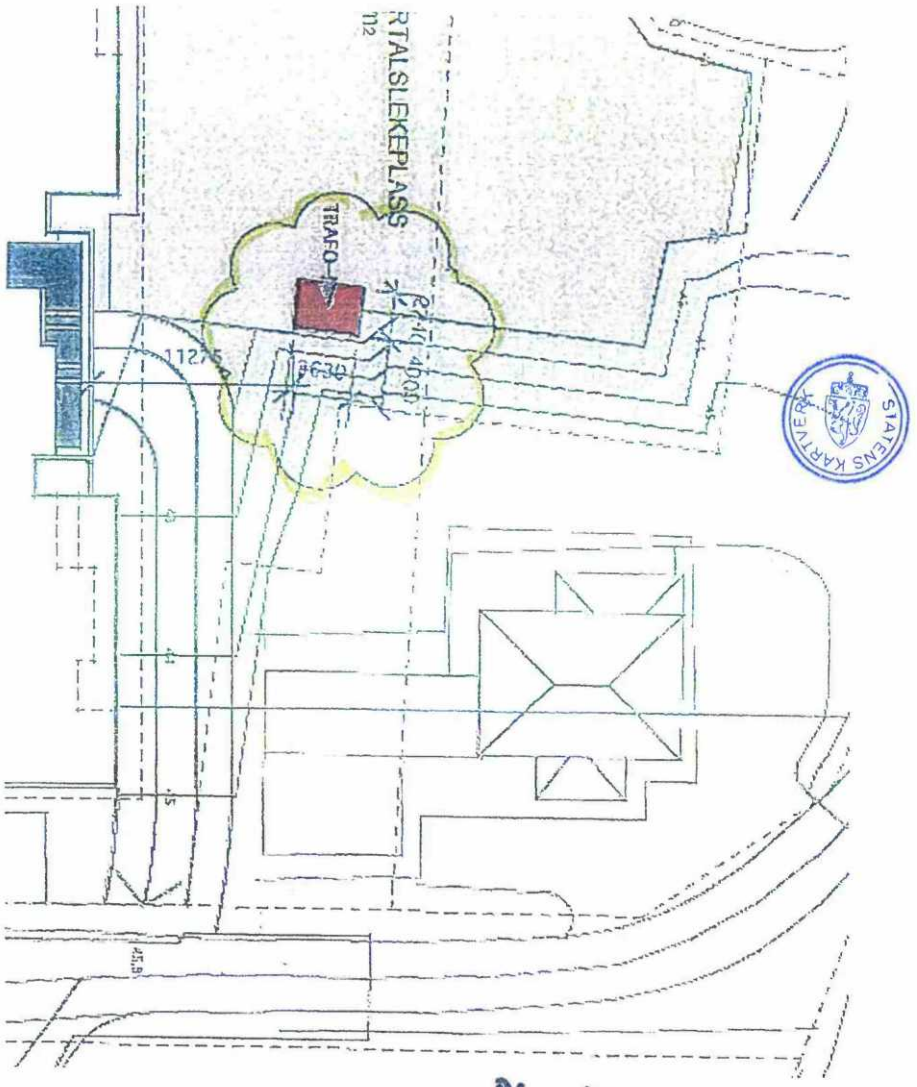
Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim den 03.01.2010

Gildheimsveien 3 AS

Trondheim den 04.01.2010

TRØNDERENERGI NETT TRONDHEIM AS



Plass for ny nettstasjon (trafo)

30/11-2010

Str. Dyg. Jnr. [illegible]/50

29/11

Dagbok nr 7/3019 51.
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Erklæring

Undertegnede eier av Leangenspannet gnr.4,bnr. 23 i Strinda forplikter seg herved til-uten utgift for kommunen eller det offenlige-å fjerne det på eiendommen stående stabbur såsmart Strinda bygningsråd eller vedkommende departement forlanger det.

Strinda, den 17/12. 1950.

Ovenstående erklæring tiltres som selger av parsellen Leangenspannet.

Trondheim, den 18/12. 1950.

Trondelag Traverbane a/s
Karl Selmer

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

Erklæring om rettighet i fast eiendom[1]

Innsenders navn (rekvirent)[2]	Plass for tinglysingsstempel
Advokat Håkon Knudsen	Doknr: 588761 Tinglyst: 29.06.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 1280 Pirsenteret	
Postnr.: 7462 Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr.: 985 851 514 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Sameiet Gildheimsveien 3-5-7 v/styret	811986992

2. Eiendom (avgivers)[3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1601	Trondheim kommune	4	14		1 - 96

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)[4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1601	Trondheim kommune	4	28		

B – **Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift[5]
29/4-16	Steinar Gjølme, Ingrid Dhanem, for Arild Lurby

STEINAR GJØLME
Erik T Klubl
Ulrik S Hisund

SF-0230 www.signform.no

Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver har rett til å ha kloakkledning gjennom matrikkelenheten Gnr. 4 Bnr. 14 i Trondheim kommune, oppdelt i seksjonene 1-96 i trasè hvor ledningen allerede er etablert.

Ledningens retning er inntegnet på vedlagte kart, og benevnt som HADAK.

Rettighetshaver har også rett til å utføre fremtidig ettersyn, vedlikehold og reparasjoner på kloakkledningen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

1. Gnr. 4 Bnr. 28 har risikoen ved det tilfelle at eksisterende konstruksjoner på sameiets eiendom skader ledningen. For øvrig vises det til servituttloven § 2.

2. Gnr. 4 Bnr. 28 skal, etter 6 måneders skriftlig varsel, bekoste flytting av ledningen dersom endring eller nybygg inne på sameiets eiendom nødvendiggjør omlegging. Det skal ved omlegging søkes å samordne kloakkledningen med sameiets ledningsnett. Hvis det er uenighet om hva som er nødvendig omlegging, avgjøres dette av rådgivende ingeniør oppnevnt av partene i fellesskap.

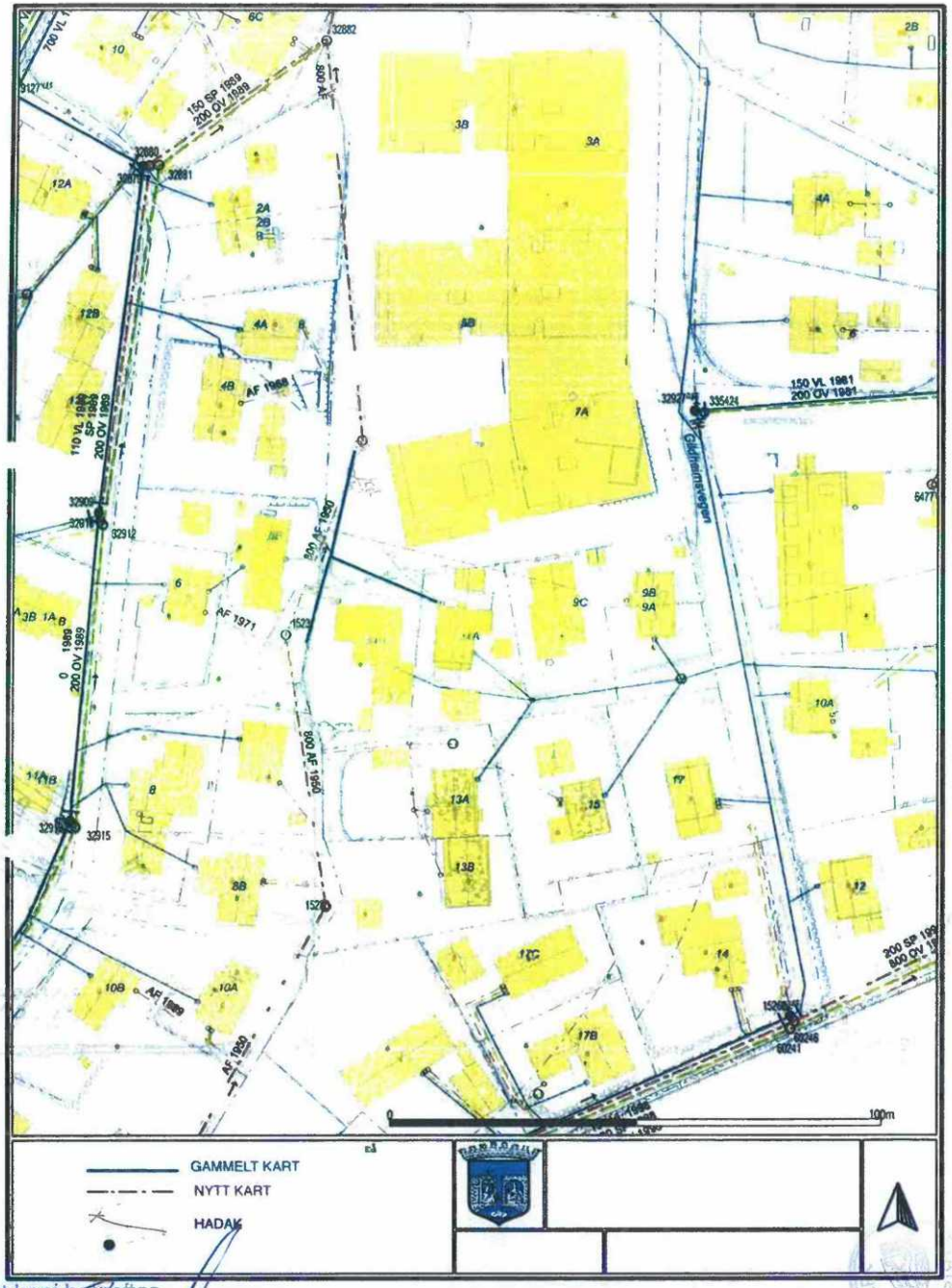
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Trondheim 29/4-16	Helge S. Gjerstad Eivind Aarø Steinar Gjølme Ingrid Hanum for Arild Aarø

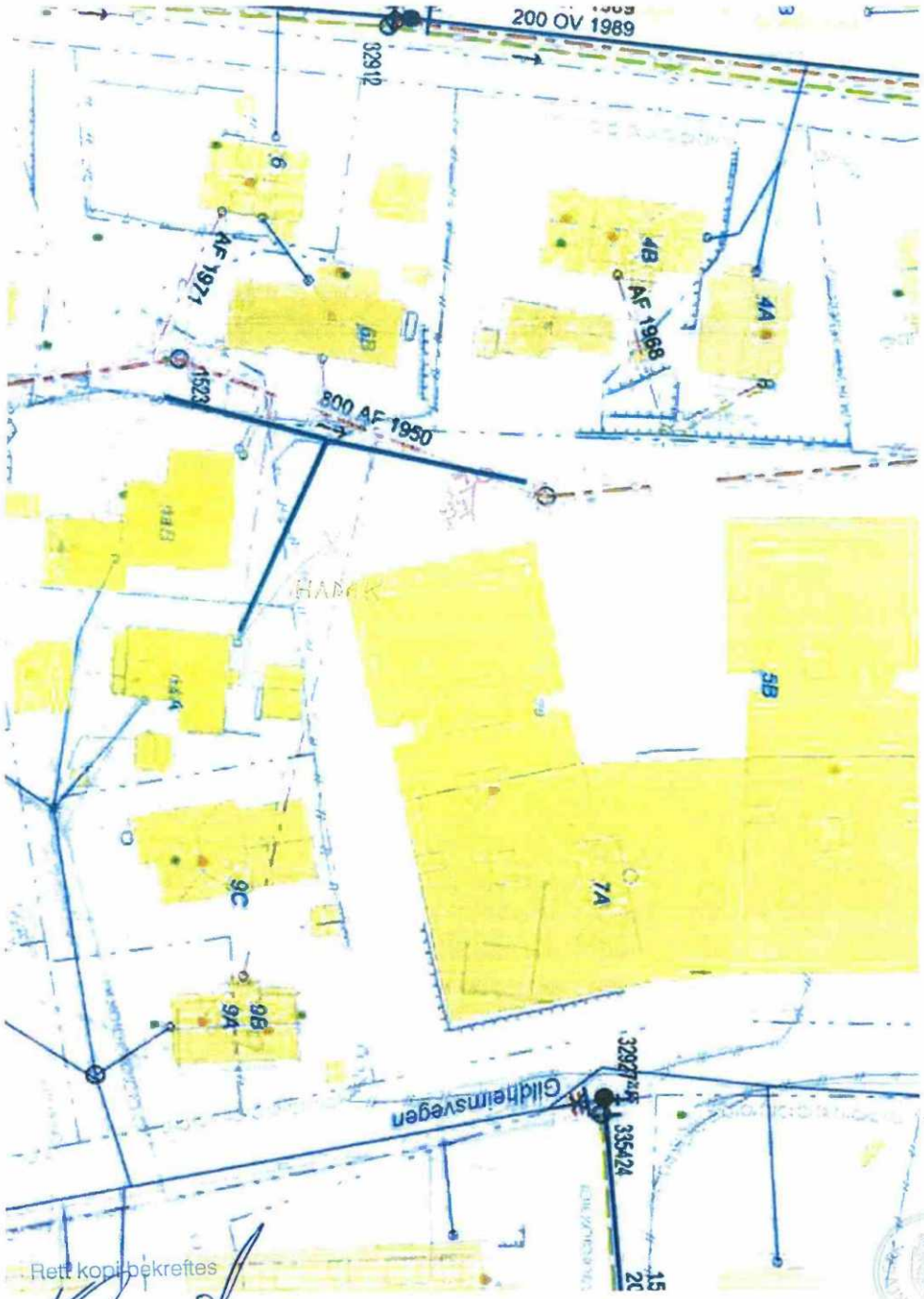
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Rett kopi bekreftes
KNUT LYFVIK
ADVOKAT



Rett kopi bekreftes
KNUT LYFVIK
ADVOKAT



Rett kopi bekreftes

KNUT BYRVIK
ADVOKAT

DAGBOKFØRT

25 JAN 89 01901

BYFOGDEN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G

Som eier av eiendommen Gildheimsvegen 3

gnr.12, bnr,163,

erklærer jeg at Trondheim kommune har rett til å legge vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledninger av større dimensjoner den spillvannsledning og overvannsledning som er planlagt over min eiendom i forbindelse med opparbeidelse av Dalkantvegen.

Ledningene er vist med rød og grønn farge på kart i mål 1:1000, merket Trondheim kommune, teknisk avdeling, administrasjonskontoret, 16.12.88.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgstvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at vedlikeholds- og fornyingsarbeidene er ferdig, foretar nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet og erstatter skader som måtte oppstå som følge av de forannevnte vedlikeholds og fornyingsarbeider.

Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim,den..28/12-1988

John Hjelde. sign.
.....
John Hjelde

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bekke

STATENS KARTVERK

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling 20/1-89
P. Olakenhaug

TØ8/394/TXTADM8C

29. 01. 91

E R K L Æ R I N G .

1910

Undertegnede eier av gnr. 4 bnr. 29 Gildheimsvegen 9 gir eier av gnr. 4 bnr. 94 Gildheimsvegen 9 C rett til adkomst over min eiendom, samt rett til å koble seg på min private vannledning og rett til nødvendig vedlikehold av denne.

Trondheim, 17.12.1990

Eier av gnr. 4 bnr. 29

Per Eriksen

Undertegnede eier av gnr. 4 bnr. 23 gir eier av gnr. 4 bnr. 29 Gildheimsvegen 9 og gnr. 4 bnr. 94 Gildheimsvegen 9 C rett til å legge avløpsledning over vår eiendom, samt rett til nødvendig vedlikehold av disse.

Trondheim, 17.12.1990

Pp. A/S A/S TRÅIKA

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

STATENS KARTVERK

Doknr. 1910 Tinglyst 29.01.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

01. 07. 91

11821

E R K L Æ R I N G

Herved gis tillatelse til at det på fradelt parsell av Gildheimsveien 9, gnr. 4 og b.nr. 29 kan bygges bolighus 2,0 m fra vår eiendomsgrense Gildheimsvn. 7. 4/23
Retten gis til gnr. 4 bnr. 94

Tr.heim 20/2-91
A/S TRAIKA

Ivar Koteng

Doknr. 11821 Tinglyst 01.07.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

STATENS KARTVERK

Stumpemerke nr. 50.-

Kontrakt.

Dagbok nr. 300 19 62
Strinda sorenskriverembete

13/1

Undertegnede, Sellgrens Veveri, eier av eiendommen Selheim, gnr. 4 bnr. 14, gir herved Fjæremsfossens kommunale kraftselskap stedsevarig disposisjonsrett over et transformatorrom på denne eiendommen.

Transformatorrommet blir liggende i nordre ende av et tilbygg for farveri, fyrrom og lagerrom som antas fullført i löpet av förste del av året 1962. Transformatorrommet får et areal på ca. 14 m^2.

Kraftselskapet har rett til nödvendig adkomst til transformatorrommet for tilsyn, vedlikehold og utlegging av kabler. Kraftselskapet får til enhver tid fri adgang til transformatorrommet gjennom et lagerrom. Det skal her alltid være fri passasje frem til betjeningsdören for transformatorrommet.

Kraftselskapet overtar transformatorrommet som råbygg etter at mur-, betong- og pussarbeider er fullfört. Kraftselskapet leverer og bekoster dör og ventilasjonssjalusier mens byggherren sörger for innstöpingen. Den elektriske montasjen i transformatorrommet utföres og bekostes i sin helhet av kraftselskapet.

For denne rett betaler kraftselskapet en gang for alle kr. 5 000,- kronerfemtusen -. Belöpet forfaller til betaling den dag transformatorrommet blir overdratt klart for montasje.

Omkostningene ved stempling og tinglysning av denne kontrakt bæres av kraftselskapet.

Strinda den 11/1 62

Sellgrens Veveri

Axel Sellgren

Strinda den 9/1-62

Fjæremsfossens kommunale kraftselskap
adm. direktør
Leif Stuedahl

Joachim Berner

Rett kopi bekrefter
Anja Christine Bakken

STATENS KARTVERK

Stempelmerker kr. 320.00 26/10

Dagbok nr 6510 1951
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Skjøte.

Undertegnede Tröndelag Traverbane A/S skjöter og overdrar herved til Axel Sellgren, födt 15. juni 1892, eiendommen

Leangenspannet gnr. 4 bnr. 23 av skyld 96 öre i Strinda

med påstående hus bestående av hovedbygning, bårdstubygning og stabbur.

For de på eiendommen stående hus betaler kjöperen kr. 17.000.00 - syttentusen kroner - og for tomtearealet kr. 1.5o pr. kvm., tilsammen kr. 14.446.2o - fjortentusenfirehundreogförtiseks 2o/1oo.

Selgeren og senere eiere av Leangenspannet gnr.4 bnr.2 har rett til ved eventuelle tomtesalg eller annen utnyttelse av sin eiendom å före kloakkledninger ut i bekken som löper på östsiden av navnene Björnli og Rosely på delingsplan for Leangen söndre, uten ekstra godtgjörelse til kjöperen eller senere eiere av Leangenspannet gnr. bnr.23.

Ifall det over Leangenspannet gnr.4 bnr.23 blir lagt vannledning av det offentlige, forbeholder selgeren seg for seg og senere eiere av Leangenspannet gnr.4 bnr.2 rett til å tilkoble en sådan vannledning. Skader som påföres kjöperens eiendom i anledning graving for slik tilkobling, utbedres av selgeren eller senere eier av hans eiendom.

Selgeren overtar intet ansvar for mulige endringer i den idag eksisterende reguleringsplan.

Mulig krigsskadetrygd på bygninger og andre krigsskadeavgifter o.l. på det solgte areal som forfaller etter overtagelsen, betales av kjöperen.

Plikten til inngjerding av det solgte tomteareal påhviler i sin helhet kjöperen uten utgift for selgeren.

Strinda, den 29 september 1951.

Tröndelag Traverbane A/S
Karl Selmer

Karl Skaanes.

Vi bekrefter at ovenstående skjöte er undertegnet av Tröndelag Traverbane A/S ved Karl Selmer.

Strinda, den 29 september 1951.

Joh.Melhuus.

Randi Nafstad

Vi bekrefter at dette skjöte er undertegnet av Karl Skaanes personlig og at han er over 21 år.

Trondheim, den 26. oktober 1951.

Randi Nafstad K.Petersen

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Katrine Selnes Mikalsen

Einar Knutsen Daniloff

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gildheimsvegen 7A
7061 Trondheim

5001-4/14/0/95

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Bilde ramlet ned fra vegg og på utvendig ledning til platetopp på kjøkkenet.
Byttet ut termostat til varmekabler på bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektriker 1 Trondheim og Carleif Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Kappet eksisterende utvendig ledning, skjøtet den på nytt og monterte koblingsboks. Byttet termostat til varmekabler på bad.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av forrige eier at det ble lagt opp en ekstra kurs for kontakt til platetopp, samt installert spotter i taket på veranda.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Pågående og kommende utbygging i områdene rundt Gildheim og Leangen.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Sameiet har en sokkelleilighet for utleie til venner og familie av beboere i byggene. Denne leies ut maks 3 dager av gangen på forespørsel til styret.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

GILDHEIMSVEGEN 7A

Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gildheim	Totalt 10 ulike linjer	4 min / 0.4 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	11 min / 0.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 7.3 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	9 min / 0.8 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.)	73 elever, 7 klasser	19 min / 1.7 km
Steinerskolen Rotvoll (1-10 kl.)	162 elever, 12 klasser	20 min / 1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	85 elever, 3 klasser	19 min / 1.6 km
Cissi Klein videregående skole		8 min
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	19 min / 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Obs Bygg Leangen	10 min
EVBox Tungaveien 28	12 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

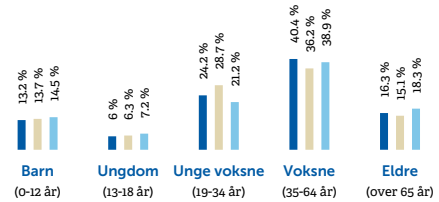
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Strindheim/Leangen travba...	1 368	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Leangen kulturbarnehage (1-5 år)	62 barn	6 min / 0.5 km
Aurora Baldershage barnehage (0-5 år)	60 barn	12 min / 1 km
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ...	59 barn	15 min / 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Sirkus Shopping	9 min
Rema 1000 Liljendal	12 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

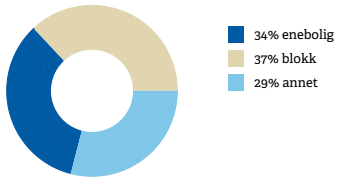
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Leangen kunstgress, ishall & idrettsh...	Fotball (kunstgress), aktivitetshall, fr...	8 min / 0.7 km
Strindheim skole	Aktivitetshall, ballspill	9 min / 0.8 km
3T-Leangen		7 min
Impuls Treningssenter Leangen		12 min

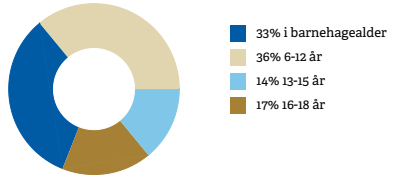
BOLIGMASSE



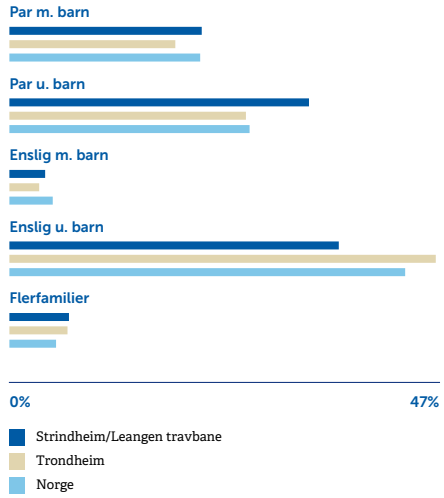
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	9 min
Vitusapotek Sirkus Shopping	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



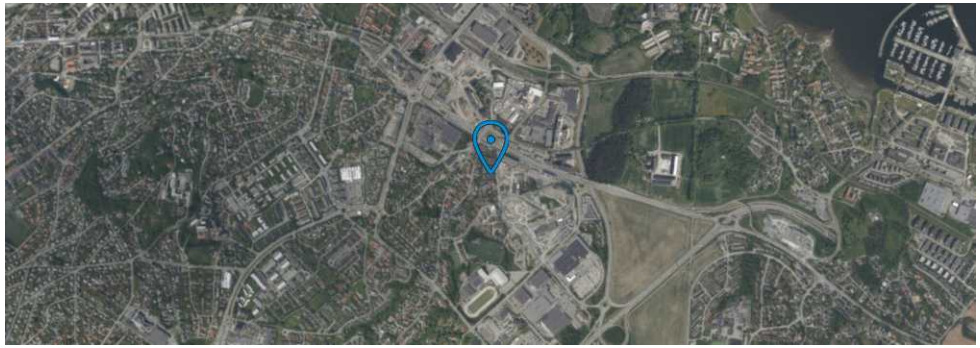
FAMILIESAMMENSETNING

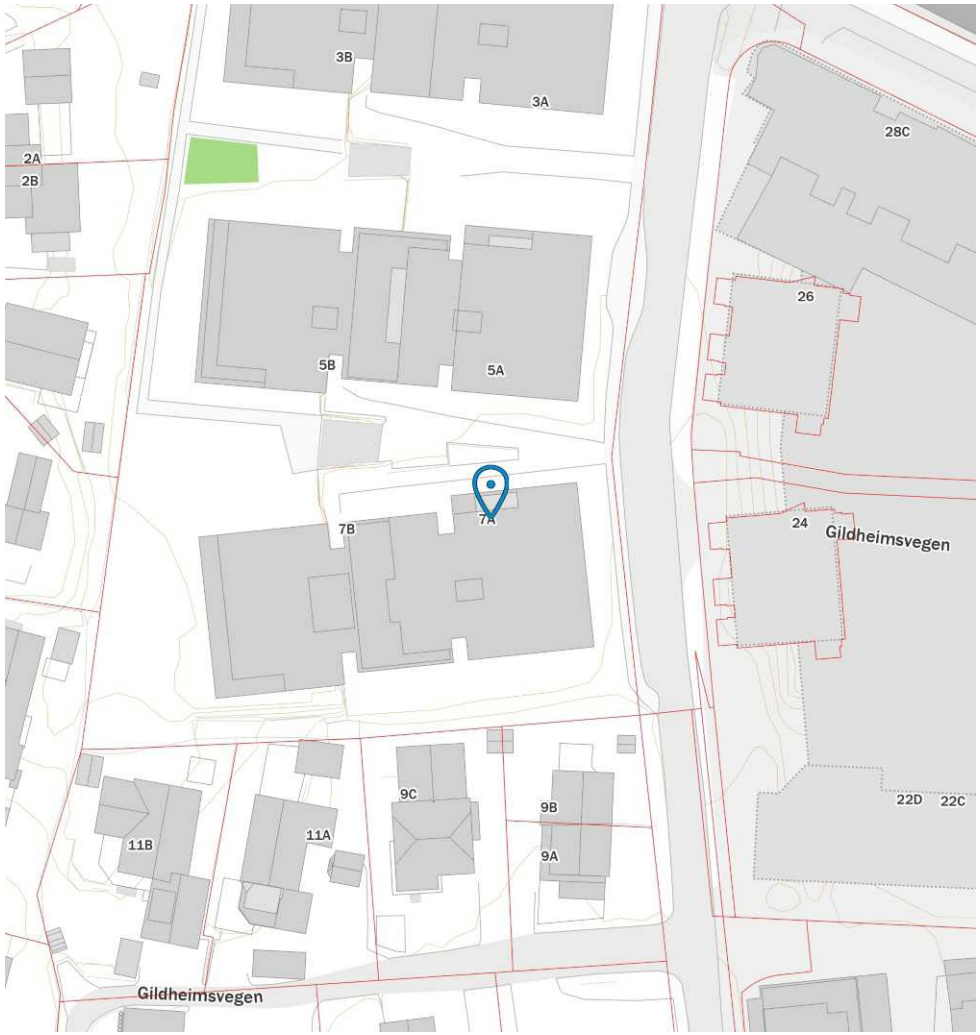


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260122 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Gildheimsvegen 7 A, 7061 Trondheim.
Gnr. 4, Bnr. 14, Snr. 95, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35260122
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no