Gildheim hus A





Å bo i en helt ny leilighet.
Å leve i et trivelig nabolag.
Å oppsøke hyggelige opplevelser.
Å gå lange turer i fine omgivelser.
Å synes det er umåtelig godt å komme hjem.

Det er gildt, det.



Velkommen heim – velkommen til Gildheim!

Vi har høye ambisjoner for hjemmene vi skal skape på Gildheim, og vi har inderlig lyst til at en av de 240 leilighetene vi bygger skal bli din drømmebolig. Derfor har vi tatt oss god tid til å planlegge og utvikle prosjektet i samarbeid med de beste arkitektene og ekspertene vi kjenner. Nå er vi endelig klare for å vise deg hvordan livet kan bli på Gildheim.

Under utviklingen av boligprosjektet har vi lagt spesielt vekt på å kunne tilby deg et godt hjem i et godt nabolag, og en trygg og god boligøkonomi. Gildheim har gjennomtenkte, pene og praktiske leiligheter med høy kvalitet, samt inviterende uterom og hyggelige fellesarealer. Her vil du finne det meste du trenger og setter pris på i ditt eget nærmiljø. Skoler og barnehager, shopping, turmuligheter og kollektivtransport befinner seg rett utenfor døren.

Kjøp av leilighet er for de fleste av oss den største investeringen vi noen gang gjør. Derfor er det viktig for oss å kunne tilby leiligheter som ikke bare er gode å leve i, men også gode å leve med. Leilighetene på Gildheim er utviklet for å være arealeffektive og prisgunstige, og fellesutgiftene er veldig konkurransedyktige.
I tillegg har vi forhandlet frem det vi mener er en svært gunstig finansieringsløsning for beboerne som bidrar til en trygg og god boligøkonomi.



Terje Steen,
Daglig leder Trym Eiendom



08 Gildt å leve

08 Gildt å bo på Gildheim
12 Kart
24 Ditt nye hjem
26 Interiørkonsept



55 Gildt å bo

55 Landskapsplan
56 Etasjeplaner
70 Plantegninger



97 Gildt med ny bolig

96 Deklarasjon
102 Romskjema
106 Kjøpsbetingelser

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter.
Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 23.09.26.
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.

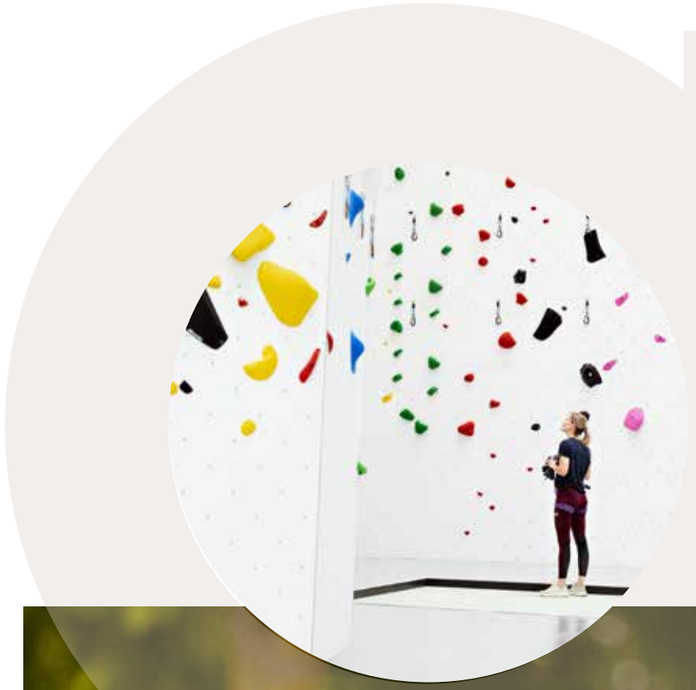


Illustrasjon av stue/kjøkken.

Se Leangen blomstre – mens du nyter livet på Gildheim

Grip klatresenter åpnet sommeren 2023, og er nærmeste nabo til de nye leilighetene.

Nyt nærområliggende grøntområder – som her langs Ladestien.



Gildheim er ikke bare et sted å bo; det er en invitasjon til å være en del av den pulserende nye bydelen på Leangen. Og mens Leangen omkring deg utvikler seg, kan du nyte livet på GIldheim.



Den kommende forvandlingen vil gi stedet en ny, bymessig karakter, sammenkoblet av grønne drag som binder de ulike områdene sammen. Her vil du kunne nyte godt av å bo i nærheten av gågate med kafé og spisesteder, dagligvare, treningssenter, servicetilbud og butikker.

Bor du på Gildheim er enkelhet nøkkelen. Med rask og problemfri adkomst fra hovedveiene, er veien hjem klar og åpen. Du trenger ikke bekymre deg for kompliserte reiseruter – ditt nye hjem er bare et øyeblikk unna. Prosjektet er tegnet med omtanke for omgivelsene, og byggene er satt sammen for å skape et skjermet og behagelig uteområde, som åpner opp for både opphold og sosialisering

Velkommen heim til Gildheim – hvor livet virkelig begynner.





Hvor stas er det ikke å ha Nidar sjokoladefabrikk som en av dine naboer?



En kort sykkeltur og du er på Sirkus Shopping – et av byens beste kjøpesenter?

Enten du foretrekker en rolig spasertur, eller liker å kjenne pulsen stiger, på Gildheim har du kort vei til rekreasjon og påfyll av energilagrene





Raust med muligheter. Og det blir stadig flere.

På Gildheim får du det beste fra to verdener. Du bor stille og fredelig blant de eksisterende fasilitetene i området, samtidig som du følger den pulserende utviklingen av bydelen Leangen rundt deg. For mens du nyter turer langs den idylliske Ladestien, shopper på Sirkus eller tar en svipptur til midtbyen på sykkel, vil du oppleve at det popper opp stadig flere spennende tilbud rundt deg de nærmeste årene.

LADE

ROSENDAL

PERSAUNET

LEANGEN

Dronning Mauds
Minne Høgskole
1300 m



Sirkus Shopping
600 m

Innherredsvegen

3T Leangen
450 m

Strindheim skole
700 m

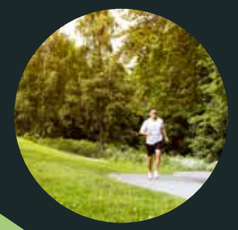


Plantasjen
1000 m

Bussholdeplass

Bromstadvegen

Haakon Vils gt.





Ladestien

Ranheimsvegen

706

Høyt og lavt
Trondheim
750 m

IKEA
1000 m



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Her bor du sentralt, uten å bo i sentrum. Området grenser mot gamle travbanen, og ligger meget sentralt til med nærhet til kollektivtransport, flotte turområder på Lade og handelsområder på Leangen/Lade.

Innflyttingsklart

2. salgstrinn

Fasadene blir kledd i forskjellige nyanser av tegl,
med balansert innslag av tre som blir fargelagt
med bakgrunn i Trondheimspaletten.



Variasjonen i både høyde og plan bryter opp bygningskroppene og gir et variert taklandskap, slik at bebyggelsen ikke blir dominerende i forhold til omgivelsene. Illustrasjon av bygg D.



Velkommen til ditt nye hjem

Bygg A består av 53 leiligheter som varierer fra koselige 1-roms til romslige 4-roms leiligheter, slik at du kan finne det som passer akkurat for deg og din livsstil.

Det er lagt vekt på funksjonelle planløsninger, med gode materialer, store vindusflater og egen balkong. Du vil legge merke til de listefrie overgangene, som gir et strømlinjeformet uttrykk. Lys eikeparkett i alle rom gir en varm og innbydende atmosfære samtidig som den er holdbar og lett å vedlikeholde.

Baderommene er utstyrt med moderne fliser og innredning. Kjøkkenet er hjertet i enhver bolig, og våre leiligheter skuffer ikke – det blir levert kvalitetskjøkken fra HTH.,

Det er lagt vekt på å maksimere naturlig lys, og store vindusflater gir en åpen og luftig atmosfære i hver leilighet. Alle leilighetene har egen balkong eller markterrasse, og gir deg muligheten til å nyte utendørslivet.

Vi tror på mest mulig bilfrie soner, som gir deg friheten til å streife rundt uten bekymringer. Våre gårdsrom er laget for å være en trygg sone, der barn kan leke fritt og naboer kan møtes uten trafikkstøy. Alle boliger har derfor kjøreadkomsten til hovedinngang/heis gjennom parkeringskjelleren. Der finner du også sykkelparkering og bod.





Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Helt nytt hjem – fullt av muligheter for å uttrykke din egen personlighet og stil.

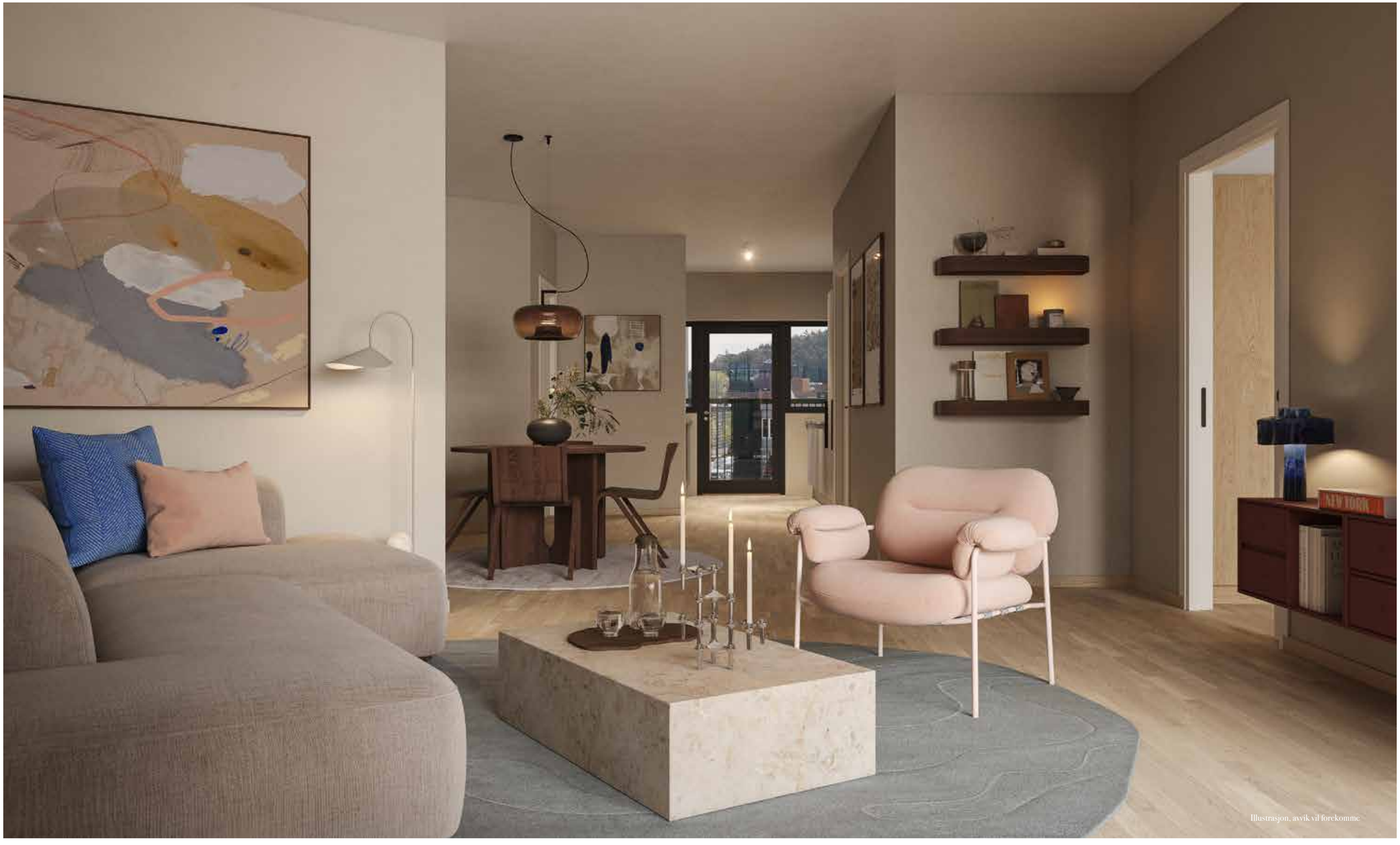


Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Fra 2. til 5. etasje finner du denne sjarmerende 2-roms leiligheten. De store vindusflatene i stua bidrar til en luftig romfølelse, kjøkken ligger skjult fra stue og du har separat entré. Her skal det være lett å skape et hyggelig hjem!
Se planløsning fra side 75.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Utforsk denne leilighetstypen som med sine 95 kvm byr på tre soverom, to balkonger, innvendig bod og et omkledningsrom i forbindelse med hovedsoverommet. Se planløsning side 86.

8 fordeler med helt ny bolig



FAST PRIS – INGEN BUDRUNDER

Alle våre boliger har fast pris, her slipper du stressende budrunder. Du vet hva boligen koster, og hva du må forholde deg til.

ALT ER NYTT

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

NYESTE KRAV OG STANDARDER

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.

LAVERE ENERGIFORBRUK

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

INGEN OPPUSSINGS-KOSTNADER

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

TRYGT KJØP

Et år etter ferdigstillelse av boligen gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

NYTT MILJØ

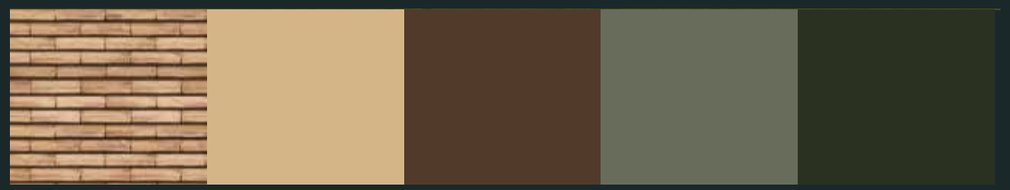
Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før.

Arkitektens visjon

Arkitekter med erfaring og glød

PKA Arkitekter er arkitektene bak Gildheim. Som et av de største arkitekt-kontorene nord for Dovre, med over 50 ansatte fra 10 ulike land, har de siden 1979 vært med på å forme våre omgivelser. For Trym Eiendom har de også i porteføljen Heimdal Atrium, Ranheim Vestre og Liljendal.





Fargepalett bygg A

Vår **visjon** for Gildheim har vært å gi gode rammer for et urbant byliv som fremmer identitet, samhold og livskvalitet.

Bebyggelsen er etablert i en kvartalsstruktur, og er utformet med tanke på å skape et raust og romslig indre gårdsrom på innsiden av kvartalet, som samtidig er åpent og har gode forbindelser til området rundt. Dette gjør at kvartalet både skjermer om privatlivet og åpner for sosialisering.

Bebyggelsen er organisert med 4 hus som trappes ned fra 6. etasjer til 3, etasjer mot sør og vest for å gi rom til solfylte uteoppholdsarealer. Husene har en variert utforming, som spiller på lag med utstikkende balkonger og byggets materialvalg.

Vi har brukt farger og materialitet i bygningene for å gi en ekstra kvalitet til beboerne.

Denne variasjonen i både høyde og plan bryter opp bygningskroppene og gir et variert taklandskap, slik at bebyggelsen ikke blir dominerende i forhold til omgivelsene. Fasadeoppbyggingen vil gi en mer menneskelig skala til prosjektet og bidrar til et trivselsfremmet gatebilde.

Vi har brukt farger og materialitet i bygningene for å gi en ekstra kvalitet til beboerne. De valgte materialene er gode og solide, med lang holdbarhet, som er med på å skape en ramme av stabilitet. Fasadene blir kledd i forskjellige nyanser av tegl, med balansert innslag av tre som blir fargelagt med bakgrunn i Trondheimspaletten. Den utstrakte bruken av tre, tegl og farger som spiller i lag med omkringliggende nabobebyggelser, gir hele prosjektet et stedstilpasset utrykk. Fasaden er utformet for å gi en karakteristisk sjarm. De søylefrie balkongene gir et visuelt inntrykk av letthet og ro. Fasaden er preget av elementer som vindusomramming og fargelagte horisontale bånd, som også gjenspeiles i balkongene. Designet er inspirert av tradisjonelle bygningsdetaljer i Trondheim, tilpasset et moderne bygg.

En god bolig skal være et sted du gleder deg til å komme hjem til, et sted du føler tilhørighet til og som du kan forme etter dine vekslende behov. Det er dette vi tilstreber i de boligene vi tegner.

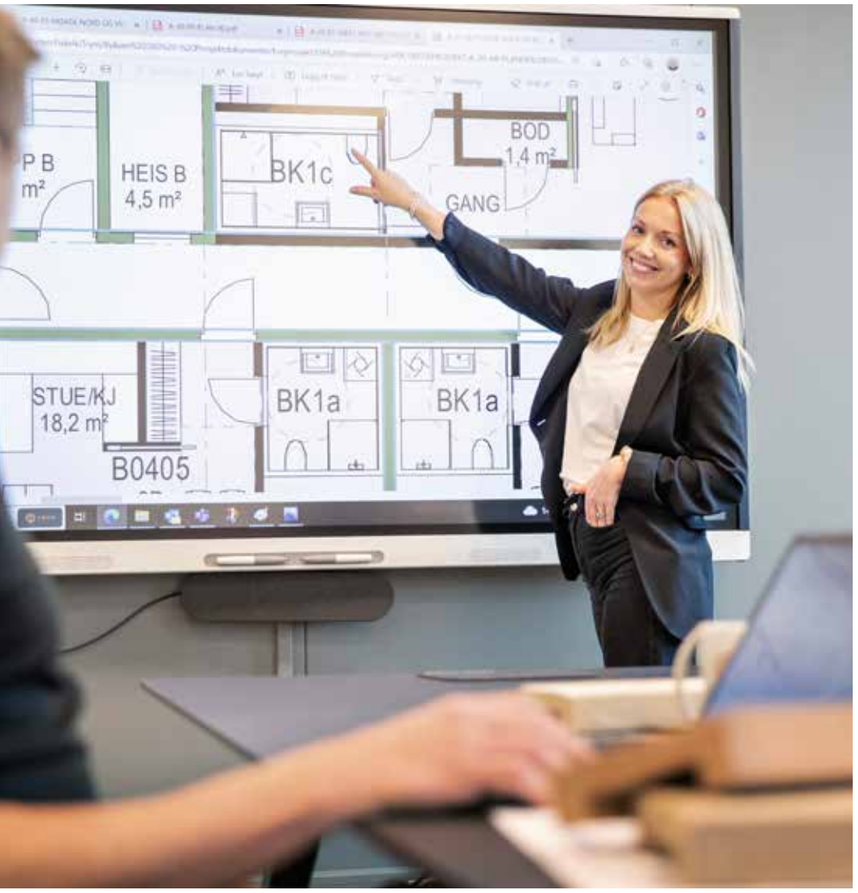
Balkongene er designet med stor vekt på funksjonalitet. Alle balkonger har tilstrekkelig dybde for å imøtekomme ulike muligheter for møblering og innredning. De fleste balkonger blir søylefrie, som bidrar til at bygget får et lettere uttrykk, samtidig som at balkongene blir skjermet mot innsyn med sidevegger.

Gildheim vil inneholde en variert sammensetning av leiligheter i forskjellige størrelser og designet med fleksible løsninger, der mange leiligheter har plass til et ekstra soverom. Leiligheter med lys inn fra flere sider i oppholdsrommene vil hente inn mye godt lys gjennom dagen og kvelden. Dette er boliger hvor det er tenkt at du kan bo lenge, med tilpasningsdyktighet ettersom livet forandrer seg.

En god bolig skal være et sted du gleder deg til å komme hjem til, et sted du føler tilhørighet til og som du kan forme etter dine vekslende behov. Det er dette vi tilstreber i de boligene vi tegner.

PKA Arkitekter v/ Xavier Baez





Trym bygger til det beste for kjøperne og brukerne av prosjektene vi utvikler, med omtanke for byen og samfunnet vi bygger i.



Helge Wekre, prosjektleder for Gildheim



Kvalitetshjem fra Trym Eiendom

Trym setter standarden høyt for hva som er et godt hjem. Vår definisjon av et kvalitetshjem er en smart utnyttet boflate med gjennomtenkte løsninger og høy standard, plassert i et attraktivt og omtenksomt utviklet bomiljø.

Trym-kvaliteten oppnås ved at vi har begge hendene på rattet gjennom hele prosessen; fra identifisering og kjøp av attraktive tomter, via regulering, arkitektonisk utforming og byggesak, til selve oppsettingen av bygget.

Allerede ved vurderingen om vi skal kjøpe en tomt eller ikke, stiller vi oss spørsmålet vil dette bli et godt sted å bo. Fra beslutning om kjøp av en tomt, og frem til inn-flytting flere år senere, har vi de fremtidige beboerne i fokus ved valg av arealinndeling, løsninger, håndverkere og materialer.

Eiendoms- og entreprenørkonsernet Trym er en solid, erfaren og langsiktig boligutbygger i Trondheimsregionen. Vi har en betydelig tomteportefølje, og planlegger å ferdigstille mellom 150 og 200 boliger årlig de kommende årene.

Vårt bolig-team består av kompetente og engasjerte medarbeidere med lang bransjeerfaring. Prosjekt-lederne i teamet har en sterk dedikasjon knyttet til å overlevere kvalitet til boligkjøperne. Velger du en bolig fra Trym kan du være trygg på at du overtar nøkkelen til et godt hjem med Trym-kvalitet.

Borettslag med gunstig finansiering

Fellesskapet som gir trygghet og unike fordeler

Med alle fordelene borettslag tilbyr, er det ikke rart det forblir en populær boligløsning i Norge.

På Gildheim får du ikke bare en bolig som er god å leve i, men også god å leve med. Gildheim er organisert som et borettslag, og dette gir deg blant annet tilgang til en svært gunstig og fleksibel finansiering av din nye bolig.

På Gildheim kan du velge å finansiere inntil 60 % av din nye bolig gjennom fellesgjeld. Fellesgjelden har rentebetingelser som er bedre enn det mange klarer å forhandle seg frem til i et ordinært boliglån, og du får 10 års avdragsfrihet. Dette betyr at dine månedlige bokostnader blir betydelig lavere enn ved ordinær lånefinansiering.

Hva kan dette bety i praksis?
Hvis du for eksempel kjøper en leilighet til 5 millioner kroner, og velger å finansiere 60 % av kjøpet gjennom avdragsfri fellesgjeld, vil dine månedlige boutgifter det første året bli ca. 3 500 kroner lavere enn om du finansierer kjøpet med et ordinært boliglån. Fellesgjelden er et annuitetslån, og den månedlige besparelsen i bokostnader vil derfor øke gjennom den avdragsfrie perioden. I år fem vil den månedlige besparelsen i boutgifter være ca. 4 300 kroner sammenlignet med et ordinært boliglån*.

Valgfritt og fleksibelt
Hvis du ikke har behov for å lånefinansiere din nye bolig på Gildheim, eller om du heller ønsker å finansiere boligen med et ordinært boliglån, ordnes dette med at din andel av fellesgjelden nedskrives ved overtagelse. Boligkjøpere som ønsker å benytte seg av finansiering gjennom fellesgjeld, tar del i en ordning for individuell nedbetaling (IN-ordning), som gir anledning til hel eller delvis nedbetaling av sin andel av fellesgjeld to ganger hvert år.

IN-ordningen gir med andre ord beboerne på Gildheim fleksibiliteten til å nedbetale på sin andel av fellesgjelden, eller til å kun betale renter de neste 10 årene.

Snakk med våre eiendomsmeglere om dine muligheter med finansiering gjennom fellesgjeld.

*Eksemplene er fra beregninger gjort i november 2023 – rådfør deg med en av våre meglere om fellesgjeld.



- Lave kjøpsomkostninger (ikke dokumentavgift)
- God oversikt over månedlige kostnader
- Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene
- Gode avtaler på bredbånd, strømmetjenester og strøm
- Fellesskapet har ansvaret for vedlikehold, vaktmestertjenester, sikkerhet, kabelanlegg, økonomiforvaltning, lekeplasser og betaling av kommunale avgifter
- Det tegnes forsikring for betaling av fellesutgifter og renter, slik at du ikke blir skadelidende om andre beboere misligholder sine forpliktelser.
- Godt, trygt og stabilt bomiljø
- Muligheter for utleie ved behov

Det som er viktig for deg, er viktig for oss

Når du skal kjøpe ny bolig er det mange ting du må ta hensyn til. Om boligen er miljøvennlig er kanskje ikke det de fleste av oss har lengst fremme i bevisstheten. Men om du velger en bolig som har blitt bygget miljøriktig - for deg og omgivelsene, vil du kunne sove bedre om nettene, vel vitende om at du har gjort et godt valg.

Vår viktigste medspiller for å skape bedre bomiljøer, er deg som beboer - for der hvor vi avslutter, tar du over. Derfor er det så viktig for oss å ivareta miljøet så bra som mulig gjennom hele prosessen, slik at du kan føle deg trygg på at dine og naturens behov er tatt hånd om. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

BREEAM er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Verdien av et BREEAM-sertifikat er bedre kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging til bruk, oppussing og riving.

Våre tre hovedkategorier

Trym Eiendom har registrert leilighetene på GIldheim, og har ambisjon om å sertifisere etter BREEAM-NOR klassifisering Very Good. Gildheim har spesielt fokus på tre av ni hovedkategorier.

Helse og inneklima

Et godt innemiljø er viktig for trivselen. Lys skal du få akkurat passe av, men sjenerende lyd skal vi skjerme deg for. På Gildheim leveres det vannbåren gulvvarme, komfortabelt og miljøvennlig hvor romtemperaturen skal kunne tilpasses dine behov. Vi holder oss til helse- og miljøvennlige produkter slik at det skal være godt å trekke pusten inne så vel som ute. Ikke minst skal du føle deg trygg der du bor - for dersom man bor godt, så lever man godt.

Transport

Med kort avstand til sykkelveier kan du velge sykkel til jobben, ærend på Gildheim eller en tur i fjæra eller marka. Kollektivtransport rett i nærheten med metrobussen gjør turen til byen mer komfortabel og enkel. Når du kommer hjem, har vi lagt til rette for sykkelparkering, lading og lagring som passer dine behov – nå og i fremtiden. Tilgjengelig, trygt og naturlig, enten du velger to eller fire hjul.

Materialer

Gode rutiner og store innkjøp gjør at vi kan levere robuste konstruksjoner bygget av miljøvennlige materialer – som virker og varer. Tropisk tømmer eller materialer med miljøgifter styrer vi langt unna, slik at du som beboer skal få et mest mulig miljøriktig hjem.



Landskapsplan
Etasjeplaner
Plantegninger



Gildt for alle – enten du er

yngre eller eldre

singel eller samboer

aktiv eller meditativ

urban eller hjemmekjær

kaffedrikker eller vinkjenner

entusiast for høykultur eller populærkultur

Velkommen inn!

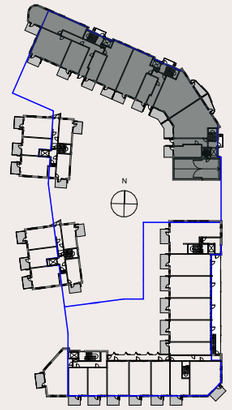
Bebyggelsen er etablert i en kvartalsstruktur, og er utformet med tanke på å skape et raust og romslig indre gårdsrom på innsiden av kvartalet, som samtidig er åpent og har gode forbindelser til området rundt. Dette gjør at kvartalet både skjermer om privatlivet og åpner for samhandling.

PKA Arkitekter



1. etasje

1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms

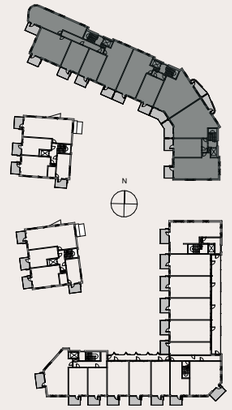


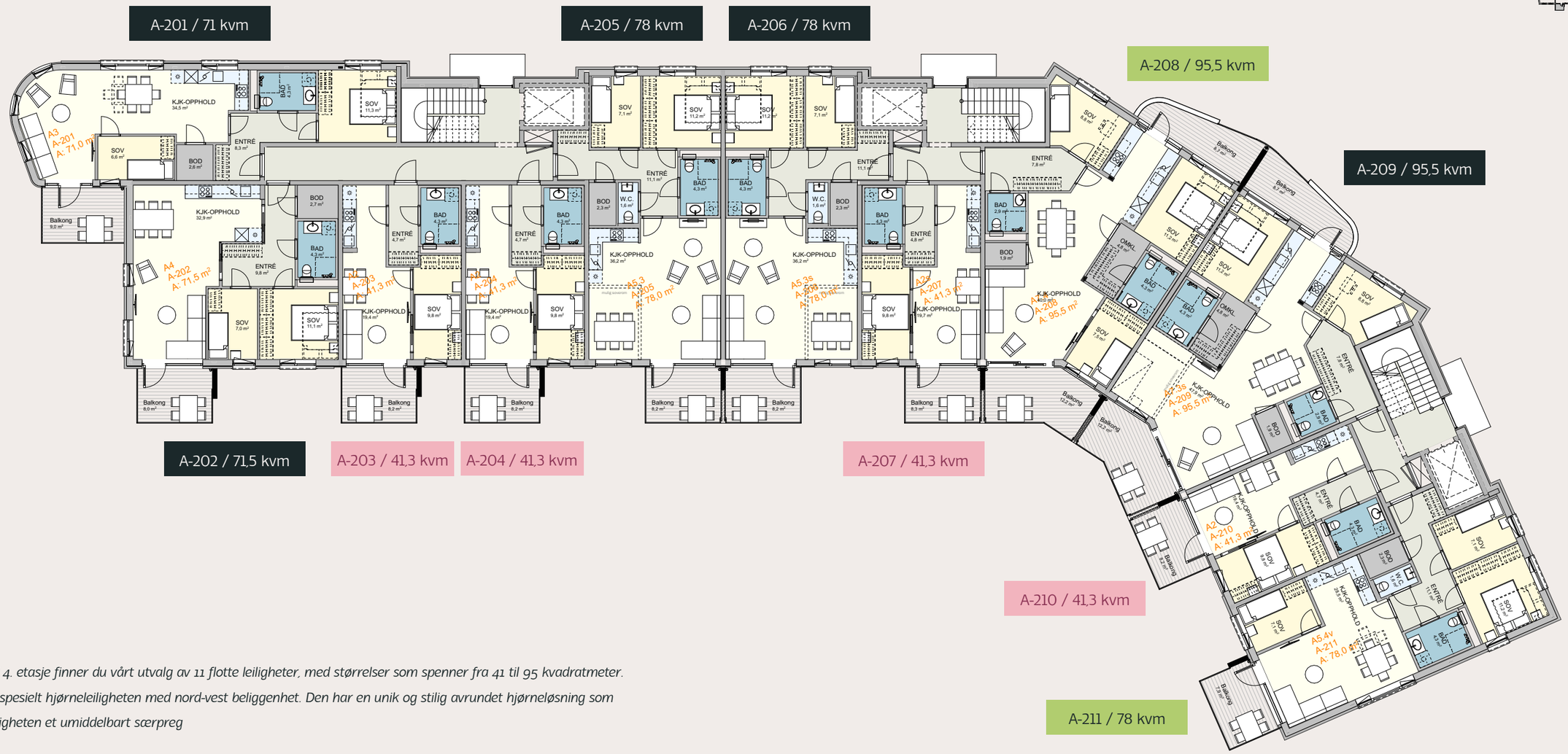


I 1. etasje ønsker vi å tilby et bredt utvalg av boligalternativer for ulike behov og livsstiler. Her finner du 10 leiligheter som spenner fra 1-roms på 26 kvadratmeter til romslige 4-roms på 95 kvadratmeter. Som beboer i 1. etasje kan du enkelt trå ut av leiligheten og nyte felles uteplasser og grøntområder uten å måtte gå gjennom fellesområder eller ta heisen.

2. etasje

1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms

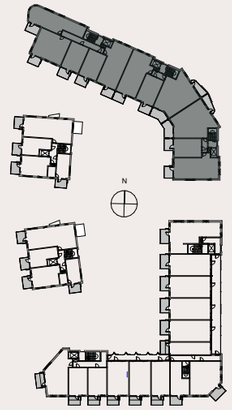


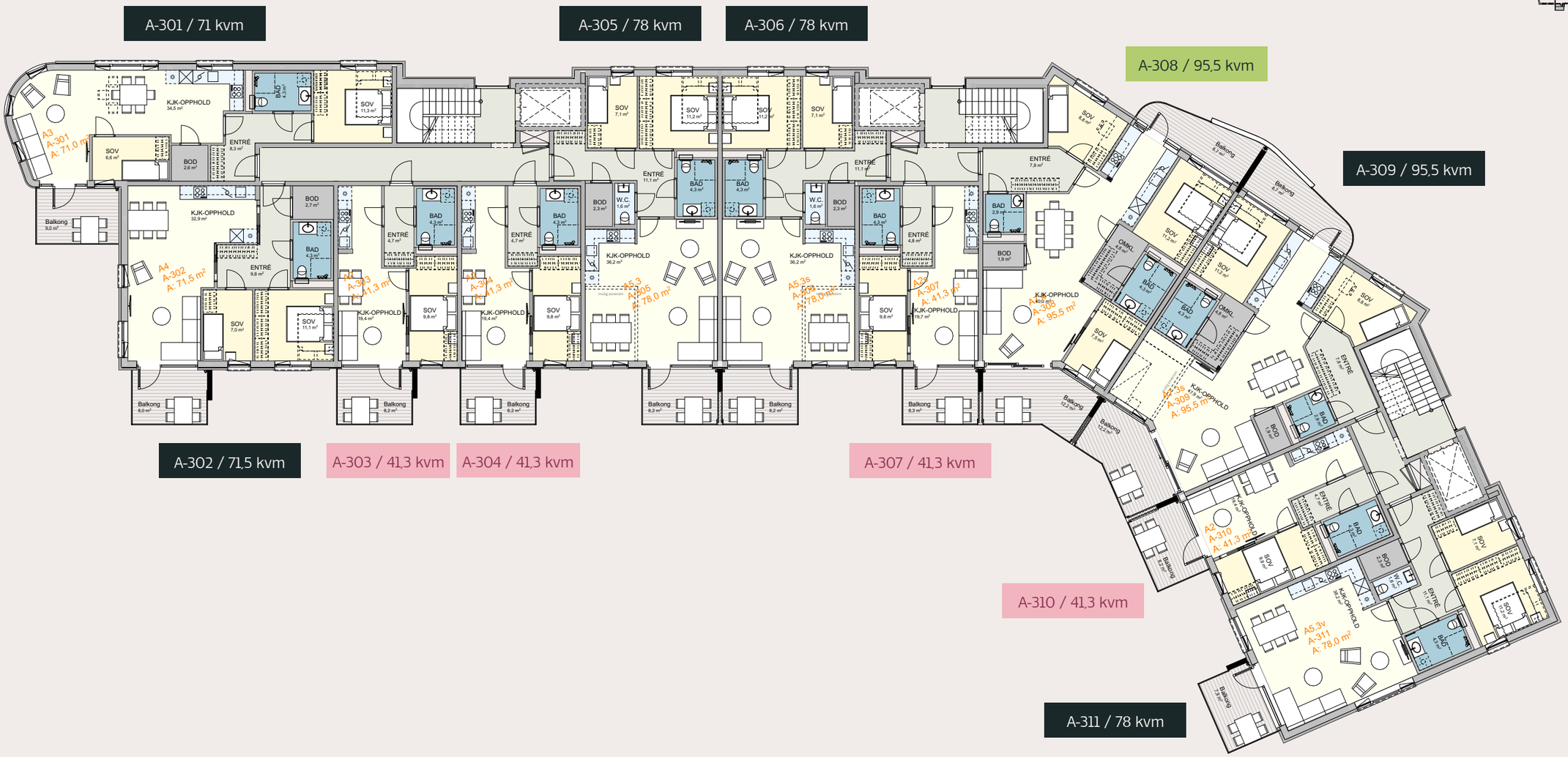


I 2. til 4. etasje finner du vårt utvalg av 11 flotte leiligheter, med størrelser som spenner fra 41 til 95 kvadratmeter. Merk spesielt hjørneleiligheten med nord-vest beliggenhet. Den har en unik og stilig avrundet hjørneløsning som gir leiligheten et umiddelbart særpreg

3. etasje

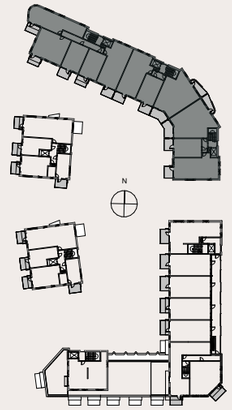
1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms

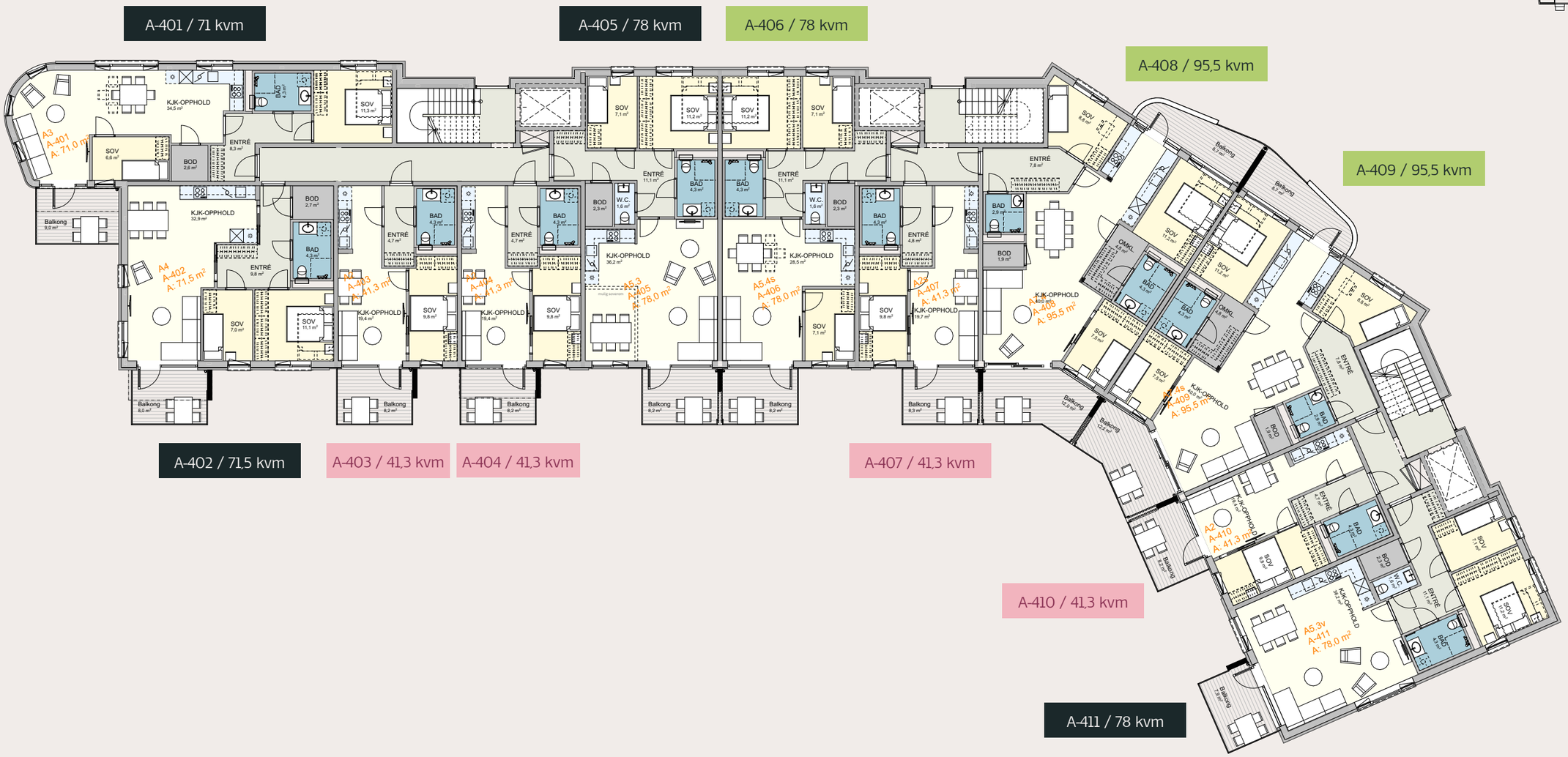




4. etasje

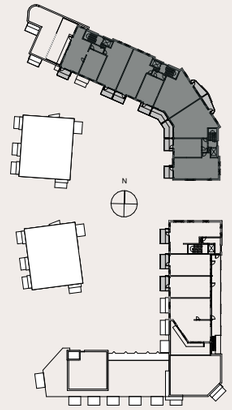
1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms

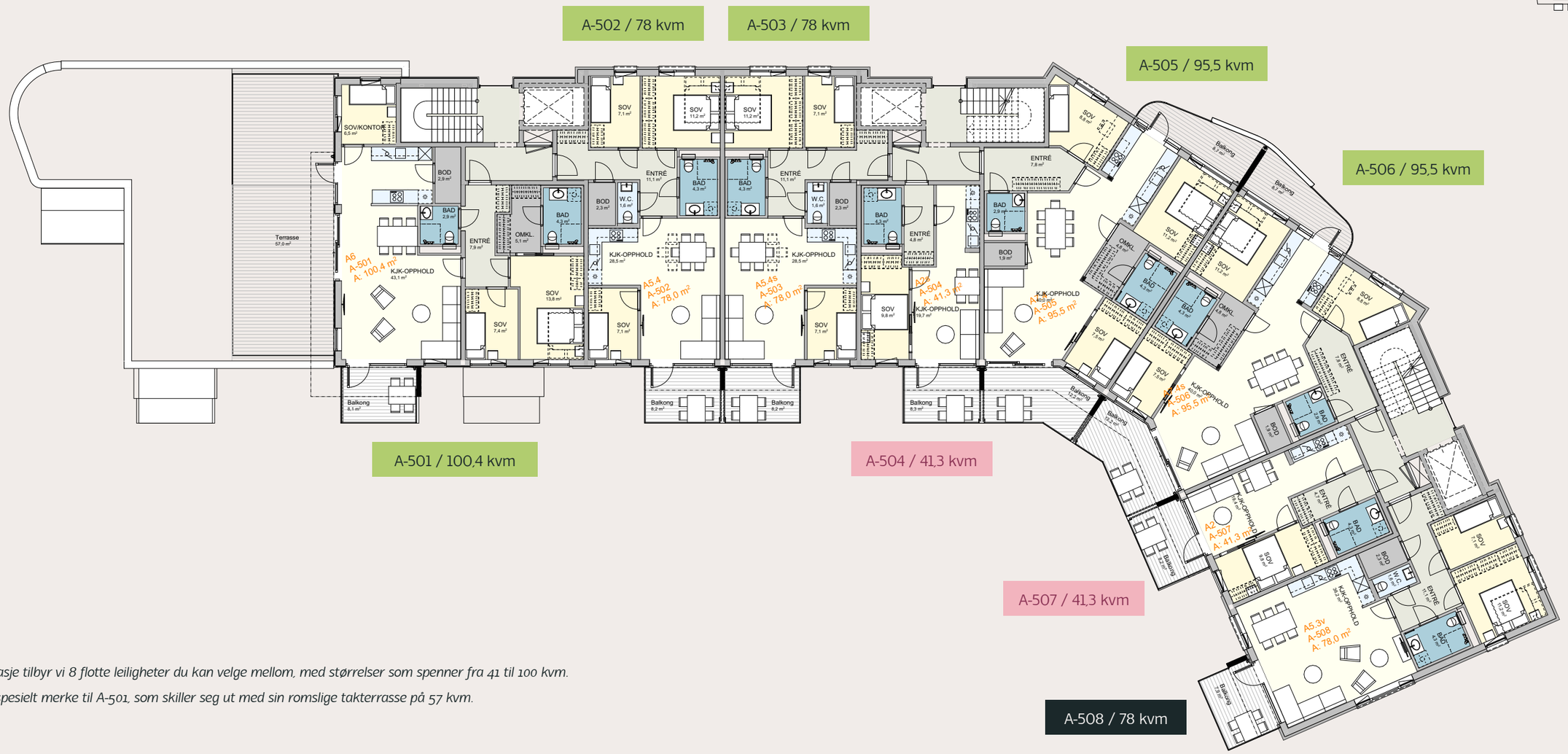




5. etasje

1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms



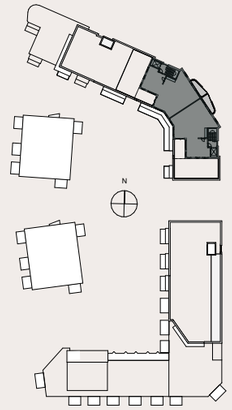


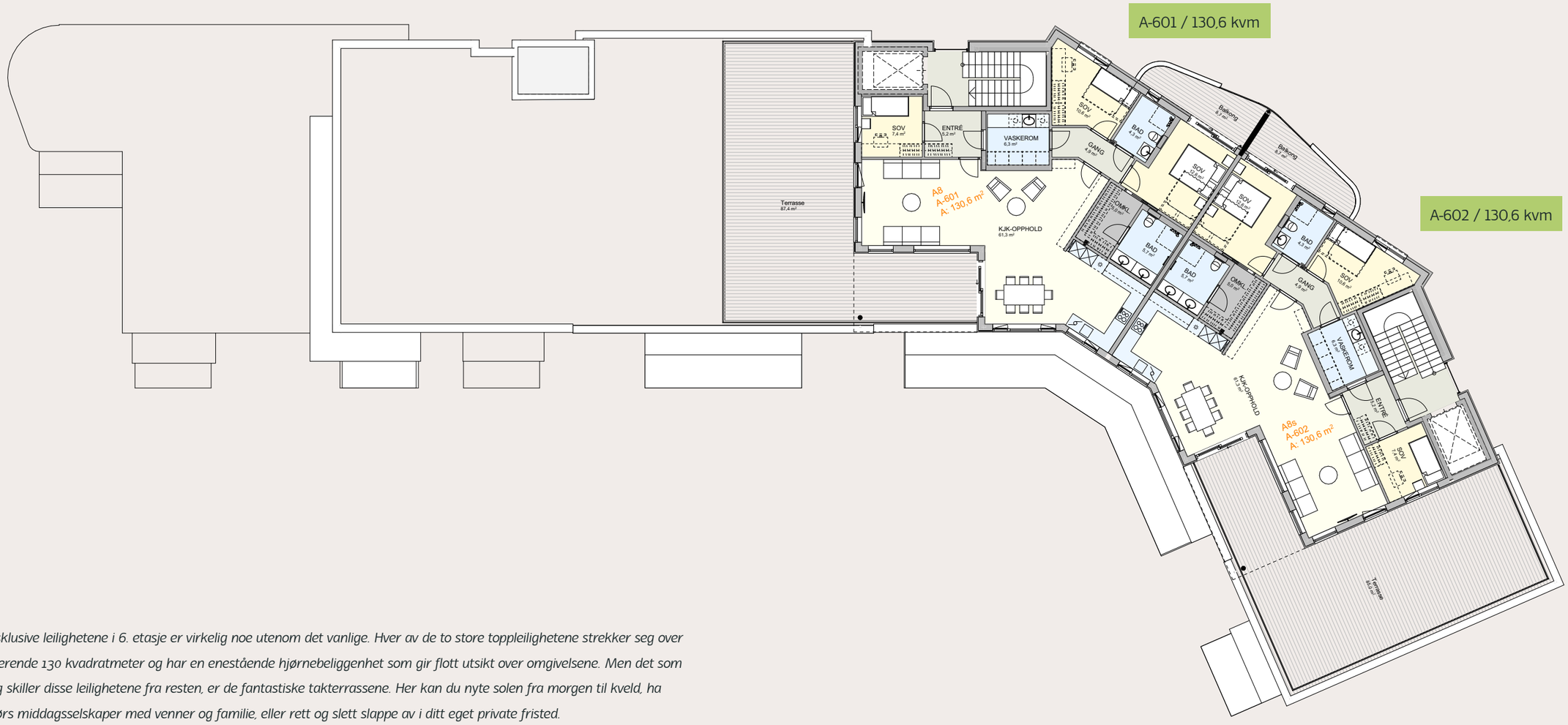
I 5. etasje tilbyr vi 8 flotte leiligheter du kan velge mellom, med størrelser som spenner fra 41 til 100 kvm.

Legg spesielt merke til A-501, som skiller seg ut med sin romslige takterrasse på 57 kvm.

6. etasje

1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms





De eksklusive leilighetene i 6. etasje er virkelig noe utenom det vanlige. Hver av de to store toppleilighetene strekker seg over imponerende 130 kvadratmeter og har en enestående hjørnebeliggenhet som gir flott utsikt over omgivelsene. Men det som virkelig skiller disse leilighetene fra resten, er de fantastiske takterrassene. Her kan du nyte solen fra morgen til kveld, ha utendørs middagsselskaper med venner og familie, eller rett og slett slappe av i ditt eget private fristed.

							A-108	A-109	A-110	
		A-103		A-105	A-106	A-107	A-208	A-209	A-210	
A-101	A-102	A-203	A-104	A-205	A-206	A-207	A-308	A-309	A-310	A-211
A-201	A-202	A-303	A-204	A-305	A-306	A-307	A-409	A-409	A-410	A-311
A-301	A-302	A-403	A-304	A-405	A-406	A-407	A-505	A-505	A-507	A-411
A-401	A-402	A-501	A-404	A-502	A-503	A-504	A-601	A-602	A-602	A-508

Bygg B

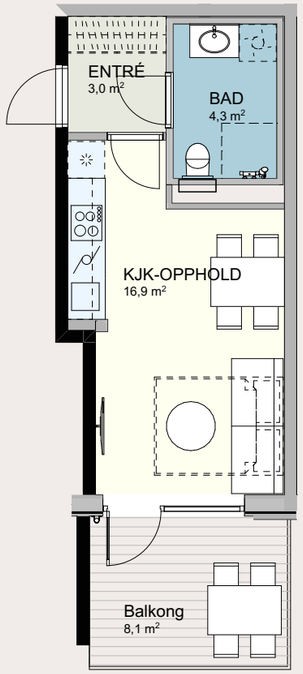
Illustrasjon for å vise leilighetenes plassering i bygget.
Gjør oppmerksom på Punkthus som vil komme som en del av tunet.

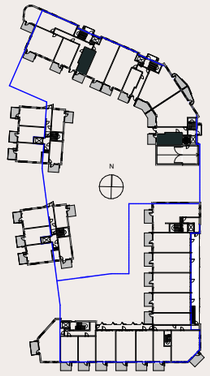
1-roms / 26 m²

Leil A-104 / A-110

Etasje: 1
Antall soverom: 0
BRA-i: 26,3
BRA-e: 2,5
Total BRA: 28,8
Terrasse: 8 m²

- Arealeffektiv planløsning
- Terrasse inn mot hyggelige fellesarealer
- Leveres med skyvedørsgarderobe i entré
- Kjøkken med integrerte hvitevarer



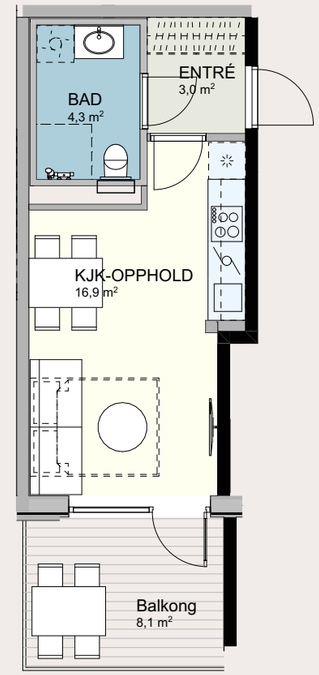


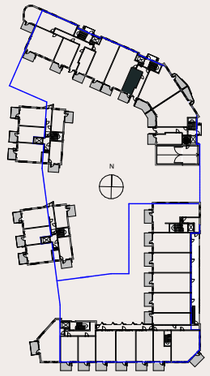
1-roms / 26 m²

Leil A-107

Etasje: 1
Antall soverom: 0
BRA-i: 26,3
BRA-e: 2,5
Total BRA: 28,8
Terrasse: 8 m²

- Arealeffektiv planløsning
- Sørvendt terrasse inn mot hyggelige fellesarealer
- Leveres med skyvedørsgarderobe i entré
- Kjøkken med integrerte hvitevarer



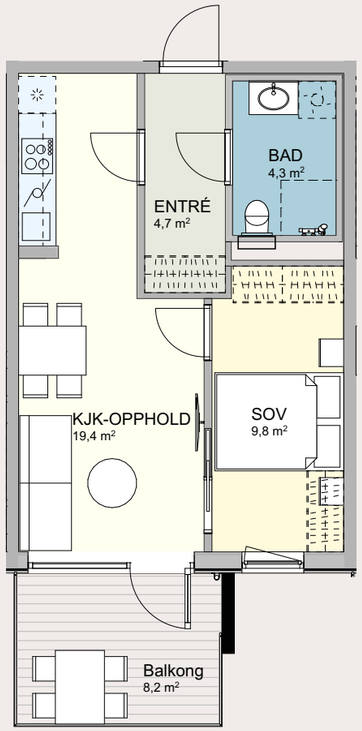


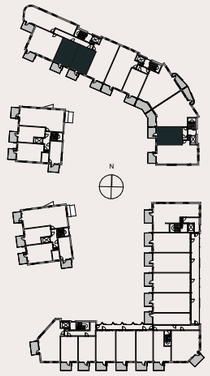
2-roms / 41 m²

Leil A-103 / A-203 / A-204 / A-210 / A-303 /
A-304 / A-310 / A-403 / A-404 / A-410 / A-507

Etasje: 1.-5.etg.
Antall soverom: 1
BRA-i: 41,3 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 43,8
Balkong: 8 m²

- Skjermet balkong mot sør eller vest
- Leveres med skyvedørsgarderobe i soverom
- Tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig hovedsoverom med god plass til garderobe



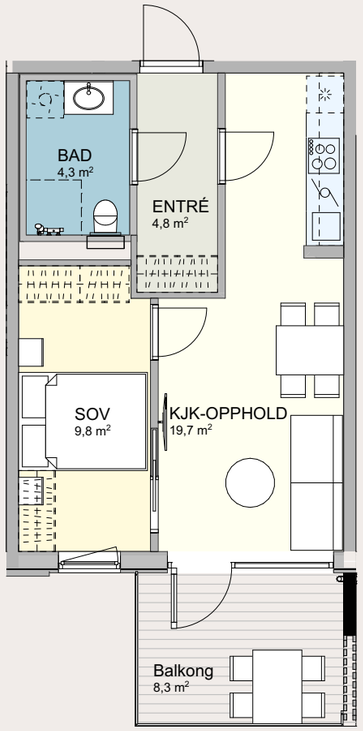


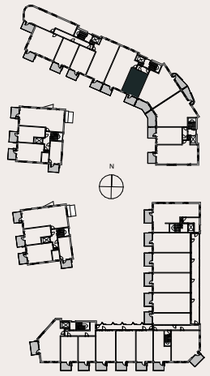
2-roms / 41 m²

Leil A-207 / A-307 / A-407 / A-504

Etasje: 2.-5. etg.
Antall soverom: 1
BRA-i: 41,3
BRA-e: 2,5
Total BRA: 43,8
Balkong: 8 m²

- Skjermet balkong mot sør
- Leveres med skyvedørsgarderobe i soverom
- Tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig hovedsoverom med god plass til garderobe

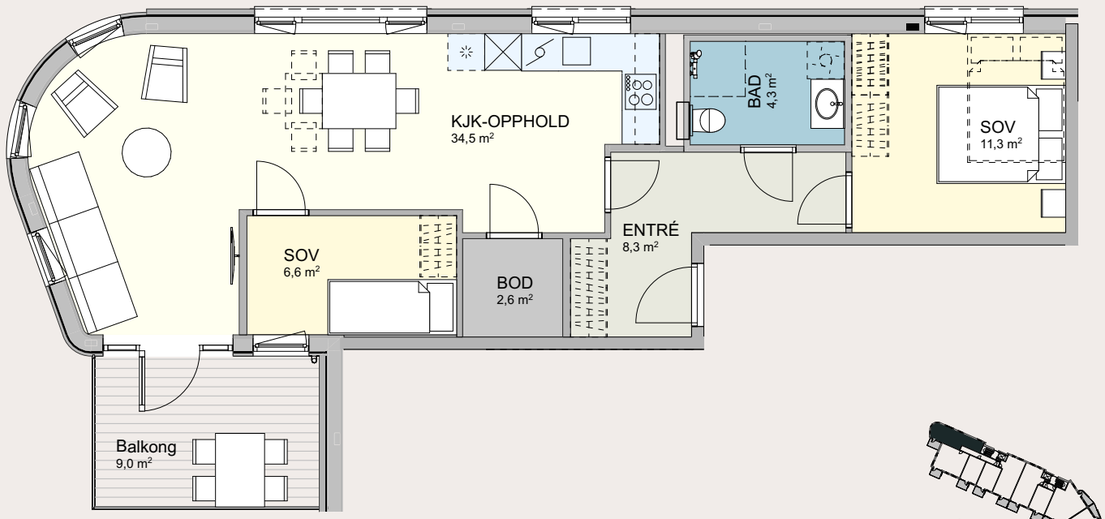




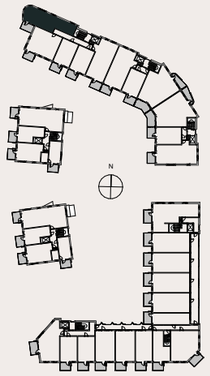
3-roms / 71 m²

Leil A-101 / A-201 / A-301 / A-401

Etasje: 1.-4. etg.
Antall soverom: 2
BRA-i: 71 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 76 m²
Balkong: 9 m²



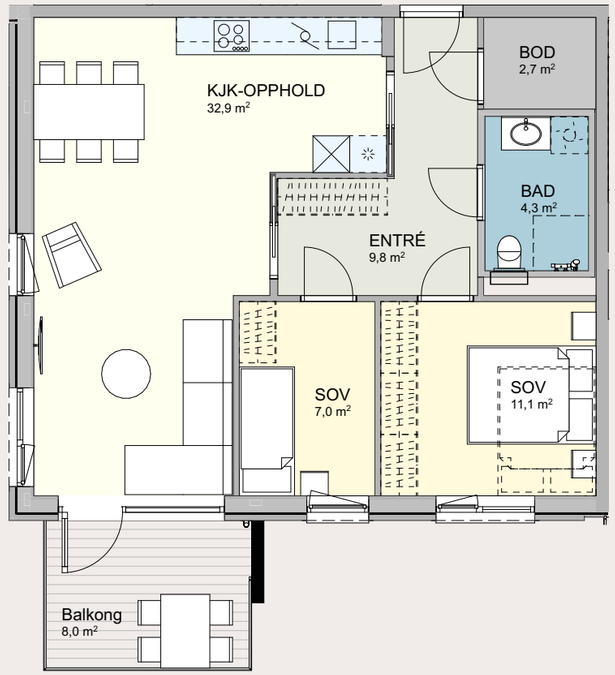
- Hjørneleilighet med mye lys inn i oppholdsrom
- Plass til garderobe i entrè
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken med vindu over kjøkkenbenk
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



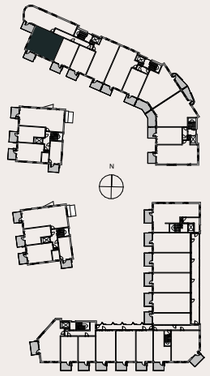
3-roms / 71 m²

A-102 / A-202 / A-302 / A-402

Etasje: 1.-4. etg.
Antall soverom: 2
BRA-i: 71,5 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 76,5 m²
Balkong: 8 m²



- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Plass til garderobe i entrè
- Tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer
- Hovedsoverom med god plass til garderobeløsning
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod

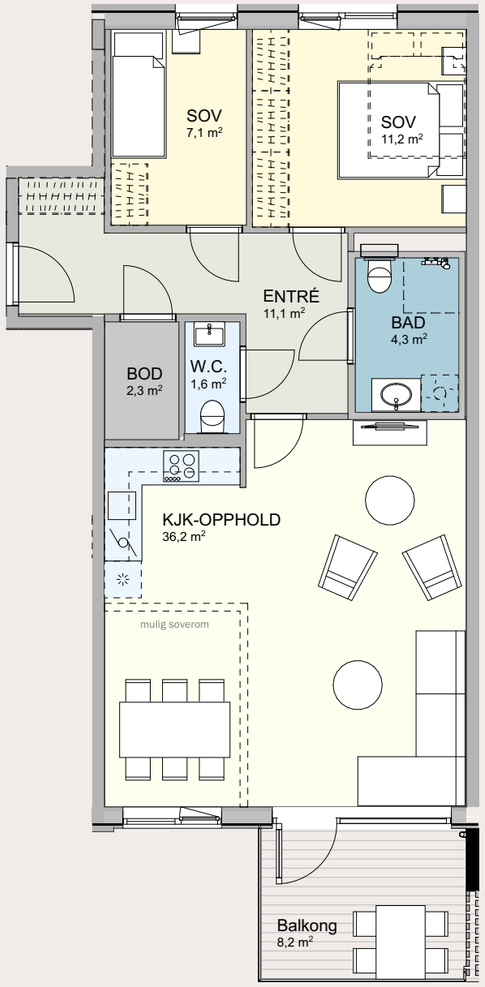


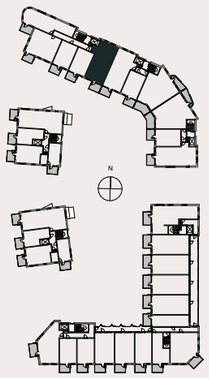
3-roms / 78 m²

Leil. A-105 / A-205 / A-305 og A-405

Etasje: 1.-4.etg.
Antall soverom: 2
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 83 m²
Balkong: 8 m²

- Gjennomgående leilighet
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- Mulighet for 3 soverom
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



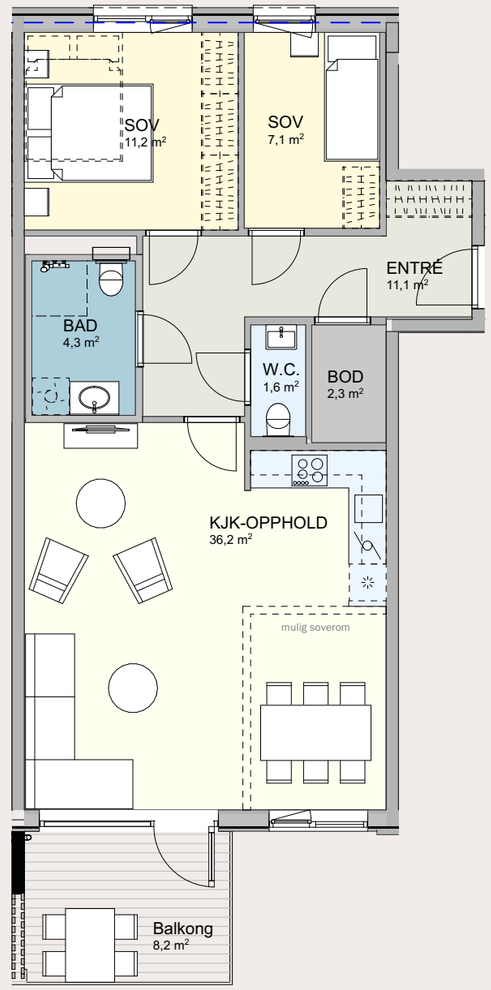


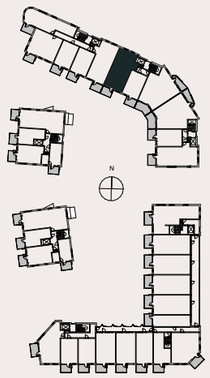
3-roms / 78 m²

A-106 / A-206 / A-306

Etasje: 1.-3. etg.
Antall soverom: 2
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 83 m²
Balkong: 8 m²

- Gjennomgående leilighet
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- Mulighet for 3 soverom
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



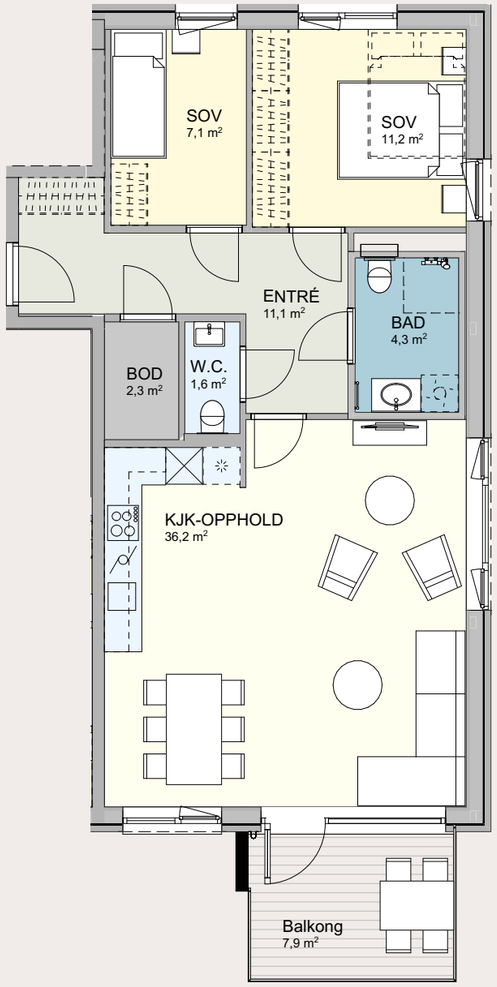


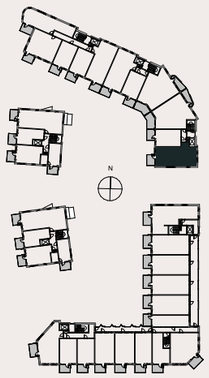
3-roms / 78 m²

Leil. A-311 / A-411 / A-508

Etasje: 3.-5.etg.
Antall soverom: 2
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 83 m²
Balkong: 8 m²

- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- Vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



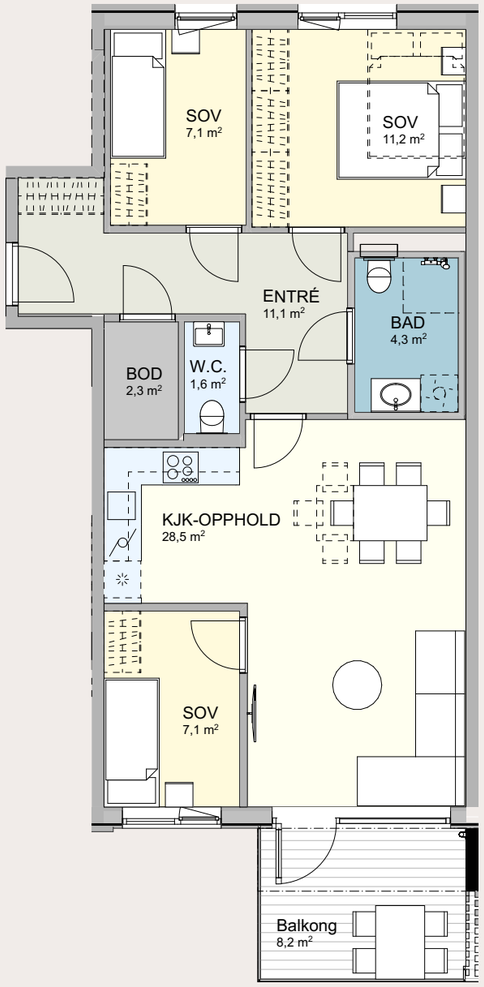


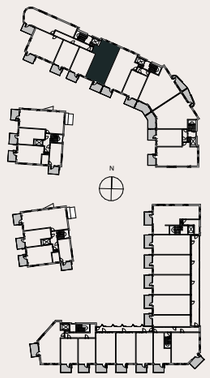
4-roms / 78 m²

A-502

Etasje: 5. etg.
Antall soverom: 3
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 83 m²
Balkong: 8 m²

- Gjennomgående leilighet
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 soverom
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



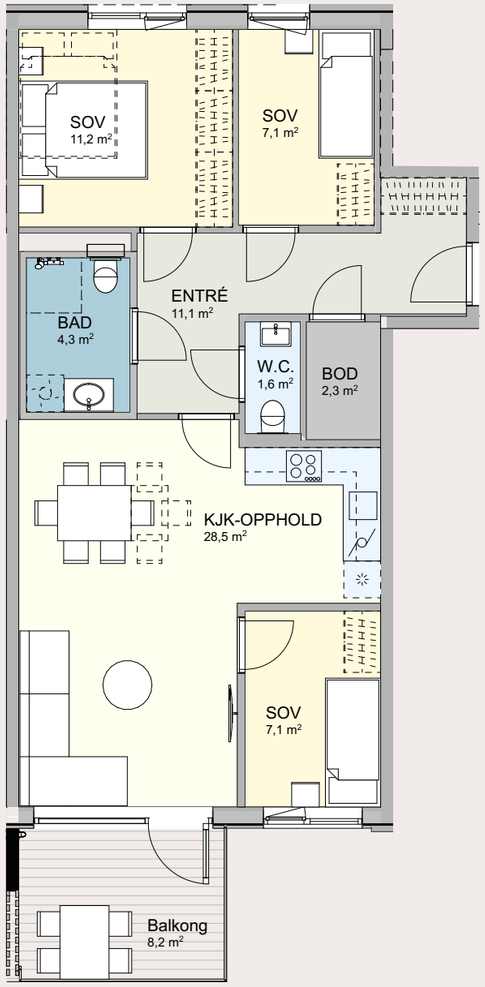


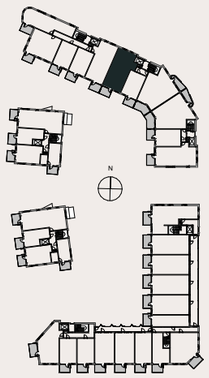
4-roms / 78 m²

Leil. A-406 / A-503

Etasje: 4.-5.etg.
Antall soverom: 3
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 83 m²
Balkong: 8 m²

- Gjennomgående leilighet
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 soverom
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



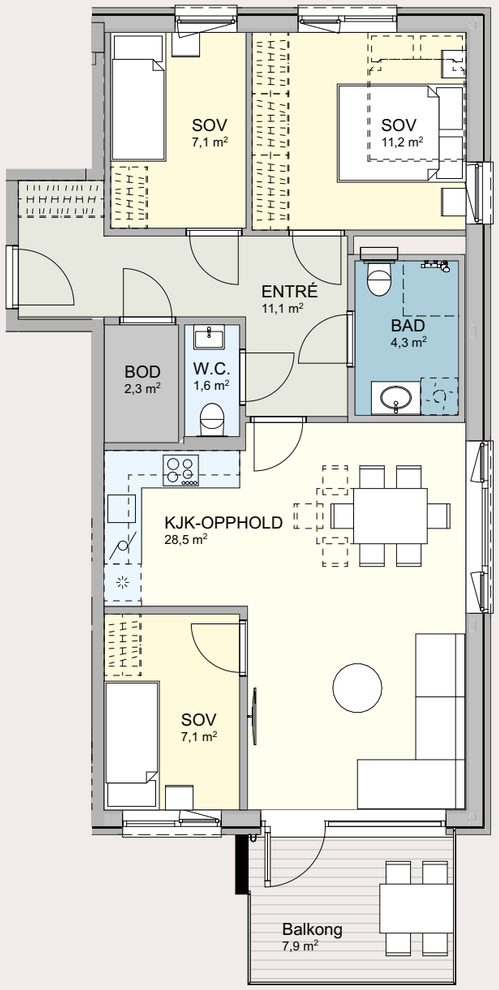


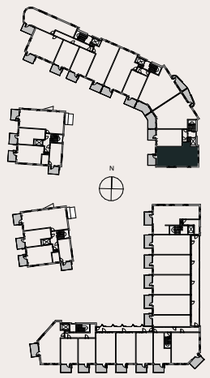
4-roms / 78 m²

A-211

Etasje: 2. etg.
Antall soverom: 3
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 83 m²
Balkong: 8 m²

- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- Vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



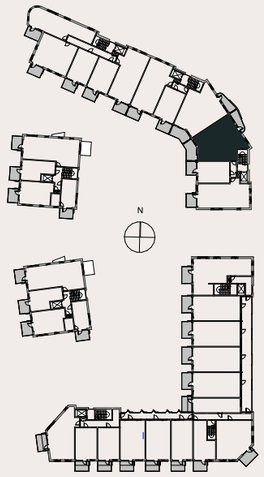


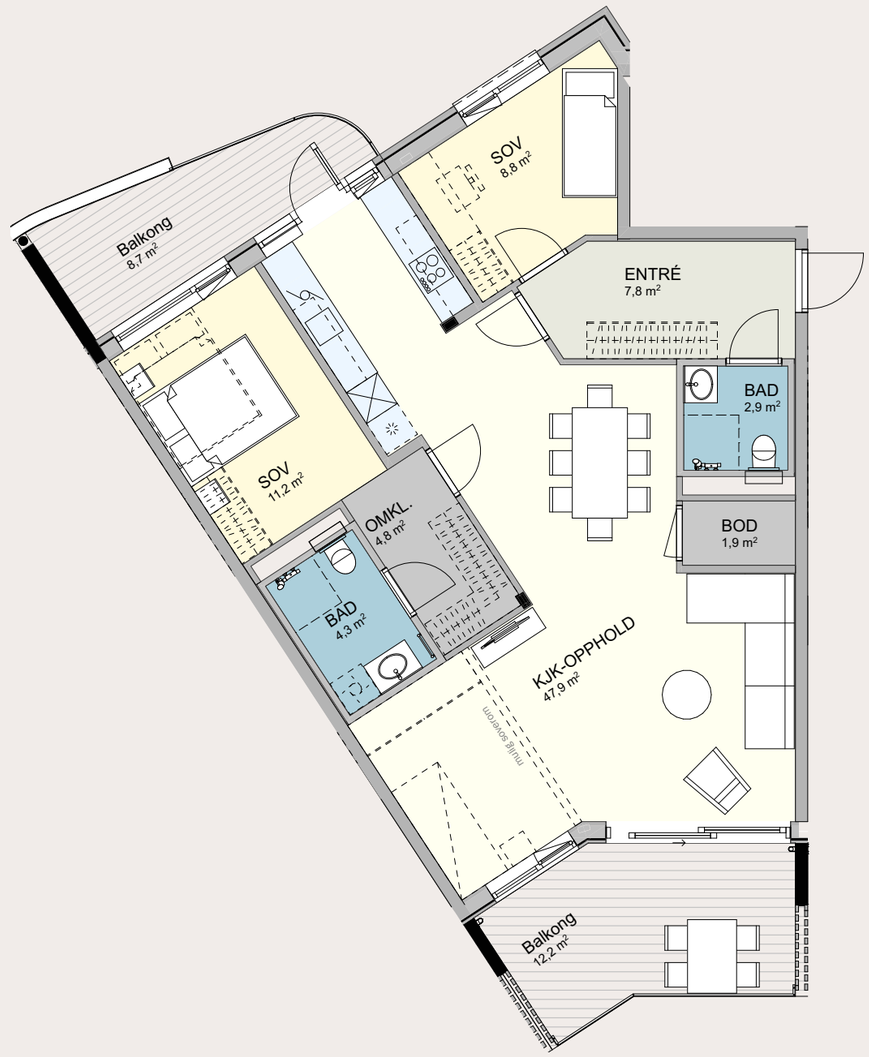
3/4-roms / 95 m²

Leil. A-109 / A-209 / A-309

Etasje: 1.-3. etg.
Antall soverom: 2
BRA-i: 95,5 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 100,5 m²
Balkong: 12 + 9 m²

- Gjennomgående leilighet med balkong på begge sider
- Stort oppholdsrom
- Mulighet for 3 soverom
- 2 bad
- Tilbaketrukket kjøkken med utgang til balkong
- Omkledningsrom og innvendig bod



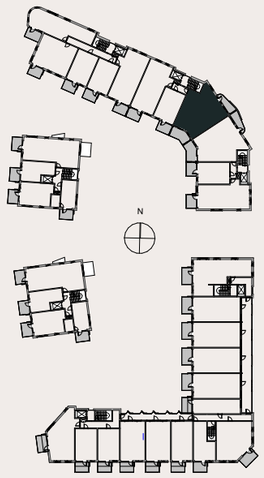


4-roms / 95 m²

Leil. A-108 / A-208 / A-308 / A-408 / A-505

Etasje: 1.-5. etg.
Antall soverom: 3
BRA-i: 95,5 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 100,5 m²
Balkong: 12 + 9 m²

- Gjennomgående leilighet med balkong på begge sider
- 3 soverom
- 2 bad
- Tilbaketrukket kjøkken med utgang til balkong
- Omkledningsrom og innvendig bod



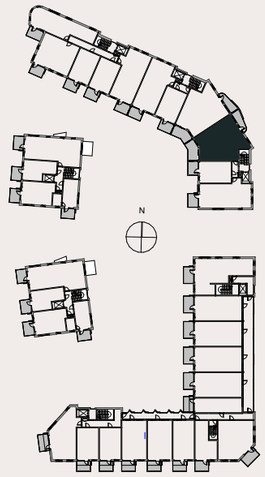


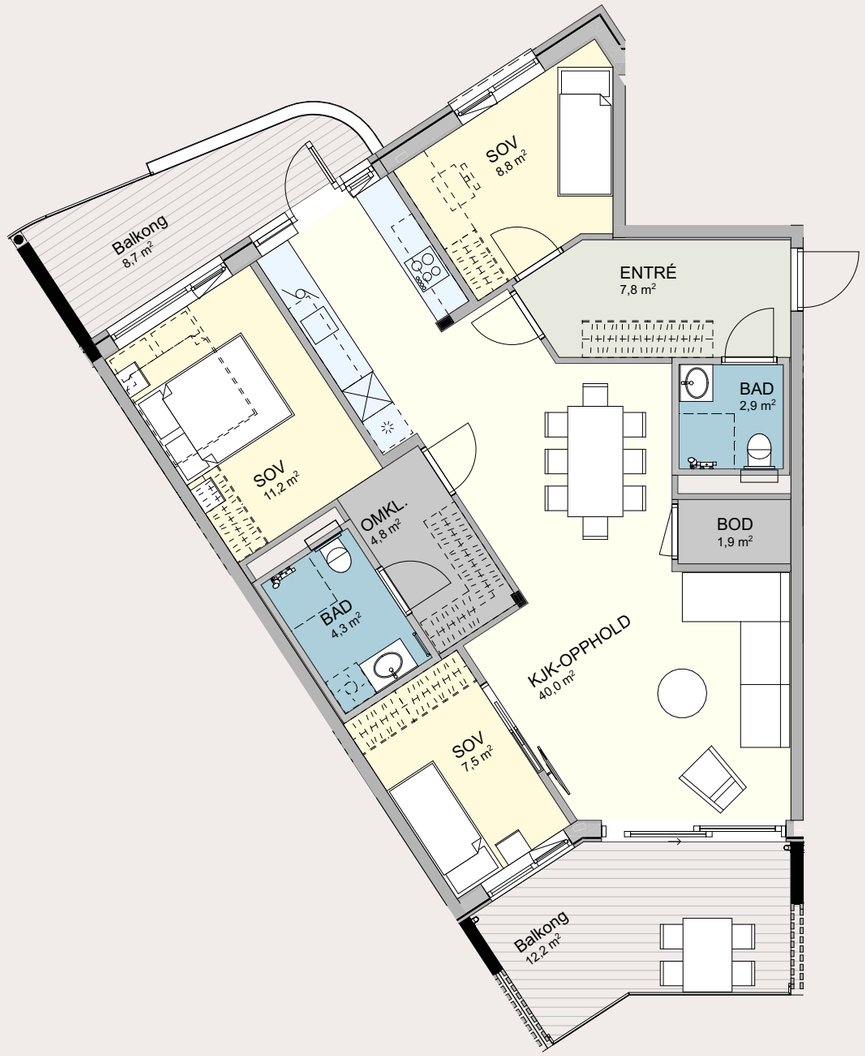
4-roms / 95 m²

Leil. A-409 / A-506

Etasje: 4.-5. etg.
Antall soverom: 3
BRA-i: 95,5 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 100,5 m²
Balkong: 12 + 9 m²

- Gjennomgående leilighet med balkong på begge sider
- 3 soverom
- 2 bad
- Tilbaketrukket kjøkken med utgang til balkong
- Omkledningsrom og innvendig bod



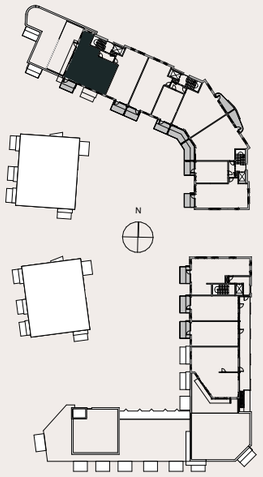


4-roms / 100 m²

Leil. A-501

Etasje: 5.etg.
Antall soverom: 3
BRA-i: 100,4 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 105,4 m²
Balkong: 57 + 8 m²

- Stor og innholdsrik toppleilighet
- Takterrasse mot sør og vest
- 2 bad
- 3 soverom
- Omkledningsrom, samt godt med avsatt plass til garderobe
- Innvendig bod
- Godt med lys inn i oppholdsrom
- Lys 1-stavs eikeparkett
- Flott utsikt



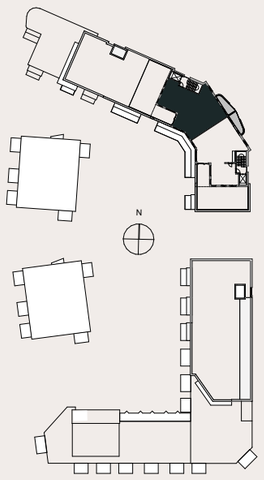


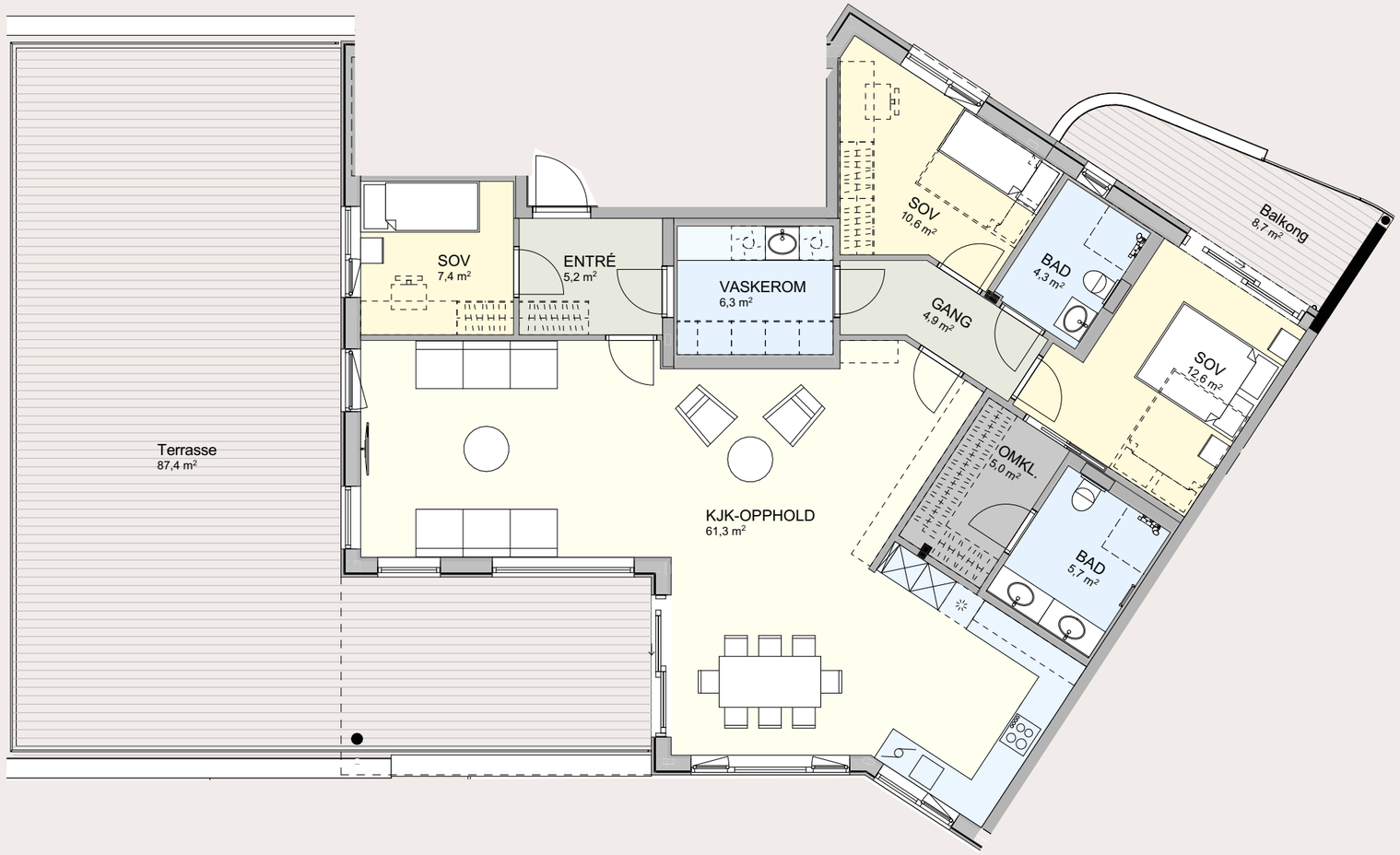
4-roms / 130 m²

Leil. A-601

Etasje: 6. etg.
Antall soverom: 3
BRA-i: 130,6 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 135,6 m²
Balkong: 87 + 9 m²

- Stor og innholdsrik toppleilighet med sør-/vestvendt takterrasse
- Baderom med 60x60 flis
- Praktisk vaskerom i forbindelse med entrè
- Hovedsoverom med direkte adkomst til omkledningsrom og bad, og utgang til balkong med morgensol
- Stort og innholdsrikt kjøkken
- Gode møbleringsmuligheter
- Deler av terrasse er overbygd
- Lys 1-stavs eikeparkett
- Flott utsikt



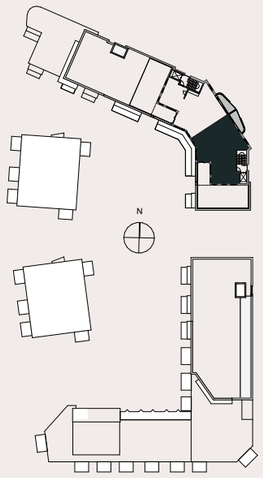


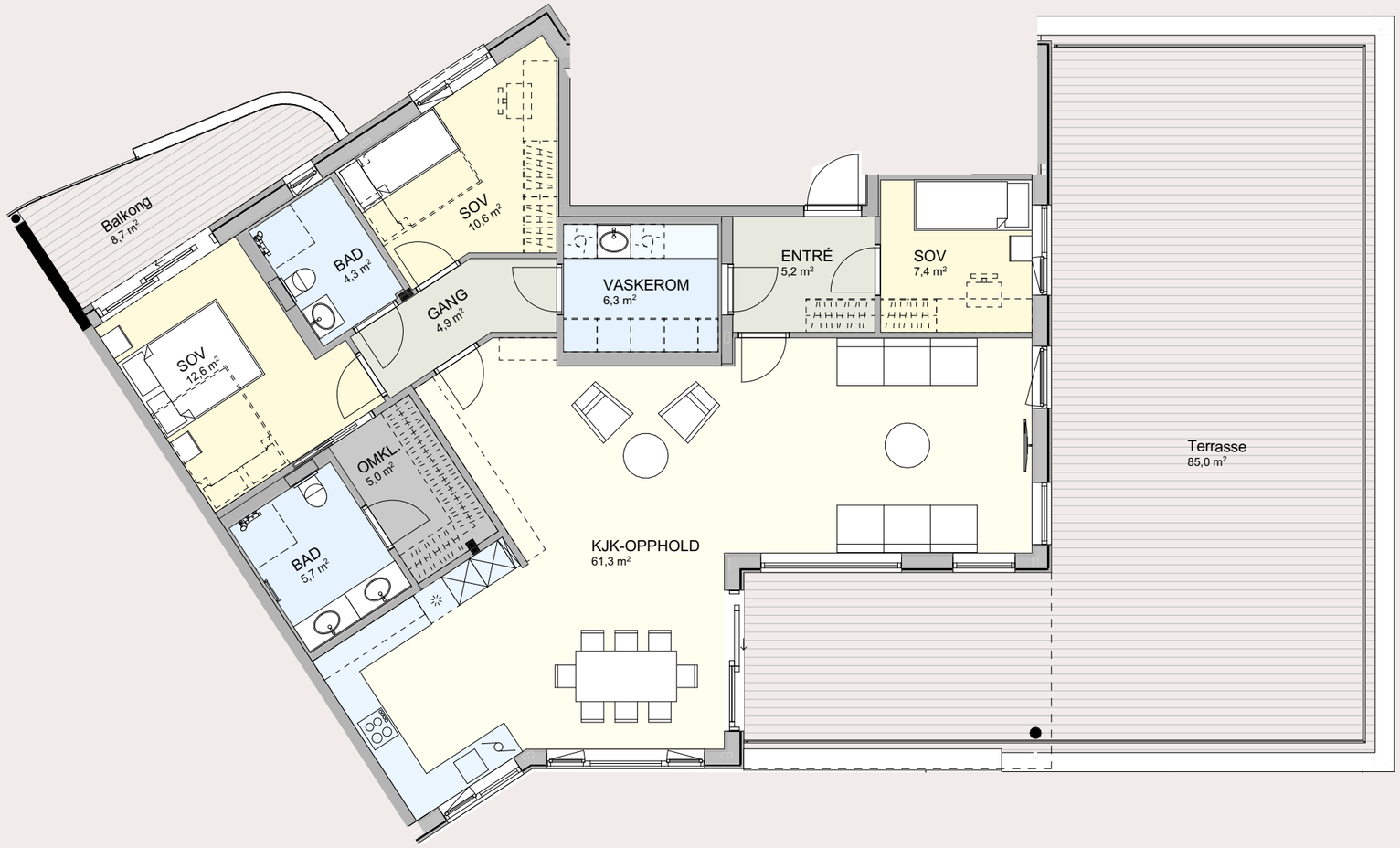
4-roms / 130 m²

Leil. A-602

Etasje: 6. etg.
Antall soverom: 3
BRA-i: 130,6 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 135,6 m²
Balkong: 85 + 9 m²

- Stor toppleilighet med sør-/vestvendt takterrasse
- Baderom med 60x60 flis
- Praktisk vaskerom i forbindelse med entrè
- Hovedsoverom med direkte adkomst til omkledningsrom og bad, og utgang til balkong med morgensol
- Stort og innholdsrikt kjøkken
- Leveres med skyvedørsgarderobe på soverom 10,6 m2
- Gode møbleringsmuligheter
- Deler av terrasse er overbygd
- Lys 1-stavs eikeparkett
- Flott utsikt





Deklarasjon
Romskjema
Kjøpsbetingelser



Å bo i en staselig leilighet.
Å leve i et trivelig nabolag.
Å oppsøke hyggelige opplevelser.
Å gå lange turer i prektige omgivelser.
Å synes det er umåtelig godt å komme hjem.

Det er gildt, det.

Deklarasjon

PROSJEKTETS ART OG OMFANG
Prosjektet består av totalt 141 leiligheter fordelt på 4 bygg over felles parkeringskjeller. Leilighetsbyggene har felles trapperom og heis, hvor adkomst til leilighetene er via heis eller trapperom.
Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra ferdig prosjekterte løsninger, fargevalg, utførelse og materialbruk.

FORSKRIFTSREFERANSE
Boligene planlegges og oppføres iht. krav i TEK 17 eller eventuelt senere gjeldende forskrift på tidspunkt for innsending av rammesøknad.

REGULERINGSPLAN
Prosjektet omfattes av detaljreguleringsplan Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Reguleringsplan nr.: r20190010

UTOMHUS
Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra Asplan Viak. Endringer kan forekomme.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG
Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, herunder bl.a.:
- Trapper og heis
- Korridorer
- Utvendige tak og fasader, eksklusive egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg

I de etterfølgende kapitler beskrives leveransestandarden generelt, og det henvises til gjeldende romskjema. Dersom det er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema, gjelder romskjema foran denne beskrivelsen.

GENERELT
Heis og trapperom i leilighetsbyggene er ført ned til gateplan og til parkeringskjeller. Trinnfri adkomst via gårdsrommet. Sportsboder er plassert i kjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skjer via rampe fra gateplan. Det er avsatt plass for sykkelparkering både på terreng og i kjeller.

BÆRESYSTEM
Fundamenter i betong. Dekker mellom leiligheter utføres i betongkonstruksjoner. Bærende vegger mellom leiligheter utføres i hovedsak i betong, alternativt bindingsverk. Søyler og dragere i betong og stål. Balkonger i betong, alternativt i stål.

INNGANGSPARTI, TRAPPER OG HEIS
- Felles hovedinngangsdører i 1. etasje utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål iht. forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger.
- Innenfor klimaskille leveres trappene med flis på inntrinn, opptrinn og repos fra kjeller til og med 1.etasje.
  Fra 2. etasje leveres belegg i trapper og korridorer.
- Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål.
- Utvendige trapper og rekkverk utføres i tråd med arkitekttegninger.
- Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører, dimensjonert for sykebåre. Sameiet/borettslaget må tegne pålagt servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser.
- Belysning (LED) på vegger og/eller i himling for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

PARKERING
Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 78 parkeringsplasser (bygg A ca. 46 P-plasser). Borettslaget eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen). Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen.

Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstillingsplasser via borettslaget.

Borettslaget har leierett og leieplikt til 1 gjesteparkeringsplass. Styret forvalter bruken av gjesteparkeringsplassen(e), og har rett og plikt til å iverksette nødvendig regulering av bruken av gjesteparkering, herunder betalingsordning, borttauing m.v.

Kostnader med leie av gjesteparkering bæres av og faktureres til borettslaget. I henhold til prisliste er det oppgitt hvilke andeler i borettslaget som har leierett til 1 stk. parkeringsplass.

Adkomst til parkeringsarealet er via nedkjøringsrampe. Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av støvbundet betong, belegningsstein eller asfalt.

Vegger og himling i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass. Det monteres i tillegg elektronisk brikkeleser på utside av garasjeport for sykkeladkomst inn til kjeller. Det etableres areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller. Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

BODER I KJELLER
Hver leilighet vil få tilgang (tinglyst bruksrett) til egen sportsbod i kjeller for oppbevaring av gjenstander som ikke er ømfintlig for fukt/støv, som sykler, utemøbler, dekk, ski etc. Areal på boder er iht. forskriftskrav. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres som nettingboder eller tilsvarende i høyde 2 meter, og med tett front mot fellesareal. Det er medtatt nødvendig felles belysning styrt over felles bryter, evt. sensor om nødvendig. Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

AVFALLSHÅNDTERING
Leilighetene skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1. Inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er satt i drift, vil midlertidig renovasjonsløsning med avfallskontainere på bakkeplan fungere.

UTEAREAL
Utomhus og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne avvike fra dette. Dersom overlevering utenom sesong, vil beplanting skje påfølgende sommersesong. Borettslaget/sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg.

SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER
Borettslaget/sameiet må påregne å tegne serviceavtaler og andre avtaler med blant annet følgende leverandører:
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som foretar avlesing av fjernvarme og evt. varmt tappevann
- Selskap som bytter filter på ventilasjonsaggregater
- Selskap/vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av internett
- Selskap som håndterer nøkkelbrikker
- Selskap som foretar avlesning og evt. fakturering av strøm til elbilladere

Der det er hensiktsmessig inngår utbygger de første års avtaler på vegne av sameiet/borettslaget.
Det må påregnes bindingstid på enkelte leveranser.

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

GENERELT
Se vedlagt romskjema. Det skal være samsvar mellom romskjema og denne beskrivelsen. Dersom det likevel er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema vil romskjemaets spesielle anførsler gjelde foran denne beskrivelsen.

YTTERVEGGER
Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse, alternativt som prefabrikkerte isolerte betongelement. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, utføres i tråd

med arkitektens beskrivelser. På innsiden monteres gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikkmalt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart/ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask osv. avklares ved detaljprosjektering. Enkelte store vinduer forutsettes renholdt på utside med bruk av vaskeskaft eller lift. Vinduer med brannkrav utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og separat branngodkjent lufteluke.

INNERVEGGER
Skillevegger mellom leilighetene er betong eller isolerte bindingsverksvegger i tre eller stål. Bindingsverksvegger kles med gipsplater i henhold til gjeldende krav til lyddemping og brannsikring.

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males i en gråaktig beige tone.

På baderom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.

Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg malt i samme farge som vegg. Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmål) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere. Dørkarm leveres med dempelist. Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

DEKKER - GULV
Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og 3-stavs eikeparkett i lys utførelse.
Fotlist mot vegg leveres tilpasset gulv, med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. Terskler og overgangslister leveres i hvitpigmentert utførelse, tilpasset gulv.
Eventuelt oppfores gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til balkong/terrasse. På baderomsgulv/våtrom legges det keramisk flis med vannbåren gulvvarme.

HIMLINGER – TAK
Himling (tak) er generelt av betong. Det må påregnes synlige skjøter mellom betongdekker i himling. Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for framføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder fortrinnsvis tak i bad og gang. Det må påregnes innkassinger i stue og soverom for fremføring av ventilasjon og sprinkler. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte baderom leveres med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller slett hvit utførelse.

Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning.

Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette vil korrigeres for på overtakelse og 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget. Normal takhøyde er minimum 2,4 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m).

Yttertaket består av betongdekker/stålplater/lett-takelementer som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

INNREDNINGER
KJØKKEN:
Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH. Farge kan innenfor et utvalg endres kostnadsfritt. Hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin (integrert), og 1 stk. kombiskap (integrert kjøl/frys). Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning for øvrig. Benkeplate leveres i laminat. Kjøkkenventilator medfølger (tilpasses ventilasjonssystemet). Enkelte leiligheter leveres med Røroshetta Easy benkeventilator eller tilsvarende. Dette er ikke tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Omfang og organisering av kjøkken vil endelig fremgå i egne kjøkkentegninger, og kan avvike fra salgstegninger. Avtrekkshette/vask vil ikke kunne flyttes som tilvalg.

BAD:
Det leveres baderomsinnredning med skuffer og hvit slett front. Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap, samt

speil. Se romskjema for mer informasjon. Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass avhengig av badets utforming. De aller fleste badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner. Disse produseres og leveres byggeplass før lukking av bygget. Hvilke leiligheter som får kabin, er avhengig av badets størrelse og utforming. Nærmere beskrivelse av type bad vil bli informert om i forbindelse med prosess for tilvalg.

GARDEROBE/SKAP:
Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning. Leiligheter som ikke har egen bod, vil leveres med skyvedørsgarderobe i gang eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning.

HJELPEARBEIDER
For å få frem føringer for bl.a. avløpsrør og ventilasjonskanaler samt konstruksjonsmessige elementer som søyler, bjelker etc., kan det være aktuelt å etablere vertikale og/eller horisontale kasser på vegg eller i tak. Der det er hensiktsmessig kan det forekomme lokalt nedforet himling.

SANITÆRANLEGG
Hver leilighet utrustes iht. romskjema, bl.a. med:
- 1 stk. sluk i badegulv
- Veggmontert klosett i hvitt porselen
- 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr
- Dusjvegger som beskrevet i romskjema
- 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin
- 1 stk. opplegg og tilkopling av oppvaskmaskin
- 1 stk. ett-greps servantbatteri med pop-up ventil på bad/toalettrom/vaskerom
- 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri til kjøkkenbenk med avstengingskran for oppvaskmaskin på kjøkken.

Hvitevarer på bad inngår ikke i leveransen (som f.eks. vaskemaskin og tørketrommel).

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG SANITÆR:
Vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg.
Komplett opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig lufting.
Det er medtatt utvendig tappekran (vannutkaster), min. 1 stk. per bygg, samt nødvendig antall sluk, renner etc. for avledning av overflatevann.

Boligsprinkling iht. offentlige krav. Antall og plassering av sprinklerhoder i tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinkelhoder.

VARMEANLEGG
Det installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det vil bli montert vannbåren gulvvarme etter leilighetens samlede beregnede varmebehov. Omfanget fastsettes av entreprenør/utbygger. Gulvvarmen leveres med temperaturstyring i hvert rom med gulvvarme. På soverom og evt. kontor leveres ikke gulvvarme, og man kan her ved behov montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme. Varme i baderomgulv/våtrom leveres med vannbåren gulvvarme.

Skap for rørtekniske installasjoner plasseres prinsipielt på sjaktvegg, på bad eller i gang.

Sportsboder leveres i frostfrie arealer, som i tilknytning til parkeringskjeller, med basisventilasjon.

Abonnement fjernvarme vil være felles og faktureres sameiet/borettslaget. Hver leilighet vil ha undermåler for sirkulasjonsvarme (oppvarming) og kommunal vannmåler for tappevann som sameiet/borettslaget kan velge å avregne etter faktisk forbruk. Plassering av måler tilstrebes lagt til fellesareal.

VENTILASJONSANLEGG
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres enten i himling eller vegg i entre/gang/bod. Merk: Det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering. Kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Det leveres komplett anlegg med eget abonnement for hver leilighet. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Elektrisk anlegg langs brann- og lydvegger kan bli framført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overlastvern. Balkonger og eventuelle takterrasser utrustes med 1 stk. dobbelt stikk.

Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet.

Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema.

Kjøper vil i tilvalgsprosessen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter.
Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal. Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG ELEKTRISK:

Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. I belysning inngår 1 stk. utelampe på balkong/terrasse samt belysning utenfor hovedinngangsdører. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt.

Utbygger vil inngå avtale med leverandør av infrastruktur for ladesystem av elbil i kjeller. Man må benytte prosjektets valgte leverandør for ladesystem, abonnementskostnader må påregnes.

NØKKELSYSTEM

Nøkkelsystemet utformes slik at alle dører som leilighetseieren naturlig har adgang til kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder postkasser, inngangsdør, fellesboder i parkeringskjeller, rom for sykkelparkering, egen bod etc. 3 stk. nøkler medfølger leiligheten. Ytterdører fra bakkeplan og dør fra kjeller til felles trapperom utstyres med elektronisk låssystem med tilhørende låsbrikke. Systemnøkkel vil da ikke kunne brukes i disse dørene.
Innerdører internt i leiligheten leveres med standard låskasse fra leverandør.

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG

Følgende er medtatt for leilighetene:

- Porttelefonanlegg med trådløs sentralåpning av hoveddør fra leilighet.
- TV / bredbånd (iht. romskjema). Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet/borettslaget har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken med direkte avtale med leverandør.

Merk at utbygger har bestilt leveranse av internett i hver leilighet. Dersom man ønsker lineær TV må dette bestilles direkte til leverandør, merkostnad må påregnes.

- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. håndholdt apparat for slokking av brann i hver leilighet.

BALKONGER/TERRASSER

Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/dekke utføres av impregnert tremmegulv. Leiligheter med direkte utgang til terrasse på bakkenivå leveres uten rekkverk (noen unntak pga. nærhet til fortau). Skillevegger leveres hvor vist på tegning.

TILVALGSKONTRAKTER

For leilighetskjøpere vil det være mulig, ut fra et definert sortiment, å gjøre følgende tilvalg:

- Type gulv
- Farger på vegger
- Baderomsflis
- Armaturer på kjøkken og bad
- Fronter på kjøkkeninnredning, og kvalitet på hvitevarer
- Fronter på baderomsinnredning
- Innvendige dører
- Tilvalgsfunksjoner for belysning, stikkontakter etc.

Kjøper vil få anledning til tilvalgsmøte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten. De som kjøper leilighet sent i byggefasen, vil ikke få mulighet til å gjøre tilvalg.

Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte rutiner for tilvalg. Endringer etter fastsatte frister tillates ikke.

Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet til å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse.

Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan derfor ikke påregnes at alle ønskelige tilvalg/endringer er mulig

å gjennomføre. Uansett kan kjøper ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

a) Vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer
b) Ikke står i sammenheng med selgers ytelse
c) Vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Det vil ikke tilrettelegges for utvendige endringer/fasader.

GENERELT

Det tas forbehold om tilfredsstillende kostnadsnivå på entreprise og endringer som følge av detaljprosjektering/offentlige pålegg/ønsker som må til for å realisere prosjektet, og andre offentlige godkjenninger. Se også kjøpsbetingelsene.

Romskjema

av 25.09.23

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Utvendig kledning		Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			Porttelefon til alle leiligheter som ikke har direkte adkomst fra terreng. Dør-automatikk på ytterdør i trapperom leveres i tråd med krav.	Utvendig vannutkaster på bakkeplan ved hovedinn-gangsdør (maks. 50 m mellom hvert vannuttak).		
Fellesareal trapper/ganger	Hovedtrapperom og innvendige korridorer i 1.etg. og kjeller leveres flislagt. Fra og med 2.etg. leveres gulvbelegg.	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Systemhimlinger der behov, alternativt gips eller betong, sparklet og malt.		LED-belysning med bevegelsessensor iht. krav. Kjeller, bodarealer og alle trapperom har elektronisk adgangs-kontroll (brikke).		Avtrekk i trapperom.	
Entre/gang	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Betjeningspanel for porttelefon (ikke i leiligheter med direkte adkomst fra terreng). Lyspunkt i tak.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør. Ventilasjonsaggregat leveres integrert i himling med hvit stålluke foran, eller blir montert på vegg eller i himling i bod.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning i gang eller på sove-rom, bredde ca. 2 meter uten innredning. Entredør leveres ift. arkitektens beskrivelse og farger. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse.
Stue	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Rørtrekk for TV/data punkt.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvite innerdører med dørvridere i børstet stål. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse. Vinduer og balkongdører leveres uten listverk og foring, dvs. med malt gips i smyg mot vindu og balkongdørkarm. Ramme rundt balkongdør og vindu leveres ift arkitektens beskrivelse og farger. Gjelder alle rom.
Kjøkken	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling. Nedforinger over overskap. Innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Stikk for lys på vegg ved tak (separat bryter). LED-lyslist under overskap med dimmebryter. Separat stikk/kurs for stekeovn/ koketopp.	En-kums oppvaskkum i sort utførelse med ett-greps ar-matur av anerkjent merke med tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin. Vannbåren gulvvarme.	Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg. Hette leveres i rustfritt stål, slimline.	Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH iht. skjemategning. Farge på fronter og benkeplate kan endres kostnadsfritt innenfor et valgt sortiment. Benkeplate i laminat. Sort oppvaskkum. Integrert kjøl/frys, stekeovn, opp-vaskmaskin og induksjonstopp fra Electrolux eller tilsvarende.
Soverom/ kontor	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betong-himling. Evt. innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak. Stikk for panelovn under vindu.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning i gang eller på sove-rom, bredde ca. 2 meter uten innredning.

Romskjema

av 25.09.23

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Bod / omkledningsrom	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling.		Lyspunkt i tak med bryter.		Balansert ventilasjon med spalte under dør. Evt. ventilasjonsanlegg på vegg.	
Bad	Flis grå matt, 30x30 cm. Evt. nedsenket dusjsone leveres med flis grå matt 10x10 cm	Flis lys grå matt, 30x60 cm.	Platehimling i hvitt metall eller slett hvit himling.		Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Stikk for vaskemaskin og tørketrommel (ikke i leiligheter med eget vaskerom). LED downlights i tak med dimmer.	Ettgreps blandebatteri til vask. Dusjarmatur. Dusjvegger som tilpasses rommets planløsning. Vegghengt toalett. Vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin (ikke i leiligheter med eget vaskerom).	Balansert ventilasjon	Skuffeinnredning med heldekkende benkeplate og nedfelt vask. Speil med integrert LED-belysning tilpasset bredde på innredning. Bad leveres som prefabrikkerte våtrom (monteres tidlig i byggefasen).
WC-rom	Flis grå matt, 30x30 cm. Sokkelflis.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.		Stikk iht. forskrift. Lyspunkt på vegg eller i himling.	Ettgreps blandebatteri til vask. Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon	Vask med underskap. Speil tilpasset bredde på vask.
Vaskerom	Flis grå matt, 30x30 cm.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.		Stikk iht. forskrift. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Downlights m/dimmer	Nedfelt vaskekar (Intra VK60 eller tilsvarende). Ettgreps blandebatteri med høy tut til vask.	Balansert ventilasjon	Det leveres innredning fra HTH eller tilsvarende ihht. skjemategning.
Balkong/ terrasse	Terrassebord impregnert.	Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			1 stk. LED-lampe med innvendig bryter. 1 stk. dobbelt stikkontakt.	Utvendig vannutkaster på takterrasse.		Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse.
Sportsbod i kjeller	Betong evt. belegningsstein. Sluser mellom parkeringskjeller og trapperom/boder samt tekniske rom leveres med støvbundet eller malt betonggulv.	Betong i bærekonstruksjon. Skillevegger i netting eller stål, med tett vegg mot fellesarealer.	Ingen egen himling. Synlige tekniske føringer må påregnes.		Inkl. i kjellers belysning. Dobbelt stikk målt over fellesanlegg.		Temperert, med avtrekk iht. krav.	Sportsbod er for lagring av utstyr som ikke er ømfintlig for miljø i kjeller med hensyn til fukt og støv. Sportsboder kan være plassert annen plass i bygget iht. tegning. Areal på boder leveres i tråd med gjeldende krav på tidspunkt for rammesøknad.

Det gjøres ellers oppmerksom på:

Bygget utføres med bærende vegger i betong/tre og lette skillevegger med gipsplatekledning. I leilighetene vil begge typer vegg forekomme.

Vegger i leiligheter leveres med malte overflater som tilfredsstiller kvalitetsklasse K2/Normal Standard.

Himling utføres generelt som sparklet og malt underside på dekker/elementer av betong. Entre/gang, samt andre arealer der det er nødvendig, vil ha nedforet gipshimling eller nedforinger/kasser i malt gips for framføring av rør (f.eks. sprinkler/automatisk brannslukking og avløp) og/eller ventilasjonskanaler. Synlig V-fuge i tak kan forekomme i alle arealer som ikke er nedforet for tekniske føringsveier, dersom det benyttes prefabrikkerte etasjeskillere.

Forskriftenes krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte typer bad. Baderomstegninger ferdigstilles i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Ved oppgitt leverandør/merke kan dette av selger endres til annen leverandør av tilsvarende kvalitet. Plassering av ventilasjonsaggregat skjer i detaljprosjektering. Det tilstrebes å plasseres i himling i entre, eller i himling eller på vegg i bod. Avvik kan forekomme.

Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming Det tas forbehold om endringer som kommer av offentlige krav/pålegg.

Hvit utførelse: NCS S0500-N klassisk hvit på listverk, foringer og innerdører.

Standard malingsfarge vegger:
Blek sand, NCS S2005-Y20R

Dørfarger felles og privat: NCS velges av arkitekt.

Vinduer/balkongdører - innvendig: NCS velges av arkitekt
- utvendig: aluminiums-kledning i RAL angitt av arkitekt.

Kjøpsbetingelser

MEGLERFORETAK:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

OPPDRAGSNR.: 49230014
KJØPSBETINGELSER FOR ANDELSLEILIGHETER I BORETTSLAGET GILDHEIM 1 BORETTSLAG, ORG.NR. 936 317 545, GILDHEIM BYGG A AV 15.06.2026, 22.09.2026

Bygget er ferdigstilt og selges etter Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova).

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET
GILDHEIM er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca. 240 boliger totalt.
Trinn 1 vil bestå av Bygg A, B og C og disse kjøpsbetingelsene gjelder for Bygg A bestående av 53 andeler. Bygg A ligger innenfor felt BBB1 i områdets reguleringsplan.

Kjøper gjøres kjent med at prosjektet blir utviklet over flere byggetrinn, og den enkelte kjøper og borettslaget kan derfor ikke motsette seg videre utbygging. Dersom påkrevd, plikter kjøper å medvirke til å realisere et nytt byggetrinn gjennom signering av nødvendige dokumenter eller ved sin stemme i generalforsamling/årsmøte.

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER:
Hver leilighet er tildelt endelig matrikkelnummer med eget andelsnummer og endelig adresse.

Adresse: Travbanevegen 28 A, B og C, 7044 TRONDHEIM.
Eiendommen: gnr.4 bnr. 8 i Trondheim kommune.

BYGGEÅR: 2026
TOMT:
Ca. 2.629 kvm. felles eiertomt. Tomten disponeres av andelseierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter.

REGULERING:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering", PlanID: r20190010. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. All parkering for bolig skjer under bakken.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommunen informerer om at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
r20180055 Planprogram. Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen.
k20110088 Lade og Leangen

Kommunen informerer om at det eksisterer planforslag som berører eiendommen:
r20210058 Gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen
r20230010 Travbanevegen 3 og 5
r2023001 Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av gnr/bnr. 4/13 m.fl.
r20250021 Gildheimsvegen 14 og 17 (naboeiendom)

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd. Naboeiendom er under regulering og det kan komme nye leilighetsbygg som erstatter dagens familieboligebebyggelse.

ADGANG TIL UTLEIE:
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

VEI-VANN-AVLØP:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

FORURENSING I GRUNN:
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak. Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leilighetene datert 09.06.2026.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Selger har allerede instruert megler om at et beløp stort kr. 200.000,- av selgers oppgjør ikke skal utbetales før ferdigattest for den aktuelle boligen er mottatt. Det tilbakeholdte beløpet utgjør selgers midler, men skal stå sperret på meglers klientkonto i samsvar med eiendomsmeglingsloven §§ 6-9 og 6-10, og kan ikke disponeres av selger før vilkåret for utbetaling er oppfylt. Megler skal utbetale beløpet til selger når ferdigattest er mottatt.

Om ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse vil et beløp bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn vedtak fra styret eller ved utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan allikevel utbetales til selger på bakgrunn av forskuddsgaranti, jf. Bustadoppføringslova § 47.

VISNING:
Se annonse på www.gildheim.no, www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

PRIS:
Se vedlagte prisliste med innskuddspriser og andel fellesgjeld samt stipulerte felleskostnader.

FINANSIERING:
Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansiering, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

OMKOSTNINGER:
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Etableringskostnad Kr 27.000,-
- Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse) Kr 5.000,- pr. andel
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t. Kr 545,-
- Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t. Kr 545,-
- Ev. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) Kr 5.000,-

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:
- registrering av andelene i borettsregisteret,
- andel av dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr for skjøte til Borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr av fellesobligasjon,
- andel av tinglysingsgebyr av innskuddsobligasjon,
- andel av behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld,
- andel av gebyr for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.
- tilknytningsavgift for fiber.

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir

dokumentavgiftsgrunnlaget. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Føringer og tilknytningsavgift for kabel-TV/internett, bekostes av selger. Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være selgers ansvar og risiko.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER:
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen andelseier i borettslaget Gildheim 1 Borettslag, org.nr. 936 317 545. Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

FORKJØPSRETT/GODKJENNING:
Dersom det i vedtektene fremgår at det er krav om forkjøpsrett, vil ikke dette gjelde ved overføring av andel direkte fra utbygger til kjøper.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at erververt skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

FELLESKOSTNADER:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

FELLESKOSTNADER: se prisliste.
Beløpet er oppgitt av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Felleskostnader dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement bredbånd/internett, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Se vedlagte budsjett.

Lyse (energiserviceavtale) direktefakturerer fjernvarme til oppvarming av bolig, varmt tappevann samt kommunale avgifter til vann og avløp.

Bygningsmassen er forsikret i Tryg, med polisenr.: 3971161.

Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Telenor som leverandør av kabel-TV/Internett.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

FELLESGJELD:
Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Borettslagets totale fellesgjeld pr. juni 2026 utgjør kr. 186.000.000,-.

SPESIFIKASJON AV LÅN:
Fellesgjeld finansieres gjennom OBOS-banken.

Kjøpere som ikke ønsker fellesgjeld, plikter å inngå egen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Egenkapitalen som betales utover 40 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld.

For andeler med fellesgjeld vil denne betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr. d.d. stipulert med 5,3 % rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet (til 2036) og 40 års løpetid.
Man får skattefradrag på renter av andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt. Før signering av bindende kjøpsbekreftelse, oppfordres interessenter til å konferere megler vedr. ev. endring i rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld begynner å løpe etter 10 år. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil utgjøre fra kr. 1.715,- til kr. 9.826,- pr. mnd., under forutsetning av dagens betingelser.

For utfyllende informasjon må forretningsfører/meglerforetaket kontaktes.

ANDEL FELLES FORMUE:
Da borettslaget er nylig oppstartet, foreligger ikke andel felles formue på nåværende tidspunkt.

IN-ORDNING:
Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Ved IN-ordning vil det tilkomme gebyr. Ta kontakt med OBOS for nærmere informasjon.

IN-ordningen åpner for at den enkelte eier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskap og långiver. Etter ferdigstillelse kan kjøper selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter ferdigstillelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60 000,- pr. innbetaling. Dato for nedbetaling: 20.03 og 20.09. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Sikringsordning garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader.

Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Andelseier må ta kontakt med OBOS 1 mnd. før terminforfall for opprettelse av avtale. E-post: oef@obos.no eller benytt skjema på Vibbo.

SIKRINGSORDNING:
Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

ENDRING I INNSKUDD:
I løpet av salgsprosessen har selger/utbygger anledning til å foreta prisendringer for ledige leiligheter i prosjektet. Det vil føre til at kjøperne må betale en annen kjøpesum (innskudd) enn det som i Borettslagets bygge- og finansieringsplan er oppgitt som pantesikret innskudd.

Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil ikke bli sikret i pantedokument for innskuddene i Borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.
For boliger hvor egenkapitalen/innskudd utgjør mer/mindre enn 40 % av kjøpesummen, skyldes dette markedsjusteringen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER:
Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til

vedtektene og borettslagsloven på senere møte.

PARKERING:
Det er bygd parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller er etablert som egen anleggseiendom med 78 parkeringsplasser (for byggetrinn 1 utgjør dette 46 p-plasser). Et eget parkeringsselskap vil være eier og hjemmelshaver til parkeringskjelleren.

Kun utvalgte andeler kan benytte seg av leierett til parkering, med tilhørende leieplikt. Denne rettigheten- og plikten vil bli tinglyst på parkeringseiendommen og kan ikke sies opp. Denne rettigheten/plikten kan bli personlig, og andelseier må i så fall påse at rettigheten/plikten transporteres til ny kjøper ved et ev. salg av andelen. Leie om parkering inngås direkte mellom parkeringsselskapet og andelseier.

Leiekostnad for p-plass er stipulert til kr 1.875,- pr. mnd., pr. 1. januar 2024 samt driftskostnader på kr 305,- pr. mnd. Leiekostnad vil bli fakturert direkte, og leiekostnaden og driftskostnaden kan prisreguleres årlig. Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leie- og driftskostnader for biloppstillingsplasser via Borettslaget som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder.

Borettslaget har leierett/plikt til 1 stk. gjesteparkeringsplass. Styret forvalter bruken av gjesteparkeringsplassen.

Det er også mulighet for kjøp av parkeringsplass. Konferer megler for pris og tilgjengelighet. Rettighet til parkeringsplass vil bli sikret som en tinglyst bruksrett. Med bruksretten medfølger plikt til deltakelse til andel kostnad drift og vedlikehold.

Selger forbeholder seg retten til å endre organisering av parkeringskjeller. Dette innebærer bl.a. at utbygger har rett til å erstatte tinglyste bruksrettigheter til egne sameieandeler i et realsameie eller tilsvarende. Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

BODER OG SYKKELPARKERING
Borettslagets boder ligger i eiendommen gnr. 4 bnr. 153 (parkeringseiendommen). Borettslaget har tinglyst bruksrett på til sammen 53 boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og borettslaget.
Hver andel har eksklusiv og fysisk stedvarig bruksrett til 1 bod hver. Bruksretten fremgår av vedlagte bruksrettsplan vedlegg 1. Fysisk stedvarige bruksretter til bod kan ikke flyttes eller på annen måte endres uten tilslutning fra respektive andelshaver som innehar bruksretten.

Borettslagets sykkelparkering ligger i eiendommen gnr. 4 bnr. 153 (parkeringseiendommen). Borettslaget har tinglyst leierett og leieplikt til sykkelparkering.

Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til borettslaget.

VELFORENING/REALSAMEIE:
Borettslaget plikter å være medlem i områdets velforening/realsameie som blir etablert i boligfeltet. Gjennom sitt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:
Blåin AS, 913845374.

OVERTAKELSE:
Etter nærmere avtale med selger.

HEFTELSER:
Det er lovbestemt panterett til borettslaget.
Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.
Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

GENERELLE FORUTSETNINGER AVTALEBETINGELSER:
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger/utbygger har gitt til megler og ev. takstmann, samt opplysninger opprinnelig innhentet fra selger/utbygger og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgerens eventuelle mangelsansvar og kjøperens undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

VED SALG TIL FORBRUKERKJØPER
Med utgangspunkt i avhendingslovens (avhl.) § 2-11 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtaking og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før 09.12.2026 Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. Eiendommen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel.

NÅR KJØPER IKKE ER FORBRUKERKJØPER:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli stilt garanti etter avhl. § 2-11, jf. buofl. § 12, i tilfeller hvor kjøper ikke er forbrukerkjøper.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

EIERFORHOLD:
Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

FORSINKELSE KJØPER:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.
Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

ENERGIMERKING:
Energiattest er vedlagt.

AREALOPPMÅLING:
Arealoppmåling er foretatt av Takst-Forum Trøndelag..

TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort kr. 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER:
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

VEDLEGG TIL KONTRAKT:
Budsjett, vedtekter, energiattest, arealoppmåling og kommunal informasjon er vedlegg.

Avtaleforholdet reguleres av avhendingslova og burettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Meglers rett og plikt 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.

PERSONVERN:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse med 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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon: 0,8 % pr. solgte enhet / oppgjørshonorar kr. 3.920,- pr. solgte enhet / tilretteleggingshonorar kr. 2.000,-, pr .enhet.

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

BOLIGKJØPERFORSIKRING:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. 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 våningshusetsom omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

FASTPRIS:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

TIL ORIENTERING:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190010
Arkivsak:20/110

Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.12.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 03.02.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gildheimsvegen AS, datert 17.01.2020, senest endret 10.12.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. All parkering for bolig planlegges under bakken.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (o_BRE)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted, lager (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Sykkelanlegg (o_SS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Parkering (o_P)
- Parkeringshus/-anlegg (f_SPH)

Hensynssone

- Andre sikringssoner (H190) Sikringssone for VA-anlegg, kulvert for Leangenbekken

Bestemmelsesområde

- Varemottak #1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det legges vekt på variasjon i utforming, materialbruk og fargesetting.

Svalganger mot offentlig veg tillates ikke.

Gater og uterom skal utformes med variasjon og skal framstå med et tydelig skille mellom offentlige, felles og private funksjoner gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader i første etasje.

§ 3.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til privat fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

Internt i planområdet må terreng utformes slik at overflatevann ved driftsstans eller kapasitetssvikt på overvannsnettet, ledes utenom bygninger og ut i vegareal.

Eksisterende overvannskulvert skal legges om gjennom planområdet etter plan teknisk godkjent av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til første relevante tiltak skal det dokumenteres at overvannskulvert har tilstrekkelig dimensjon og hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt.

§ 3.3 Bebyggelse som tillates fjernet, dokumentasjon

All bebyggelse innenfor planområdet tillates fjernet.

Bebyggelse i Gildheimsvegen 8 skal dokumenteres etter byantikvarens enkle mal før rivning. Dokumentasjonen skal vise ombygging, nåværende og tidligere bruk.

§ 3.4 Kjøreadkomst til parkeringskjeller

Kjøreadkomst til parkeringskjeller skal utformes i henhold til siktkrav og vertikal geometri som angitt i Statens vegvesenets håndbok N100, kapittel 4.1.4 Avkjørsler.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1. Utomhusplan

Med søknad om første bygningstiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overgangene til tilgrensende arealer, markdekke, busker, trær, belysning, møblering, annet utstyr, trapper, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, utforming av veger, stigningsforhold, dekke på veger og plasser, naturlige ledelinjer, eventuell bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, hvordan universell utforming er ivaretatt og ev. annet som er nødvendig for gjennomføring av planen.

Planen skal også vise hvordan adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er ivaretatt, og hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

§ 4.2 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1.

I felt o_BRE skal det etableres returpunkt for de fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuget.

Det skal etableres en felles løsning for farlig avfall. Denne kan plasseres i felt o_BRE. Løsningen skal være felles for alle boliger i BBB1, BBB2 og BBB3.

Nedkast til avfallssug skal være universelt utformet og plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger.

Plassering av nedkast, returpunkt og nedgravde containere for øvrige fraksjoner skal fremgå av utomhusplan.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedkastene skal være universelt utformet.

§ 4.3 Universell utforming

Gjennom bevisst bruk av naturlige ledelinjer, planløsning, utforming, materialvalg og lyssetting skal lesbarheten og orienterbarheten i planen sikres.

§ 4.4 Arealbruk

§ 4.4.1 Boligbebyggelse
Felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal benyttes til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 4.4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Felt BKB kan benyttes til følgende formål:

BKB1: forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted og lager.
Innenfor felt BKB1 tillates inntil 2000 m² forretning.

BKB2: kontor, industri og forretning.

§ 4.5 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 26.000 m² BRA. Av dette kan boligformål utgjøre maks 20.500 m² BRA.

Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA og skal ikke tas med i grunnlag for beregning av uterom.
Innenfor felt BKB skal bruksareal for tenkte plan ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet. Det tillates maksimalt 245 boenheter innenfor planområdet.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Innenfor felt BBB1 -3 tillates at markterrasser, balkonger og karnapper krager med inntil 2,2 meter ut over byggegrense, men ikke over formålsgrense for boligbebyggelse.
Utkragende bygningsdeler som ligger utenfor byggegrense, skal ikke være understøttet.

Boder/paviljonger/ sykkelskur inntil 15m² tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense for boligbebyggelse. Boder/ paviljonger/ sykkelskur på bakkeplan skal medregnes i BRA.

I BBB1, der hvor første etasje trekkes inn for å ivareta sikt fra adkomst til parkeringskjeller, tillates det at bebyggelsen krager ut fram til byggegrense, fra og med andre etasje.

Parkeringskjellere skal være helt under terreng.
Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor formål f_SPH3 plankart under grunnen. Innenfor formål f_SPH1 og f_SPH2 plankart under grunnen skal det etableres parkeringskjeller under terreng. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, boder, teknisk rom.

I f_SPH 3 tillates i tillegg lager og servicefunksjoner.

§ 4.7 Høyde på bebyggelse

Maksimalt tillatt kotehøyde på gesims er vist i plankart.

Over angitt maksimal kotehøyde tillates etablert mindre takoppbygg og nødvendige tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over regulert høyde på inntil 10 % av underliggende takflate med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

Nødvendig oppbygget trapp/heishus til felles takterrasser tillates ut mot gesims, 3,6 meter over regulert høyde.

Rekkverk til takterrasser og eventuell støyskjerm på takterrasser skal bygges i glass eller annet transparent materiale og trekkes minimum 0,5 meter inn fra gesims.

§ 4.8 Utforming av bebyggelsen

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Lange fasader skal deles opp i seksjoner med forskjellig uttrykk, for å unngå monotoni. Fasadene skal deles opp f.eks. ved bruk av vertikale/ horisontale oppdelinger/ sprang, og variasjon i materialitet/ farger.

Fasade mot sør på det sørligste bygget i felt BBB2, skal gjennom materialbruk og farger ha en loddrett tredeling som underbygger spranget i gesims i plankartet.

Næringsbebyggelsen skal ha åpen og inviterende utforming av første etasje mot Travbanevegen. Foliering av glassflater tillates for maksimalt 15 % av glassflaten.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

§ 4.9 Leilighetsfordeling

Maksimalt 3% av leilighetene skal være ettroms leiligheter.
Maksimalt 40 % av leilighetene skal være toroms leiligheter.

Minimum 20% av leilighetene skal være 3-roms leiligheter
Minimum 20% av leilighetene skal være 4-roms leiligheter.

Minimum 60% av leilighetene må være større eller lik 55 m² BRA og ha minimum to rom.

§ 4.10 Boligkvalitet

§ 4.10.1 Sol

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

§ 4.10.2 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

Boenheter med støynivå L_{den} mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom kan plasseres.

Boenheter med støynivå L_{den} mellom 60 og 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.

Innenfor felt BBB3 tillates avvik fra krav om soverom mot stille side for inntil seks boenheter i nord-østre hjørnet av boligblokk i nord. For disse leilighetene må det sikres balansert

ventilasjon, eller tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dempet fasade i form av russervindu tillates ikke.

Boenheter med støynivå L_{den} > 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom, skal plasseres.
Det tillates ikke boliger med støynivåer L_{den} > 70 dB.

Det tillates ikke dempet fasade som erstatning for stille side for en boenhet.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

Luftkvalitetsgrenser angitt i T-1520 skal tilfredsstilles.

§ 4.11 Bestemmelser om uteareal

Samlet uterom for boligene skal være minimum 50 m² per 100 m² boligformål, eller pr. boenhet. Minimum 50% av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan.

Overdekte private utearealer og bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Lekeplasser skal sikres god tilgang til sol minimum på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15, og 23. juni kl. 18 og skal ha tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq$ 55dB.

Innenfor feltene BBB1 til BBB3 kan nødvendig nyttetrafikk og tilbringertjenester med kjøretøy som er for store for adkomst gjennom parkeringskjellerne, benytte gangveger for adkomst fram til hovedinngang. Gangvegareal som benyttes til kjøreadkomst skal ikke medregnes i uteromsregnskapet.

Kjøring på øvrige gangveger tillates kun for utrykningskjøretøy. Disse gangvegene kan medregnes i uteromsregnskapet.

Privat uteareal i første etasje skal opparbeides som markterrasser.
Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

På punktblokker tillates ikke takterrasser.

I utformingen av utearealer skal grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer tydeliggjøres gjennom materialbruk, terrengvariasjon, vegetasjonselementer som hekk eller lignende.

Utearealer skal tilpasses ulike aldersgruppers bruk.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt 0,5 meter.

Felles uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2) skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

§ 4.12 Parkering
Innenfor felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal all parkering for bil plasseres i parkeringskjeller.

Tenkte plan regnes ikke inn i bruksarealet (BRA) som benyttes som grunnlag for parkeringsdekningen.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkering skal plasseres i nærheten av heis/ hovedinngang.

Parkeringsdekningen for bil skal være:
Bolig (BBB): Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet.
Næringsbebyggelse (BKB1 og BKB2): Maks. 1 p-plass pr. 100 m² BRA.

Innenfor felt BBB tillates det ikke parkeringsareal på bakken.
Innenfor felt BKB1 skal det etableres minimum to HC-plasser på bakken. I tillegg tillates inntil seks parkeringsplasser på bakken innenfor BKB1.
Innenfor felt BKB2 tillates inntil 11 parkeringsplasser på bakken.

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 3 p-plasser pr. 70 m² eller boenhet, hvor minst 80 % skal være i parkeringskjeller. Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for større sykler (transportsykler).
- Kontor: Min. 1,75 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Forretning og tjenesteyting: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Mosjonslokaler: Min. 0,4 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Bevertning, verksted og lager: Min. 2 p-plasser pr. 10 årsverk
- Sykkelparkering for ansatte i næringsbygg må plasseres under tak eller integrert i bebyggelsen.

§ 4.13 Atkomst og varelevering
Kjøreadkomst skal skje via Travbanevegen. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Kjøreadkomsten til hovedinngang/ heis for bolig skal skje gjennom parkeringskjelleren.

Det skal etableres et egnet lokale for varelevering for boligbebyggelsen, med maks. 50 meter gangavstand fra parkeringsplass i Travbanevegen.

Det tillates varelevering over fortau.

§ 4.14 Energianlegg
Nettstasjoner tillates oppført innenfor byggeformål BBB og BKB, eller integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal sikres god adkomst for vedlikehold, og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier.

§ 4.15 Teknisk plan for offentlige anlegg
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet og en overordnet VA plan, inklusiv overvannshåndtering, godkjent av Trondheim kommune.
Teknisk plan for vann og avløp, offentlig vegareal og renovasjonsanlegg, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse gis.

§ 4.16 Fjernvarmeanlegg
Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV)
Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2) skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Felles kjøreveg (f_SKV) skal være felles for boligene i felt BBB3 og for eiendommen gnr/bnr 4/87.

§ 5.2 Fortau (o_SF1-4)
Fortau skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.3 Gang-/ sykkelveg (o_SGS)
Gang-/ sykkelveg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.4 Sykkelanlegg (o_SS)
Sykkelanlegg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)
Annen veggrunn grøntareal (o_SVG 1 - 4) skal være offentlig og skal opparbeides med vegetasjon etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Feltene o_SVG2, o_SVG 3 og o_SVG 4 skal opparbeides med vegetasjon. I tillegg tillates etablert nødvendige tekniske anlegg innenfor feltene, og arealene kan benyttes til snøopplag.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (o_BRE)
Arealet skal benyttes til returpunkt.

§ 5.7 Parkeringsanlegg (f_SPH)
Parkeringsanlegg f_SPH 1 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 3
Parkeringsanlegg f_SPH 2 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 1 og 2
Parkeringsanlegg f_SPH 3 skal være felles for bebyggelse i felt BKB

Inn- og utkjøring og kjøresonen i kjeller må dimensjoneres for større HC-biler og varebiler, noe som tilsier at kjøresone i kjeller fram mot hovedinngang/ heis og HC-parkering skal ha

fri høyde på minst 2,4 m. Det skal sikres fri høyde på minst 2,6 m på HC-parkeringsplasser.

§ 6. Sikringssoner (for tiltak på og under terreng):

Omfatter Sikringssone – VA anlegg (H190) – OV kulvert
Sikringssone VA -anlegg omfatter areal satt av til overvannskulvert. Innenfor sikringssonen tillates ikke anlegg eller bebyggelse som vil være til hinder for drift og vedlikehold av kulverten. Bygge- og anleggstiltak innenfor sikringssonen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Som supplement til kulvert skal det innenfor sikringssonen etableres lavbrekk på bakkenivå mot RV 706 som leder vannet gjennom området ved ekstreme nedbørsituasjoner.

§ 7. Bestemmelsesområde Varemottak #1

Innenfor BBB3 skal det etableres et mottakslokale for varer som skal leveres til boliger innenfor planområdet. Mottaket skal ligge maksimal 50 meter fra parkeringsplassen i Travbanevegen. Mottaket skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygg- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før første tillatelse til tiltak kan gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafikksikker skoleveg, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold, støv- og støydemping. Planen skal vise midlertidig, sikker fotgjengerløsning fra o_SF1 til o_SF3.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Naboer skal varsles om enkelttiltak som kan medføre miljømessige konsekvenser for omgivelsene.

Sikker gangveg og adkomst til buss skal opprettholdes i anleggsfasen

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i T-1442/2021 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen og luftkvalitets- og støvgrenser som angitt i T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet, tilfredsstilles.

§ 8.2 Forurensing i grunn

Med søknad om første tiltak skal det følge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten.

§ 8.3 Omlegging av overvannskulvert og ledninger

Ledninger og overvannskulvert for Leangenbekken skal være lagt om innenfor

planområdet iht. til godkjent plan før det kan gis tillatelse til relevant tiltak innenfor området.

§ 8.4. Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med første søknad om tillatelse for tiltak. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 8.5 Renovasjon

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning innenfor planområdet, med avfallskontainere eller annen løsning, inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er tatt i drift.

Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Eventuell midlertidig avfallsløsning må godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse for tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder avfallssug med rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før første tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Skolekapasitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak for bolig skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9.2 Vann og avløp

Før bebyggelsen kan tas i bruk må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på slokkevann.

§ 9.3 Byggetrinn

Skjerming mot støy fra R706 sikres ved at næringsbebyggelse i felt BKB1 skal være bygget før det gis brukstillatelse for boligene.

§ 9.4 Uteområder

Før boligbebyggelsen kan tas i bruk skal tilgrensende uteareal til det enkelte byggetrinn være ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles senest innen sommeren påfølgende år.

§ 8.5 Samferdselsanlegg

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig fortau og sykkelfelt (o_SF1, o_SF4) og (o_SS) være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2) og annen veggrunn grønnstruktur (o_SVG 1 og SVG 4) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB2 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB3 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF2 og annen veggrunn- grøntareal (o_SVG 2, og o_SVG3) langs det aktuelle boligfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

§ 8.6 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trygg skoleveg etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*



VEDTEKTER

FOR

GILDHEIM 1 BORETTSLAG

org nr 936 317 545

Vedtatt på stiftelsesmøte 29.09.2025
Sist endret i ekstraordinær generalforsamling 04.05.2026

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål og eiendom
Gildheim 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 53 andeler og ligger på eiendommen gnr 4 bnr 8 i Trondheim kommune.

1-2 Felles utearealer
Utvendige fellesarealer på borettslagets eiendom strekker seg også inntil bygningskroppen på eiendommen gnr 4 bnr 150 (blokk B). Utearealet driftes og vedlikeholdes av borettslaget og eiendommen gnr 4 bnr 150 er gitt tinglyst bruksrett til arealet mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Utearealene som umiddelbart grenser inntil de enkelte byggene på hver eiendom skal i hovedsak benyttes av beboerne i de respektive eiendommene.

Eiendommen gnr 4 bnr 151, del av felles uteoppholdsareal kalt f_BUT i reguleringsplan r20190010 for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, er avsatt til fellesareal for utbyggingsområdene BBB1 – BBB3. Eiendommen organiseres som velforening hvor alle eiendommer innenfor BBB1-BBB3 blir medlemmer.

1-3 Boder og Sykkelparkering
Borettslagets boder ligger i eiendommen gnr 4 bnr 153 (parkeringseiendommen).
Borettslaget har tinglyst bruksrett på boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og borettslaget.

Hver andel har eksklusiv og fysisk stedvarig bruksrett til 1 bod hver. Bruksretten fremgår av vedlagte bruksrettsplan **vedlegg 1.**
Fysisk stedvarige bruksretter til bod kan ikke flyttes eller på annen måte endres uten tilslutning fra respektive andelshaver som innehar bruksretten.

Borettslagets sykkelparkering ligger i eiendommen gnr 4 bnr 153 (parkeringseiendommen).
Borettslaget har tinglyst leierett og plikt til sykkelparkering.
Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til borettslaget.

1-4 Parkering
Parkeringsdekning jfr. reguleringsplanens rammer ivaretas i egen eiendom gnr 4 bnr 153. Drift skjer via eget selskap som vil være eier og hjemmelshaver til eiendommen.

Leierett - leieplikt
Utvalgte andeler har leierett til parkering med tilhørende leieplikt. Denne rettigheten- og plikten vil bli tinglyst på parkeringseiendommen, gnr 4 bnr 153, og kan ikke sies opp.

Avtale om leie av parkeringsplass inngås direkte mellom parkeringsselskapet og aktuelle andelseiere.

De andeler som har leierett og leieplikt til parkeringsplasser fremgår av vedlagte **bruksrettsplan vedlegg 2.**

Tildeling av konkret parkeringsplass skjer etter avtale med den til enhver tid gjeldende eier av parkeringseiendommen gnr 4 bnr 153.

Ved salg av andeler i borettslaget som har leierett og leieplikt til parkeringsplass, plikter andelseier å varsle eier av parkeringseiendommen om hvem som trer inn i avtalen.

Eier av parkeringseiendommen kan fakturere kostnader til leie og drift av biloppstillingsplasser samlet til Borettslaget.

Bruksrett
De andeler som har kjøpt eksklusiv bruksrett til parkeringsplass fremgår av vedlagte **bruksrettsplan vedlegg 2**. Bruksretten vil bli tinglyst på parkeringseiendommen gnr 4 bnr 153.

Tildeling av konkret parkeringsplass skjer etter avtale med den til enhver tid gjeldende eier av parkeringseiendommen gnr 4 bnr 153.

Bruksretten kan avhendes til andre andelseiere/seksjonseiere innenfor reguleringsfelt BBB1 og BBB2 i reguleringsplan r20190010 «Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 5 og 8».
Ved salg av andel i borettslaget med bruksrett til parkeringsplass, skal rettighetshaver sørge for at bruksretten til parkeringsplassen overføres til ny eier. Rettighetshaver plikter å varsle eieren av parkeringseiendommen om hvem som trer inn som ny rettighetshaver.

Eier av parkeringseiendommen kan fakturere kostnader til drift av biloppstillingsplasser samlet til Borettslaget.

Eier av gnr 4 bnr 153 forbeholder seg retten til å erstatte tinglyste bruksrettigheter til ideelle andeler i et realsameie eller tilsvarende.

Gjesteparkering
Borettslaget har leierett og leieplikt til 1 gjesteparkeringsplass. Styret forvalter bruken av gjesteparkeringsplassen, og har rett og plikt til å iverksette nødvendig regulering av bruken av gjesteparkering, herunder betalingsordning, borttauing m.v.

Kostnader med leie og drift av gjesteparkering bæres av og faktureres til borettslaget.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. Borettslagslovens §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. FELLESKOSTNADER

6-1 Felleskostnader
Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter leilighetenes areal i laget, andelsbrøk, (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Abonnementskostnader for kabel tv og internett skal deles likt mellom tilknyttede andeler.

Ved etablering av borettslaget er det inngått avtale om direktefakturering av kostnader til fjernvarme for oppvarming av bolig og tappevann til andelene. Dersom administrasjonskostnader for slik avtale ikke tillegges fakturaene til andelene, men kommer samlet til borettslaget, skal disse fordeles likt. Dersom avtalen om direktefakturering avsluttes, skal kostnader til fjernvarme faktureres forskuddsvis til andelene basert på eierbrøk. Avregning skal foretas iht. faktisk målt forbruk. Kostnader til avregningsregnskap skal da deles likt mellom andelene.

Drifts- og leiekostnader som viderefaktureres fra parkeringseiendommen gnr 4 bnr 153 til borettslaget for bod, sykkelparkering og gjesteparkeringsplass fordeles likt mellom andelene.

Kostnader knyttet til bruksrett eller leierett til biloppstillingsplasser faktureres samlet fra parkeringseiendommen gnr 4 bnr 153 til borettslaget, som deretter fordeler kostnaden mellom de andelene som disponerer parkeringsplass.

Finanskostnader (renter og avdrag) fordeles ut fra den enkelte leilighets andel av lånet.

Vann, avløp og renovasjon fordeles likt mellom andelene. Eiendomsskatt fordeles etter eierbrøk.

Borettslaget etablerer avtaler om IN ordning som tilrettelegger for andelseiernes mulighet for å individuelt kunne nedbetale sin andel av felleslån. Borettslagets kostnad for slik avtale inngår i felleskostnadene. Individuelle avtaler med andelseierne som benytter ordningen inngår ikke i felleskostnadene.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. STYRET

7-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3, 1. avsnitt.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler.
Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til lov om borettslag
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Borettslagets eiendom ligger innenfor reguleringsfelt BBB1 i reguleringsplan r20190010 for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Reguleringsplanen består av tre utbyggingsområder regulert til bolig; BBB1, BBB2 og BBB3.
Utbygger forbeholder seg retten til å utvide borettslaget til å omfatte reguleringsfeltene BBB2 og BBB3 ved utbygging på disse. Borettslaget og andelseierne er kjent med disse forutsetningene i forbindelse med kjøp av bolig og stiftelse av boligselskapet, og kan ikke gjøre endringer i denne vedtektsbestemmelsen uten full oppslutning i årsmøte og med tilslutning fra utbygger Gildheimsvegen AS, org.nr. 821 862 442.

Inntil utbyggingsprosjektet «Gildheim» er ferdig utbygget er Borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis.

Ordensregler for Gildheim 1 Borettslag

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 04.06.2026

Disse ordensreglene utfyller borettslagets vedtekter og skal bidra til ro, trivsel og et godt bomiljø.

1. Formål og virkeområde

Ordensreglene skal sikre et trygt og trivelig bomiljø. Alle som oppholder seg i boliger og fellesarealer plikter å vise hensyn til naboer. Andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere kjenner og følger reglene. Skader som skyldes brudd på reglene eller uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

2. HMS, sikkerhet og låsing

Borettslaget følger gjeldende HMS-regelverk. Dører til fellesområder, boder og andre låsbare rom skal holdes låst. Rømnings- og tilkomstveier skal alltid holdes frie. Pålagt brannvernutstyr skal stå igjen i boligen ved salg.

3. Vedlikehold, skader og meldeplikt

Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen bolig og tilhørende rom. Det skal tas særlig hensyn til å forebygge fukt-, frost- og kondensskader.

Andelseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Andelseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Skader, lekkasjer og feil på felles anlegg skal meldes til styret umiddelbart. Insekter, skadedyr eller spor etter slike skal rapporteres til styret.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere utendørs på egen balkong/terrasse. Andelseier er ansvarlig for kontroll og vedlikehold, påse at plasseringen sørger for god ventilasjon samt påse at beholderne er beskyttet mot direkte sol og skade.

Andelseiere vil holdes ansvarlig for utrykkingskostnader ved utløsing av brannalarm som følge av uaktsomme situasjoner (matlaging, damp, manglende vedlikehold, ignorering av rutiner/instrukser m.v.).

Andelseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om borettslagets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge andelseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor andelseierens ansvar.

4. Fellesarealer

Fellesarealer og tilkomstveier skal ikke brukes til privat lagring. Avfall skal sorteres i henhold til kommunens retningslinjer. Større mengder avfall leveres på kommunal gjenbruksstasjon.

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

5. Bygningsmessige endringer

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i bærende eller konstruktive bygningsdeler. Montering av solskjerming, levegger, parabol, plattinger mv. krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i borettslagets vedtekter.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Ro og orden

Alle skal vise hensyn og begrense støy. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, samt hele søndager og helligdager. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

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

8. Plikter og mislighold

Brudd på ordensreglene regnes som mislighold. Klager bør først tas direkte med den det gjelder. Deretter kan skriftlig henvendelse sendes styret. Ved vesentlig mislighold kan styret iverksette tiltak i tråd med borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

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

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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

GILDHEIM 1 BORETTSLAG

Tid: **04.06.2026 kl. 18.00**

Sted: **Ranheimsvegen 9**

Saker

1 Konstituering

Registrering av fremmøtte:
Totalt 34 av 53 andeler var representert på generalforsamlingen

Godkjenning av innkalling og dagsorden:
Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

Valg av møteleder og referent:
Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og referent

Signering protokoll:
Astrid Helene Ohlgren ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

2 Orienteringssaker

2.1 Eiendomsdannelse og organisering
Sissel Sagmyr fra Brauten Eiendom AS orienterte om eiendomsdannelsen og organiseringen av eiendommene i prosjektet Gildheim.

2.2 Orientering fra utbygger
Helge Wekre orienterte om planlagt ferdigstillelse av utvendige arealer, arealer i parkeringskjeller samt fremtidige byggetrinn.
Det ble videre orientert om midlertidig løsning for avfall, herunder plassering av avfallscontainere frem til avfallssuganlegget er etablert om noen år.
Ved innflytting vil det bli satt ut container for pappavfall.
For å forebygge skader i forbindelse med innflytting vil heisene bli kledd innvendig.

2.3 Orientering fra Telenor
Per-Ivar Lundereng fra Telenor orienterte om utplassering av trådløs ruter. Borettslaget har inngått kollektiv avtale av abonnementet *Frihet S*.
Eventuelle oppgraderinger av kanalpakke eller bredbåndshastighet bestilles og bekostes av den enkelte andelseier.

2.4 Orientering fra Obos
Karoline Drangsholt orienterte om tjenester som inngår i forretningsførselavtalen med OBOS Eiendomsforvaltning.
Styret vil få tilgang til styreportalen Styrerommet, og beboerne vil få tilgang til beboerportalen Vibbo. Nærmere informasjon vil bli sendt ut fra forretningsfører.

Dokument-ID 09222115557580158645 Signert SS, AHO

Bygningsforsikring tegnes i Tryg, og avtalenummer vil fremgå i Vibbo. Den enkelte andelseier må selv sørge for innboforsikring.

2.5 Forvaltning og drift
Sissel Sagmyr orienterte om fastsettelse av felleskostnader. Disse skal dekke borettslagets budsjetterte kostnader til blant annet administrasjon, honorarer, forvaltning, drift og vedlikehold, tekniske anlegg samt finansiering av fellesgjeld.
Det ble videre opplyst at naboeiendommen består av bygg B og C. For bygg B er det tinglyst rett til bruk, kombinert med plikt til å delta i drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer tilhørende borettslaget.

3 Gjennomgang av vedtekter

Møteleder orienterte om kravet til vedtekter og hva de regulerer. Vedtektene regulerer blant annet borettslagets formål samt andelseiernes rettigheter og plikter.
Det ble presisert at generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, mens styret forestår den daglige forvaltningen og treffer beslutninger i saker som gjelder ordinær drift og vedlikehold.

4 Fastsettelse av ordensregler

Det ble redegjort for at ordensreglene fungerer som et supplement til vedtektene og regulerer praktiske forhold knyttet til daglig bruk, trivsel og samspill mellom beboerne.

Vedtak:
Ordensreglene ble enstemmig vedtatt.

5 Valg av styre

Følgende ble valgt:

Styreleder	**Periode**
Anders Langø	2026-2027
Styremedlemmer	
Astrid Helene Ohlgren	2026-2028
Øyvind Hofstad	2026-2028
Terje Steen	2026-2027
Varamedlemmer	
Rune Olav Ness	2026-2027
Inge Stene Osen	2026-2027

Tiltredelse:
De valgte styremedlemmene tiltrer sine verv fra 01.08.2026.

_____ _____
Astrid Helene Ohlgren Sissel Sagmyr

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557580158645

Dokument

Protokoll ekstraord.generalforsamling 04.06.26
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2026-06-05 12:21:59 CEST (+0200) av Sissel Sagmyr (SS)
Ferdigstilt 2026-06-05 12:59:48 CEST (+0200)

Underskriverne

Sissel Sagmyr (SS)
Brauten Eiendom AS
sissel@brauteneiendom.no
+4791171521
Signert 2026-06-05 12:21:59 CEST (+0200)

Astrid Helene Ohlgren (AHO)
astridohlgren@gmail.com
Signert 2026-06-05 12:59:48 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

GILDHEIM 1 BORETTSLAG

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Andelskapital	**265.000**
Drift og forvaltning	**1.076.677**
Abonnement internett	**171.090**
Renovasjon og eiendomsskatt	**914.515**
Kostnader andre eiendommer	**294.919**
Renter felleslån	**9.858.000**
Avdrag felleslån	**-**
Sum drifts- og finansinntekter	**12.580.201**

KOSTNADER			Fordelings-nøkler
Honorarer og administrasjon		**312.047**	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	*45.640*		1
Forretningsførerhonorar	*104.068*		1
Administrering IN-ordning og medlemsskap sikringsfond	*132.339*		1
Revisjonshonorar	*15.000*		1
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	*15.000*		1
Abonnement internett		**171.090**	2
Forsikring		**135.000**	1
Renovasjon og eiendomsskatt		**914.515**	4
Energikostnader		**21.000**	
Energikostnader fellesarealer	*21.000*		1
Fjernvarme	*-*		1
Driftsavtaler		**216.360**	
Renhold innvendige fellesarealer	*130.000*		1
Brøyting/strøing, stell av grøntarealer, innleide tjenester	*86.360*		1
Tekniske anlegg		**322.270**	
Abonnement porttelefon	*31.800*		1
Serviceavtale/årskontroll dørautomatikk	*51.200*		1
Serviceavtale sprinkleranlegg	*51.200*		1
Serviceavtale brannvarslingsanlegg og nødlys	*40.000*		1
Tilkobling TBRT og alarmlinjer	*42.870*		1
Serviceavtale heiser	*54.000*		1
Serviceavtale ventilasjon	*51.200*		1
Vedlikehold		**70.000**	
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	*20.000*		1
Avsetning fremtidig vedlikehold	*50.000*		1
Kostnader til andre eiendommer		**294.919**	
Drifts- og leiekostnader gjesteparkering, driftkostnader boder og sykkelparkering til eiendommen gnr 4 bnr 153	*247.219*		2
Kontingent til Gildheim Fellesareal Velforening gnr 4 bnr 151	*47.700*		2
Finanskostnader		**9.858.000**	
Renter felleslån	*9.858.000*		3
Avdrag felleslån	*-*		3
Sum drifts- og finanskostnader		**12.315.201**	

RESULTAT	**265.000**

Lånebeløp	**kr 186.000.000**
Budsjettert effektiv rente	**5,30 %**
Løpetid år	**40**
Avdragsfrie år	**10**
Lånebank	**OBOS BANKEN**

FORUTSETINGER

Budsjett for første driftsår baserer seg på en kombinasjon av estimater samt priser på inngåtte avtaler/innhentede tilbud. Etter et par års drift vil man ha tilstrekkelig driftserfaring til å kunne fastsette fellesskostnadene mer nøyaktig.

Borettslaget har etablert en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld), som gir den enkelte andelseier anledning til å nedbetale sin andel av borettslagets felleslån helt eller delvis. Andelseiere som benytter IN-ordningen ved individuell innfrielse av hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, vil få redusert sine månedlige felleskostnader med tilhørende rente- og avdragsandel. Kostnader knyttet til individuelle nedbetalinger, herunder gebyrer til bank og forretningsfører, belastes den enkelte andelseier som benytter ordningen.

Kapitalkostnader endres ved renteendring og reguleringen skjer etterskuddsvis på felleskostnadene. Dette kan medføre restanse (evt. tilgodebeløp) som da vil komme som tillegg evt. fratrekk på fakturaen påfølgende måneder.
Det gjøres oppmerksom på at det gis rentefradrag fra faktisk rente, ikke budsjettert rente.

Det er inngått energiserviceavtale med Lyse som direktefakturerer fjernvarme til oppvarming av bolig, varmt tappevann samt kommunale avgifter til vann og avløp.
Det forutsettes at kostnad til slik energiservice tillegges fakturaene til andelseierne.

Fordelingsnøkler:
1 Eierbrøk
2 Enhet
3 Andel lån
4 Annen 1 (renovasjon = enhet/e-skatt = eierbrøk)

Vedtatt 30.06.2026

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
GILDHEIM 1 BORETTSLAG

Andel	Hnr	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Innskudd (40%)	Felleslån (60%)	Kjøpesum	Driftskostnader	Internett abonnement	Renovasjon, eiendomsskatt	Bod, sykkelparkering og gjesteparkering	Kontingent velforening	Sum driftskostnader	Rentekostnader felleslån	Estimerte kostnader ved utløp av avdragsfri periode: Renter år 11	Avdrag år 11	*) Sum felleskostnad år 11
1	H0101	A 110	1	26	1.920.000	2.880.000	4.800.000	635	269	727	389	75	2.095	12.720	12.720	3.430	18.245
2	H0102	A 109	1	96	1.960.000	2.940.000	4.900.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	12.985	12.985	3.502	21.438
3	H0201	A 211	2	78	1.120.000	1.680.000	2.800.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	7.420	7.420	2.001	13.638
4	H0202	A 210	2	41	960.000	1.440.000	2.400.000	1.001	269	973	389	75	2.707	6.360	6.360	1.715	10.782
5	H0203	A 209	2	96	2.200.000	3.300.000	5.500.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	14.575	14.575	3.931	23.457
6	H0301	A 311	3	78	2.200.000	3.300.000	5.500.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	14.575	14.575	3.931	22.723
7	H0302	A 310	3	41	960.000	1.440.000	2.400.000	1.001	269	973	389	75	2.707	6.360	6.360	1.715	10.782
8	H0303	A 309	3	96	2.780.000	4.170.000	6.950.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	18.418	18.418	4.967	28.336
9	H0401	A 411	4	78	2.780.000	4.170.000	6.950.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	18.418	18.418	4.967	27.601
10	H0402	A 410	4	41	960.000	1.440.000	2.400.000	1.001	269	973	389	75	2.707	6.360	6.360	1.715	10.782
11	H0403	A 409	4	96	1.980.000	2.970.000	4.950.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	13.118	13.118	3.537	21.607
12	H0501	A 508	5	78	2.080.000	3.120.000	5.200.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	13.780	13.780	3.716	21.713
13	H0502	A 507	5	41	1.240.000	1.860.000	3.100.000	1.001	269	973	389	75	2.707	8.215	8.215	2.215	13.137
14	H0503	A 506	5	96	1.240.000	1.860.000	3.100.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	8.215	8.215	2.215	15.382
15	H0601	A 602	6	129	2.300.000	3.450.000	5.750.000	3.149	269	2.416	389	75	6.298	15.238	15.238	4.109	25.645
16	H0101	A 108	1	96	2.300.000	3.450.000	5.750.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	15.238	15.238	4.109	24.298
17	H0102	A 107	1	26	1.180.000	1.770.000	2.950.000	635	269	727	389	75	2.095	7.818	7.818	2.108	12.020
18	H0103	A 106	1	78	3.000.000	4.500.000	7.500.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	19.875	19.875	5.360	29.452
19	H0201	A 208	2	96	3.000.000	4.500.000	7.500.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	19.875	19.875	5.360	30.186
20	H0202	A 207	2	41	1.280.000	1.920.000	3.200.000	1.001	269	973	389	75	2.707	8.480	8.480	2.287	13.474
21	H0203	A 206	2	78	2.380.000	3.570.000	5.950.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	15.768	15.768	4.252	24.237
22	H0301	A 308	3	96	2.260.000	3.390.000	5.650.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	14.973	14.973	4.038	23.962
23	H0302	A 307	3	41	2.300.000	3.450.000	5.750.000	1.001	269	973	389	75	2.707	15.238	15.238	4.109	22.054
24	H0303	A 306	3	78	1.320.000	1.980.000	3.300.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	8.745	8.745	2.358	15.320
25	H0401	A 408	4	96	1.320.000	1.980.000	3.300.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	8.745	8.745	2.358	16.055
26	H0402	A 407	4	41	2.500.000	3.750.000	6.250.000	1.001	269	973	389	75	2.707	16.563	16.563	4.467	23.736
27	H0403	A 406	4	78	2.500.000	3.750.000	6.250.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	16.563	16.563	4.467	25.246
28	H0501	A 505	5	96	1.300.000	1.950.000	3.250.000	2.344	269	1.875	389	75	4.952	8.613	8.613	2.323	15.887
29	H0502	A 504	5	41	3.160.000	4.740.000	7.900.000	1.001	269	973	389	75	2.707	20.935	20.935	5.646	29.288
30	H0503	A 503	5	78	3.160.000	4.740.000	7.900.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	20.935	20.935	5.646	30.798
31	H0601	A 601	6	129	1.360.000	2.040.000	3.400.000	3.149	269	2.416	389	75	6.298	9.010	9.010	2.430	17.738
32	H0101	A 105	1	78	2.600.000	3.900.000	6.500.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	17.225	17.225	4.645	26.087
33	H0102	A 104	1	26	2.440.000	3.660.000	6.100.000	635	269	727	389	75	2.095	16.165	16.165	4.359	22.619
34	H0103	A 103	1	41	2.560.000	3.840.000	6.400.000	1.001	269	973	389	75	2.707	16.960	16.960	4.574	24.241
35	H0104	A102	1	72	1.400.000	2.100.000	3.500.000	1.758	269	1.482	389	75	3.972	9.275	9.275	2.501	15.748
36	H0105	A 101	1	71	1.400.000	2.100.000	3.500.000	1.733	269	1.465	389	75	3.931	9.275	9.275	2.501	15.708
37	H0201	A 205	2	78	2.680.000	4.020.000	6.700.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	17.755	17.755	4.788	26.760
38	H0202	A 204	2	41	2.680.000	4.020.000	6.700.000	1.001	269	973	389	75	2.707	17.755	17.755	4.788	25.250
39	H0203	A 203	2	41	1.360.000	2.040.000	3.400.000	1.001	269	973	389	75	2.707	9.010	9.010	2.430	14.147
40	H0204	A 202	2	72	3.560.000	5.340.000	8.900.000	1.758	269	1.482	389	75	3.972	23.585	23.585	6.360	33.917
41	H0205	A 201	2	71	3.560.000	5.340.000	8.900.000	1.733	269	1.465	389	75	3.931	23.585	23.585	6.360	33.877
42	H0301	A 305	3	78	1.440.000	2.160.000	3.600.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	9.540	9.540	2.573	16.330
43	H0302	A 304	3	41	2.800.000	4.200.000	7.000.000	1.001	269	973	389	75	2.707	18.550	18.550	5.002	26.259
44	H0303	A 303	3	41	4.320.000	6.480.000	10.800.000	1.001	269	973	389	75	2.707	28.620	28.620	7.718	39.045
45	H0304	A 302	3	72	2.900.000	4.350.000	7.250.000	1.758	269	1.482	389	75	3.972	19.213	19.213	5.181	28.366
46	H0305	A 301	3	71	2.900.000	4.350.000	7.250.000	1.733	269	1.465	389	75	3.931	19.213	19.213	5.181	28.325
47	H0401	A 405	4	78	1.480.000	2.220.000	3.700.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	9.805	9.805	2.644	16.666
48	H0402	A 404	4	41	3.800.000	5.700.000	9.500.000	1.001	269	973	389	75	2.707	25.175	25.175	6.789	34.671
49	H0403	A 403	4	41	3.800.000	5.700.000	9.500.000	1.001	269	973	389	75	2.707	25.175	25.175	6.789	34.671
50	H0404	A 402	4	72	1.520.000	2.280.000	3.800.000	1.758	269	1.482	389	75	3.972	10.070	10.070	2.716	16.758
51	H0405	A 401	4	71	3.000.000	4.500.000	7.500.000	1.733	269	1.465	389	75	3.931	19.875	19.875	5.360	29.166
52	H0501	A502	5	78	5.500.000	8.250.000	13.750.000	1.904	269	1.580	389	75	4.217	36.438	36.438	9.826	50.481
53	H0502	A 501	5	100	5.300.000	7.950.000	13.250.000	2.441	269	1.941	389	75	5.115	35.113	35.113	9.469	49.696

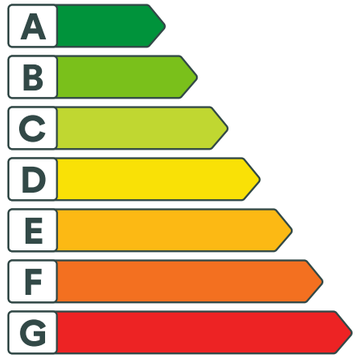
*) Ordinær prisøkning på driftskostnadene er ikke beregnet.

1) For de leilighetene som innfrir sin andel av felleslån utgår kostnadene til renter og avdrag på lån.

enova

Energiattest

Adresse	
Travbanevegen 28B, 7061 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310667**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301215847**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0502**



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 **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **4 410,1 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 410,1 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
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
60,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
86,92 kWh/m²	**383 321 kWh**



Travbanevegen 28B, 7061 TRONDHEIM

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (16)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Travbanevegen 28B	301215847	H0101	0	0	16
Travbanevegen 28B	301215847	H0102	0	0	17
Travbanevegen 28B	301215847	H0103	0	0	18
Travbanevegen 28B	301215847	H0201	0	0	19
Travbanevegen 28B	301215847	H0202	0	0	20
Travbanevegen 28B	301215847	H0203	0	0	21
Travbanevegen 28B	301215847	H0301	0	0	22
Travbanevegen 28B	301215847	H0302	0	0	23
Travbanevegen 28B	301215847	H0303	0	0	24
Travbanevegen 28B	301215847	H0401	0	0	25
Travbanevegen 28B	301215847	H0402	0	0	26
Travbanevegen 28B	301215847	H0403	0	0	27
Travbanevegen 28B	301215847	H0501	0	0	28
Travbanevegen 28B	301215847	H0502	0	0	29
Travbanevegen 28B	301215847	H0503	0	0	30
Travbanevegen 28B	301215847	H0601	0	0	31

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.33
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Norconsult Norge AS
Beregningsdato	11.06.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Trondheim
Klimakorreksjonsfaktor	1.10
Årsmiddeltemperatur	6.90 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	2 140,31 m²
Areal tak	853,50 m²
Areal gulv	853,40 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	833,63 m²
Oppvarmet BRA	4 410,10 m²
Oppvarmet luftvolum	12026,50 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,90 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	105,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,42 h^{-1}
Lekkasjetall dato	24.03.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	85 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,38 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,58 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,88	10,86 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	89,14 %

	Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme	526,75 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift	21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift	19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,10
2	Tak	0,03
3	Gulv	0,02
4	Vinduer og dører	0,15
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,39**
6	Infiltrasjon	0,04
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,43**
7	Ventilasjon	0,12
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,55**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	12,08	3,67	15,75	0,95	16,61
1b Ventilasjonsvarme	5,36	0,00	5,36	0,88	6,09
2 Varmtvann	25,05	3,16	28,22	0,95	29,71
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	5,31	0,00	5,31	1,00	5,31
4b Pumper	0,25	0,00	0,25	1,00	0,25
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**77,00**	**6,83**	**83,83**	**-**	**86,92**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	179 027	40,59
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	204295	46,32
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**383 321**	**86,92**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**383 321**	**87**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	152 164	34,50
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	26 863	6,09
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**179 027**	**40,59**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**179 027**	**40,59**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	40,04	1,00	40,04
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	44,81	0,45	20,17
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**84,85**		**60,21**

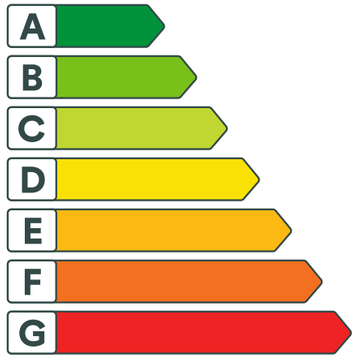
Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	60,21 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

enova

Energiattest

Adresse	**Travbanevegen 28A, 7061 TRONDHEIM**
Dato for energimerking	**11.06.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-310666**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**301215847**
Gårdsnummer	**4**
Bruksnummer	**8**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0601**



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 **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **4 410,1 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 410,1 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
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 **60,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **86,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **383 321 kWh**

Travbanevegen 28A, 7061 TRONDHEIM

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (15)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Travbanevegen 28A	301215847	H0101	0	0	1
Travbanevegen 28A	301215847	H0102	0	0	2
Travbanevegen 28A	301215847	H0201	0	0	3
Travbanevegen 28A	301215847	H0202	0	0	4
Travbanevegen 28A	301215847	H0203	0	0	5
Travbanevegen 28A	301215847	H0301	0	0	6
Travbanevegen 28A	301215847	H0302	0	0	7
Travbanevegen 28A	301215847	H0303	0	0	8
Travbanevegen 28A	301215847	H0401	0	0	9
Travbanevegen 28A	301215847	H0402	0	0	10
Travbanevegen 28A	301215847	H0403	0	0	11
Travbanevegen 28A	301215847	H0501	0	0	12
Travbanevegen 28A	301215847	H0502	0	0	13
Travbanevegen 28A	301215847	H0503	0	0	14
Travbanevegen 28A	301215847	H0601	0	0	15

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.33
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Norconsult Norge AS
Beregningsdato	11.06.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Trondheim
Klimakorreksjonsfaktor	1.10
Årsmiddeltemperatur	6.90 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	2 140,31 m²
Areal tak	853,50 m²
Areal gulv	853,40 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	833,63 m²
Oppvarmet BRA	4 410,10 m²
Oppvarmet luftvolum	12026,50 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,90 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	105,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,42 h^{-1}
Lekkasjetall dato	24.03.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	85 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,38 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,58 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,88	10,86 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	89,14 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		526,75 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,10
2	Tak	0,03
3	Gulv	0,02
4	Vinduer og dører	0,15
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,39**
6	Infiltrasjon	0,04
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,43**
7	Ventilasjon	0,12
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,55**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	12,08	3,67	15,75	0,95	16,61
1b Ventilasjonsvarme	5,36	0,00	5,36	0,88	6,09
2 Varmtvann	25,05	3,16	28,22	0,95	29,71
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	5,31	0,00	5,31	1,00	5,31
4b Pumper	0,25	0,00	0,25	1,00	0,25
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**77,00**	**6,83**	**83,83**	**-**	**86,92**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	179 027	40,59
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	204295	46,32
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**383 321**	**86,92**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**383 321**	**87**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	152 164	34,50
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	26 863	6,09
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**179 027**	**40,59**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**179 027**	**40,59**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	40,04	1,00	40,04
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	44,81	0,45	20,17
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**84,85**		**60,21**

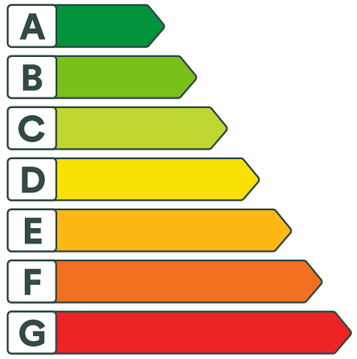
Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	60,21 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

enova

Energiattest

Adresse	**Travbanevegen 28C, 7061 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310668**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301215847**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



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 **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **4 410,1 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 410,1 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
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 **60,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **86,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **383 321 kWh**

Travbanevegen 28C, 7061 TRONDHEIM

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (22)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Travbanevegen 28C	301215847	H0101	0	0	32
Travbanevegen 28C	301215847	H0102	0	0	33
Travbanevegen 28C	301215847	H0103	0	0	34
Travbanevegen 28C	301215847	H0104	0	0	35
Travbanevegen 28C	301215847	H0105	0	0	36
Travbanevegen 28C	301215847	H0201	0	0	37
Travbanevegen 28C	301215847	H0202	0	0	38
Travbanevegen 28C	301215847	H0203	0	0	39
Travbanevegen 28C	301215847	H0204	0	0	40
Travbanevegen 28C	301215847	H0205	0	0	41
Travbanevegen 28C	301215847	H0301	0	0	42
Travbanevegen 28C	301215847	H0302	0	0	43
Travbanevegen 28C	301215847	H0303	0	0	44
Travbanevegen 28C	301215847	H0304	0	0	45
Travbanevegen 28C	301215847	H0305	0	0	46
Travbanevegen 28C	301215847	H0401	0	0	47
Travbanevegen 28C	301215847	H0402	0	0	48
Travbanevegen 28C	301215847	H0403	0	0	49
Travbanevegen 28C	301215847	H0404	0	0	50
Travbanevegen 28C	301215847	H0405	0	0	51

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Travbanevegen 28C	301215847	H0501	0	0	52
Travbanevegen 28C	301215847	H0502	0	0	53

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.33
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Norconsult Norge AS
Beregningsdato	11.06.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Trondheim
Klimakorreksjonsfaktor	1.10
Årsmiddeltemperatur	6.90 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	2 140,31 m²
Areal tak	853,50 m²
Areal gulv	853,40 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	833,63 m²
Oppvarmet BRA	4 410,10 m²
Oppvarmet luftvolum	12026,50 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,90 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	105,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,42 h^{-1}
Lekkasjetall dato	24.03.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	85 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,38 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,58 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	**Inndata**
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,88	10,86 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	89,14 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		526,75 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,10
2	Tak	0,03
3	Gulv	0,02
4	Vinduer og dører	0,15
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,39**
6	Infiltrasjon	0,04
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,43**
7	Ventilasjon	0,12
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,55**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	12,08	3,67	15,75	0,95	16,61
1b Ventilasjonsvarme	5,36	0,00	5,36	0,88	6,09
2 Varmtvann	25,05	3,16	28,22	0,95	29,71
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	5,31	0,00	5,31	1,00	5,31
4b Pumper	0,25	0,00	0,25	1,00	0,25
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**77,00**	**6,83**	**83,83**	**-**	**86,92**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	179 027	40,59
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	204295	46,32
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**383 321**	**86,92**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**383 321**	**87**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	152 164	34,50
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	26 863	6,09
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**179 027**	**40,59**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**179 027**	**40,59**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	40,04	1,00	40,04
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	44,81	0,45	20,17
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**84,85**		**60,21**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	60,21 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Arealoppmåling Gildheim BT1

Leil.	BRAi	TBA (terrasse / balkongareal)	BRAe - Bod i kjeller	
A-502	78m²	8m²	6,0m²	
A-503	78m²	8m²	5,0m²	
A-504	41m²	8m²	2,7m²	
A-505	96m²	9m² + 12m²	9,0m²	
A-506	96m²	9m² + 12m²	6,6m²	
A-507	41m²	8m²	3,4m²	
A-508	78m²	8m²	5,1m²	
A-402	71m²	8m²	5,4m²	
A-403	41m²	8m²	5,0m²	
A-405	78m²	8m²	6,0m²	
A-406	78m²	8m²	5,2m²	
A-408	96m²	9m² + 12m²	5,7m²	
A-409	96m²	9m² + 12m²	6,1m²	
A-411	78m²	8m²	5,1m²	
A-301	71m²	9m²	5,1m²	
A-302	71m²	8m²	5,4m²	
A-305	78m²	8m²	6,1m²	
A-306	78m²	8m²	4,9m²	
A-308	96m²	9m² + 12m²	5,3m²	
A-309	96m²	9m² + 12m²	7,2m²	
A-311	78m²	8m²	5,0m²	
A-202	71m²	8m²	5,2m²	
A-205	78m²	8m²	5,4m²	
A-209	96m²	9m² + 12m²	5,5m²	
A-211	78m²	8m²	5,4m²	
A-101	71m²	9m²	5,2m²	Markterrasse ikke ferdig, areal hentet fra tegning
A-102	71m²	8m²	5,3m²	Markterrasse ikke ferdig, areal hentet fra tegning
A-104	26m²	8m²	3,2m²	Markterrasse ikke ferdig, areal hentet fra tegning
A-105	78m²	8m²	5,4m²	Markterrasse ikke ferdig, areal hentet fra tegning
A-106	78m²	8m²	5,1m²	Markterrasse ikke ferdig, areal hentet fra tegning
A-108	96m²	9m² + 12m²	5,3m²	Markterrasse ikke ferdig, areal hentet fra tegning
A-109	96m²	9m² + 12m²	5,9m²	Markterrasse ikke ferdig, areal hentet fra tegning

På boligjakt – men har for lite egenkapital?



Maks100

Med **Maks100** finnes det muligheter for deg som ønsker å kjøpe bolig, men har for lite egenkapital. På lag med SpareBank 1 SMN kan vi hjelpe. Vi i Trym har et bredt utvalg av boligprosjekter med attraktive beliggenheter flere steder i Trondheim.

Oppdag Tryms spennende boligprosjekter, og sjekk dine finansieringsmuligheter: trym.no

Priseksempel: Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.689.611. Totalt kr 3.689.611. Forutsetter pant i bolig.

SpareBank 1 SMN | Bank Eiendom

TRYM

Bindende bekreftelse på kjøp for Gildheim bygg A

Leil. nr. _____

Innskudd iht. prisliste: Kr _____ / Fellesgjeld iht. prisliste: Kr _____+ omkostninger iht. prisliste

Stipulert bokostnad pr. mnd. iht. prisliste: Kr _____

Eventuelle forbehold _____

☐ Ønsker leierett med leieplikt til p-plass i parkeringskjeller. Kostnader til leie og drift besørges av kjøper.

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/_____

Tlf _____ E-post_____ kr _____

Egenkapital i_____ v/_____ tlf. _____ kr _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper(e):

Navn _____	Navn _____
Personnr. _____	Personnr. _____
Tlf. _____	Tlf. _____
E-post: _____	E-post: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Poststadr.: _____	Poststadr.: _____
Dato / sted: _____	Dato / sted: _____
Underskrift: _____	Underskrift: _____
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

gildheim.no

Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler
Mobil: 916 65 104
katrine.borren@em1.no

Nermin Lizde
Eiendomsmegler
Mobil: 959 63 077
nermin.lizde@em1.no

Tara Fagerstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 948 15 713
tara.fagerstad@em1.no

TRYM

EiendomsMegler 1