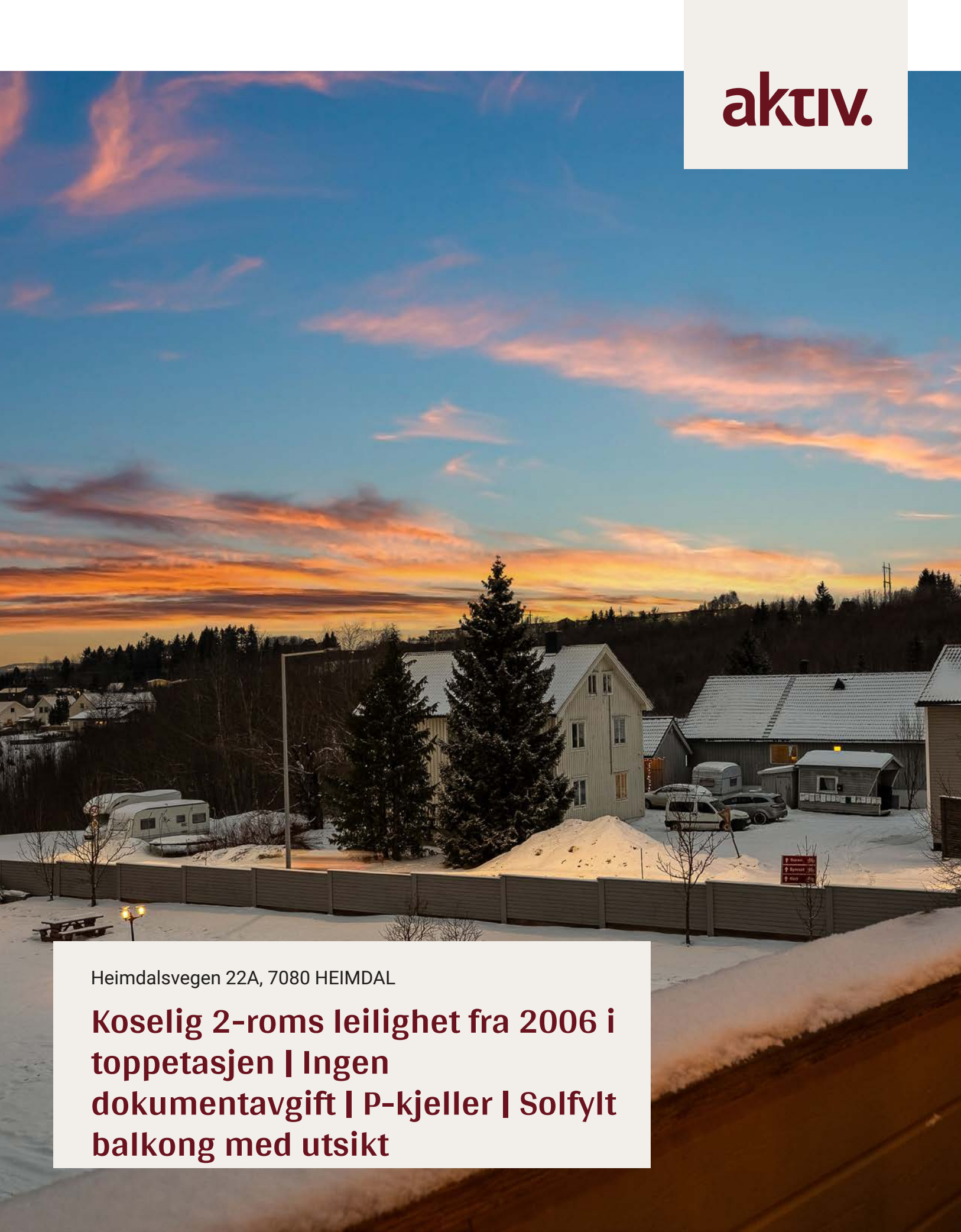




aktiv.

Heimdalsvegen 22A, 7080 HEIMDAL

**Koselig 2-roms leilighet fra 2006 i
toppetasjen | Ingen
dokumentavgift | P-kjeller | Solfyllt
balkong med utsikt**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 980 000,-
Fellesgjeld: Kr 987 522,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 968 912,-
Felleskostn.: Kr 8 425,- pr mnd.
Selger: Lisa Floremia Bohorquez Castro

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 54/59 kvm
Tomtstr.: 3534 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 199, bnr. 18
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1710260079

Velkommen til Heimdalsvegen 22A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Heimdalsvegen 22A - en koselig 2-roms leilighet beliggende i øverste etasje fra 2006. Leiligheten er malt i tidsriktige fargetoner og har en god planløsning. Store vindusflater gir et godt lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med fin utsikt. Beliggenheten er sentrumsnær, med gangavstand til Heimdal sentrum og alt du trenger i hverdagen.

Verdt å merke seg:

Heis i bygget

Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett

Innvendig lagringsbod og bod i kjeller på ca. 5 kvm

Parkeringsplass i P-kjeller og gjesteparkering

Kun 500 m til Heimdal sentrum med butikker, bussholdeplass og togstasjon

Kabel-TV, internett, fjernvarme, varmtvann, kommunale avgifter m.m. inkl. i fellesutgiftene



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæringsskjema	52
Plantegning	58
Energiattest	59
Vedtekter	60
Regnskap	67
Byggetegninger	72
Ferdigattest	75
Reguleringskart	76
Reguleringsbestemmelser	80
Planoversikt	86
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Bod.

3. etasje

BRA-i: 54 kvm - Entré, bad, stue, soverom, kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 kvm - Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3534 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Heimdal i Trondheim kommune. Beliggenheten er utpreget rolig og barnevennlig, samtidig som det er gangavstand til Heimdal sentrum og alt man trenger i hverdagen. Både Rema 1000 og Coop Extra nås på få minutter til fots. I tillegg finnes det en rekke spiseplasser der man kan nyte et bedre måltid innenfor kort avstand. For ytterligere servicetilbud er det kort til Tiller hvor man finner et rikt utvalg butikker og forretninger, både i og rundt City Syd.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det gangavstand til henholdsvis Åsheim barneskole og Åsheim

ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Heimdal, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kattemskogen og Breidablikk er de nærmeste barnehagene. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Åsheim idrettsplass, flere treningssentre og idrettsfasiliteter ved Stabbursmoen skole. Videre er det kun en kort sykkel tur til både Kolstad Arena og Husebyhallen med svømmebasseng.

Leiligheten har ellers kort vei til flotte tur- og friluftsområder, og Saupstad skisenter ligger ca. 6 min unna med bil - ved inngangen til Bymarka. Her er det lysløypenett som strekker seg til Granåsen skisenter og til øvrige deler av marka. Hestsjøen ligger noen km fra leiligheten og er et populært badested med badebrygge, stupetårn, grillplass og sittegrupper.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Heimdal stasjon. Herfra tar toget deg til Trondheim S på 15 min og til Trondheim Lufthavn på 50. I tillegg til tog går det totalt 12 ulike busslinjer fra Heimdal stasjon.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdører. Fremstår med normale aldringsmessige slitasjer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tett balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG2

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det ble registrert stedvis misfarging på vindusramme/karm, trolig pga kondens. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes.

Videre er det synlig utvendige slitasjer på vinduer som er sørvendt.
Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling bør utføres. Eier opplyser at vedlikehold av vinduer er borettslagets ansvar.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Selve tekkingen og fallforhold er ikke kontrollert grunnet terrassebord.

Det registreres stedvis fuktskader på rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Eier opplyser at vedlikehold av utvendige fasader er borettslagets ansvar.

3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Synlig riss på ei veggflis i dusjsone, Vurderes slik det fremstår på befaringsdagen til å kun være kosmetisk.

Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
Jevnlig kontroll av flis med riss/ sprek.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med bom kan løsne over tid.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Jevnlig rengjøring av sluk.

3. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: En sprekk i ei flis i dusjen.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannskade i vindu på soverom.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Råteskader på terrassen. Avflassing av maling på terrasse.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus i 1 etg.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kondenslekkasje i boden på leiligheta.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Firmanavn: GK Ventilasjon.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet isolasjon.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fellesgjeld og fellesutgifter.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

ENTRÉ

Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Her er det plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy, og rommet fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens ulike rom. Løsningen er praktisk og oversiktlig, med god flyt videre inn i boligen.

STUE

Stue og kjøkken er samlet i ett romslig og åpent oppholdsrom på ca. 28,5 m², med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en åpen og behagelig romfølelse. Utformingen gir god flyt i rommet og gjør det enkelt å møblere etter behov. Herfra er det direkte utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

BALKONG

Balkong på ca. 6 m² med plass til sittegruppe og utemøblement. Balkongen fungerer som et hyggelig uterom med fin kontakt mot stuen, og gir gode rammer for rolige morgener og lune kvelder. Her oppleves det som luftig og skjermet, med utsyn mot fellesarealene.

KJØKKEN

Kjøkkenet er praktisk plassert i egen sone av oppholdsrommet og har en funksjonell L-formet innredning. Det er gode arbeidsflater, rikelig med skaplass og vindu over benk som gir godt lys til matlagingen. Kjøkkenet fremstår ryddig og tidsriktig, og ligger naturlig tilknyttet spiseplassen.

BAD

Flislagt bad med en ryddig og funksjonell utforming. Badet er utstyrt med dusjløsning med glassvegger, servant med skapplass og opplegg for vaskemaskin. Vindusflate gir naturlig lys og bidrar til god lufting. Et praktisk og lettstelt bad med plass til det man trenger i hverdagen.

SOVEROM

Soverommet har en lun og behagelig atmosfære med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har gode lysforhold fra vindu og fremstår lett å innrede. Garderobeløsning gir god oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig uttrykk.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Det gjøres oppmerksom på at elbilladeboksen i parkeringskjelleren ikke medfølger handelen. Kjøleskapet medfølger handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget.

Parkering

Parkering foregår i felles parkeringskjeller. Her er det klargjort for elbillading.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 21011373

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som

utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringsstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 980 000

Omkostninger kjøper

1 980 000 (Prisantydning)

987 522 (Andel av fellesgjeld)

2 967 522 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 968 912 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 977 812 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 980 612 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 738 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 954 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Renter: kr 4 446
- TV/bredbånd: kr 547
- Drift: kr 3 432

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale avgifter
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesarealer

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 425

Andel Fellesgjeld

Kr 987 522

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har vedtatt låneopptak på ca. kr 1,6 mill. til maling av bygningsmassen, hvilket forventes å medføre en økning i fellesutgiftene på ca. kr 400 fra våren 2026. Felleskostnadene vil da utgjøre ca kr 8 825 pr mnd.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 4446

Andel fellesformue

Kr 22 967

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Heimdalsveien 22

Organisasjonsnummer

990517355

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Borettslaget Heimdalsveien 22 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 ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har to lån: ett lån med flytende rente (5,66 %) og ett lån med fast rente (5,83 % frem til 2028). Begge lånene er avdragsfrie frem til 2038.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 53 646
- Egenkapital: Kr 753 075
- Disponible midler: Kr 333 007
- Årets endring i disponible midler: Kr 53 645

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold

Det er ingen særskilte regler på dyrehold i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Trio Eiendomsservice AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 199, bruksnummer 18 i Trondheim kommune. Andelsnr. 9 i Borettslaget
Heimdalsveien 22 med orgnr. 990517355

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/199/18:

HEFTELSE

21.11.1973 - Dokumentnr: 16429 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt - fjerne eller forandre
godkjente sandsilo

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for riving av to lagerbygninger og nybygg boligblokk den

18.12.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 2 og er avsatt til nåværende sentrumsformål.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Heimdalsvegen 22, 199/18 m/fl." med planID r1065af, datert 16.12.2004.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er også underlagt følgende reguleringsplan:

PlanID: r20120013

Plannavn: Heimdalsveien

Vedtaksdato: 06.12.2012

Reguleringsformål: Boligbebyggelse & anlegg-og riggområde.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20250029

Plannavn: Heimdal stasjon

Formål: Utvikling/regulering av området rundt Heimdal stasjon.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i

opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

25.02.2026







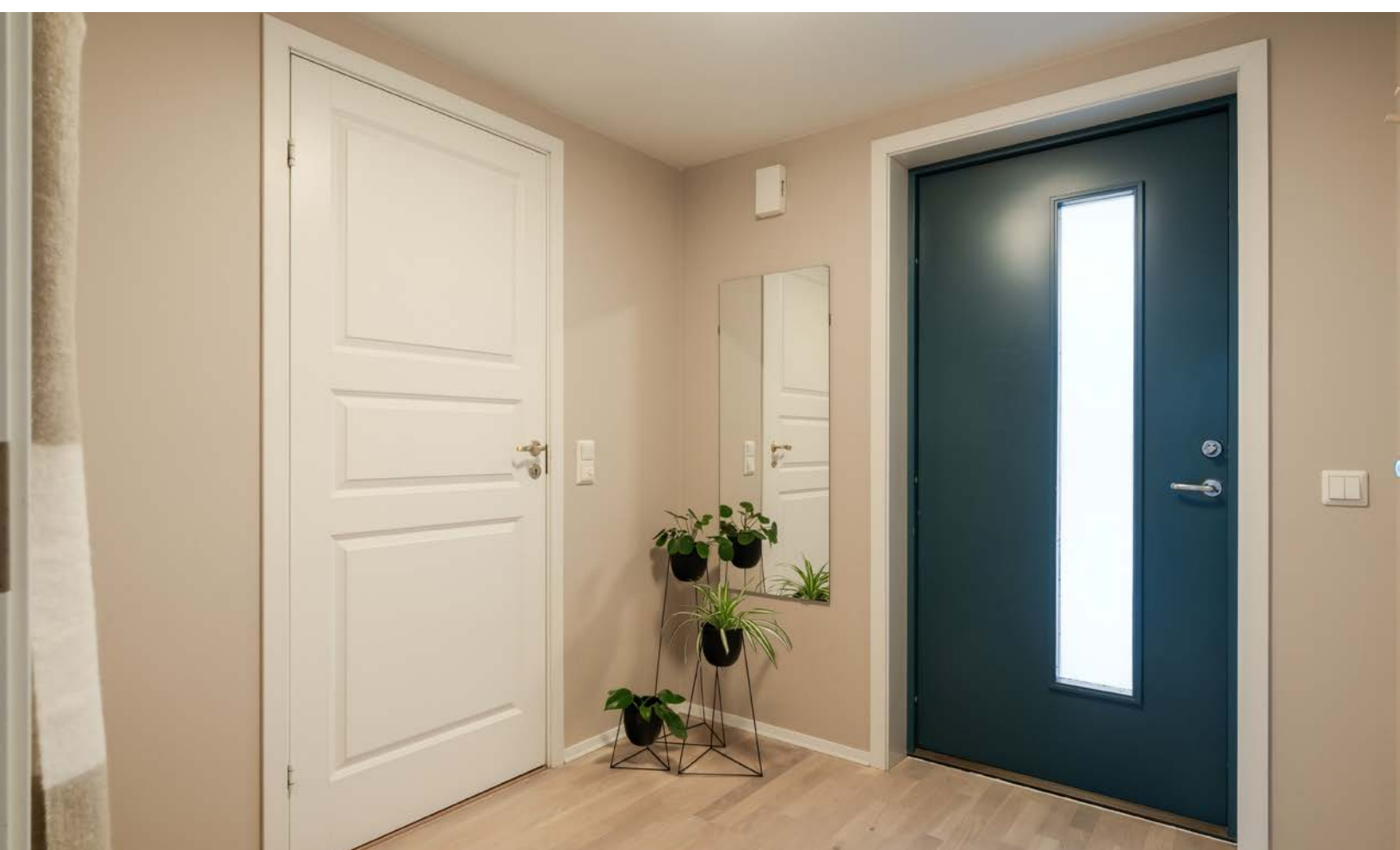


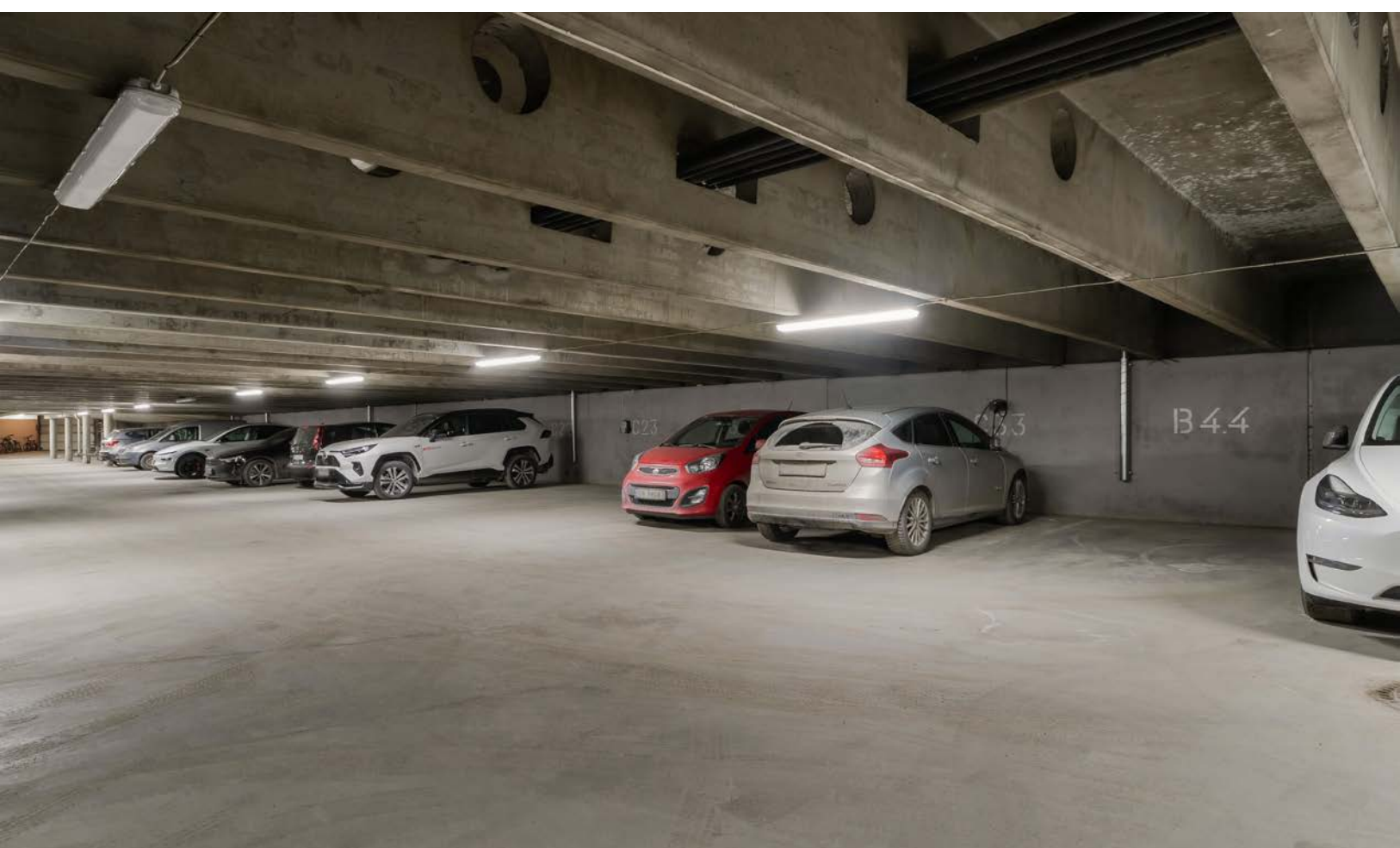


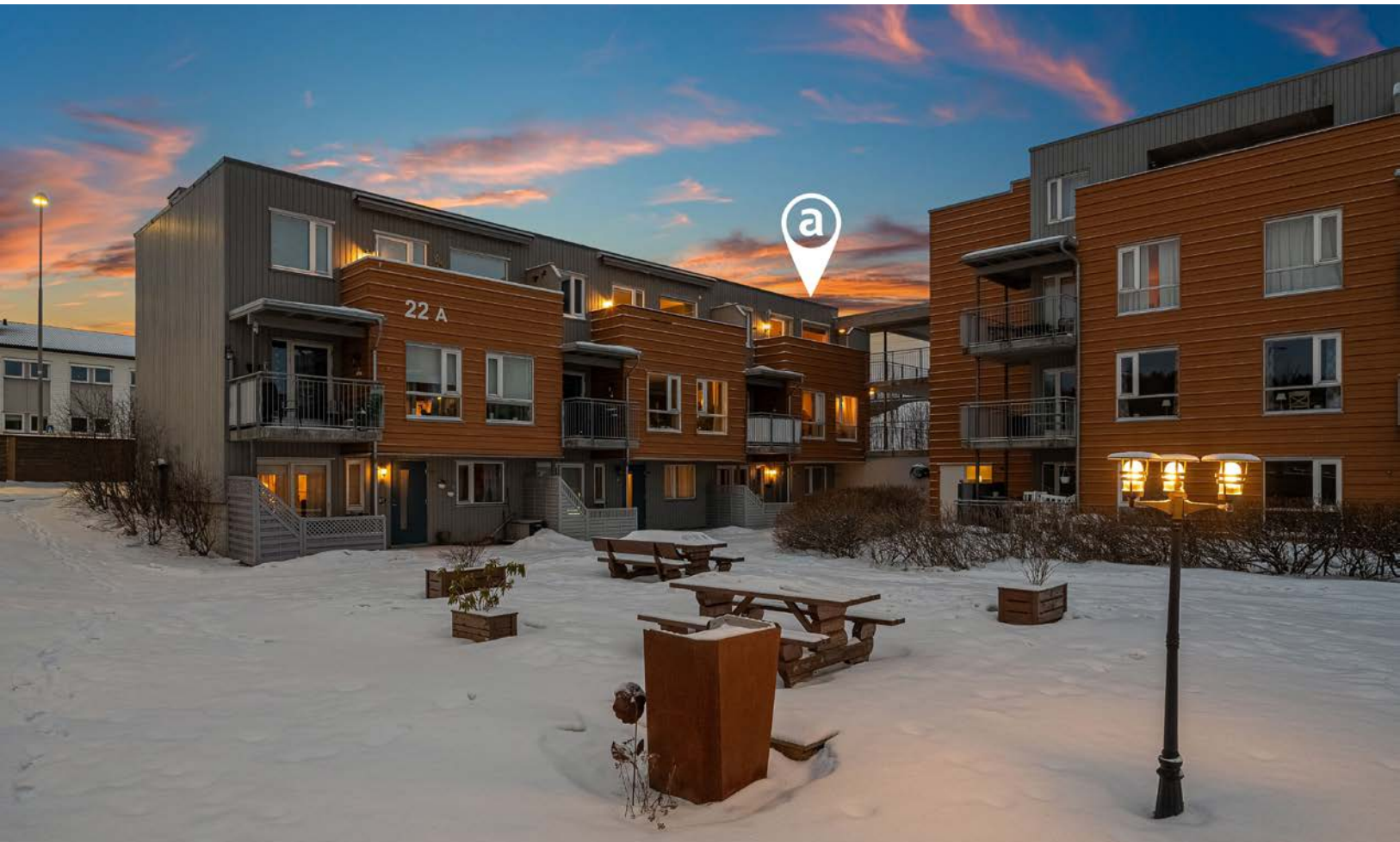














Vedlegg

Nabolagsprofil

Heimdalsvegen 22A - Nabolaget Heimdalsstasjon/Heimdalsvegen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Johan Tillers vei Linje 16, 46	5 min 0.4 km
Heimdalsstasjon Linje F6, R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 12.5 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Breidablikk skole (1-7 kl.) 309 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Kattem skole (1-7 kl.) 383 elever, 23 klasser	14 min 1.3 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	11 min 1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	7 min 3.2 km
Heimdals videregående skole 730 elever	7 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

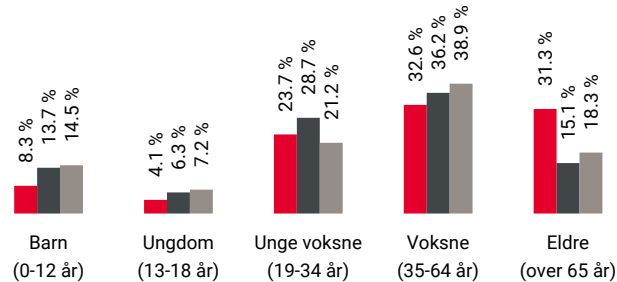
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdalsstasjon/Heimdalsvegen	730	414
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kattemskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	2 min 0.1 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	11 min 0.9 km
Ustmyra barnehage (4-5 år) 34 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Heimdals Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Breidablikk PostNord	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

	Heimdal stadion	9 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
	Tiller videregående	10 min	
	Aktivitetshall, sandvolleyball	0.8 km	
	EasyFit Heimdal	7 min	
	Feel24 Heimdal	8 min	

Boligmasse



39% enebolig
22% rekkehus
32% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



City Syd

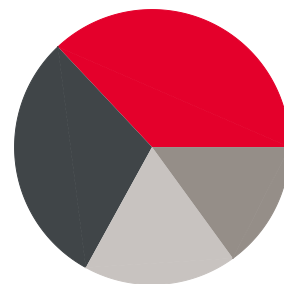
6 min



Boots apotek Heimdal

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
30% 6-12 år
15% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



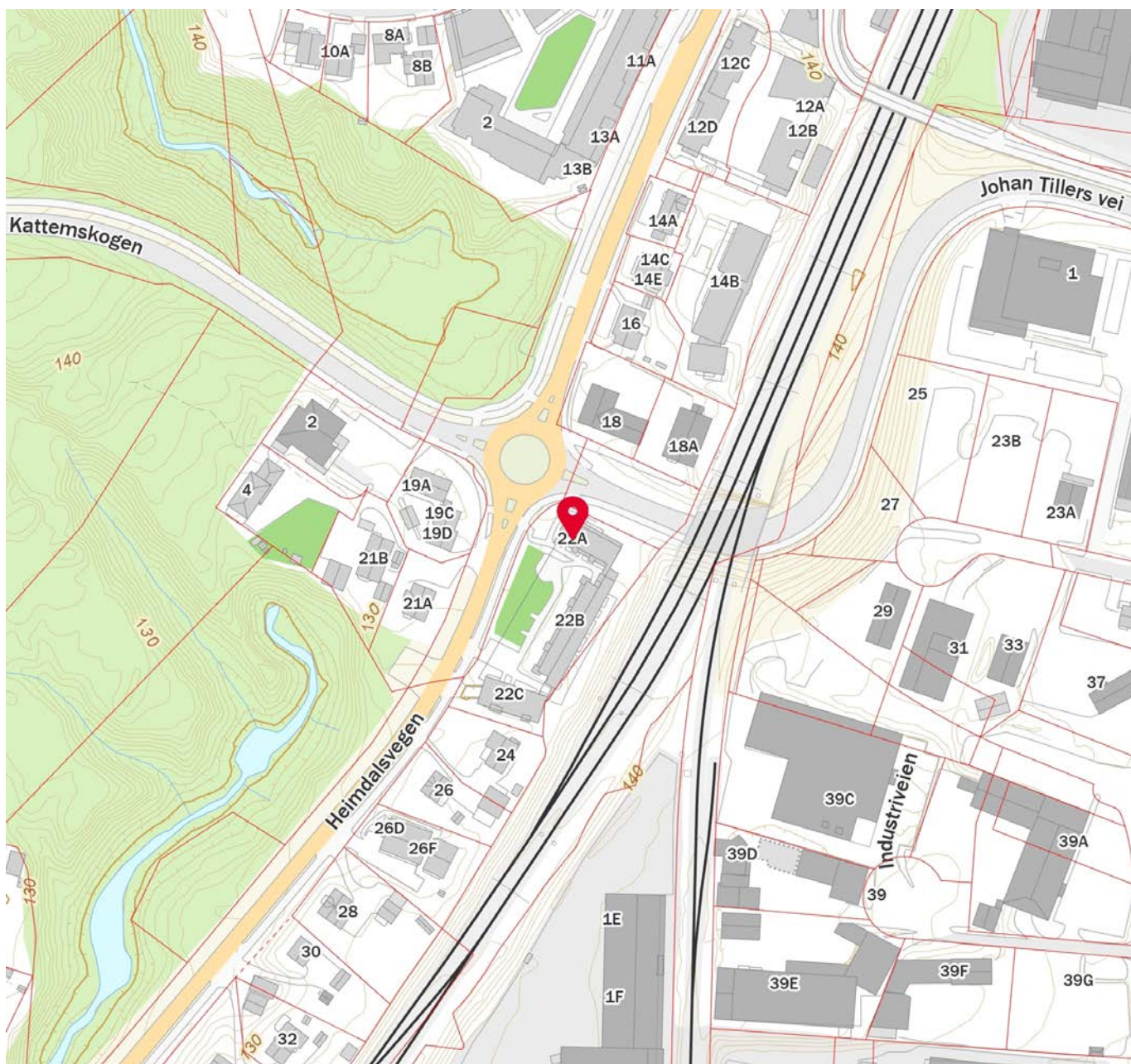
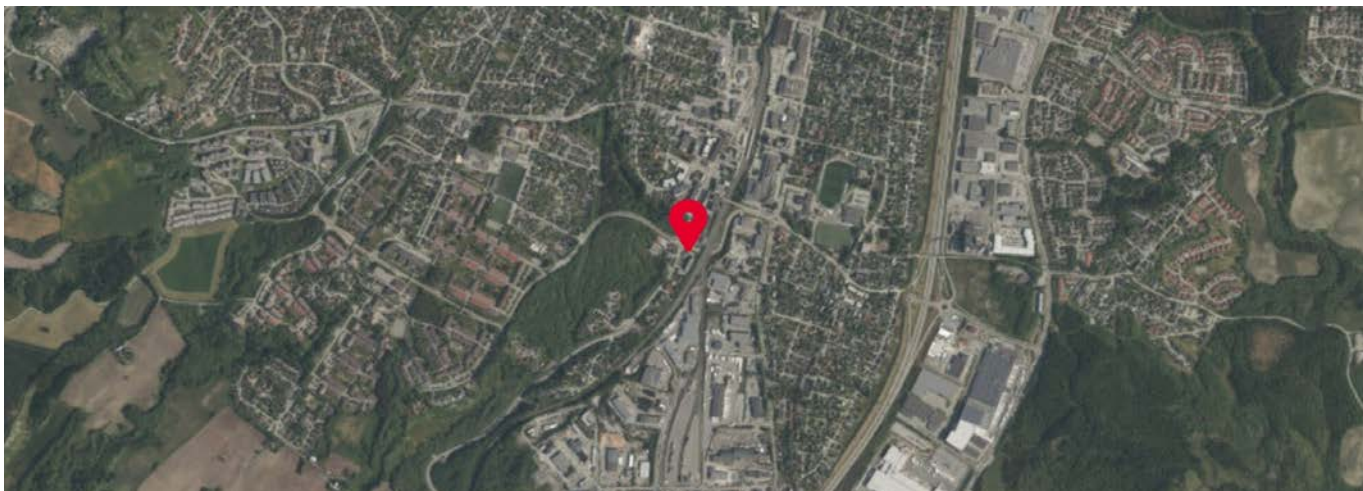
0%

50%

Heimdal stasjon/Heimdalsvegen
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Heimdalsvegen 22A , 7080 HEIMDAL
 TRONDHEIM kommune
 gnr. 199, bnr. 18
 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1089

Referansenummer: LP2407

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

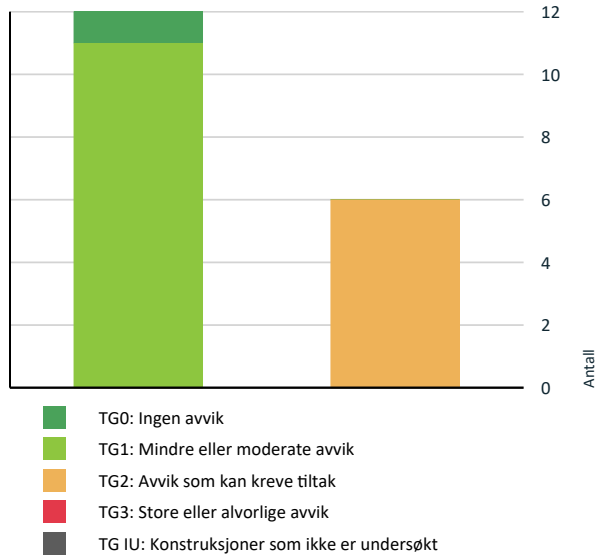
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Leiligheten har normal standard uten tegn på skader som krever tiltak.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert stedvis misfarging på vindusramme/karm, trolig pga kondens. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes.

Videre er det synlig utvendige slitasjer på vinduer som er sørvendt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling bør utføres. Eier opplyser at vedlikehold av vinduer er borettslagets ansvar.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.



Utvendige slitasjer.



Kondensmerker innvendig.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører. Fremstår med normale aldringsmessige slitasjer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tett balkong med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Selve tekkingen og fallforhold er ikke kontrollert grunnet terrassebord.

Det registreres stedvis fuktskader på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Eier opplyser at vedlikehold av utvendige fasader er borettslagets ansvar.



Rekkverk/ levegg med synlige skader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Fremstår med normale bruksmessige slitasjer.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret og oppført av utbygger. FDV dokumentasjon fra utbygger er framvist.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Synlig riss på ei veggflis i dusjsonen, Vurderes slik det fremstår på befaringsdagen til å kun være kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Jevnlig kontroll av flis med riss/ sprekk.



Synlig riss på ei veggflis i dusjsonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det registreres "hullyd" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med bom kan løsne over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Jevnlig rengjøring av sluk.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekket fungertenetternen enkel test.

3. ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom(bod). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen har normale bruksmessige slitasjer.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Fungerte etter en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Deksel ble ikke skrudd av for kontroll. Eier opplyser om service/ utbedringer i februar 2026.

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Det anbefales minst et filterskifte hvert år.

TG 1 Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

For korrekt tilstand på anlegget må det likevel utføres en elkontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

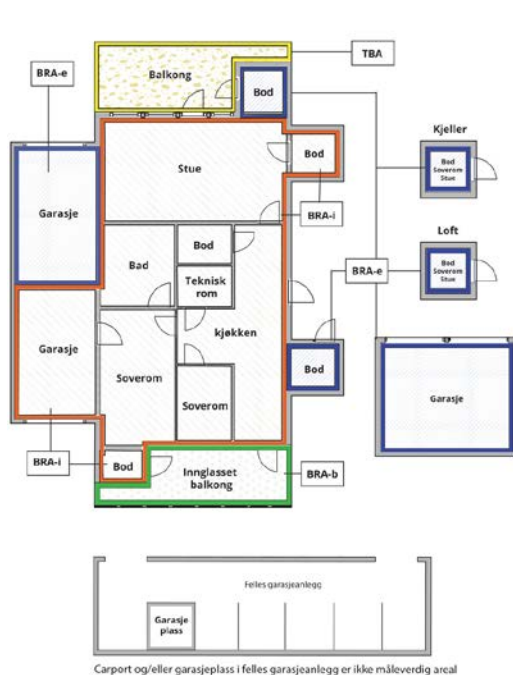
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	54			54	6
Kjellerbod		5		5	
SUM	54	5			6
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, stue, soverom, kjøkken, bod		
Kjellerbod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Lisa Floremia Bohorquez Castro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	199	18		0	3534 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Heimdalsvegen 22A

Hjemmelshaver

Borettslaget Heimdalsveien 22

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990517355			Castro Lisa Floremia Bohorquez

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	09.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lisa Floremia Bohorquez Castro

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heimdalsvegen 22A

7080 HEIMDAL

5001-199/18/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

En sprekk i ei flis i dusjen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vannskade i vindu på soverrom

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Råteskader på terrassen

Avflassing av maling på terrasse

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja



Mus i 1 etg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Kondenslekasje i boden på leiligheta

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Gk ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet
isolasjon

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fellesgjeld og fellesutgifter

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

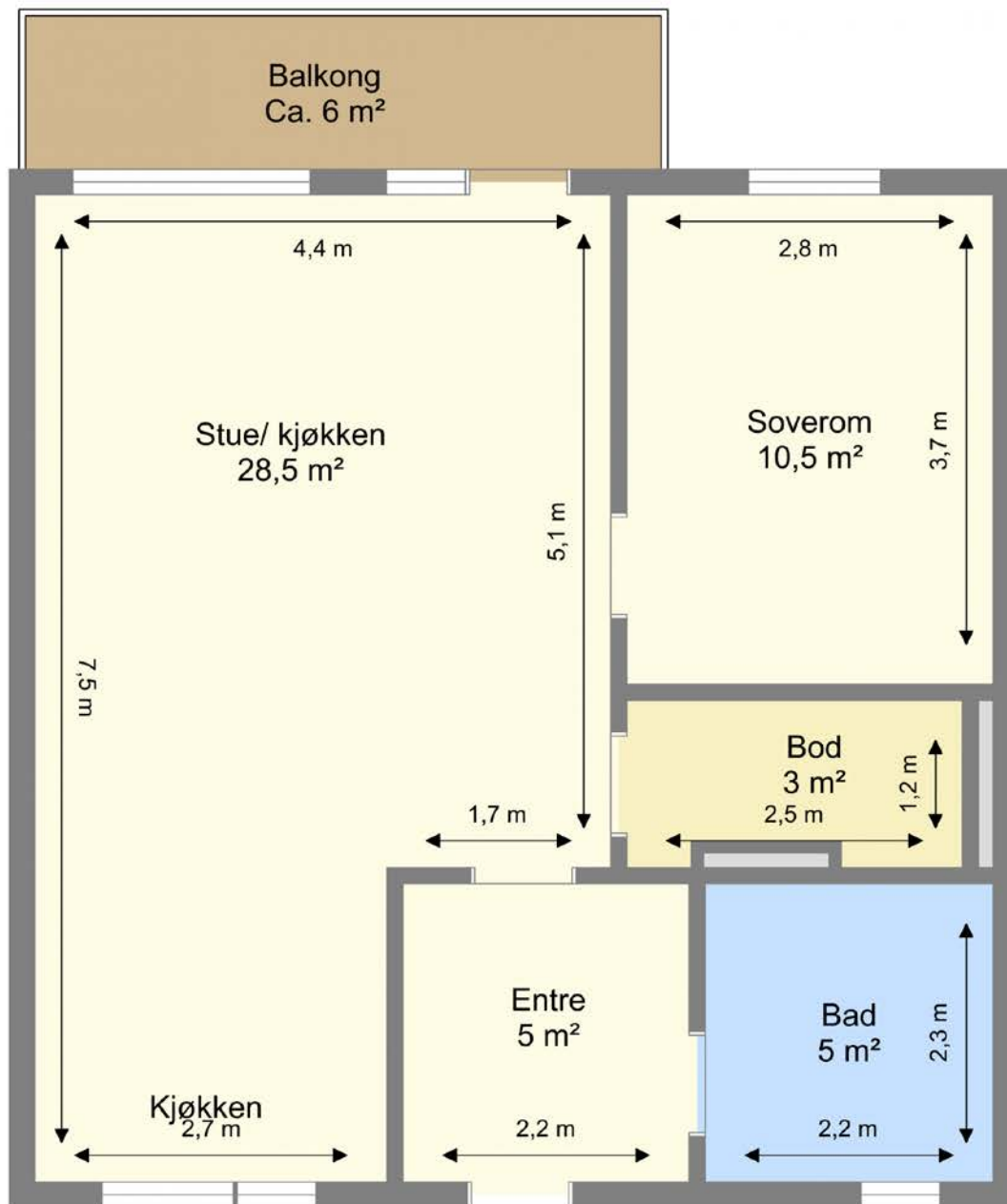
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Heimdalsvegen 22A, Anr 9

3. Etasje



Svalgang

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Adresse

Heimdalsvegen 22A, 7080 HEIMDAL

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259863

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21062553

Gårdsnummer

199

Bruksnummer

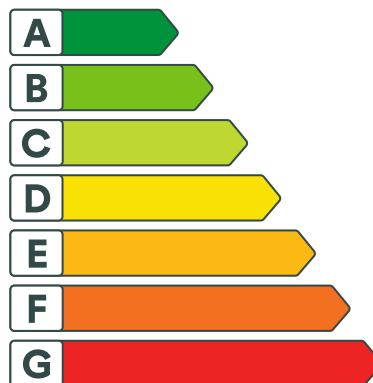
18

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302



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

2006

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

120,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

126,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 333 kWh

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET HEIMDALSVeien 22

org nr

vedtatt på stiftelsesmøte den 07.11.06

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Heimdalsveien 22 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Det er totalt 34 andeler og andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Utbygger Heimdalsveien 22 AS har rett til å kunne tegne alle andelene i borettslaget. Heimdalsveien 22 AS skal overdra alle andelene i borettslaget til fysiske personer.

(3) 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.

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, kommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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.

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

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) 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.

(2) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig 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.

(2) 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

(4) 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 uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) 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

(1) 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov 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 besluttet gjennomføres.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) 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.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni

(2) 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

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

(3) 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 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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. 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

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

**ÅRSREGNSKAP 2024
FOR
BORETTSLAGET HEIMDALSVEIEN 22**

FORETAKSNR. 990 517 355

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS

Vestre Rosten 78

7075 TILLER.

Tlf. 72 89 90 70

E-post: post@trioeiendomsservice.no



BALANSE

BORETTSLAGET HEIMDALSVEIEN 22

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN	1	65 394 417	65 394 417
SUM ANLEGGSMIDLER		65 394 417	65 394 417
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		16 965	16 663
FEILBELASTNINGER			60 575
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		37 431	32 400
FORSKUDDSBETALT KABEL-TV		57 461	56 005
BANKONTI	2	836 972	792 906
SUM OMLØPSMIDLER	9	948 829	958 549
SUM EIENDELER		66 343 246	66 352 966
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL	5	-170 000	-170 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		-170 000	-170 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
UDEKKET TAP		923 075	976 720
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		923 075	976 720
SUM EGENKAPITAL	3	753 075	806 720
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD		-1 115 000	-1 115 000
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		-1 115 000	-1 115 000
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN NORDEA	4	-39 265 300	-39 265 300
BORETTSINNSKUDD		-26 100 200	-26 100 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		-65 365 500	-65 365 500
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-86 500	-163 072
FORSKUDDSTREKK		-4 758	-4 338
PÅLØPTE FERIEPENGER		-1 367	
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		-3 076	-2 184
PÅLØPTE RENTER		-432 115	-434 260
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-88 004	-75 332
SUM KORTSIKTIG GJELD	9	-615 820	-679 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-66 343 246	-66 352 966

Heimdal,

I styret for Borettslaget Heimdalsveien 22

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

RESULTAT

BORETTSLAGET HEIMDALSVeien 22

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
INNETEKTER				
FELLESKOSTNADER		1 526 631	1 374 492	1 526 600
KABEL-TV		223 992	204 408	224 000
GARASJELEIE		4 300	6 300	7 000
RENTER LÅN		2 318 412	2 156 680	2 318 400
SUM INNETEKTER		4 073 335	3 741 880	4 076 000
UTGIFTER				
LØNN / HONORAR	6	-29 567	-27 850	-20 000
STYREHONORAR	6	-60 000	-60 000	-60 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-12 629	-12 246	-10 000
STRØM		-78 857	-85 778	-60 000
FJERNVARME		-267 078	-307 350	-310 000
VEDLIKEHOLD	8	-455 632	-377 243	-361 500
REVISJONSHONORAR	6	-12 000	-11 250	-11 500
REGNSKAPSHONORAR		-46 963	-45 150	-46 000
HUSEIERFORSIKRING		-189 010	-162 108	-180 000
EIENDOMSAVGIFTER		-379 086	-296 233	-320 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	7	-252 608	-233 177	-340 900
SUM UTGIFTER		-1 783 430	-1 618 385	-1 719 900
DRIFTSRESULTAT		2 289 905	2 123 495	2 356 100
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER				
RENTEINNETEKTER		674	181	
RENTEUTGIFTER		-2 236 934	-2 156 080	-2 318 400
SUM NETTO FINANSPOSTER		-2 236 260	-2 155 899	-2 318 400
RESULTAT		53 646	-32 404	37 700

BORETTSLAGET HEIMDALSVeien 22

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

BORETTSLAGETS ÅRSREGNSKAP ER SATT OPP I SAMSVAR MED
REGNSKAPSLOVENS REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK SAMT FORSKRIFT
OM ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG.

NOTE 1 - ANLEGGSMIDLER

	ANSKAFFET	KOSTNAD
EIENDOM MED GRUNN	2006	65 250 500
STØYSKJERM	2019	143 917
	SUM	65 394 417

VED VERDSETTELSEN AV ANLEGGSMIDLENE ER DET LAGT TIL GRUNN OPPRINNELIG
VERDI MED TILLEGG FOR EVT. PÅKOSTNINGER OG FRADRAK FOR EVT. AVSKRIVNINGER.
DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024.

NOTE 2 - BANKKONTI

INNESTÅENDE I BANK PR. 31.12.2024 ER KR. 797.117,31,- PÅ BEDRIFTSKONTO
OG KR. 39.855,- BUNDET PÅ SKATTETREKSKONTO.

NOTE 3 - EGENKAPITAL

EGENKAPITAL 01.01.2024	806 720
ÅRETS RESULTAT	-53 645
EGENKAPITAL 31.12.2024	753 075

EGENKAPITALEN ER NEGATIV. DET BUDSJETTERES MED OVERSKUDD I ÅRENE
FREMOVER SLIK AT EGENKAPITALEN ANTAS Å VÆRE POSITIV OM NOEN ÅR.
FORUTSETNINGEN FOR FORTSATT DRIFT ER TILSTEDE.

NOTE 4 - LANGSIKTIG GJELD

LÅN KR. 39 165 300,- TATT OPP I 2006 FOR KJØP AV BORETTSLAGET.
TILLEGGLÅN KR. 100 000,- TATT OPP SAMTIDIG TIL DEKNING AV DIV. UTGIFTER.
SAMTLIGE LÅN BLE REFINANSIERT I 2015 .
KR 20 000 000,- AV DETTE HAR FASTRENTE, DET RESTERENDE FLYTENDE.
LÅNET ER AVDRAGSFRITT I 30 ÅR.

RENTEBETINGELSER:	RENTESATS
20 000 000	4,73 % Fastrente
19 265 300	2,12 % nibor i tillegg
SUM LÅN	39 265 300

NOTE 5 - BORETT SINNSKUDD

34 ANDELER A KR. 5.000,-	170 000
--------------------------	---------

BORETTSLAGET HEIMDALSVeien 22

NOTE 6 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

REVISJONSHONORAR ER UTBETALT MED KR. 12 000,-
ANNEN LØNN / HONORAR ER UBETALT MED KR.29.567,-
STYREHONORAR ER UTBETALT MED KR.60.000 ,-

BORETTSLAGET ER IKKE PLIKTIG TIL Å HA OTP-AVTALE.

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

KONTORUTGIFTER	-1 919
KABEL-TV	-224 021
MØTER OG TILSTELNINGER	-8 900
DIVERSE GEBYR	-14 669
EGENANDEL SKADE	
KONTINGENT	-3 100

SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER **-252 608**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERTØMMING	-4 241
RENHOLD	-51 925
UTSTYR OG INVENTAR	-3 127
NYE LED LYS OG ARMATURER	-52 036
SERVICE VENTILASJON	-52 401
SKIFTE AV TETTELISTER	-25 460
NØKLER OG LÅSESYSTEM	-200
ÅRSKONTROLL BRANNANLEGG	-3 999
JUSTERING AV DØRER	-44 200
VEDLIKEHOLD HEIS	-64 625
VEDLIKEHOLD VEI- GRØNTANLEGG	-45 605
SNØBRØYTING	-107 813

SUM VEDLIKEHOLD **-455 632**

NOTE 9 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR **279 362**

ÅRETS RESULTAT 53 645

ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER 53 645

DISPONIBLE MIDLER 31.12.2024 **333 007**

[illegible]

FASE					
FAG TYPE	FLDY	ETG	LNR	FAS.	REV.
	-	-	-		.

HEAVY VIGNETT:

RAMMESØKNAD

HEIMDALSVÆIEN 22
LEILIGHETSPROSJEKT

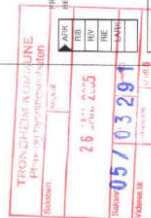
PROSJEKTLEITENDE:
RECESSIONS-PROGRAMM ANWERTER AS: PB. 889, 7409 THONCHHEIM

Heggenhougen arkitekter AS

PROBULENT NO.	04.02	TEST STATE
HOLD:		

SNITT

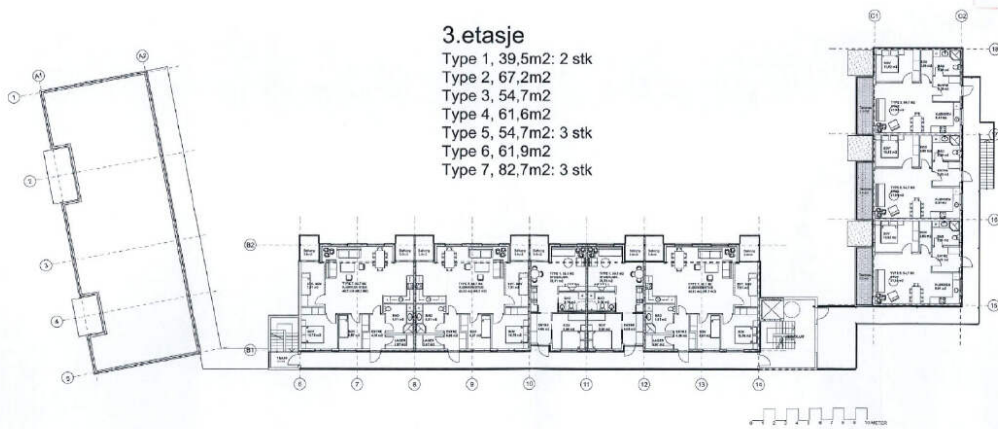
MIL 1200	DATE: 19.01.05
FAO FASE TECN.MR	REV.
A 2	04.02-110



TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan 15.03.2005	
15 JULI 2005	
05/0329	
Skrevet av	Utskrutt

3.etasje

- Type 1, 39,5m2: 2 stk
- Type 2, 67,2m2
- Type 3, 54,7m2
- Type 4, 61,6m2
- Type 5, 54,7m2: 3 stk
- Type 6, 61,9m2
- Type 7, 82,7m2: 3 stk



Arkiv	Arkiv	Arkiv	Arkiv

Arkiv	Arkiv	Arkiv	Arkiv

REKORDFØRSEL
BOKFØRSEL

REKORDFØRSEL
BOKFØRSEL

REKORDFØRSEL
BOKFØRSEL

REKORDFØRSEL
BOKFØRSEL

REKORDFØRSEL
BOKFØRSEL

REKORDFØRSEL
BOKFØRSEL



KOPI

Heggenhougen Arkitekter AS
Kjøpmannsgata 17

FERDIGATTEST

N-7013 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ola Halle

Vår ref.
05/3291/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
P. Heggenhougen

Dato
18.12.2006

Heimdalsvegen 22, Ferdigattest for riving av to lagerbygninger og nybygg boligblokk

Byggested: **Heimdalsvegen 22** Gnr.: 199 Bnr.: 18
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Heggenhougen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Heimdalsveien 22 AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.12.06.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 490/05, FBR IP 1988/05, FBR IT 2603/05 og FBR IP 3374/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Ola Halle
saksbehandler

Kopi:
Heimdalsveien 22 AS, Postboks 310, 7080 HEIMDAL

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri/lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)

- Gate/veg med fortau (311)
- Annet vegareal (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Jernbane (350)
- Fotgjengerovergang

OFFENTLIGE FRICOMRÅDER (400)

(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendoms grense som skal oppheves
- Byggegrense

0 10 20 30 40 50

SKVISTANSTÅL 1M

FAREOMRÅDER (500)

(Pbl. §25,1.ledd nr. 5)

- Høyspanningsanlegg (510)
- Nettstasjon

SPECIALOMRÅDER (600)

(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)

- Restriksjonsområde/frisikt (640)

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles lekeareal (750)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25,2.ledd)

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Jernbane
- Anvisning av avkjørsel

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
Heimdalsveien 22, g.nr.199, b.nr.18/47



MALESTOKK:

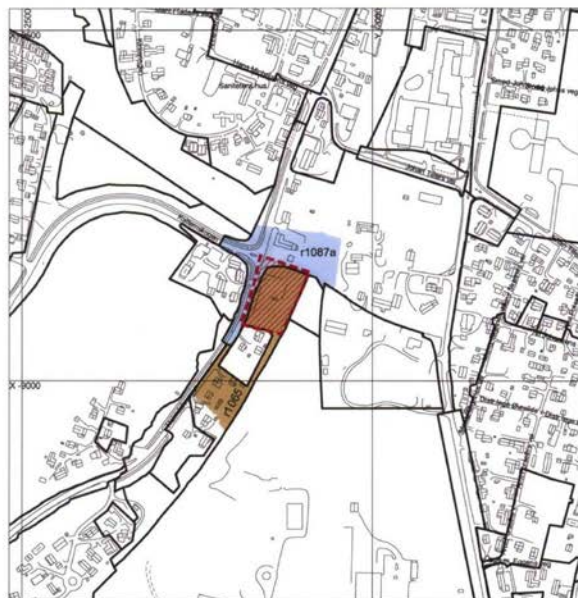
1:1000

KARTBLAD: W26

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Justering av høyder på bygg/ frisksone	23.04.04	ssm			
Frisiksoner fjernet	06.10.04	ph			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO	SIGN.	
Delegasjonsvedtak			19.07.2004		
Offentlig ettersyn			02.08 - 03.09.2004		
Bygningsrådet/Planutvalget			02.11.2004		
Miljø- og byutviklingskomiteen			11.11.2004		
Godkjent i bystyret			16.12.2004		
Planen er utarbeidet av: HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S			TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.	
Planen er fremmet av:			SSM	r1065af	
			SAKSBEH.	ARKIVNR.	
DATO: 23.04.04			SSM		

GJELDENE REGULERINGSPLANER

M 1:5000



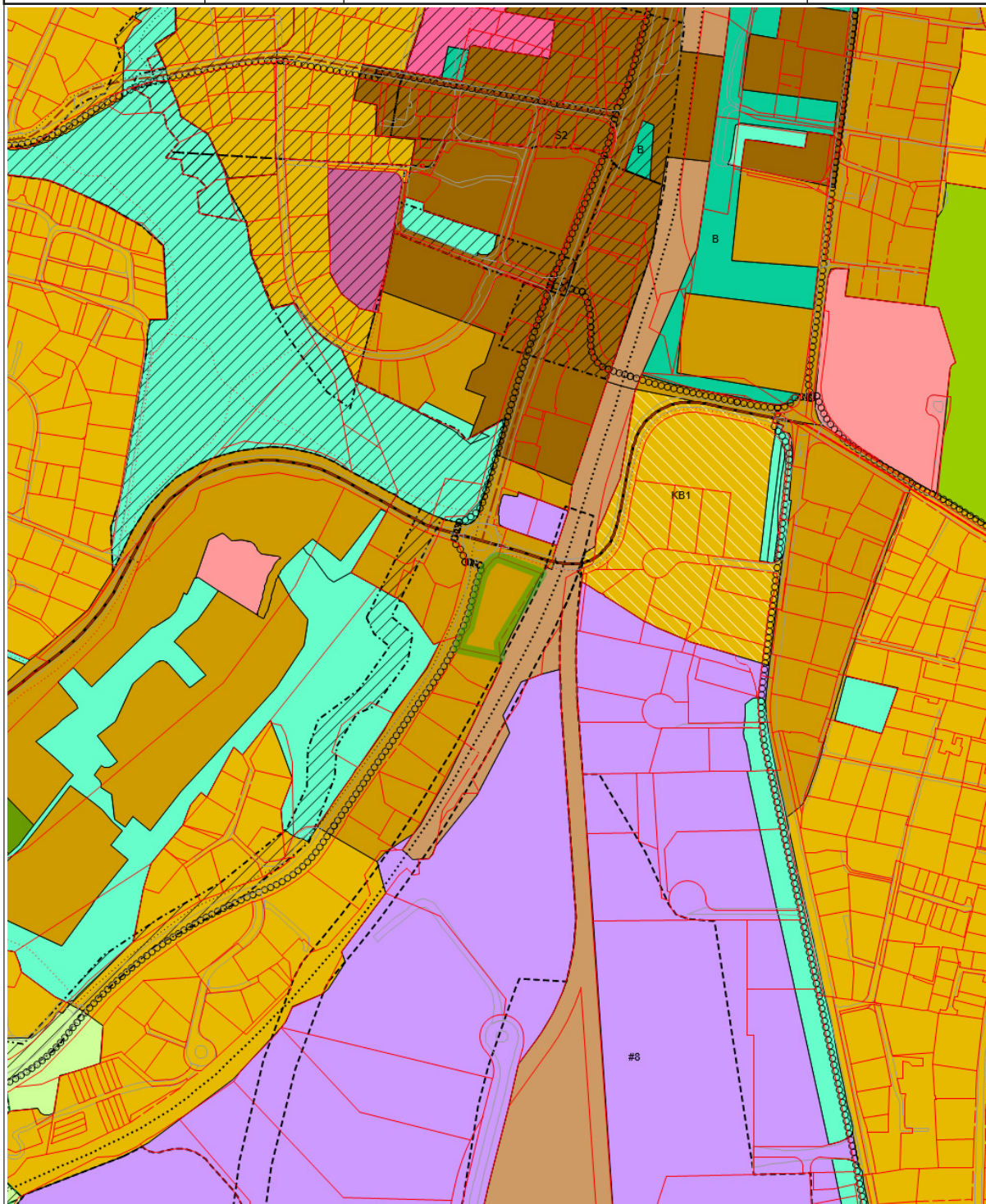
TRONDHEIM KOMMUNE

Gjeldende planer
Planens begrensning

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST
r1065	stf. 02.03.1959 Reguleringsplan for søndre del, sør for Ringvålvegen, Heimdal. Et område øst og nord for elva Sør i Leinstrand
r1087a	stf. 27.09.1990 Reguleringsplan for vegforbindelsen fra Kattemsskogen til Industriveien og området nord for denne

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 199	Bnr: 18	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Heimdalsvegen 22A 7080 HEIMDAL, m.fl.				
	Annen info:					





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20120013

Arkivsak:12/9403

Detaljregulering av Heimdalsvegen, Fv 900, gang- og sykkelveg, sluttbehandling Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.10.2012

Dato for godkjenning av bystyret :06.12.2012

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 04.05.2012, sist endret 22.10.2012.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Barnehage
- Industri
- Avløpsanlegg (pumpestasjon)
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Felles avkjørsel
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trasé for jernbane
- Kollektivholdeplass

Grønnstruktur

- Turveg

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Landbruks-, natur og friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssoner:

- Frisikt
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg
- Vann- og avløpstrasé
- Bevaring naturmiljø

Bestemmelser:

- Anlegg- og riggområde

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse

Arealene skal benyttes som uteareal for tiliggende boliger. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor arealene, uten utarbeidelse av en egen reguleringsplan.

3.2 Forretninger

Arealene skal benyttes som uteareal for forretninger. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor arealene, uten utarbeidelse av en egen reguleringsplan.

3.3 Barnehage

Arealene skal benyttes som uteareal for tiliggende regulert barnehage. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor formålsavgrensningen, uten utarbeidelse av en egen reguleringsplan.

3.4 Industri

Arealene skal benyttes som uteareal for tiliggende regulerte industriareal. Det tillates ikke ny bebyggelse uten utarbeidelse av en egen reguleringsplan.

3.5 Avløpsanlegg

Det tillates etablert avløpsanlegg i form av pumpehus innenfor formålsområdet. Bebyggelsen skal plasseres på en skånsom måte, og ikke hindre frisikt i forbindelse med offentlig veg eller tiliggende avkjørsler.

Det tillates etablert driftsmessig adkomst fram til pumpehus.

3.6 Uteopphold

Arealet skal opparbeides som tilgrensende areal til Søra, og som en overgangssone til de omkringliggende boligområdene. Arealene skal benyttes for lek og rekreasjon med naturlig sjølgrodd vegetasjon langs elva Søra og er felles for de tiliggende boligområdene.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles avkjørsel

- f_FA1 skal være felles for gnr.203, bnr. 28, 42 og gnr.201, bnr.37.
- f_FA2 skal være felles for gnr.201, bnr. 1, 11 og 20.
- f_FA3 skal være felles for gnr.199, bnr. 3 og 95.
- f_FA4 skal være felles for gnr.199, bnr. 1, 84, 92, gnr.200, bnr. 1, 5, 6, 8, 164, gnr.217, bnr. 42.
- f_FA5 skal være felles for gnr.198, bnr. 11, 66, 67, 85, 101, 113 og 200.

- f_FA6 skal være felles for gnr.199, bnr. 2, 8, 13, 48-72, 74, 76, 78, 81, 82, 91 og 107.
- f_FA7 skal være felles for gnr.198, bnr. 111, 31, 32, 33, 36, 39, 40, 45, 58, 59, 64, 104, 107, 197, 216 og 219.

Kryssing av Søra med kulverter skal tilrettelegges for gjennomgang av fisk og vilt.

4.2 **Kjøreveg**

Vegarealet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

Der hvor vegen skal endres i forhold til eksisterende situasjon, skal vegen opparbeides med minimum samme standard som i dag.

4.3 **Fortau**

Fortauene som vist i plankartet er offentlige.

4.4 **Gang-/sykkelveg**

Områdene skal benyttes til offentlige gang- og sykkelveger.

GS1 mellom Heimdalsvegen og Heggstadmoen skal også nyttes som driftsveg for gnr. 217, bnr 2 og 42. Kulvert skal tilrettelegges for gjennomgang av fisk og vilt.

GS2 skal også benyttes som adkomstveg til gnr. 217 og bnr.2 og 42.

4.5 **Annen veggrunn - grøntareal**

Områdene kan benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger og støttemurer.

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedege arter eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene. Arbeidet skal utføres samtidig med veganlegget.

Det tillates etablert mur i tilknytning til bjørkeallé tilhørende gnr.203 og bnr.3

4.6 **Trasé for jernbane**

Området skal benyttes til jernbane. Det tillates etablert undergang under Dovrebanen.

4.7 **Kollektivholdeplass**

Områdene skal benyttes til bussholdeplass. Det tillates oppført bussskur såfremt dette ikke forringer trafikksikkerheten i området.

4.8 **Driftsveg**

Det tillates etablert driftsveg fra Heimdalsvegen til LNF-område, for eiendom gnr.198 og bnr.3. Kulvert skal tilrettelegges for gjennomgang av fisk og vilt.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR**

5.1 **Turveg**

Det skal opparbeides gangkryssing over bekken Søra. Turvegen er felles for boligområdene i områdene som ligger inntil Espvegen, Esptunet og Meieribakken.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

Det tillates stabilitetstiltak innenfor de avsatte LNF-områdene, som beskrevet i de geotekniske rapportene (jfr. § 9). Stabilitetstiltak skal utføres på en mest mulig skånsom måte, og etableres slik at områdene harmonerer best mulig med den stedegne situasjon.

Det skal tas vare på så mye kantvegetasjon som mulig. Vegetasjon lengre oppe i skråningene, utenfor erosjonssikringsområdene skal bevares. Skråningene i deler av ravinedalen langs Sørå, skal fremstå rotete og urørte som i dag etter tiltak.

Stedegen vegetasjon skal tas vare på og lagres, for senere å plantes ut som supplerings langs bekkekantene ved Sørå og Heggstadbekken.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Bekken Sørå reguleres som vassdragsområde. Livsvilkår for fisk skal ivaretas gjennom tilrettelegging av egnede gyte- og oppvekstvilkår. Ved oppfylling og omlegging skal det etterstrebes en naturlig utforming med mest mulig variasjon av kantvegetasjon, bunnsubstrat, stryk, kulper og steinsetting av kanter og bunn.

Kantsoner langs bekken skal reetableres så raskt som mulig etter rassikring. Matjord må legges oppå sprengstein/blåleire etter at sikringsarbeidene er avsluttet.

Det skal dokumenteres at sikkerheten mot flom, erosjon og skred vil bli tilstrekkelig ivaretatt i både anleggsfasen og i permanent situasjon.

Det tillates etablert murer innenfor området, for å stramme opp og sikre bekkeløp på en tilfredsstillende måte.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt

Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende konstruksjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m tilstøtende kjørebans plan.

8.2 Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre byggverk.

8.3 Ras- og skredfare

Det tillates fylling og avlasting i de angitte områdene i plankartet. Terrengebearbeiding skal følge hovedprinsippene i kartene terrenginngrep T101 og T102, datert 04.05.2012 (vedlegg 1).

8.4 Særlig krav til infrastruktur

Hensynssonen skal inneholde ledningsnett for avløp, for å ivareta drift og vedlikehold.

8.5 Bevaring naturmiljø

Hensynssonen skal sikre variabel vannføring på begge sider av det regulerte sjø- og vassdragsområdet.

Det tillates at trasé for bekk plasseres i hensynssoner på delstrekninger.

8.6 Midlertidige anlegg og riggområde

Det tillates midlertidig omdisponering av områdene i forbindelse med anleggsperioden. Områdene skal tilbakeføres med tilnærmet samme kvalitet, eller bedre, enn situasjonen var før anleggsperioden.

§ 9 MILJØ OG GEOTEKNIKK

Statens vegvesen sin vurderingsrapport 2010072821- 002 og Trondheim kommune sin rapport R.1500-5 skal ligge til grunn for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireras (vedlegg 2 og 3).

Alle foreslåtte stabiliserende tiltak må detaljprosjekteres.

Byggearbeider skal gjennomføres i henhold til rapport «Søra og Heggstadbekken - biologisk rådgivning», datert 15.02.2012 (vedlegg 4).

Det skal utarbeides en egen Miljøoppfølgingsplan (MOP) før gjennomføring av tiltak. Planen skal sikre føringer og krav, slik at det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk og tilfredsstillende måte.

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativ må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Støy

Det skal gjennomføres støymåling innendørs for eiendommen gnr.202 og bnr.3 etter at tiltak er ferdig gjennomført og senest ett år etter avsluttet anleggsarbeid slik at støygrenser som angitt i Miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 er ivaretatt for eiendommen.

Bygge og anleggsperioden

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

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

Det skal legges duk under areal som benyttes som midlertidig anlegg- og riggområder.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

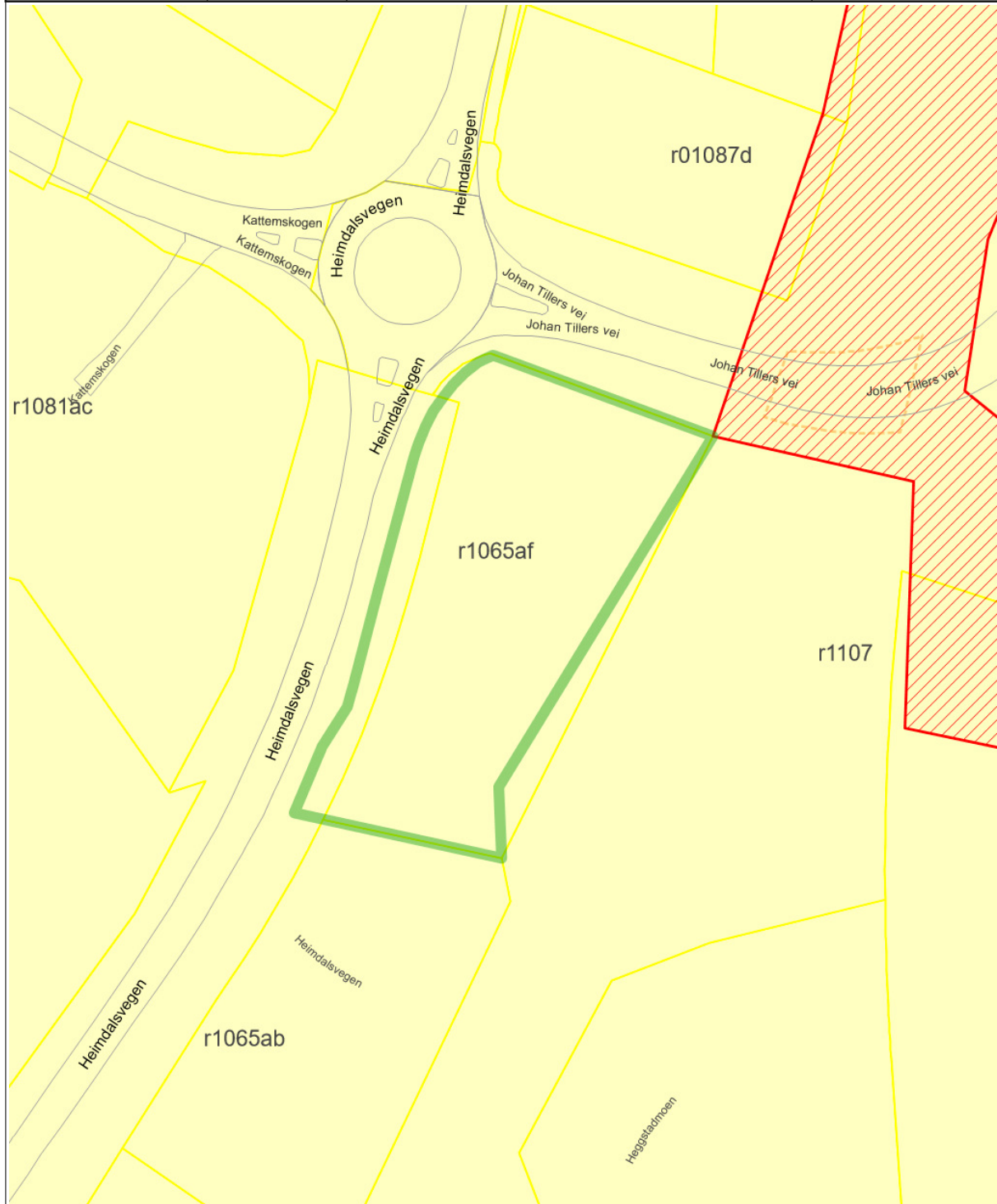
- §10.1 Det skal etableres fartsreducerende tiltak ved krysset Heimdalsvegen/Kammen.
- §10.2 Gangkryssingen over Søra ved Esptunet skal gjennomføres samtidig med bygging av gang- og sykkelvegen langs Heimdalsvegen på den aktuelle strekningen.
- §10.3 Erosjonssikring av bekken Søra skal gjennomføres i forbindelse med utførelse av veganlegget.

Vedlegg.

- Vedlegg 1: Kart med tegningsnummer T101 og T102, datert 04.05.2012
- Vedlegg 2: Vurderingsrapport 2010072821- 002: Gang- og sykkelveg Heimdalsvegen, Statens vegvesen, datert 24.10.2012
- Vedlegg 3: Geoteknisk rapport R.1500-5: Heggstad Søndre – Områdestabilitet, Trondheim kommune, datert 15.12.2012
- Vedlegg 4: Søra og Heggstadbekken - biologisk rådgivning, Asplan Viak, datert 15.02.2012

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
06/12-12, sak B nr. 205/12
Rita Ottervik
ordfører
Kjell Håmm
formannskapssekretær

 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 199	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Heimdalsvegen 22A 7080 HEIMDAL, m.fl.				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heimdalsvegen 22A
7080 HEIMDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre