

Velkommen til

Kroppanmarka 64 C, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kroppanmarka 64 C
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	122 133,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 912 133,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	500,-

BRA/BRA-i	164 / 129 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1987
Etasje	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kroppanmarka 64 C, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 319, Bnr. 125, Snr. 3, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	122 133,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 912 133,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 923 633,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr TOBB (velforening) kr 1 293,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 119 750,-

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

Sum omkostninger kr 122 133,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale gebyrer for april 2026 var på kr. 1301,-
Det er 12 terminer i året.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 500,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Sameiet har felles husforsikring som fordeles på seksjonene i sameiet. Beløpet har ligget på ca. 500,- pr. mnd for denne seksjonen. Det er ingen andre felleskostnader for sameiet utenom dette.

Det er også pliktig medlemsskap i Kroppanmarka Grendalag.
Grendelagsavgift 1 816
Tilleggsytelser: Kostnad målingsbasert avregning 107
Måler: 593 strøm elpunkt Kroppanmarka Grendelag: 593/27 A konto strøm ladepunkt (169 - 27) 300

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av selger og forretningsfører for grendalaget, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
TOBB*

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

Areal
BRA - i: 129 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 164 m²
TBA: 14 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggetegninger fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

2. etasje:
Opprinnelig toalettrom er fjernet og det er derfor åpnet opp mellom stua og kjøkkenet. Videre er det lukket med dør mellom stue og entre.

3. etasje:
Deler av opprinnelig soverom innlemmet i bad og opprinnelig bod er omgjort til vaskerom.

Loft: Opprinnelig loftsrom er delt i 2 og brukes i dag som kontor og loftstue.

Vi gjør oppmerksom på at omgjøring fra s-rom til p-rom er et søknadspliktig tiltak, og at tiltaket ikke er omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

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

Boligtype
Rekkehus

Etasje
2, 3 og loft.

Parkering
Fast p-plass i felles garasjekjeller. Det er montert elbil-lader på plassen.

Det er også rikelig med gjesteparkeringer i området. Gjesteparkeringene reguleres via app.

Sameiets eiendom
Gnr. 319, Bnr. 125, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 293 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
1987 ifølge takstmann.

Innhold
2 etasje: Entre, kjøkken/spisestue og stue
3 etasje: Gang m/trapp, bad, vaskerom og 3 soverom
Loftsetasje: Trappegang, loftstue og kontor

Standard
2 etasje
Entre:
Laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger og malt i himling

Kjøkken/spisestue
Laminat på gulv, med gulvvarme, malte vegger malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vask med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det er integrert komfyr, kjøl/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue:
Laminat på gulv m/gulvvarme, malte vegger og malt himling.

Balkong.
Støpt dekke belagt med tremmer av plast, fasadeplater kombinert med mat betong på vegger. Rekkverk av tre

3 etasje
Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malte vegger kombinert med malte panelplater og malt himling. Åpen / malt trapp ned til 2 etasje.

Bad:
Flis på gulv m/gulvvarme, flis på vegger kombinert med tapet og malt himling m/downlights. Laminert innredning med 2 servanter m/1greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning delvis avskjermet, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett med glassvegg med og badekar med dusjløsning. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Flis på gulv m/gulvvarme, malte vegger med sokkelflis og malt himling med downlights. Servantskap m/1-greps blandebatteri, veggskap, vegghengt klosett, opplegg til vaskemaskin samt rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1.
Laminat på gulv, tapet på vegger og malt betonghimling.
Innredning: Garderobeskap

Soverom 2:
Teppe på gulv, tapet vegger og malt betonghimling.
Innredning: Garderobeskap

Soverom 3: Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling.

Loftsetasje:
Trappegang:
Laminat på gulv, malte vegger kombinert med malte panelplater og malt himling. Åpen / malt trapp ned til 2 etasje

Loftstue:
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling. Utstyr: Mekanisk avtrekksvifte plassert i kott.

Kontor:
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger i et svært attraktivt område i Kroppanmarka, hvor man bl.a. har Rema 1000, barnehager, barneskole og gode bussforbindelser i nærheten. En kort kjøretur unna har du også City Syd med alle servicefunksjoner og dagligvare.

Tunet hvor boligen ligger er lite trafikkert, og har et flott nettverk av gangveier, fine opparbeidede friområder og lekeplasser for barna. Kort vei til fotballbane, samt turstier og fine turområder mot Nidelven og bl.a. Leirfossen. Kort vei til busstopp med avganger til sentrum.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Rekkehus oppført i 1987 på 3 etasje + loftsetasje, kjeller samt parkeringskjeller. Grunnmur av betong. Etasjeskiller av betong. Utvendige er bygningen kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og tekket med betongstein. Renner og nedløp av plastbelagt metall. Vinduer av 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.03.1987.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme.

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

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

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt som nedlastbar på finn.no.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r0141 Okstad boligområde (17.1.1983)

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 375 282,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 501 126,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Gabriel Vårvik og Mia Kristiansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 2190
Dato: 28.01.1987
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 366 / 1000

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

Andre relevante opplysninger
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Sameiet har felles husforsikring som fordeles på seksjonene i sameiet. Beløpet har ligget på ca. 500,- pr. mnd for denne seksjonen. Det er ingen andre felleskostnader for sameiet utenom dette.

Grendalagets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 1.252.184
- Disponible midler på kr 1 397 113
- Budsjettert årsresultat for 2025 på kr 1 048 603

GRENDALAG:
Kroppanmarka Grendelag BA har en foretakstype som ikke er tillatt, og ved en eventuell endring av foretakstype så vil det mest trolig komme på en dokumentavgift ved endringen (beregningsgrunnlaget er eiendommen). Det er ikke sikkert hvor stor en eventuell dokumentavgift vil bli, men hvis dokumentavgiften blir på mellom 200 000,- og 500 000,- så vil det tilsvare et engangsinnskudd fra beboerne på mellom kr. 1 000,- og 2 700,-.
Kroppanmarka Grendelag BA har tatt opp lån. Lånet er pr i dag ikke fordelt, men ved endring av organisasjonsform vil dette kunne bli fordelt på eierne.

Velforeningen har tatt opp et lån. Dette lånet er per i dag ikke fordelt, men ved endring av organisasjonsform vil dette kunne bli fordelt på eierne. Vi gjør også oppmerksom på at det er foretatt rørfornying i hele grendalaget. Det er ikke tatt opp noe nytt lån vedrørende dette, men det er estimert en kostnad på ca. 1.000.000,- i følge forretningsfører TOBB. Dette kan også potensielt bli tatt opp som et lån i grendalaget.

Boligselskapet har fellesmåling på strøm (lading elbil). Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517443858, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2026: 7.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 26.05.2026: 7 490 055
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 26.12.2025 (siste termin 26.09.2035)
Flytende rente

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 16.700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 1.275,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Gruppen AS den 19-05-2026.

Takstmannens kommentar til areal:
(BRA-e): 35 m2 (Bodareal i kjeller på 30 m2. Rommet oppdelt med liten bod på 3 m2 og teknisk rom på 7 m2. Videre er det bod med utvendig adkomst på 5 m2.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

2 ETASJE : Kjøkken er flyttet på motsatt side samt at toalettrommet er fjernet det samme gjelder vegg mellom kjøkken og stue. Videre er lukket entre med dør til stue.

3 ETASJE: Deler av soverom er innlemmet i bad og bod er omdisponert til vaskerom/wc.

LOFT : Liten del av loftstue adskilt med kontor.

Opprinnelig disponibelt loft disponeres i dag som loftstue. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer fra byggeår
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Nidaros elektro og Rørtjenesten AS
Beskrivelse av arbeidet: Nidaros elektro la opp nytt elektrisk anlegg i forbindelse med renovering av bad samt etablering av vaskerom. Dette omfatter varmekabler i gulv, nye downlights og ledstripe i tak, nye stikkontakter og nye kurser.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Rørtjenesten AS
Beskrivelse av arbeidet: Rørtjenesten AS sto for nye vannpunkter til både bad og vaskerom. Samt installasjon av alle servantkraner, dusj, toaletter osv.

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad samt etablering av vaskerom. Vann og elektrisk arbeid gjort av faglært, alt annet utført som egeninnsats. Dette innebærer rivningsarbeid, snekkerarbeid, membran og flislegging. Dokumentasjon på faglært arbeid kan fremlegges. Arbeid fra ufaglært er beskrevet i FDV som kan fremlegges.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Nye avløpsrør og sluk installert av Rørtjenesten AS. Dette gjelder to sluk på bad og et sluk på vaskerom. Sluk på bad er plassert under badekar og i dusj. Bad på vaskerom er plassert under vaskemaskin. På bad er tettesjikt på vegg bestående av 12mm Tetti våtromsplater med fiberrems og smøremembran i plateskjøter. Alle gjennomføringer har Tetti mansjetter og smøremembran. På gulv består membran av Mira 4650 aqua-stop med butylmatte over sluk. Samme fremgangsmetode på gulv gjelder både bad og vaskerom. På vaskerom består tettesjikt på vegg av Fibo baderomsplater. Nærmere beskrivelse av materialer som er brukt finnes i FDV for badet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Bygg og Glasservice Tor-Gunnar Kristiansen
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle vinduer i første og andre etasje samt bytte av balkongdør i første etasje.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Ny benk/rekkverk på balkong.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Rørtjenesten AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør, nye sluk og nye vannpunkter til bad og vaskerom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Rørtjenesten AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløp i forbindelse med renovering av kjøkken.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Rørtjenesten AS
Beskrivelse av arbeidet: Plombering av rørsystem og fjerning av radiatorer.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Nidaros Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg for bad og vaskerom. Oppføring av nye kurser for vaskemaskin og tørketrommel. Installasjon av varmekabler på bad og vaskerom. Installasjon av downlights og ledstripe på bad og vaskerom.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Nidaros Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap. Nye downlights på gang, stue/kjøkken. Nye stikkontakter på gang, stue/kjøkken. Ledstriper på stue/kjøkken.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Innvendig bod er omgjort til ekstra toalett/vaskerom.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 04.05.2026
- Tilstandsrapport datert 19.05.20206
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Situasjonskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Byggetillatelse
- Midlertidig brukstillatelse datert 19.03.1987
- Vedtekter
- Protokoll
- Regnskap

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere Kroppanmarka 64C! Foto: H5 v/ Aziz.



Et fantastisk rekkehus over 3 plan beliggende i Kroppanmarka.



Nydelig kjøkken med smarte løsninger. Der i blant kaffestasjon og vinskap.



Pent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.



Fra kjøkkenet har man utgang til sørvendt balkong.



Her kan man nyte svært gode solforhold.



Spiseplassen finner sin naturlige plass i rommet mellom stua og kjøkkenet.



De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Man kan også nyte fin utsikt fra stua.



Rekkehuset er betydelig oppgradert de siste årene.



Det er montert praktisk skyvedørsgarderobe i gangen.



Fantastisk bad oppgradert i 2023.



Badet er innredet med moderne stil og materialvalg.



Badet har badekar i tillegg til dusjhjørne.



Dobbel servantskap.



Hovedsoverom på 11 kvm.



Soverommet er innredet med stor garderobeløsning.



Det er lagt vegg-til-vegg-teppe på soverommet, noe som bidrar til en lun og god atmosfære i rommet.



Soverom 2 er på 9,5 kvm.



Alle soverom i samme etasje.



Soverom 3 på 9 kvm.



Boligen har et eget praktisk vaskerom som også er innredet med ekstra toalett.



Disponibelt rom på loftet blir i dag brukt som ekstra stue.



Rommet er på hele 118 kvm og har tilgang til praktisk bod.



Rom på loftet brukt som kontor.



Leiligheten disponerer en stor bod i kjeller.



Boden er praktisk innredet som smørebod for ski.



Man har også en bod ved inngangspartiet. Det er til sammen 35kvm med bodplass.



Fast parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er montert elbil-lader på plassen.

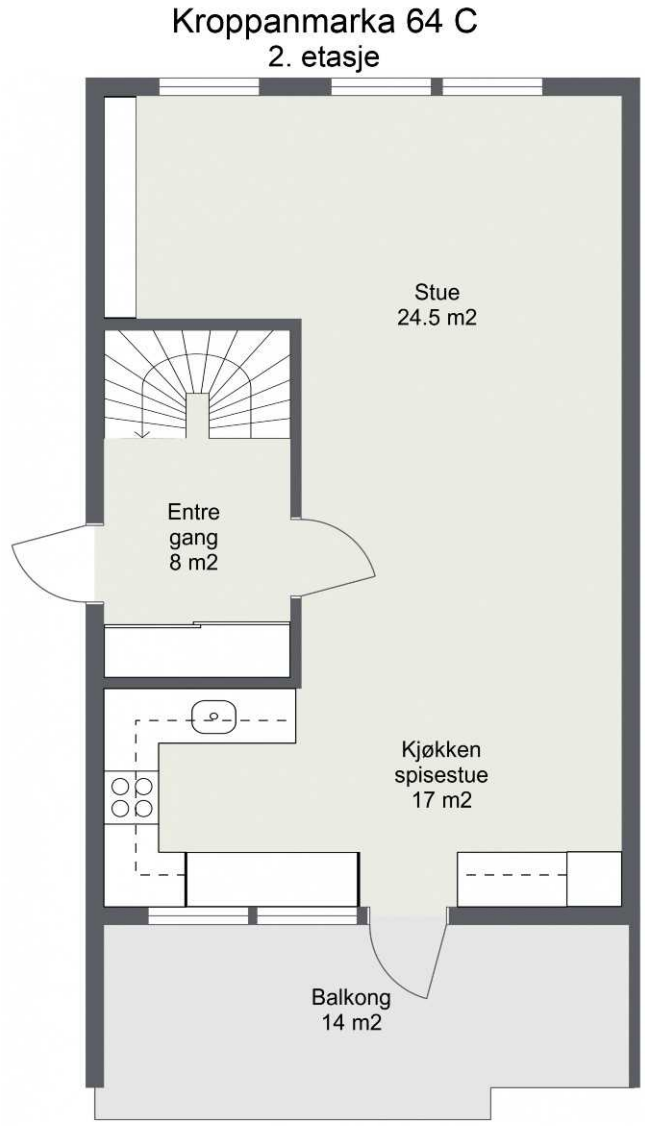


Rekkehuset ligger fint til i et rolig og familievennlig område, men gangavstand til blant annet skole, barnehage, butikk.



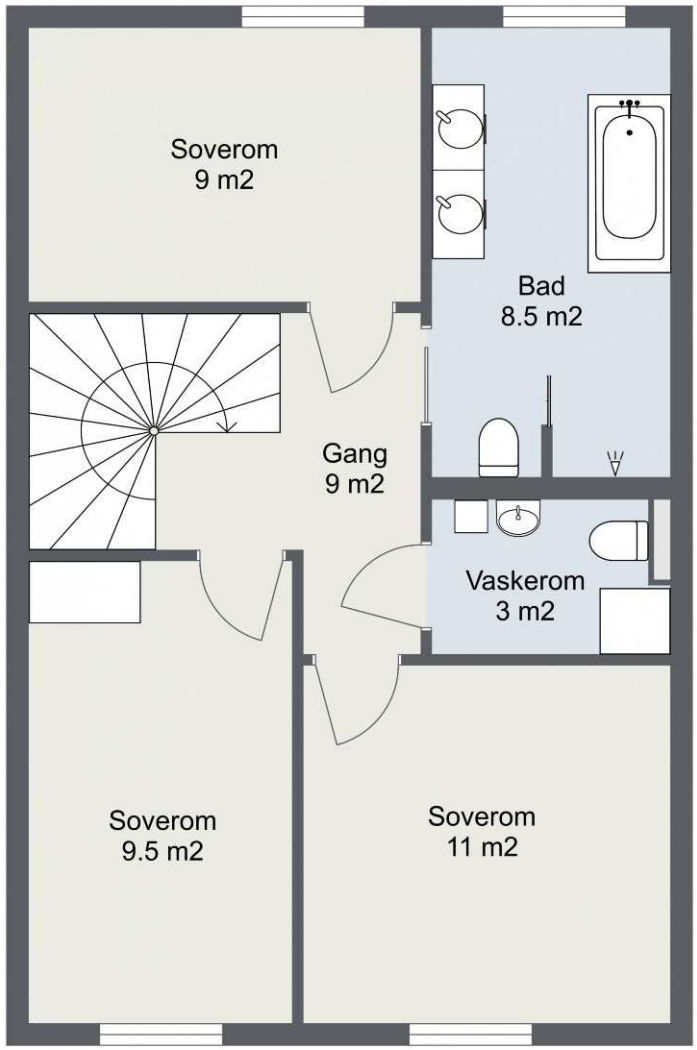
Velkommen til hyggelig visning!

Plantegning



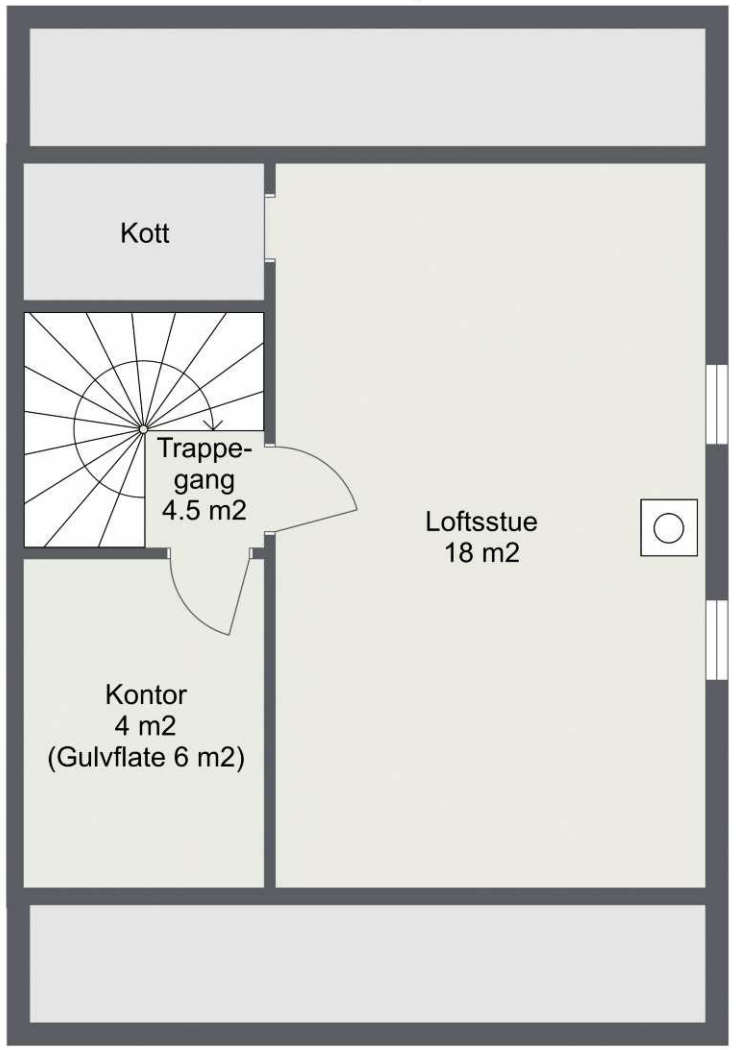
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA

Tid: Onsdag 20.08.2025 - kl. 18:00
Sted: Grendahuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Nedfelt avfallsløsning

Etter en lang periode med prosjektering av nedfelt avfallsløsning som ble bestemt i generalforsamling 23.05.24 er det klart for å presentere forslag til løsning.

Avfallsgruppen har jobbet med denne saken, hvordan det er gjennomført vil bli presentert i generalforsamlingen.

Det er ikke noe som er vedtatt eller bestemt enda.

Denne ekstraordinære generalforsamlingen vil vær for å legge frem forslag, samt at her skal beboere være med på å stemme om vi skal gå for nedfelt avfallsløsning eller ikke.

Det er derfor ønskelig at så mange som mulig kommer.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å legge frem saken og komme med forslag til ønsket løsning.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.
Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.
Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

04.08.2025
Kroppanmarka Grendelag BA
Styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Grendahuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Foreslår styreleder Thomas Gundersen

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Foreslår Styremedlem Stine Andresen

Vedtak:

Valgt ble: Styremedlem Stine Andresen

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Styret etterspør et medlem til å signere protokollen etter generalforsamlingen

Vedtak:

Valgt ble: Inger Lande

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Alle medlemmer registrerer seg ved ankomst.

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett:41

Antall fullmakter:5

Totalt stemmeberettigede:36

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Kom ingen bemerkning.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

- Styrehonnorarer i regnskapet stemmer ikke overens med regnskapet.

- Kommunale avgifter, ønsker mer utdypende forklaring

- Energi felles, handler det om pris eller budsjett. Er budsjettert ned for neste år. Er det garasje energi?

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjett: kr. 232.000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 240 000

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Reidar Asbjørn Aarhaug
Stine Andresen
Aleksander Prøis-Jansen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Reidar Aarhaug

Stine Andresen

Ioannis Markakis

5.2 Valgkomite for 1 år

På valg:
Elisabeth Bjørnebo
Tove Moe

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Det ble ingen valgte, Styret må finne kandidater senere.

Protokoll for Kroppanmarka Grendelag BA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Gundersen (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Stine Andresen (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Thomas Gundersen (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Inger Lande (sign.)	16.04.2026

KROPPANMARKA 64C

Nabolaget Kroppanmarka - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kroppanmarka Linje 10, 24, 51, 103	**3 min** 0.3 km
Selsbakk Linje R60	**13 min** 1.1 km
Breidablikk Linje 9	**7 min** 4.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**12 min** 8.4 km
Trondheim Værnes	**32 min**

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.) 195 elever, 13 klasser	**5 min** 0.4 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	**4 min** 2.8 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 167 elever, 13 klasser	**5 min** 2.8 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	**4 min** 2.3 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	**5 min** 3.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**6 min** 3.9 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	**6 min** 4.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

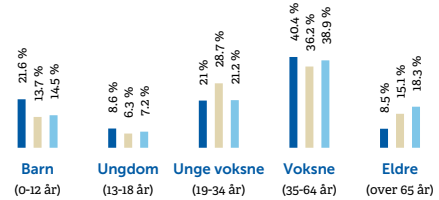
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kroppanmarka	1 050	395
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Okstad barnehage (1-2 år) 49 barn	**4 min** 0.3 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 80 barn	**5 min** 0.4 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år) 27 barn	**20 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	**5 min** 0.3 km
Rema 1000 Fossegrenda	**4 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

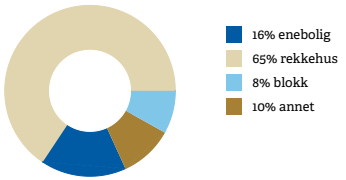
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass Ballspill	**3 min** 0.2 km
Selsbakk, Voldsminde turnlokale Aktivitetshall	**20 min** 1.6 km
3T-Fossegrenda	**4 min**
3T-Rosten	**4 min**

BOLIGMASSE

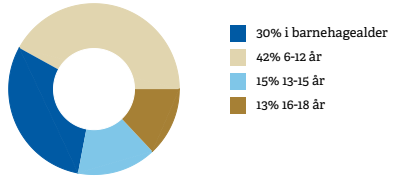


> «En perle for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

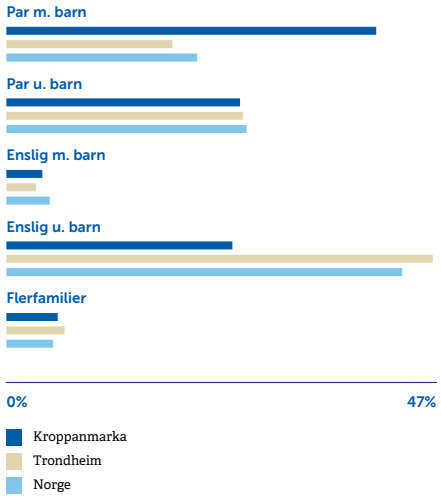
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	**4 min**
Apotek 1 City Syd	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



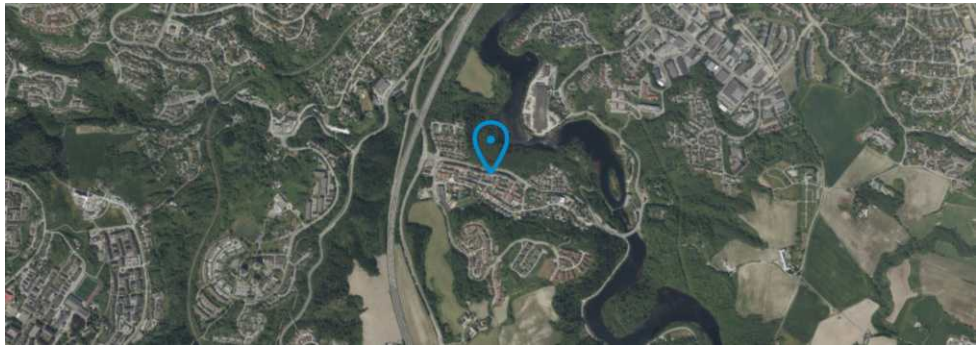
FAMILIESAMMENSETNING

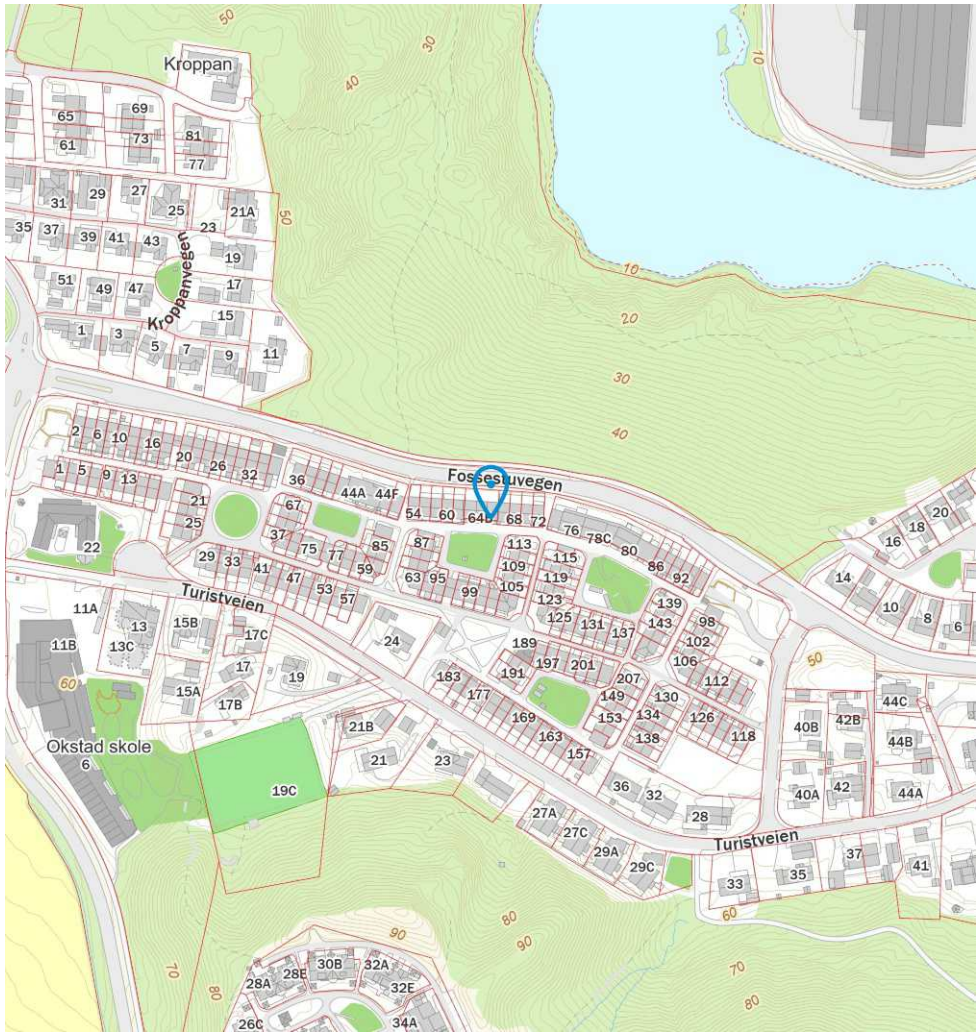


SIVILSTAND

	Kroppanmarka	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Kroppanmarka 64 C , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 319, bnr. 125, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1737 **Eiendomsverdi ref nr:** KR2872

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

Medlem av Norsk takst

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

o

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kroppanmarka 64 C , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 125
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og våtrommene framstår i god stand.
For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten

Rekkehus - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus oppført i 3 etasje + loftsetasje over kjeller samt parkeringskjeller. Grunnmur av betong. Etasjeskiller av betong. Utvendige er bygningen kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og tekket med betongstein. Renner og nedløp av plastbelagt metall. Vinduer av 2-lags isolerglass

INNVENDIG Gå til side

Laminat og teppe på gulv. malte vegger kombinert med malte panelplater og tapet og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD (8.5 m2):
Flis på gulv m/gulvvarme, flis på vegger kombinert med tapet og malt himling m/downlights. Laminert innredning med 2 servanter m/1greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning delvis avskjermet, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett med glassvegg med og badekar med dusjløsning. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM (3 m2):
Flis på gulv m/gulvvarme, malte vegger med sokkelflis og malt himling med downlights. Servantskap m/1-greps blandebatteri, veggskap, vegghengt klosett, opplegg til vaskemaskin samt rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv, med gulvvarme, malte vegger malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vask med 1 -greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det er integrert komfyr, kjøl/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Mekanisk avtrekk.
Fjernvarme/radiatorovner.
Komfyrvakt
Automatisk lekkasjestopper

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

2 ETASjE : Kjøkken er flyttet på motsatt side samt at toalettrommet er fjernet det samme gjelder vegg mellom kjøkken og stue. Videre er lukket entre med dør til stue.

3 ETASJE: Deler av soverom er innlemmet i bad og er omdisponert til vaskerom/wc

LOFT : Liten del av loftstue adskilt med kontor.

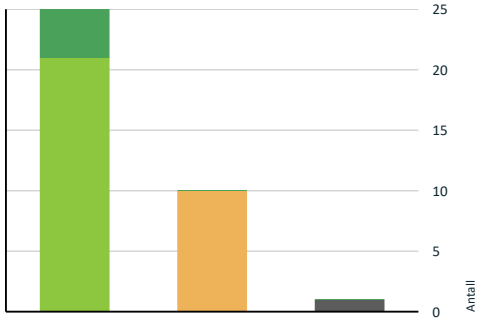
Opprinnelig disponibelt loft disponeres i dag som loftstue. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Rommet oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav for rømningsvei.

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider. (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer fra byggeår	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt -	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Kroppanmarka 64 C , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 125
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er avvik i rømningsveier.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Modernisering av leiligheten med kjøkken og våtrom og utskifting vinduer i perioden 2021/2023

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det bemerkes noe mosebegroing på takstein.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er tid for vedlikehold. En bør utføre rengjøring/fjerning av mose, samt overvåke bygningsdelen jevnlig og utføre løpende vedlikehold.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i stål med plastbelegg

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det gjøres også oppmerksom på at takrenner bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å forebygge opphopning av løv, smuss og tilstopping ved nedløpsutløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Utvendig er er bygningen kledd med fasadeplater med innslag av trepanel. Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte overflater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendige fasader er fra byggeår, og er vurdert å være i god stand, sett i forhold til alder, men tid for vedlikehold (overflatebehandling) nærmer seg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med begrenset tilgang i knevegg på loft. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet. Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Årstall: 1987

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer m/ fastkarm og åpningsvinduer av 2-lags glass fra 2021 og 2023

TG 2 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse
Malte vinduer med 2-lags isolerglass

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kroppanmarka 64 C , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 125
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det påvises en del slitasje samt at vindu tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er mulig å åpne/lukke vinduene, men for at vinduene skal gå friksjonsfritt, må det fortas justeringer. Ny utvendig overflatebehandling må vurderes

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Malt terrassedør med 2-lags isolerglass

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkongen har støpt dekke og belagt med plastlemmer og rekkverk i tre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket har liggende bord/spiler som gjør det mulig for barn å klatre på rekkverket. Målt rekkverkshøyde er ca. 0,75 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å tilpasse rekkverket til forskriftskrav for høyde og utforming for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn og risiko for fall eller klatring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Laminat og teppe på gulv. malte vegger kombinert med malte panelplater og tapet og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Støpt dekke og trebjelkelag. Enkel nivellering ble utført på deler av 2 og 3 etasje og loft. Ingen vesentlige avvik registrert. Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i trekonstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter og som da betraktes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Åpne trapper i tre med malte overflater fra byggeår. Det måles ca. 13 cm. åpning mellom trinn. Rekkverk og trinn er i hht. kravene som lå til grunn på tidspunktet boligen ble byggemeldt/oppført.

Årstall: 1987

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad i fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Baderommet ble oppgradert i regi av eier, hvor rør og el-arbeider er utført av autorisert firma. Dokumentasjon med bilder kan fremlegges.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger og malt himling med downlights

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet har påstøp med varmekabler og belagt med flis

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp kant ved slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres bedre vannsikkerhet ved dør i form av oppkant ved dør.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluket er type slukrenne hvor membran/maskjett ikke er synlig. Det er fremlagt dokumetasjon m/bilder på utførelsen.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt -

Beskrivelse

Plast sluk. Det er fremlagt dokumetasjon m/bilder på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert innredning med 2 servanter m/1greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning delvis avskjermet, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett med glassvegg med og badekar med dusjløsning.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med til-luft ned mot terskel.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann). Utført fra soverommet mot nedre del av baderomsinnredningen, uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppgradert i regi av eier, hvor rør og el-arbeider er utført av autorisert firma. Dokumentasjon med bilder kan fremlegges.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger med sokkelflis og malt himling med downlights

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp kent ved slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales for bedre vannsikkerhet ved dør og etablere liten oppkant ved dør.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kroppanmarka 64 C , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 125
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Plast sluk. Det er dokumetasjon m/bilder på utførelsen.



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap m/1-greps blandebatteri, veggskap, vegghengt klosett, opplegg til vaskemaskin samt rørskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med til-luft

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på vegg fra entre og mot nedre del av vaskemaskin uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet framstår i meget god stand uten avvik. Laminert innredning med glatte finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vask med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det er integrert komfyr, kjøl/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist på vaskerommet. Utkast fra overløp er plassert ned mot gulvet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra våtrom og kjøkken er beskrevet/vurdert under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarme med egen varmesentral ble påvist kjellerbod med VVS installasjon som regulerer. Anlegget er ikke videre vurdert.

Årstall: 1987

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet ble påvist i entre med automatsikringer med vippebrytere samt strømmåler.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Jfr. selger/egenerklæring:

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilleggsarbeid i forbindelse med renovering av leiligheten med bad, vaskerom og kjøkken i 2022/23

Samsvarserkl. 18.09.2023. Gjelder : Rehab sikringsskap, bad, vaskerom, stue kjøkken. Downlights med nye stikkontakter m/tråløs styring. Nye kurser på kjøkken og bad. Ellers eksisterende anlegg

Samsvarserkl. 2014/15 fra tidliger eier

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Kroppanmarka 64 C , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 125
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Det opplyses at bygningsdelen er et fellesansvar og omfatter flere seksjonseiere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er bygget over felles kjeller med grunnmur og dekke i betong. Grunnmur/fundamentering er fellesanliggende

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er hovedsakelig skrående med planerte partier i forbindelse med boligens nedre. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Manglende rømningsvei fra loftsetasjen utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann eller andre nødsituasjoner, og det bør etableres tilfredsstillende rømningsvei for å ivareta personsikkerheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

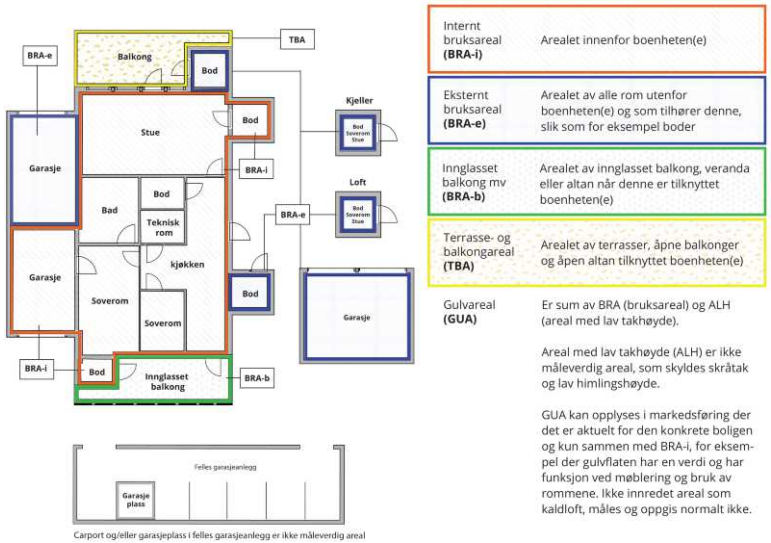
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	51	35		86	14
3 etasje	51			51	
Loft	27			27	
SUM	**129**	**35**			**14**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, kjøkken/spisestue, stue		
3 etasje	Gang m/trapp, bad, vaskerom, 3 soverom		
Loft	Trapperom, kontor, loftstue		

Kommentar

(BRA-e): 35 m2 (Bodareal i kjeller på 30 m2. Rommet oppdelt med liten bod på 3 m2 og teknisk rom på 7 m2. Videre er det bod med utvendig adkomst på 5 m2

TBA:14 m2 (Balkong med utgang fra kjøkken)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

2 ETASjE : Kjøkken er flyttet på motsatt side samt at toalettrommet er fjernet det samme gjelder vegg mellom kjøkken og stue. Videre er lukket entre med dør til stue.

3 ETASJE: Deler av soverom er innlemmet i bad og er omdisponert til vaskerom/wc

LOFT : Liten del av loftstue adskilt med kontor.

Opprinnelig disponibelt loft disponeres i dag som loftstue. Det er ikke søkt om bruksendring for arealer. Innredning av rom eller arealer, som for eksempel boder, uinnredede kjeller- eller loftsarealer (såkalte «tilleggsdeler»), regnes som bruksendring og er søknadspliktige tiltak.

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Rommet oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav for rømningsvei.

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011. Nærmere informasjon om slike tiltak kan innhentes på kommunens nettsider. (se: https://www.trondheim.kommune.no/bygging/)

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Modernisering av leiligheten med våtrom og kjøkken

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Gabriel Vårvik	481 97 756

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	319	125		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kroppanmarka 64 C

Hjemmelshaver
Vårvik Gabriel Askim, Kristiansen Mia Vedal

Kroppanmarka 64 C , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 125
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.05.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.05.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	26.05.2026	
3	26.05.2026	
4	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 04.05.2026 Vårvik, Gabriel Askim

bankID SIGNERT 05.05.2026 Kristiansen, Mia Vedal

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

Mia Vedal Kristiansen

Gabriel Askim Vårvik

Boligen

Kroppanmarka 64C
7075 Tiller

5001-319/125/0/3

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nidaros elektro og Rørtjenesten AS

Beskrivelse av arbeidet: Nidaros elektro la opp nytt elektrisk anlegg i forbindelse med renovering av bad samt etablering av vaskerom. Dette omfatter varmekabler i gulv, nye downlights og ledstripe i tak, nye stikkontakter og nye kurser.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørtjenesten AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørtjenesten AS sto for nye vannpunkter til både bad og vaskerom. Samt installasjon av alle servantkraner, dusj, toaletter osv.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad samt etablering av vaskerom. Vann og elektrisk arbeid gjort av faglært, alt annet utført som egeninnsats. Dette innebærer rivningsarbeid, snekkerarbeid, membran og flislegging. Dokumentasjon på faglært arbeid kan fremlegges. Arbeid fra ufaglært er beskrevet i FDV som kan fremlegges.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye avløpsrør og sluk installert av Rørtjenesten AS. Dette gjelder to sluk på bad og et sluk på vaskerom. Sluk på bad er plassert under badekar og i dusj. Bad på vaskerom er plassert under vaskemaskin. På bad er tettesjikt på vegg bestående av 12mm Tetti våtromsplater med fiberrems og smøremembran i plateskjøter. Alle gjennomføringer har Tetti mansjetter og smøremembran. På gulv består membran av Mira 4650 aqua-stop med butylmatte over sluk. Samme fremgangsmetode på gulv gjelder både bad og vaskerom. På vaskerom består tettesjikt på vegg av Fibo baderomsplater. Nærmere beskrivelse av materialer som er brukt finnes i FDV for badet.

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Bygg og Glasservice Tor-Gunnar Kristiansen

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle vinduer i første og andre etasje samt bytte av balkongdør i første etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Ny benk/rekkverk på balkong.

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Rørtjenesten AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør, nye sluk og nye vannpunkter til bad og vaskerom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Rørtjenesten AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløp i forbindelse med renovering av kjøkken

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Rørtjenesten AS

   Beskrivelse av arbeidet: Plombering av rørsystem og fjerning av radiatorer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nidaros Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg for bad og vaskerom. Oppføring av nye kurser for vaskemaskin og tørketrommel. Installasjon av varmekabler på bad og vaskerom. Installasjon av downlights og ledstripe på bad og vaskerom.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nidaros Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap. Nye downlights på gang, stue/kjøkken. Nye stikkontakter på gang, stue/kjøkken. Ledstriper på stue/kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Innvendig bod er omgjort til ekstra toalett/vaskerom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. 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**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. 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.


Oversiktskart for 319/125
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7029000
319 / 234
319 / 115
319 / 79
319 / 80
319 / 120
319 / 121
319 / 122
319 / 123
319 / 125
319 / 126
319 / 127
319 / 128
319 / 129
319 / 95
319 / 160
319 / 161
319 / 162
319 / 94
319 / 93
319 / 85
319 / 84
319 / 159
319 / 163
319 / 173
319 / 172
319 / 171
319 / 170
319 / 169
319 / 174
319 / 175
319 / 176
319 / 177
50m

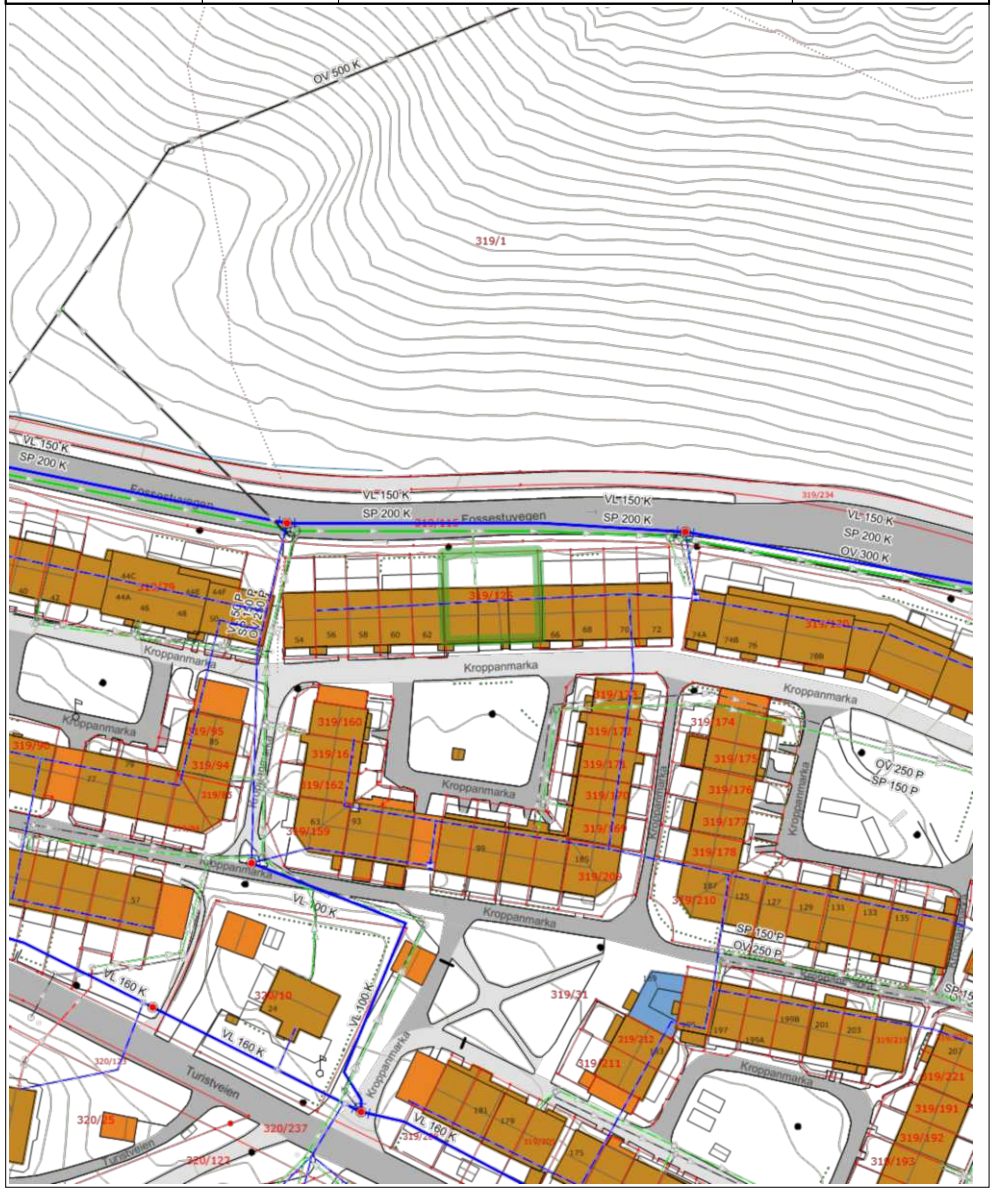

319/125 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7029000
319 / 234
319 / 115
319 / 79
319 / 80
319 / 120
319 / 121
319 / 122
319 / 123
319 / 125
319 / 126
319 / 127
319 / 128
319 / 129
5
1
2
3
17,93
17,82
16,33
16,30
319 / 95
319 / 160
319 / 161
319 / 162
319 / 94
319 / 93
319 / 85
319 / 84
319 / 159
319 / 163
319 / 173
319 / 172
319 / 171
319 / 170
319 / 169
319 / 174
319 / 175
319 / 176
319 / 177
50m

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

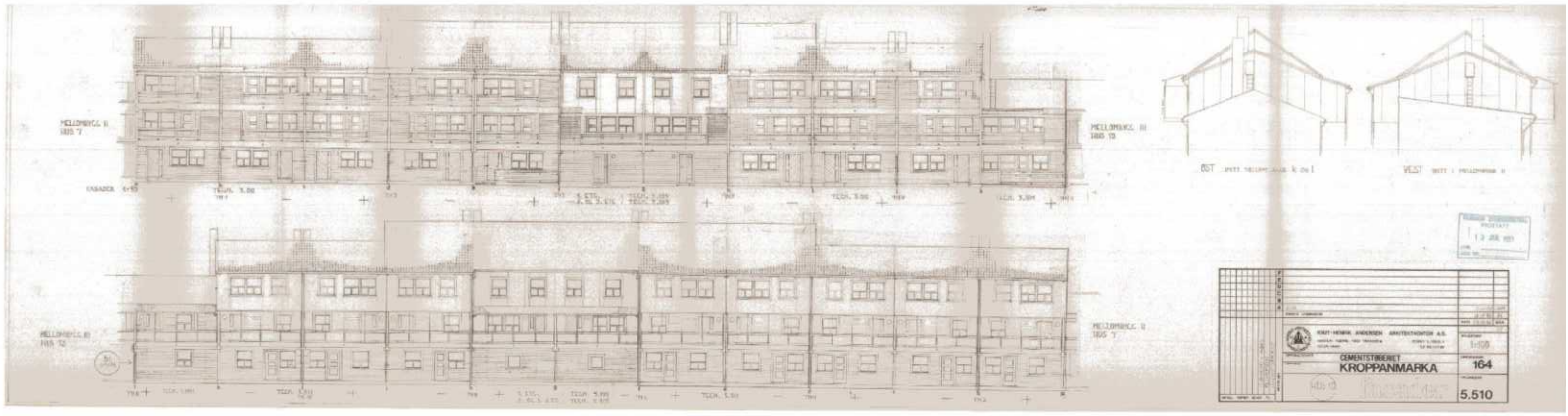
Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kroppanmarka 64C 7075 TILLER			
Annen info:				

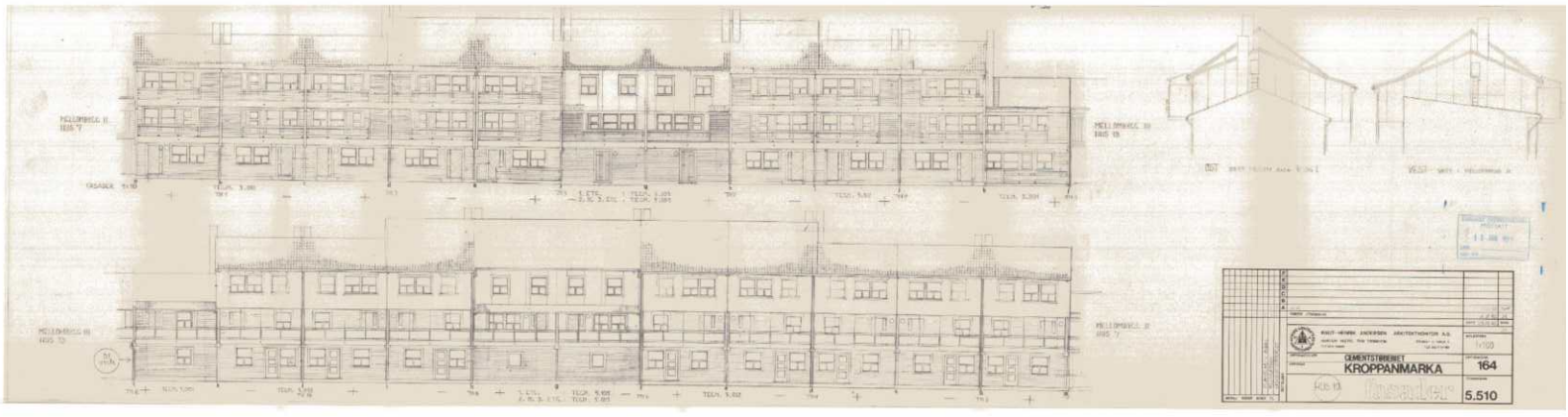
Målestokk
1:1000

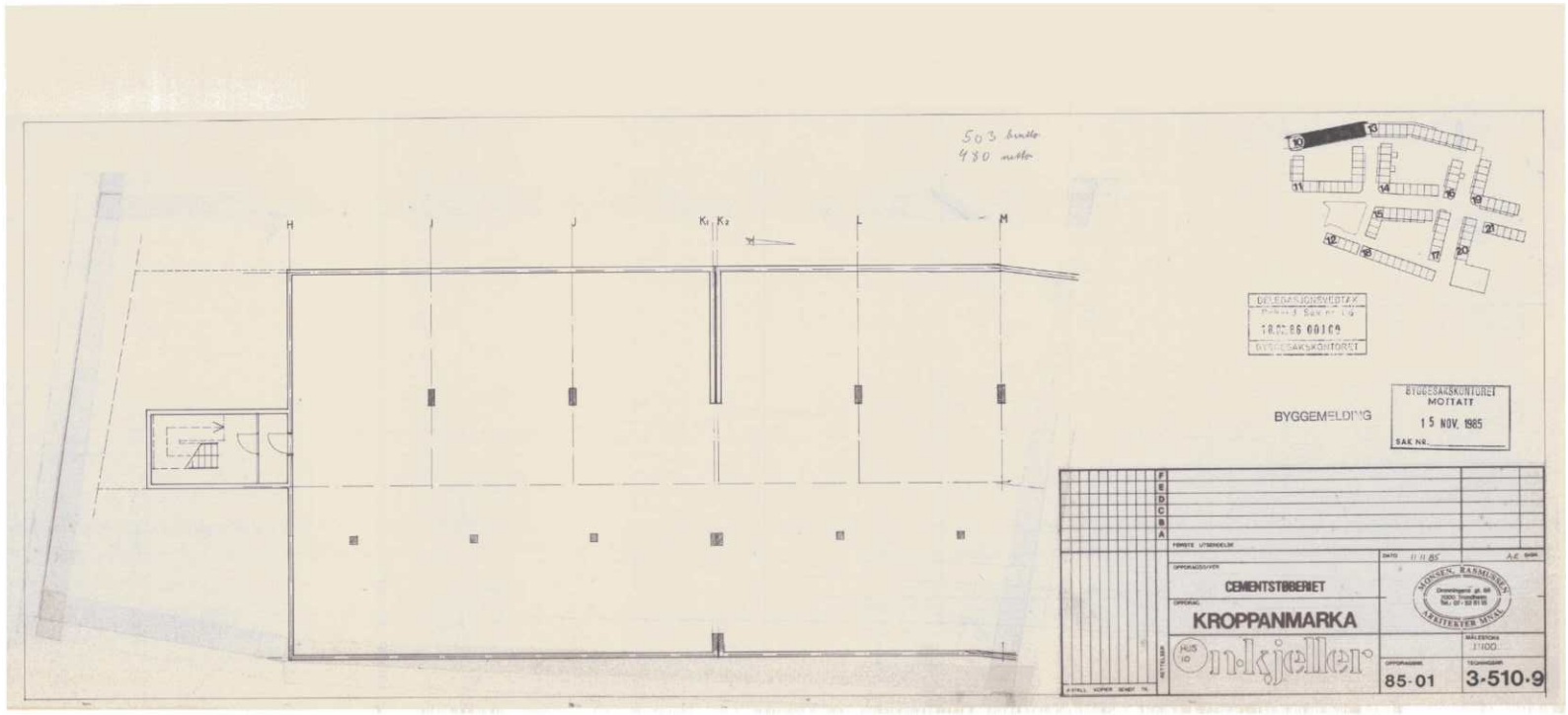


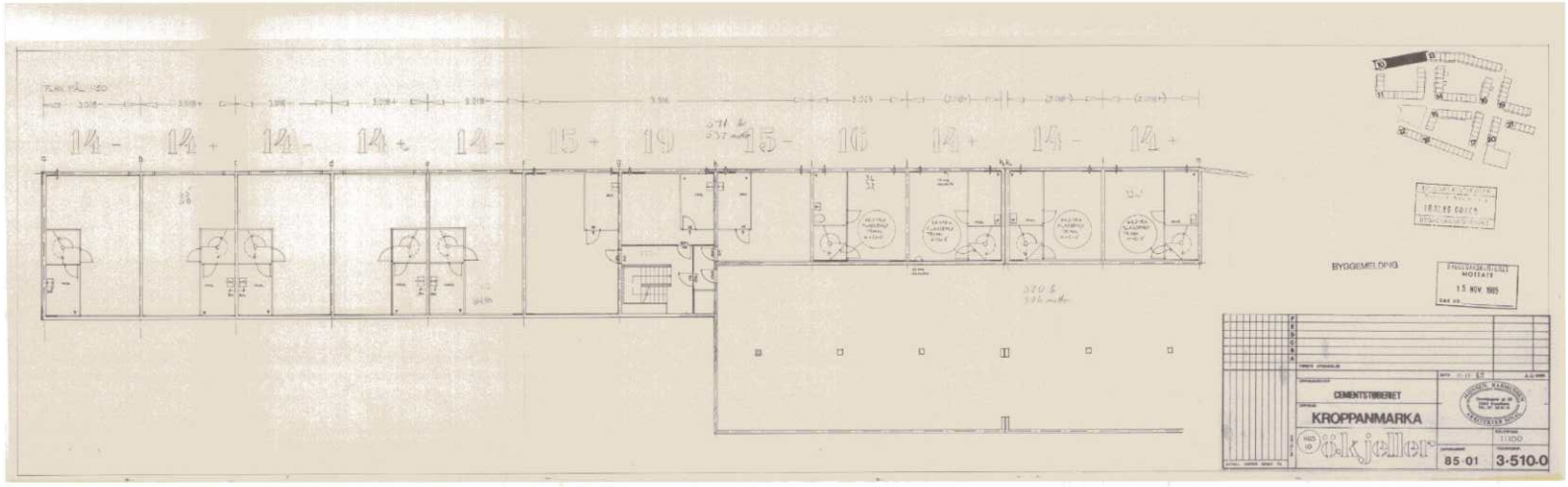
Tegnforklaring

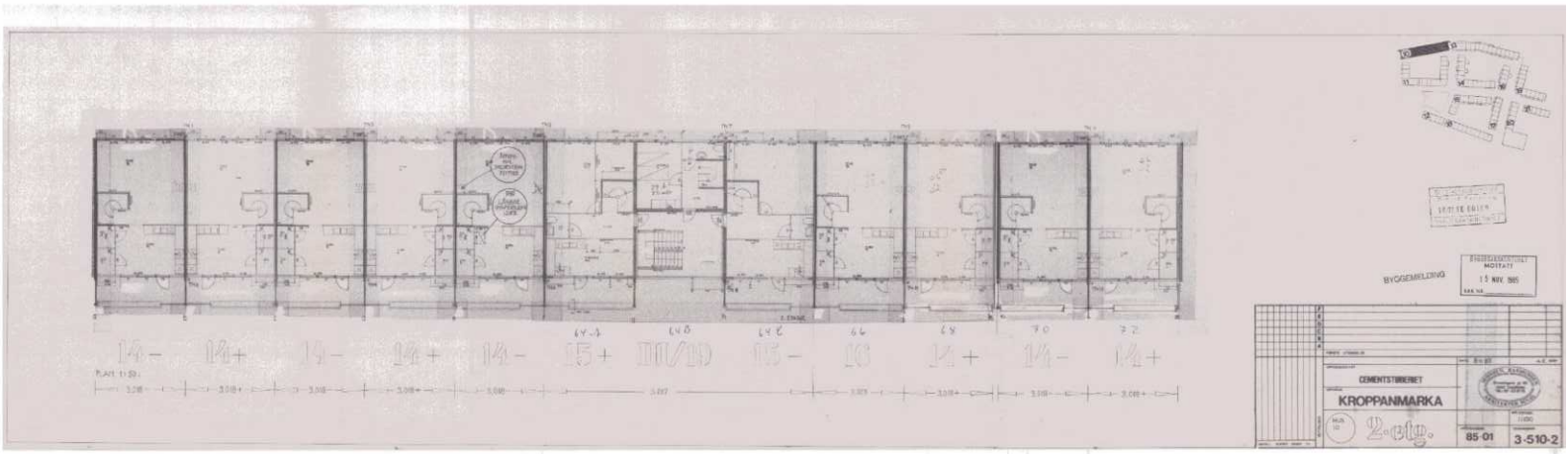
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegbom
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo

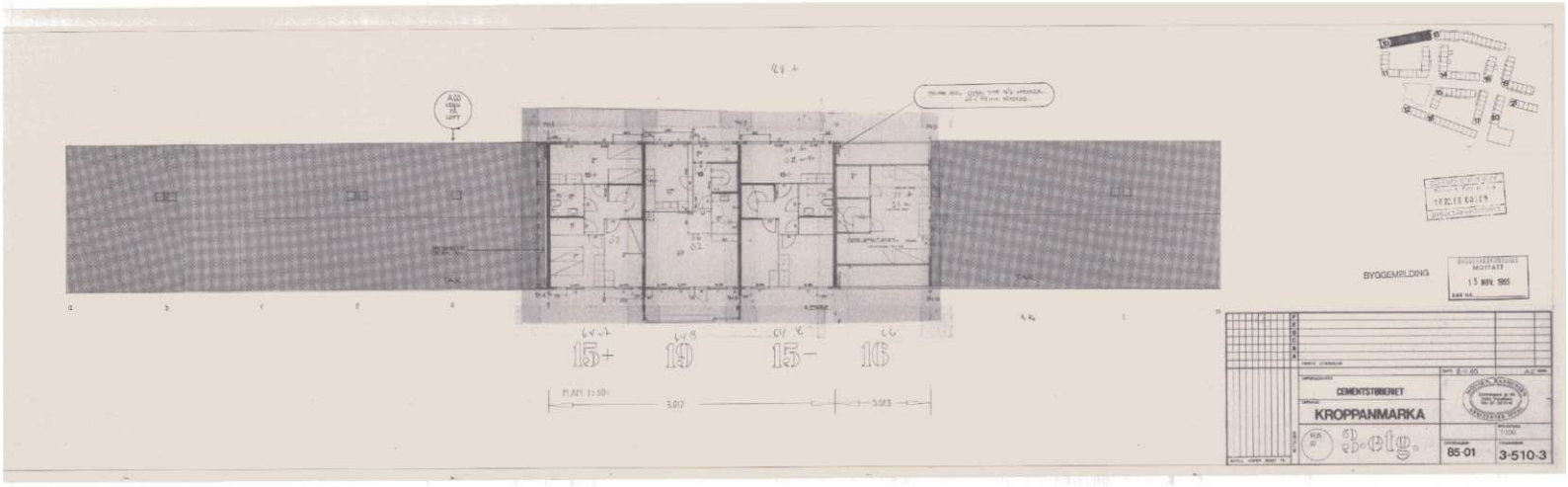

CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
164
5.510

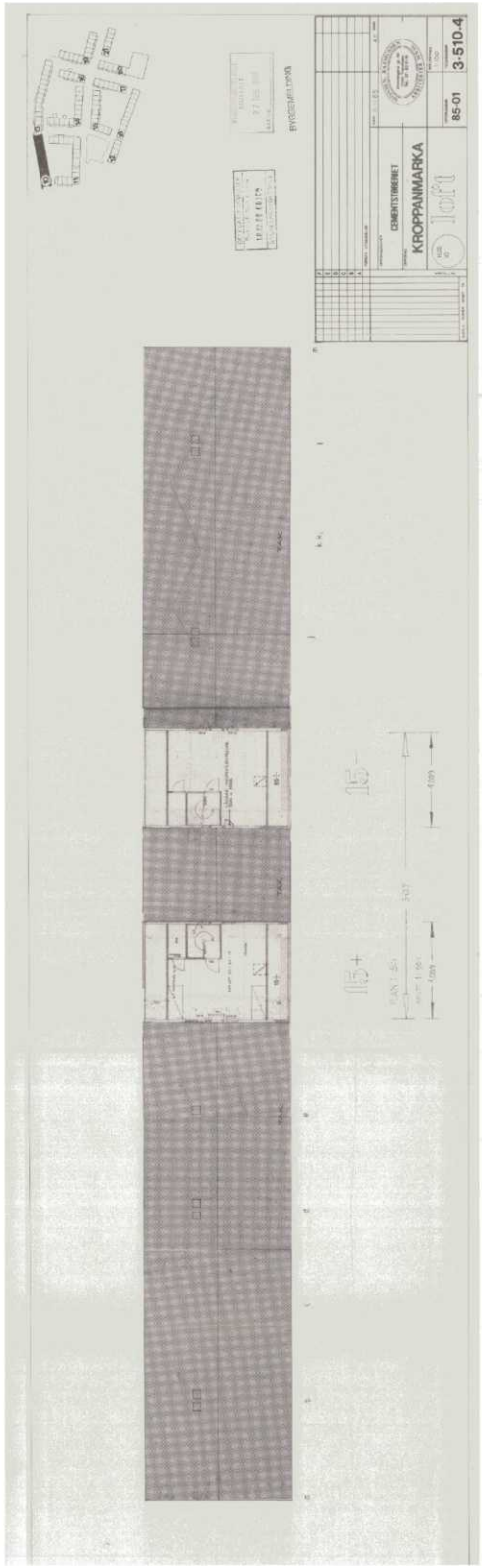

CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
164
5.510


503 brutto
480 netto
H
J
J
K1 K2
L
M
BYGGEMELDING
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
15 NOV. 1985
SAK NR.
CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
Hus 10
Onkjeller
85-01
3-510-9


14 - 14 + 14 - 14 + 14 - 15 + 19 15 - 16 14 + 14 - 14 +
BYGGEMELDING
CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
Hus 10
Onkjeller
85-01
3-510-0


BYGGEMELDING
MOTTATT
15 NOV. 1985
CEMENTSTØRRERET
KROPPANMARKA
2.etg.
85-01
3-510-2


BYGGEMELDING
MOTTATT
15 NOV. 1985
CEMENTSTØRRERET
KROPPANMARKA
3.etg.
85-01
3-510-3



BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 54 60 11 /D

TC/jg

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Kroppanmarka,		18.02.86	Sak nr. DB 160/86

Hus 10.

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om bygging av rekkehus mottatt 15. nov. 1985 fra Monsen og Rasmussen Arkitekter MNAL på vegne av A/S Trondhjems Cementstøberi & Entreprenørforretning A/S.
Rekkehuset er et av 12 rekkehus i Kroppanmarka, 2. byggetrinn som ble prinsippgodkjent i sak B 17/86, bygningsrådets møte 21.01.1986.
Rekkehuset får et grunnareal på 662 m2 og bygges i 2 og 3 etasjer. Det inneholder 12 leiligheter.
Under rekkehuset bygges i tillegg til kjellerarealer en underjordisk garasje i 2 etasjer. Denne garasjen strekker seg også inn under nabohuset, hus 13.

Søknaden har vært forelagt brannvesenet, som i brev mottatt 23. jan. 1986 anbefaler planene godkjent på spesifiserte vilkår.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår satt av brannvesenet ved brev mottatt 23. jan. 1986.
Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander fra treverk
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav
- vegg og etasjeskillere mellom leilighetene lydisoleres slik at byggeforskriftenes krav om lydisolasjon blir tilfredsstilt.

Statiske beregninger av bærende konstruksjoner skal sendes byggesakskontoret i 2 eksemplarer.

Utstikking av huset skal rekvireres ved byggesakskontoret. Høyde på topp grunnmur blir fastlagt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at huset er stukket ut i marka.

Før byggetillatelse blir gitt, må det betales tilknytningsavgift for offentlige ledninger etter gjeldende satser til Trondheim kommune.

Forøvrig vises til vedtak i sak B 17/86.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
1/86/AH/AL

DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. Lø
18.02.86 00109
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
23 JAN. 1986
SAK NR.

KROPPANMARKA HUS 13 OG 10 - TRONDHEIM CEMENTSTØBERI -
NYBYGG - EKSPEDISJON BYGGESAKSKONTORET AV 2.01.86.

Sendes Byggesakskontoret.

Kroppanmarka Hus 13 og Hus 10 er to separate bygninger, med felles kjellergarasjer.
Bygningene som er skilt fra hverandre med brannvegg A 120, vil bli reist med dekker av betong, yttervegger i tre og betong, og skillekonstruksjonene mellom leilighetene i plasstøpt betong.
De to bygningene har utforming som rekkehus, med ulik etasjeantall varierende fra 2 til 4 etasjer. Parkerings-kjellerne øvre og nedre, er henholdsvis ca. 900 m² på øvre plan, og på nedre seksjonert med brannport i to deler a´ 1200 m².
Rømningsforhold er dekket ved direkte utgang til det fri, og via sluse til trapperom.
Når det gjelder rømningsforhold fra de to hustypene, vil en fra brannvesenet kommentere følgende:

Fra hus 13 er de enkelte plan i dag dekt med kun en hovedtrapp. Fra plan 4 må en fra de fleste leilighetene ut på en svalgang for å komme inn i trapperommet. Dette er ikke brannteknisk godt nok å må suppleres eventuelt med to utvendige trapper. Dette gjelder også arealer på plan 5.

Fra brannvesenets side vil en anbefale de fremlagte planer på følgende betingelser:

1. Seksjoneringsport i parkeringskjeller må tilfredsstille kravene til A 60 og lukkes automatisk.
2. Garasjene må utføres med merking og belysning i samsvar med byggeforskriftene kap. 34:47. Rømningsvei skal også ha ledelys.
3. Garasjearealene skal dekkes med moderne husbrannslanger, og håndslukkingsutstyr, jfr. B.f. kap. 34:481.
4. Sluseforbindelse skal ha dører A 60 S både inn- og ut av sluse.
5. Brannvegg mellom Hus 10 og 13 skal føres opp til taktekking Lufting av loft må ikke foregå over brannvegg.
6. Fra plan 4 og 5 i Hus 13 må det etableres rømningsforhold som tilfredsstiller kravet til to av hverandre uavhengige rømningsmuligheter. Kan løses ved to utvendige trapper fra svalgang.
7. Dører til loftsbuer på plan 4 må utføres B 15.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 17.1.1986
Arve Haugan
branningeniør

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 160/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Trondhjems Cementstøberi
og Entreprenørforretning
Sluppenveien 12
7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE
GJENPART

BYGGESTED	Kroppanmarka, Hus 10
BYGGHERRE	A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 18.2.1986. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt,og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse (vedtak) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:

1. Når tomten er utgravd.
2. Drenering er lagt.
3. Råbygget er reist.
4. Før isolasjon dekkes.
5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

BYGGESAKSKONTORET

den 09.05.86

fagsjef

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 160/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Trondhjems Cementstøberi
og Entreprenørforretning
Sluppenveien 12
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Kroppanmarka, Hus 10
BYGGHERRE	A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret 18.02.1986.
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger. 18.2.1986
Arbeidet er besiktiget 19.03.1987.
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Rekkehus Nr. 10 - Kroppanmarka Nr. 54-56-58-60-62-64A 64B-64C-66-68-70 og 72.
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret 19.03.1987.

Rolf B. Saabak.

R141

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R141

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 17.01.83

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OKSTAD BOLIGOMRÅDE

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger.

I områdene A, B, C1, C2, C3, D, E, F, G, J, K, L, M, N og Q skal oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten boliger innredes til eller oppføres mindre verksteder og forretninger til betjening av disse boligområdene, og sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse mht. støy, trafikk, parkering m.m.

1.1.1 Bebyggelsens karakter.

I områdene A, B, C1, C2, C3, D og Q skal bebyggelsen utføres som frittliggende småhus i inntil 1 1/2 etasje pluss underetasje. I områdene E og F skal bebyggelsen utføres som frittliggende og sammenkjedede hus i inntil 1 1/2 etasje pluss underetasje. I områdene G, J, K, L, M og N skal bebyggelsen utføres som sammenhengende bebyggelse, i hovedsak i inntil 2 etasjer pluss underetasje. I deler av området kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer. Bygninger skal ha saltak med vinkel 22° eller 35°.

1.1.2 Bebyggelsens høyde.

Foruten etasjetall, som fastsatt i 1.1.1, gjelder:
I områdene A, B, C1, C2, C3, D, E, F og Q skal høyder på grunnmur fastsettes av bygningskontrollen. I områdene G, J, K, L, M og N skal høyde på gesims godkjennes av bygningsrådet ved behandling av bebyggelsesplanen.

107222/96

1.1.3 Bebyggelsens plassering.

For områdene D, E, F, G, J, K, L, M og N skal det utarbeides bebyggelsesplan for de enkelte områder før behandling av søknad om byggetillatelse. Bebyggelsesplanen skal inneholde opplysninger etter Bygningsloven og Bygningsvedtektene for Trondheim kommune, og skal godkjennes av bygningsrådet, I områdene A, B, C1, C2, C3, D og F kan garasjer, carport og mindre uthusbygninger oppføres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

I områdene G, J, K, L, M og N skal oppstillingsplass for biler være i sentrale anlegg på bakkeplan og i underjordiske anlegg.

1.2 Forretningskontorer, m.v.

I område C4 kan det oppføres kontorbygg. I område C6 kan det oppføres forretningsbygg for butikk og kontor, og med plass for bank- og postlokaler. I område O kan det oppføres bygning for kontor med parkering i underetasje. Varehus tillates ikke oppført i planområdet.

1.2.1 Bebyggelsens høyde og karakter.

I område C4 kan bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer med underetasje og loft under skråtak. I område C6 kan bebyggelse oppføres i 1 etasje mot Turistvegen og 1 etasje pluss underetasje mot område G. Bygning i område C6 skal ha tak med flatt midtpart og 35° fall mot gesims. I område O kan bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer pluss parkering i underetasje. Bygninger skal ha saltak. Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 4,5 m. Gesimshøyden for 2 etasjes hus skal ikke overstige 7,0 m.

1.2.2 Bebyggelsens plassering.

I område C4 og C6 skal bygninger plasseres som vist i planen.

1.3 Industri.

I område C5 kan det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverkstbedrifter med tilhørende anlegg.

1.3.1 Bebyggelsens høyde.

Tilbygg tillates ikke oppført i større høyder enn eksisterende bygning.

1.3.2 Bebyggelsens plassering.

Bygninger for industri skal lokaliseres som vist i planen.

1.4 Offentlig formål.

I område skal oppføres skole i kombinasjon med flerbruksbygg.

1.4.1 Bebyggelsens høyde.

I område kan bebyggelse oppføres i 3 etasjer.

1.5 Almennyttig formål.

I område H skal oppføres barnehage med tilhørende anlegg. I område P skal oppføres pleiehjem med tilhørende anlegg.

1.5.1 Bebyggelsens høyde.

I område H og P kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Jordbruk.

Området kan nyttes til tradisjonell jordbruksdrift. Bygninger i tilknytning til denne kan oppføres i området. Det kan opparbeides landbruksveg som vist i planen. Vegen kan etter avtale med grunneieren benyttes som offentlig gangveg mellom Okstad boligområde og Skjetnemarka.

3. FRIOMRÅDER

3.1 Idrettsanlegg.

På areal som vist på planen kan etableres idrettsbane med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

3.2 Areal for lek.

I den øvrige del av området kan opparbeides ballplasser og anlegg for lek/sport etter godkjenning av bygningsrådet.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområde.

Området skal nyttes til friluftsområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføres bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

4.2 Skogen skal drives etter "parkskog-prinsippet".

Begrenset felling av trær kan foretas for å vedlikeholde skogen og skaffe plass for skiløype. Fyllinger skal tilplantes med skog. Området skal holdes fritt for uorganisk avfall. Det må opparbeides offentlig gangveg som vist i planen. Vegen skal utføres med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde eller andre innretninger som kan hindre viltet i å passere.

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Avkjørselsforhold.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5.03 Illustrasjonsplan.

Bebyggelsen i området skal i hovedtrekk oppføres i samsvar med illustrasjonsplanen som er vedlegg til reguleringsplanen. Avgrensing mellom byggeområder og landbruksareal må være så klar at konflikt om bruk av arealene unngås. Terreng skal bearbeides i hovedtrekk som vist i illustrasjonsplanen.

5.04 Ubebyg areal i byggeområdene.

Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart og ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. I areal vist som ledningstrace må ledninger ikke overfylles med mer enn 3,0 m. Høytvoksende trær tillates ikke plantet i ledningstrace.

5.05 Mindre vesentlige unntak.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

5.06 Privatrettslige avtaler.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

3) Bygningsrådet vedtar følgende midlertidige reguleringsbestemmelser i samsvar med § 31.3 i bygningsloven. Trondheim kommune:

Midlertidige reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Okstad boligområde.

a) For et tidsrom inntil 10 år, kan felt G, Kroppanmarka, og felt E, kommunalt selvbyggerfelt, ikke bebygges, før kommunikasjonsforholdene og kloakkforholdene er tilfredsstillende.

b(For et tidsrom av inntil 10 år kan felt D (for eneboliger) og felt N, Moen, ikke bebygges, før kommunikasjonsforholdene er tilfredsstillende ved at det er fattet endelig avgjørelse om valg av linje for Ytre Ringveg.

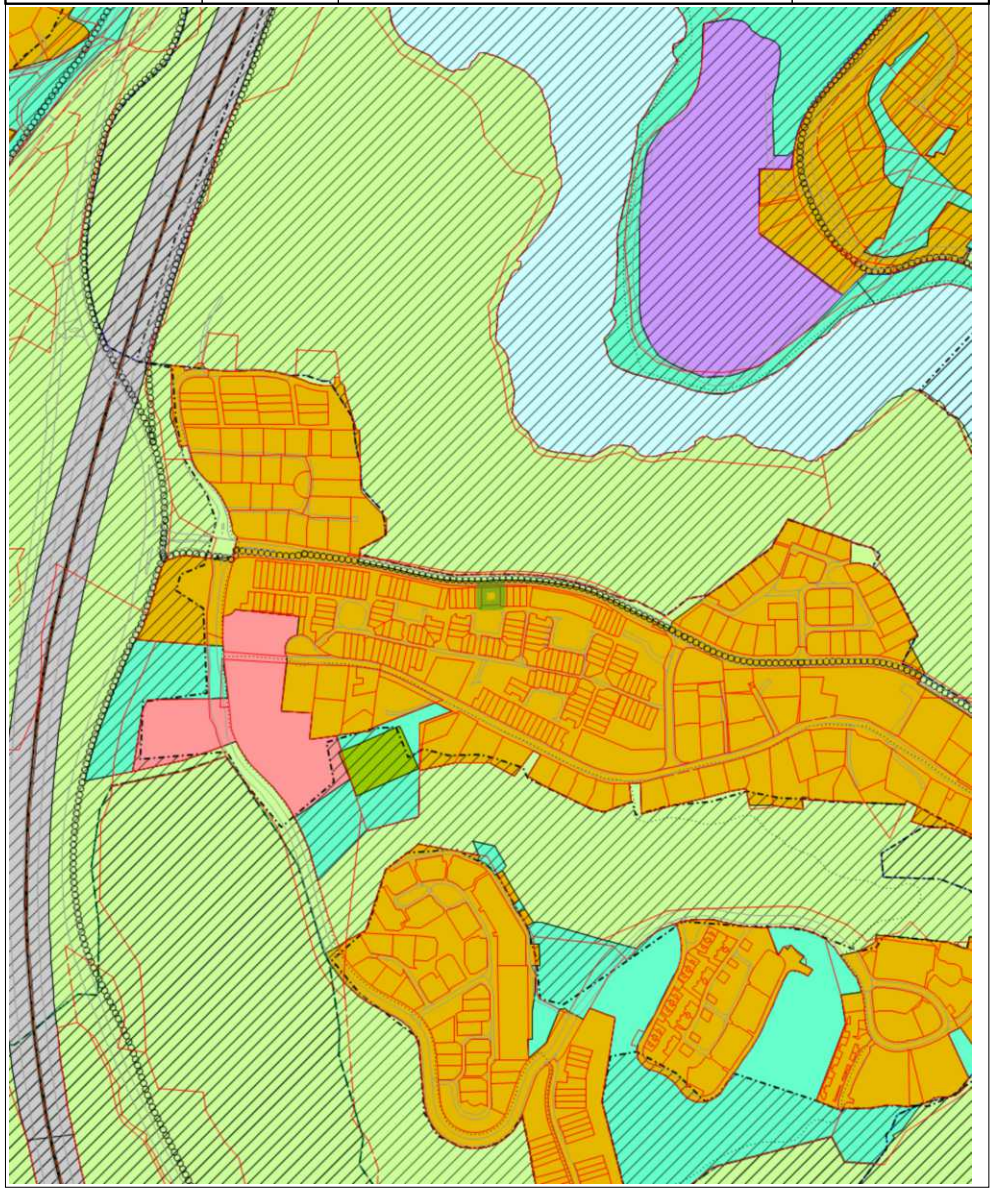
000

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

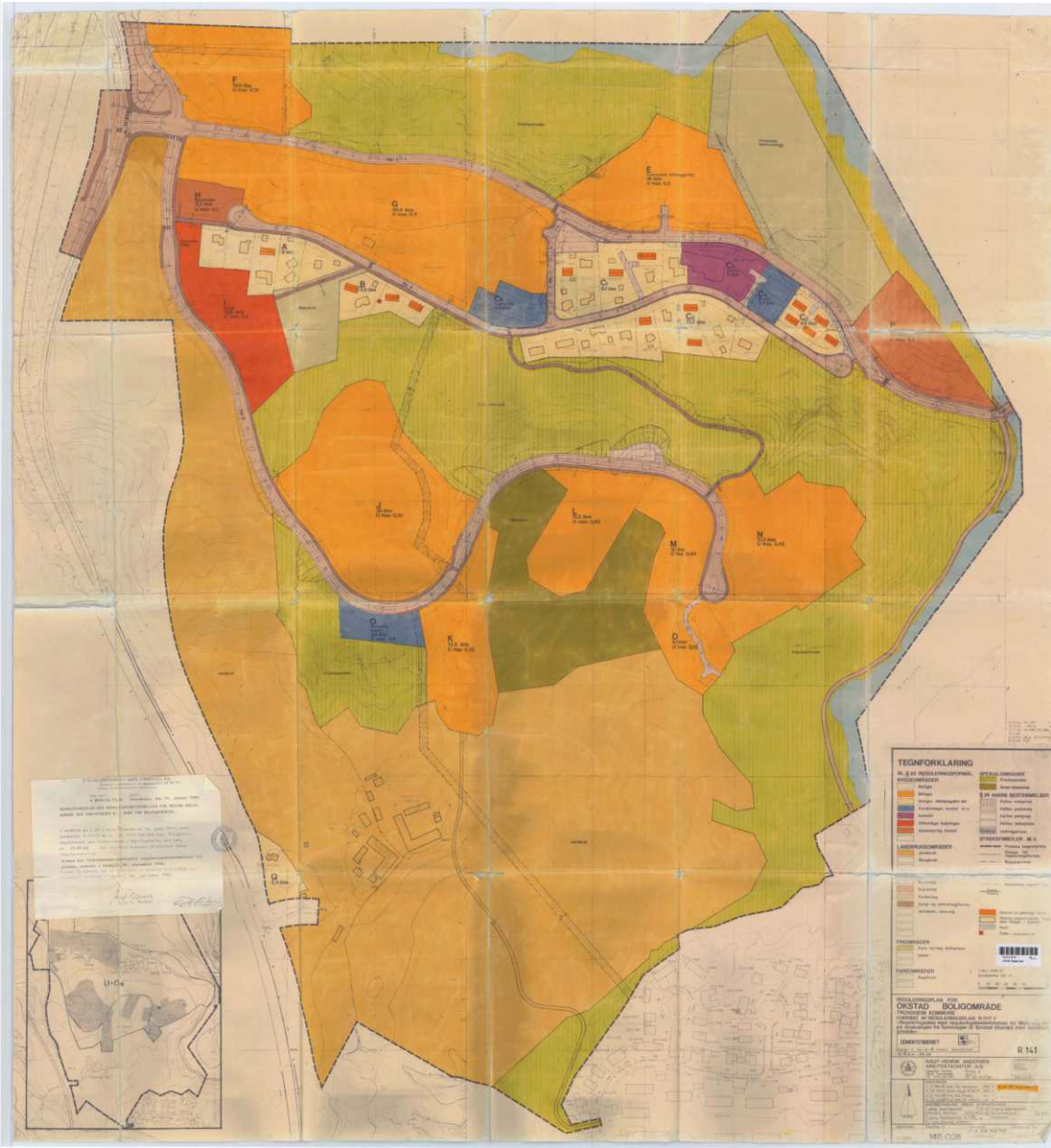
Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kroppanmarka 64C 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:5000

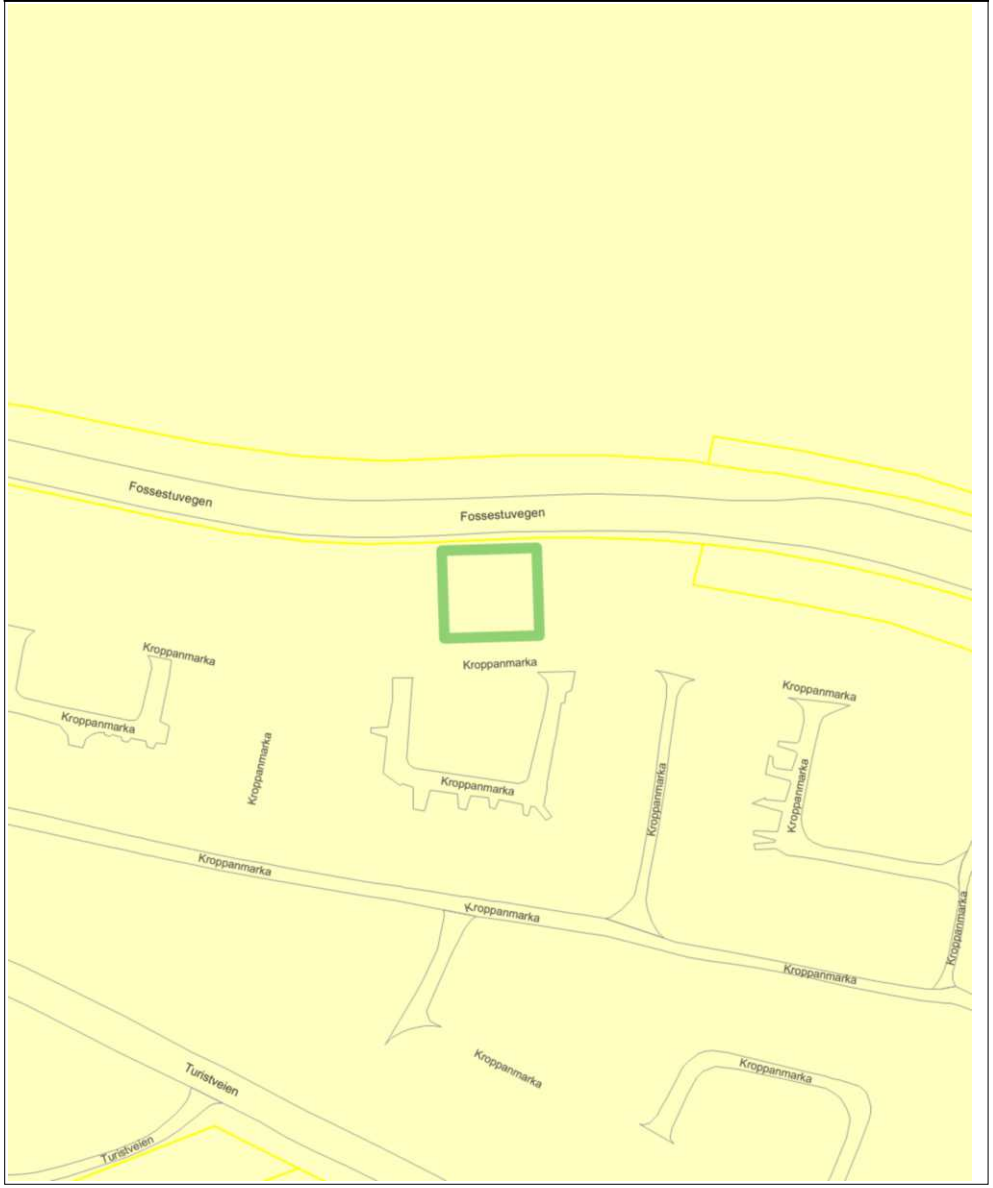


Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Fjernveg
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Fjernveg bru
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Forbudsgrense vassdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur



Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Kroppanmarka 64C 7075 TILLER				
	Annen info:					



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/2190/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 13:58

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
28 JAN 87 02190
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Michael Claussen	Søndre gt.14 TRONDHEIM	520185

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
319	125		Trondheim

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig	366/1000	21		
2	"	268/1000	22		
3	"	366/1000	23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.000	Sum teller skal stemme med nevner		

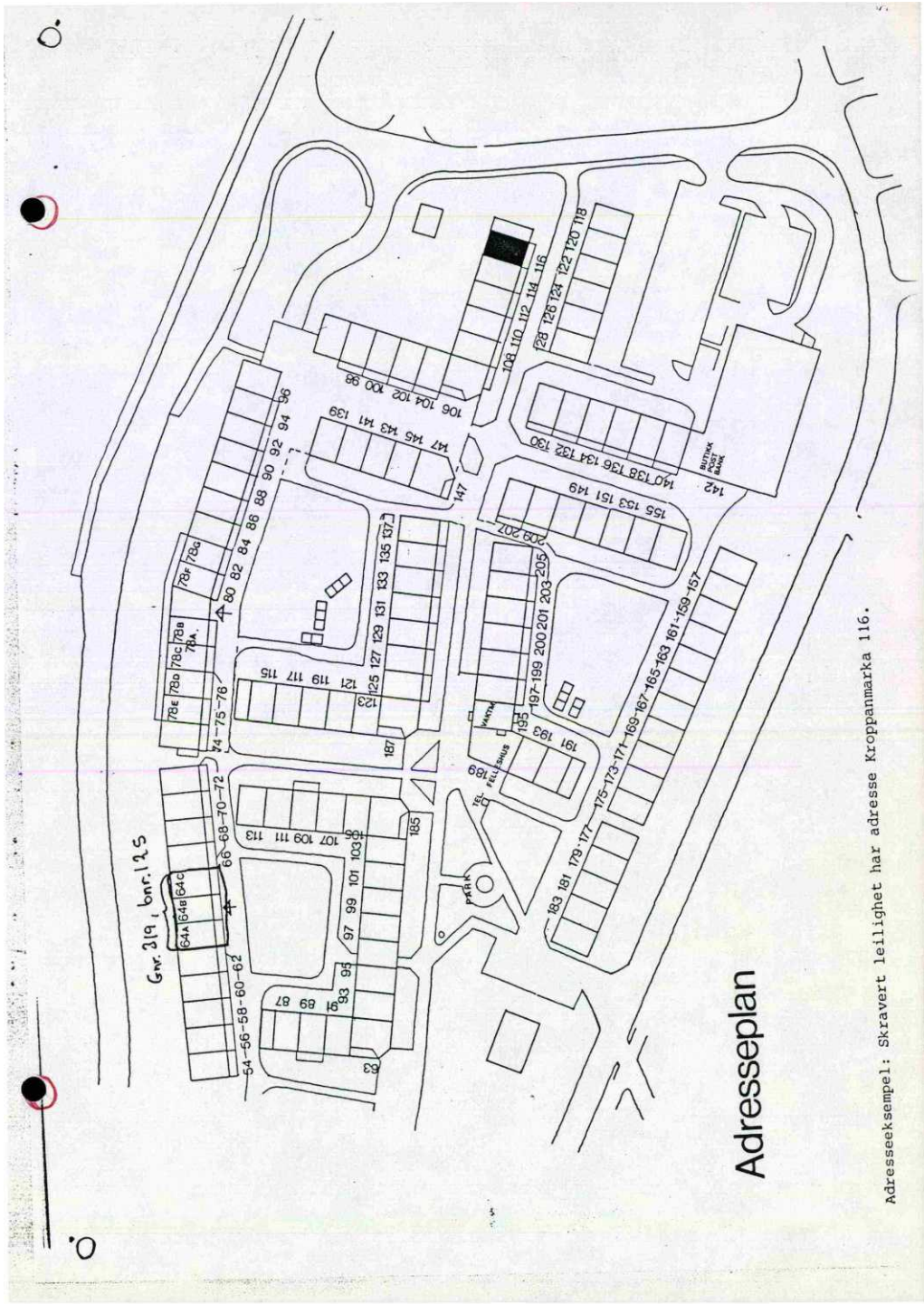
Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22.01.87	A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning
Sted Trondheim	

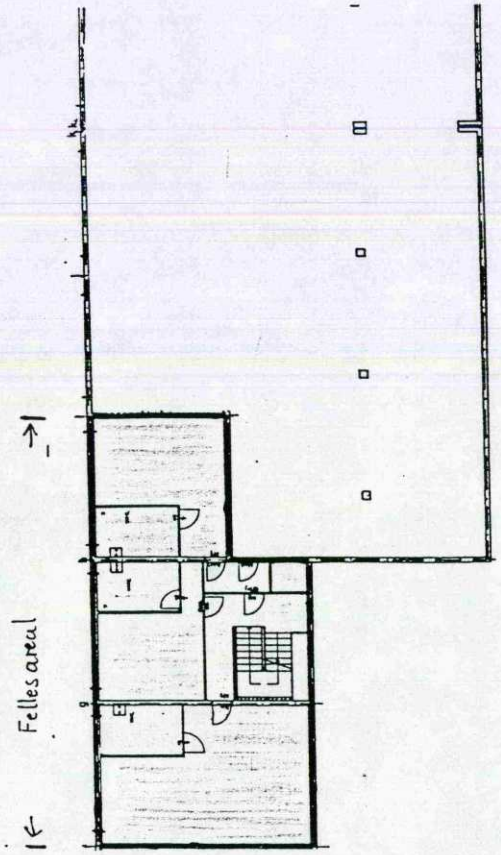
Tinglysingsstempel



1.

SAMEIET
KROPPANMARKA 64
(REKKEHUS)
kjeller

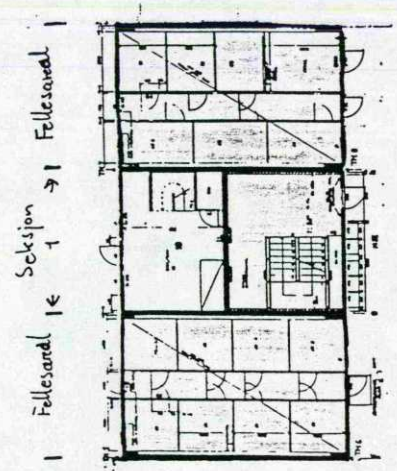
AVSET, MONSEN, RASMUSSEN
ARKITEKTER MNAL

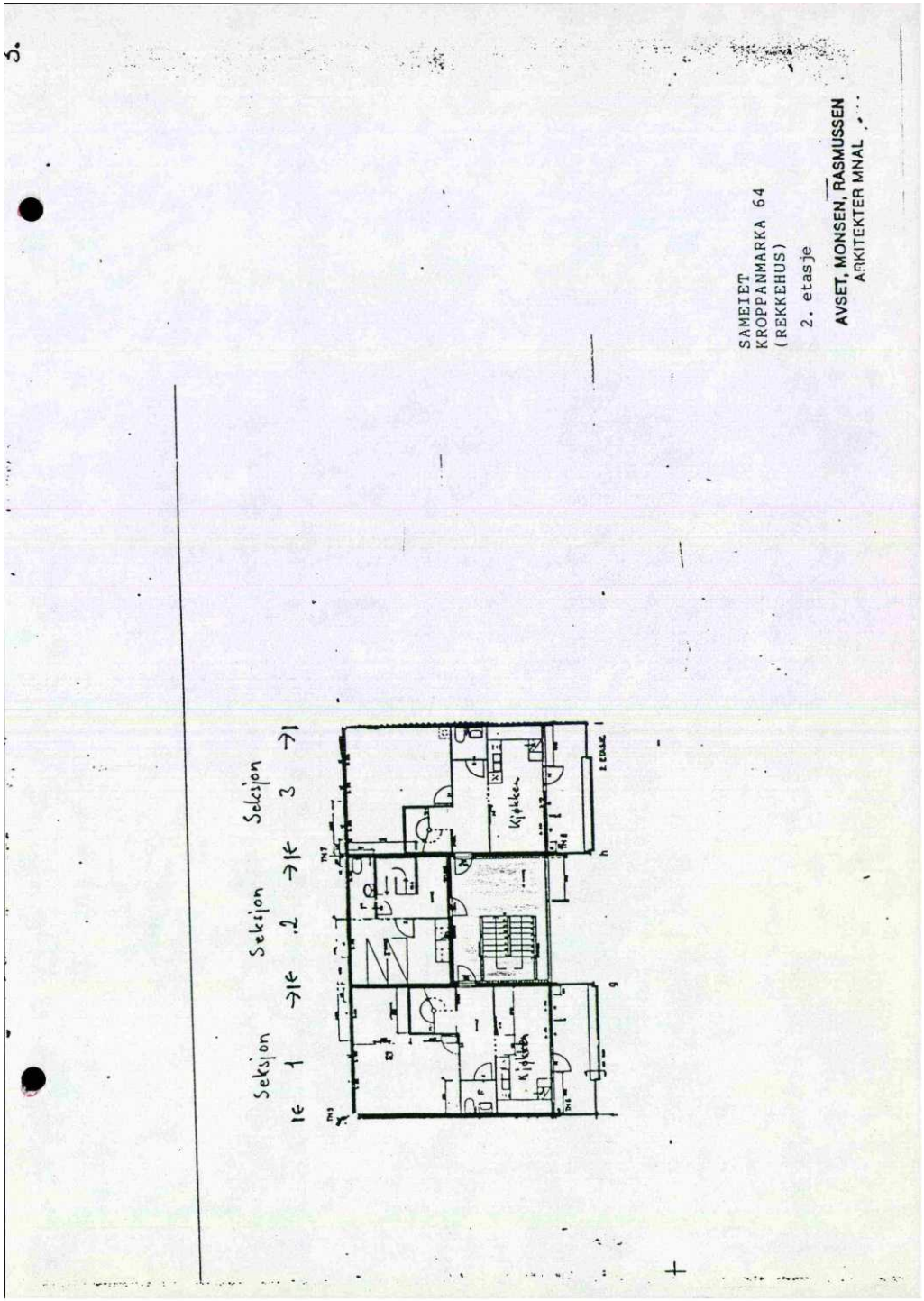


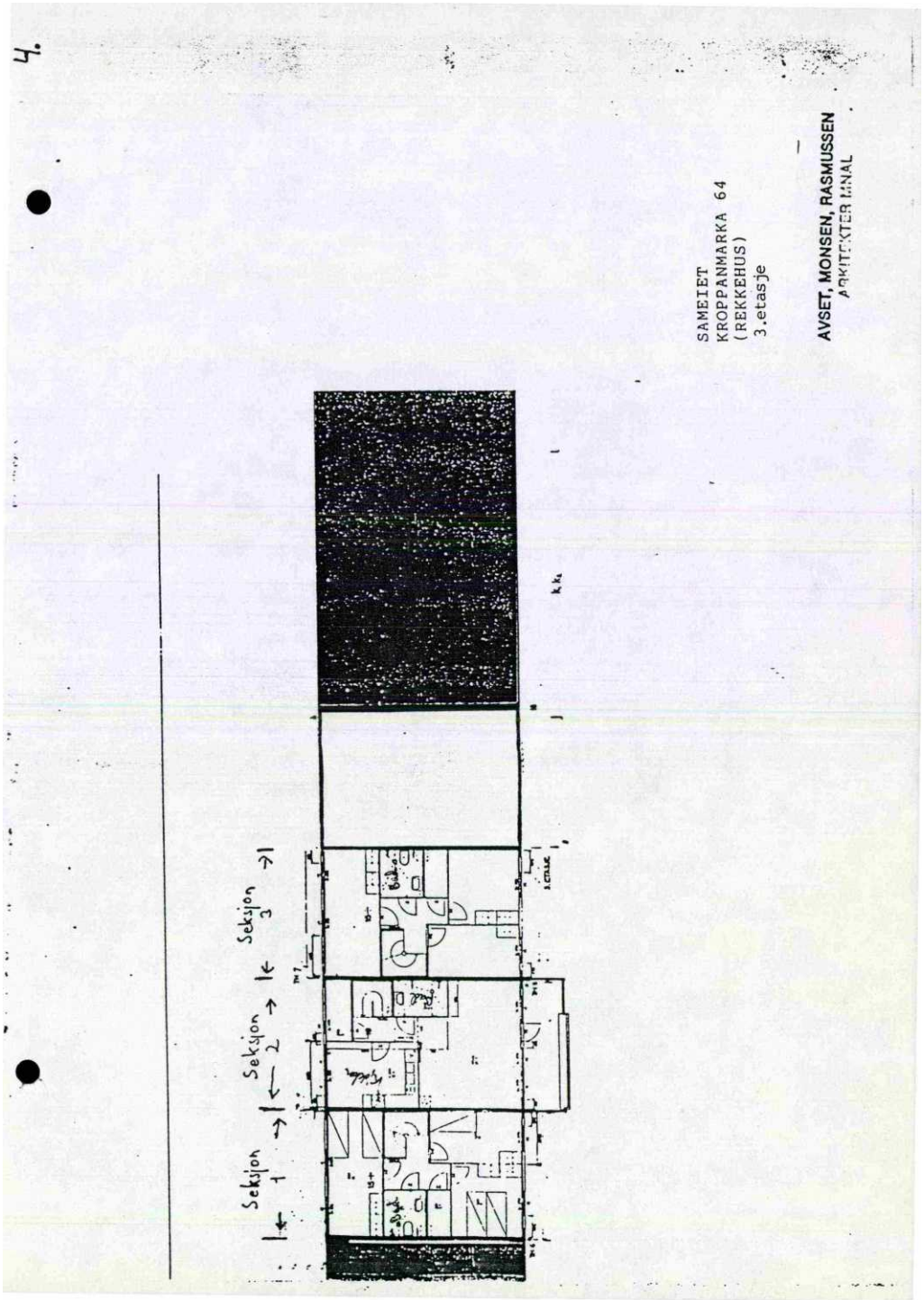
2.

SAMEIET
KROPPANMARKA 64
(REKKEHUS)
1. etasje

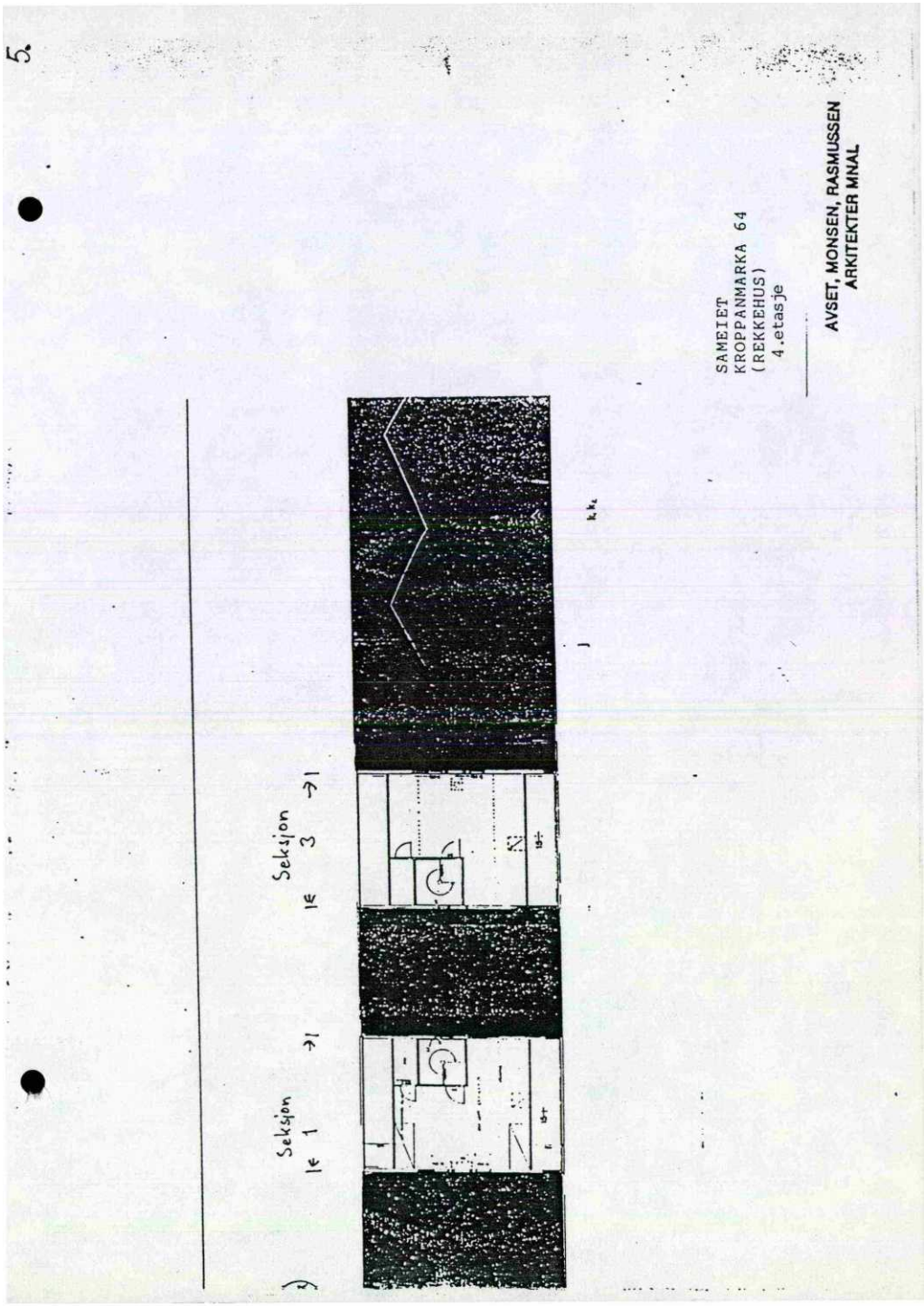
AVSET, MONSEN, RASMUSSEN
ARKITEKTER MNAL

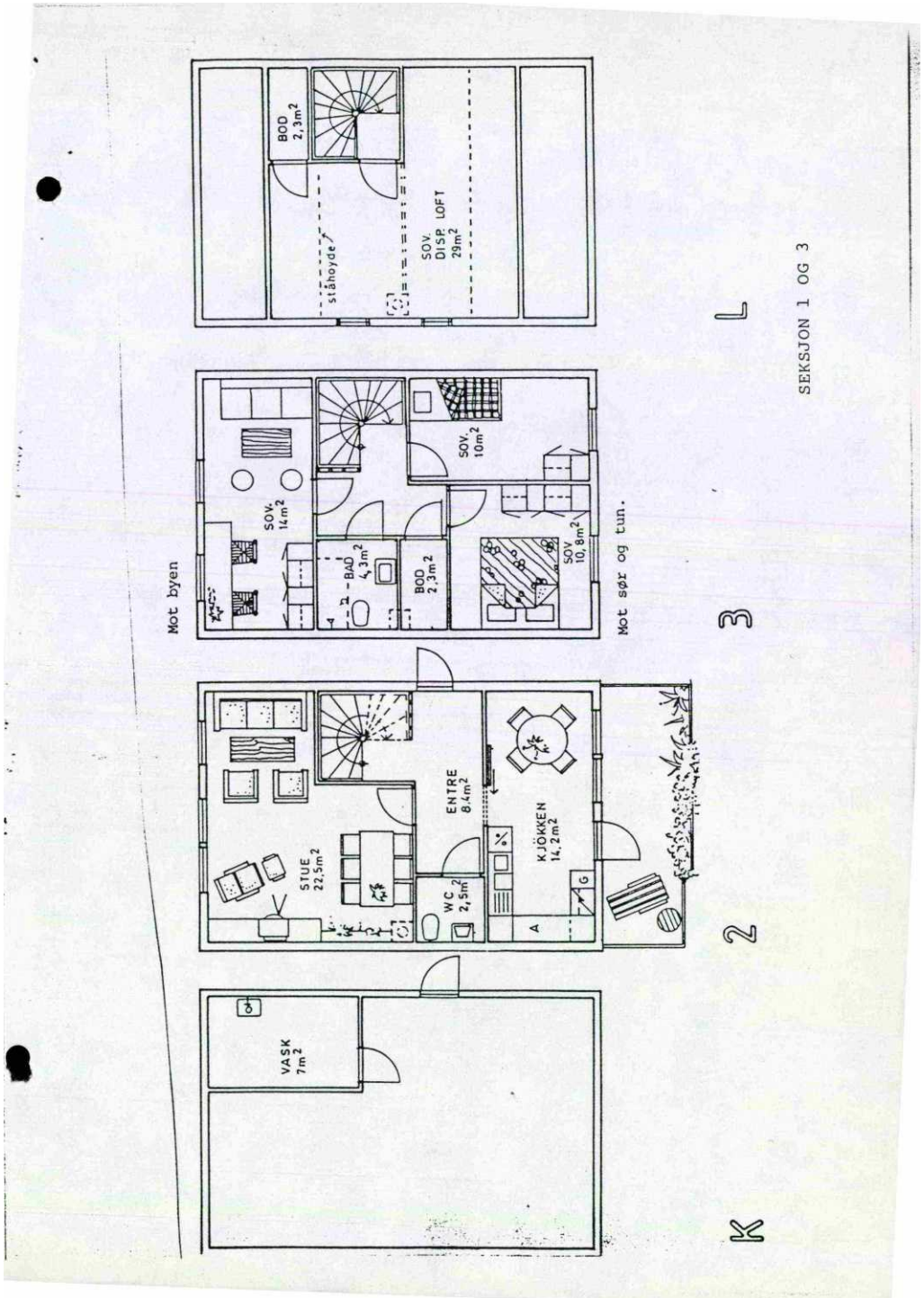


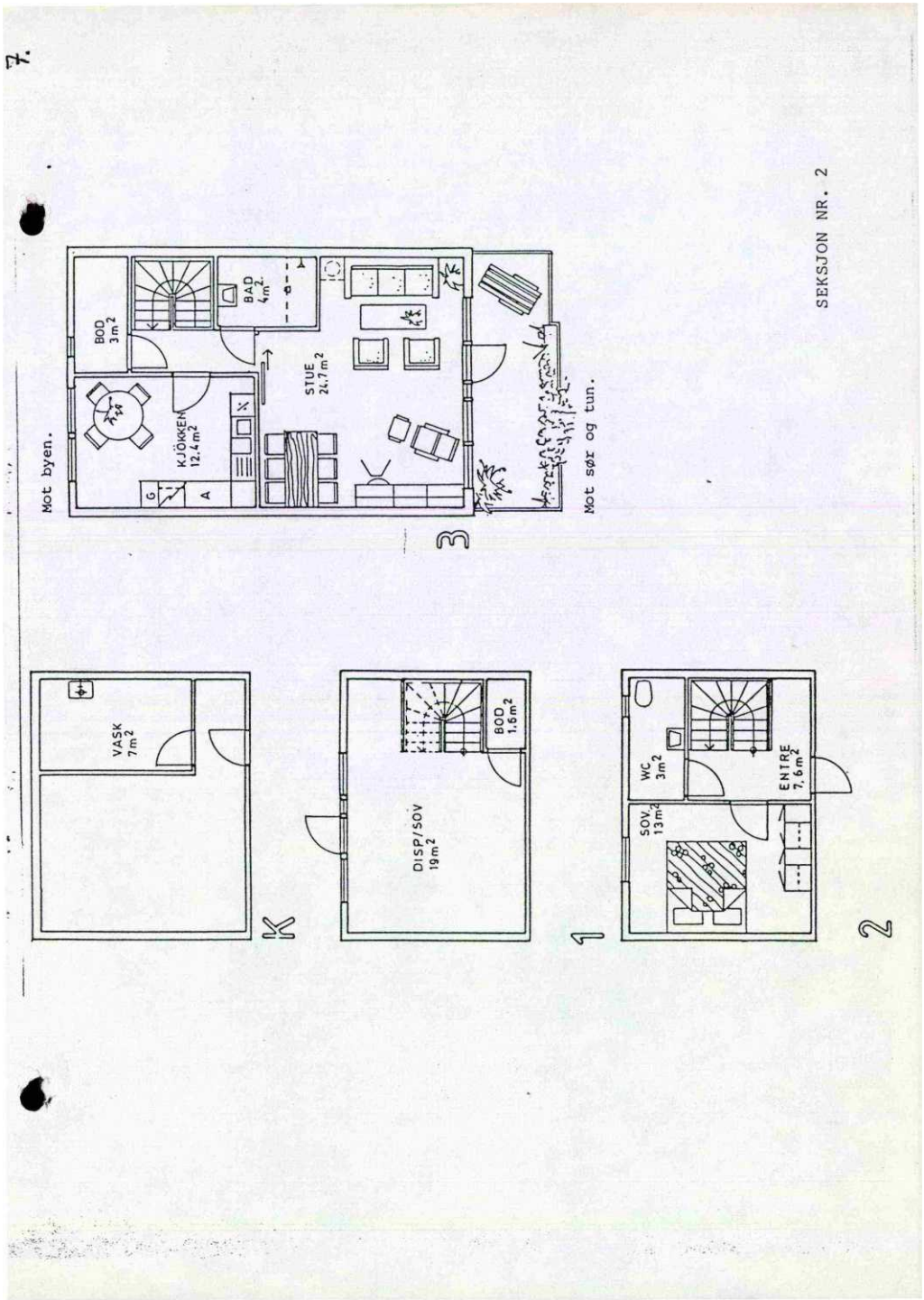

SAMEIET
KROPPANMARKA 64
(REKKEHUS)
2. etasje
AVSET, MONSEN, RASMUSSEN
ARKITEKTER MNAL
Sekjon 1
Sekjon 2
Sekjon 3
Kjøkken
Kjøkken


SAMEIET
KROPPANMARKA 64
(REKKEHUS)
3.etasje
AVSET, MONSEN, RASMUSSEN
ARKITEKTER MNAL
Sekjon 1
Sekjon 2
Sekjon 3

5.


SAMEIET
KROPPANMARKA 64
(REKKEHUS)
4.etasje
AVSET, MONSEN, RASMUSSEN
ARKITEKTER MNAL
Seksjon nr 1
Seksjon nr 3


SEKSJON 1 OG 3
L
3
2
K
BOD 2,3m²
stålhoyde
SOV. DISP. LOFT 29m²
SOV. 14m²
BAD 4,3m²
BOD 2,3m²
SOV. 10m²
SOV. 10,8m²
Mot byen
Mot sør og tun.
STUE 22,5m²
ENTRE 8.4m²
KJØKKEN 14.2m²
WC 2,5m²
VASK 7m²



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA onsdag 20.08.2025 kl. 18:00 - Grendahuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Styremedlem Thomas Gundersen

Vedtak:

Valgt ble: Styremedlem Thomas Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Forslag styremedlem Stine Andresen

Vedtak:

Valgt ble: Stine Andresen

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

Meldte seg Grethe Mæhre Haugen

Vedtak:

Valgt ble: Grethe Mæhre Haugen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Alle medlemmer registrerte seg ved ankomst til møtet.

Vedtak:

Antall eiere:51

Antall fullmakter:7

Totalt stemmeberettigede:51

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Det kom et innspill fra et medlem om at han skulle ønske forhåndsinfoen til generalforsamlingen lå sammen med innkallingen. Denne infoen ble sendt ut noen dager etter innkallingen til alle medlemmer på E-post.

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Nedfelt avfallsløsning

Etter en lang periode med prosjektering av nedfelt avfallsløsning som ble bestemt i generalforsamling 23.05.24 er det klart for å presentere forslag til løsning.

Avfallsgruppen har jobbet med denne saken, hvordan det er gjennomført vil bli presentert i generalforsamlingen.

Det er ikke noe som er vedtatt eller bestemt enda.

Denne ekstraordinære generalforsamlingen vil vær for å legge frem forslag, samt at her skal beboere være med på å stemme om vi skal gå for nedfelt avfallsløsning eller ikke.

Det er derfor ønskelig at så mange som mulig kommer.

Vedtak:

Etter opptalt stemmer ble resultatet slik:

Ja: 54 stk. steme ja for nedfelst avfallsløsning

Nei: 4 stk. stmete nei for nedfelt avfallsløsning.

Det ble tydelig mer enn to tredjedels stemmer for å gå for løsningen nedfelt avfallsløsning.

Det kom inn noen innspill i forhold til lånet.

Det ble nevnt at om vi skulle refinansiere det lånet vi har pr. i dag for så å forlenge dette lånet, så må det en vedtektsendring til så må dette stemmes over.

Vi sjekker opp dette med TOBB for å være helt sikker.

Det kom også et ønske om å at det blir sjekket ut flere fiansielle tilbud for best mulig lån med tanke på nedbetaling og renter.

Protokoll ekstraordinært møte for Kroppanmarka Grendelag BA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Gundersen (sign.)	20.08.2025
Sekretær	Stine Andresen (sign.)	20.08.2025
Protokollvitne	Grete Mæhre Haugen (sign.)	20.08.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA

Tid: Onsdag 20.08.2025 - kl. 18:00
Sted: Grendahuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Nedfelt avfallsløsning

Etter en lang periode med prosjektering av nedfelt avfallsløsning som ble bestemt i generalforsamling 23.05.24 er det klart for å presentere forslag til løsning.

Avfallsgruppen har jobbet med denne saken, hvordan det er gjennomført vil bli presentert i generalforsamlingen.

Det er ikke noe som er vedtatt eller bestemt enda.

Denne ekstraordinære generalforsamlingen vil vær for å legge frem forslag, samt at her skal beboere være med på å stemme om vi skal gå for nedfelt avfallsløsning eller ikke.

Det er derfor ønskelig at så mange som mulig kommer.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å legge frem saken og komme med forslag til ønsket løsning.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.
Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.
Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

04.08.2025
Kroppanmarka Grendelag BA
Styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Grendehuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Hallgeir Bårdseng

Vedtak:

Valgt ble:

Hallgeir Bårdseng

1.2 Valg av sekretær

Stine

Vedtak:

Valgt ble:

Stine Andresen

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Marte Marie Volden

Vedtak:

Valgt ble:

Marte Marie Volden

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett:22

Antall fullmakter:3

Totalt stemmeberettigede:22

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

En del spørsmål knyttet til EL-bil abonnement.

Det blir forklart at det er sjekket ut en del løsninger her, men at ingen er noe særlig verken bedre eller billigere. Det er også sjekket opp med TOBB om vi kan få ned prisen på avtalen vi har i dag, men denne kunne ikke endres.

Driftsresultatet har positiv utvikling.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

- Et ønske ønske om å endre teksten på hjemmesiden rundt infoen om EL-bil lading.

- Forslag om å oppfordre til å lade når det er billigst.

- Forslag til at alle i grendelaget skal være med å betale abonnement til EL- bil ladere, for å bidra til fellesskapet.

- Spørsmål i forhold til lys i bodene, fortsatt ønske om å få løst denne utfordringen. Denne saken er sjekket opp med EL firmaer for å finne en enkel og billig løsning, men dette lot seg ikke gjøre. Vi må se på denne saken videre.

- Ønske om å se brøyte/ strøing alternativer, eller stille større krav til at de ikke ødelegger bommene. I fjor så måtte brøyte firmaet erstatte de ødelagte skiltene på bommene. Det vil i år også være en gjennomgang på ødelagte bommer etter brøyte/ strø perioden.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Godkjent.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 232 000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Hallgeir Bårdseng

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

Thomas Gundersen

Kroppanmarka Grendelag BA - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 179 456	3 056 880	3 179 155	3 179 155
Inntekter garasjer		5 092	5 092	5 092	5 092
Andre driftsinntekter	1	82 914	157 600	40 000	40 000
Sum driftsinntekter		**3 267 462**	**3 219 572**	**3 224 247**	**3 224 247**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-109 923	-101 133	-102 762	-108 643
Styrehonorar		-232 000	-200 000	-200 000	-232 000
Avskrivninger		-61 020	-61 020	-61 020	-61 020
Forretningsførerhonorar		-64 336	-62 678	-64 336	-66 500
Honorar administrative tjenester		-25 932	-25 537	-19 210	-26 842
Eksterne honorar		-41 934	0	-5 000	-15 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-126 056	-116 805	-147 907	-126 200
Vaktmestertjenester		-228 214	-214 393	-174 000	-232 500
Renholdstjenester		-84 610	-92 150	-84 570	-90 750
Løpende vedlikehold	4	-157 365	-275 071	-300 000	-300 000
Periodisk vedlikehold	5	-254 297	-526 536	-459 200	-203 209
Elektroniske fellesavtaler		-10 021	-10 296	-10 800	-10 550
Forsikring		-128 910	-130 544	-142 300	-153 868
Kommunale tjenester og renovasjon		-20 519	-21 033	-2 840	-19 400
Eiendomsavgifter		-13 651	-13 368	-14 036	-14 350
Energi, felles		-157 475	-46 427	-208 480	-169 680
Andre driftsutgifter	6	-75 901	-73 493	-43 400	-55 950
Sum driftskostnader		**-1 792 162**	**-1 970 485**	**-2 039 861**	**-1 886 462**
DRIFTSRESULTAT		**1 475 299**	**1 249 087**	**1 184 386**	**1 337 785**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		65 843	43 984	12 000	50 000
Finanskostnader		-397 493	-387 960	-410 756	-339 182
Netto finansposter		**-331 650**	**-343 976**	**-398 756**	**-289 182**
Resultat før skattekostnad		**1 143 649**	**905 111**	**785 630**	**1 048 603**
Skattekostnad		108 535	0	0	0
Ordinært resultat etter skatt		1 252 184	905 111	785 630	1 048 603
ÅRSRESULTAT	7, 11	**1 252 184**	**905 111**	**785 630**	**1 048 603**
Disponering av totalresultat:		1 252 184	905 111	785 630	1 048 603
Reduksjon av udekket tap		1 252 184	905 111	0	0

Kroppanmarka Grendelag BA - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	259 334	320 353
Sum anleggsmidler		**259 334**	**320 353**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	20 777	0
Forskutterte kostnader MBU	9	121 609	138 178
Periodiserte kostnader	9	154 248	141 791
Andre fordringer	9	1 230	1 230
Mellomregning Klare Finans	9	50 330	147 132
Opptjente renter	9	66 368	43 984
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 538 332	1 040 166
Sum omløpsmidler		**1 952 895**	**1 512 481**
SUM EIENDELER		**2 212 229**	**1 832 834**

Org.nr: 975 828 808 - 593

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-2 954 205	-4 206 389
Sum egenkapital		**-2 954 205**	**-4 206 389**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	13	4 610 652	5 337 774
Sum langsiktig gjeld		**4 610 652**	**5 337 774**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		202 198	184 393
Skyldig off. myndigheter		118	368
Forskudd kunder		65 011	145 468
Forskutterte inntekter MBU		250 000	201 264
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		900	1 170
Påløpte kostnader		37 555	60 251
Annen kortsiktig gjeld		0	108 535
Sum kortsiktig gjeld		**555 782**	**701 449**
Sum gjeld		**5 166 434**	**6 039 223**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 212 229**	**1 832 834**

Sted:_____, dato:_____

Hallgeir Bårdseng
Leder

Aleksander Prøis-Jansen
Styremedlem

Thomas Gundersen
Styremedlem

Reidar Asbjørn Aarhaug
Styremedlem

Stine Andresen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Kroppanmarka Grendelag BA har en foretakstype som ikke er tillatt, og ved en eventuell endring av foretakstype så vil det mest trolig komme på en dokumentavgift ved endringen (beregningsgrunnlaget er eiendommen). Det er ikke sikkert hvor stor en eventuell dokumentavgift vil bli, men hvis dokumentavgiften blir på mellom 200 000,- og 500 000,- så vil det tilsvare et engangsinnskudd fra beboerne på mellom kr. 1 000,- og 2 700,-.

Fellesgjeld blir pr i dag ikke fordelt på boligene på bakgrunn av usikkerhet rundt organisasjonsform, dette vil kunne endre seg.

Styret er oppfordret til å innhente bistand for å få på plass korrekt organisasjonsfom. Slik det står i dag er det uklart rundt skatteplikt og ligningspapirer.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Tilskudd	0	70 000
Viderefakturering	50 000	0
Salg fra Vippsløsning	32 914	87 600
Sum andre inntekter	**82 914**	**157 600**

Tilskudd i 2023 gjelder samfunnsutbytte.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	6 750	9 750
Arbeidsgiveravgift	41 510	37 213
Feriepenger	900	1 170
Andre lønnskostnader	60 763	53 000
Sum personalkostnader	**109 923**	**101 133**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drift og kontroll port/garasje	9 735	2 213
Avtale om skadedyrbekjempelse	20 794	19 624
Avtale om parkeringskontroll	63 600	61 905
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	13 692
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	31 927	19 372
Sum drifts- og serviceavtaler	**126 056**	**116 805**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	22 575	163 460
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	61 173	36 549
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	44 791	7 632
Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 872	62 979
Reparasjon og vedlikehold annet	7 955	4 452
Sum vedlikehold	**157 365**	**275 071**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	254 297	526 536
Sum periodisk vedlikehold	**254 297**	**526 536**

Periodisk vedlikehold gjelder oppretting av boder og prosjektering nedgravde containere.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	1 606	23 465
Verktøy, driftsmateriell, inventar	13 290	10 445
Kontorrekvisita, trykksaker	746	0
Drift maskiner	952	259
Kontingent	3 100	2 900
Kostnader vedr. styrearbeid	6 700	0
Generalforsamling/årsmøte	9 783	10 820
Bankgebyrer	835	814
Andre gebyrer	4 437	2 714
Tilskudd bomiljø	18 213	15 347
Hjemmeside/internett/TV-abo	7 203	488
Dagligvarer	4 373	4 023
Julebord/styresamling	0	2 200
Andre kostnader	4 664	18
Sum andre driftsutgifter	**75 901**	**73 493**

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2024

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**811 032**	**551 503**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 252 184	905 111
Tilbakeført avskrivning	61 020	61 020
Avdrag lån	-727 122	-706 602
Årets endring i disponible midler	**586 081**	**259 529**
Disponible midler i periodens slutt	**1 397 113**	**811 032**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 397 113**	**811 032**

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	610 196
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	610 196
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	350 862
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	259 334
Årets avskrivninger :	61 020
Antatt levetid i år :	10

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	15	15
Bankinnskudd	1 538 317	1 040 151
Sum bankinnskudd	**1 538 332**	**1 040 166**

Org.nr: 975 828 808 - 593

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-4 206 389**	**-5 111 500**
Annen egenkapital 01.01	-4 206 389	-5 111 500
Årets resultat	1 252 184	905 111
Annen egenkapital 31.12	**-2 954 205**	**-4 206 389**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-2 954 205**	**-4 206 389**

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**259 334**
Restgjeld 31.12	**4 610 652**

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Asfaltering av fellesområder
Lånenummer:	**90517287775**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 337 774
Avdrag i perioden:	727 122
Lånesaldo 31.12:	**4 610 652**

varsles på e-post (styret@kroppanmarka.no) slik at en ny elektrodepakning kan bestilles og hjertestarteren klargjøres på nytt. Les mer om hjertestarteren på Kroppanmarkas nettsider: https://www.kroppanmarka.no/hjertestarter/
Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning utenfor Grendehuset. Sjetneskolekorps stod for det musikalske, det kom nisse som delte ut nisseposer til barna, det ble servert gløgg og pepperkaker inne på Grendehuset etterpå. Styret skaffet også juletrær til alle tun som ønsket det.

Grendehuset blir flittig brukt av medlemmer i Kroppanmarka til sosiale aktiviteter, barnebursdager, konfirmasjoner, barnehager og familieselskap.

5. Parkering
KMGL innførte i 2019 privatrettslig parkering administrert gjennom Smart Oblat levert av Trondheim Parkering. Styret har i perioden kontinuerlig fulgt opp henvendelser angående Smart Oblat og parkering fra beboere.

6. Elbilladere
Kroppanmarka Grendelag har installert felles infrastruktur for lading av elbil som hver plass i garasjeanlegget kan koble seg til med den forutsetning at det anskaffes lade boks gjennom grendelagets avtalte installatør.
Hver beboer har tilgang til sitt eget strømforbruk ved å lese av selve måleren, eller å bruke Garo sitt system for digital avlesning. Forbruk blir fjernavlest ved hvert årsskifte for å avregne strømforbruk mot a konto betaling. Avlesning av forbruk for 2024 er oversendt TOBB som håndterer avregningen.

7. Elektriske anlegg
Deler av el-anlegget i KMGL har passert forventet levetid og anlegget er under kontinuerlig forbedring.

8. Brøyting og strøing
Øvre drift og vedlikehold AS, har fått fornyet kontrakt for brøyting og strøing i grenda. Oppdraget har igjen blitt gjennomført med traktor med snøfres som ser ut til å være en god løsning for oss. Det har vært minimalt med brøyteskader, og mye bra tilbakemeldinger på vel gjennomført arbeid.
Øvre står også for påfylling av strøsand og for feiing etter bl.a. vårdugnad.

9. Samarbeidspartnere
KMGL har samarbeidsavtaler med en rekke tjenesteleverandører for å ivareta drift av renhold, ventilasjon, brøyting/ strøing og feiing, elsystemer, rørleggerarbeid, skadedyrskontroller, HMS, garasjeporter og annet.
Kroppanmarka Grendelag har i flere år hatt et samarbeid med REMA 1000 Kroppanmarka. Dette samarbeidet går ut på at de får reklame via vår nettside, og vi får sponset midler til ulike arrangement.
KMGL har også samarbeid med Eiendomsmegler 1. Ved hvert salg Eiendomsmegler 1 gjør i Kroppanmarka, mottar KMGL 5000,-. Som motytelse får EM1 blant annet reklame på vår hjemmeside.
I 2024 sendte styret inn søknad om samfunnsutbytte hos Sparebank1 Midt-Norge, men denne gangen fikk vi dessverre ikke tildelt noen midler. Vi fortsetter å søke årlig.

10. HMS
Forskrift om helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter gjelder for KMGL og styret har gjennomført årlig risikovurdering med TOBB og lekeplasskontrollører for å ivareta kravene i forskriften. I tillegg har styret månedlige vernerunder på fellesarealer.

11. Organisasjonsform
KMGL har siden 1985 vært organisert som BA, et samvirkeforetak. Organisasjonsformen er utgått og KMGL må på et tidspunkt endre organisasjonsform til sameie eller forening. For å utsette eller unngå dokumentavgift avventer KMGL denne overgangen til vi får pålegg om dette.

12. Garasjer
Nye garasjeporter ble montert høsten 2023. Gjennom høsten var det mye problemer med

driftsstans på garasjeport 2 i øst. Løsningen på problemet ble at alt gammelt mottaksutstyr for fjernstyrt åpning ble demontert slik at kun de nyeste fjernkontrollene fra Hørmann kan åpne porten. I tillegg ble det installert en løsning fra Parqio som gjør det mulig å åpne port 2 ved å ringe et telefonnummer eller eventuelt bruke en app-løsning på telefon.
Det er et vedvarende behov for vedlikehold av garasjene og det må påregnes økende kostnader til dette i årene som kommer. Det har våren 2024 blitt innhentet tilbud på forbedring av ventilasjonsanlegget i garasjene for å avhjelpe fuktproblematikk.
Det pågår fortsatt utbedring av ventilasjonsanlegget.

13. Dugnad
I 2024 ble det avholdt vår- og høstdugnad, og også den årlige garasjespylingen. Det ble arrangert dugnadskafé på Grendehuset der mange fikk god anledning til å slå av en hyggelig prat. Det generelle inntrykket er at det er mange beboere som deltar på dugnadene og ser verdien av å bidra til et hyggelig utemiljø. Styret vil samtidig også rette en stor takk til tun- og garasjeansvarlige som gjør en stor innsats for grenda.

14. Avfallshåndtering
I januar 2022 ble styret kontaktet av Trondheim Renholdsverk (TRV) angående søppelcontainerne ved nedkjøringen til garasje 1 (ved Rema 1000). Containerne var vanskelig tilgjengelig for renovasjonsbilen, og det hadde i tillegg vært nestenulykker i forbindelse med tømming. TRV krevde derfor å få flyttet containerne til et mer egnet sted, og etter en befaring sammen med styret ble det besluttet å flytte containerne til den øverste delen av parkeringsplassen ved snuplassen utenfor Okstad barnehage. Den ledige plassen som oppstod utenfor garasje 1 da containerne ble flyttet kunne deretter benyttes til parkering.
Styret er klar over at den nye plasseringen av søppelcontainerne ikke er optimal og kan potensielt føre til sjenanse for beboere i nærheten. I generalforsamlingen våren 2023 ble det besluttet å nedsette en gruppe sammensatt av beboere og styremedlemmer som skulle sørge for at det ble utarbeidet en ferdig prosjektert løsning for nedgravde containere. Generalforsamlingen ga klarsignal for å innhente ekstern prosjekteringsbistand i den sammenheng. Avfallsgruppen hadde gjennom høsten flere møter, også med tredjeparter som Trondheim Kommune og Trondheim Renholdsverk. I starten av desember ble det avholdt et beboermøte i grendelaget for å informere om status i prosjektet da arbeidet har tatt en god del lengre tid enn det som var planlagt.

Structor er valgt som leverandør for å prosjektere løsningen og de har hatt god dialog med Trondheim Kommune og Trondheim Renholdsverk. I løpet av våren blir den prosjekterte løsningen sendt inn til kommunalteknikk i Trondheim for teknisk godkjenning og det vil bli sendt inn forespørsel om tilbud til flere leverandører på bakgrunn av prosjekteringen.

Styret vil fortsatt oppfordre alle beboere til å ta hensyn i forbindelse med kasting av avfall. Det er forbudt å sette avfall utenfor eller oppå containerne, dette vil ikke bli tatt med av renovasjonsbilen og fører bare til forsøpling og dårlig stemning. Hvis containeren er full eller avfallet ikke får plass på grunn av størrelsen må avfallet tas med hjem og eventuelt fraktes til Heggstadmoen gjenvinningsstasjon.

Status pr. nå er at det nærmer seg et forslag til løsning i denne saken. Kommer en ekstraordinær generalforsamling så fort dette er klart.

Styrets sammensetning i siste periode
Leder, Hallgeir Bårdseng
Styremedlem, Thomas Gundersen
Styremedlem, Aleksander Prøis- Jansen
Styremedlem, Reidar Asbjørn Aarhaug
Styremedlem, Stine Andresen

Styrets arbeidsområder i siste periode

Hallgeir:
Ledelse av styrearbeidet i Kroppanmarka Grendelag.
Inn i Tobbportalen og sjekker mail og godkjenner betalinger jevnlig.
Ha oversikt, følge opp og sikre fremdrift av pågående prosesser.
Har tatt over ansvaret for Bevar Hms fra Torbjørn, så går Hms-runder månedlig.
Har også ansvar for plussplan som er i forhold til løpende vedlikehold
Fått filet opp flere nye K1 nøkler og oppdatert "sikkerhetsskjema" på hvem som har anledning til
å bestille nye nøkler i grendelaget. Dette er nå meg, Stine og Reidar.

Aleksander:
HMS: Har utført månedlige og halvårlige HMS-kontroller fram til årsskiftet, gjennomført årlig
gjennomgang med tobb og lekeplasskontrollører.
Parkering: Fulgt opp parkeringsordningen, brukeradministrasjon i smart-oblat systemet.
Elbil: Levert avregningsfiler for årlig forbruk på elbil-laderne til Tobb for 2024 .
Nøkler: Salg av ekstranøkler til beboerne i grendelaget.

Thomas:
Gjennomgang av avtaler og vilkår som grendelaget har med forskjellige leverandører og samarbeidspartnere, samt å følge opp at avtaler og samarbeid gjennomføres som tiltenkt.
Gjennomganger, oppdateringer og eventuell fornying eller avslutting av avtaler.
Eks: Anticimex, Trondheim parkering, EM1, Øvre Drift og vedlikehold, NRS mfl.
Kontinuerlig kontakt opp mot leverandører.

Stine:
Digital ansvarlig i Styret
Styrer systemer som: Verisure, Domenet, Gmail, Facebook, Hjemmeside.
Legger ut informasjon på hjemmeside og ansvarlig for å oppdatere så hjemmesiden inneholder riktig informasjon.
Besvarer E-poster til styret og holder orden.
Styremøter: Planlegger møter med styreleder og oppretter og sender ut innkalling, renskriver protokoll og lager styresnakk i etterkant og legger ut på kroppanmarkas hjemmeside. Booker grendahus til møter.
Lager venteliste til konfirmasjoner i grendehuset, booker møte og setter opp konfirmasjon etter prioritert rekkefølge.
Holder årshjulet oppdatert
Booket korps til julegrantenning, handlet inn og organiserte julegrantenningen.
Sender inn søknad om midler til dugnad TOBBs dugnadspakke, sparebank 1 samfunnsutbytte.

Reidar:
Oppfølging av infrastruktur til elbil-lading og tilkobling.
Løpende kontakt med Elektrofirma Jølle AS.
Diverse befaring med Øvre drift og vedlikehold
Koordinert vedlikehold av bodene, samt vedlikehold selv
Kontinuerlig oppfølging av at bommene i grendelaget blir justert
Innhentet tilbud og holdt befaring for oppgradering av ventilasjonsanlegg i garasjene
Avfallshåndtering i forbindelse med dugnader
Oppsetting av lekestativ, og generell

Parqio: Jobbet med å sørge for driftsstart av ny løsning for åpning av garasjeport 2. Deretter
administrasjon av brukertilgang i løsningen.

Styret i Kroppanmarka Grendelag BA

Ordensregler

(Gjelder fra 23. mai 2019 – Generalforsamling)

Alminnelige regler for husorden skal følges.

Respekter beboernes nattero. Vis hensyn ved ferdsel utenfor husveggene. Tilbringertjeneste med kjøretøyer bør unngås mellom kl. 22.00 og 08.00. Kjøring med scooter/motorsykkel er ikke nødvendig tilbringertjeneste.

Tilse at det ikke voldes skade på eiendommen. som tegninger på vegger, skade på beplantning osv. Ganger, fellesrom og kjeller kan ikke brukes som lekeplasser. Kasting og sparking av ball mot vegger i Kroppanmarka er ikke tillatt.

Hold området rent.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i sameiet. Benytt anviste parkeringsplasser. Snuplasser og innganger må under ingen omstendighet blokkeres under tilbringertjeneste. Feilparkerte og uregistrerte kjøretøyer kan uten varsel ilegges gebyr eller fjernes for eiers regning og risiko. Det er også forbudt å parkere i nedkjørslene til garasje I og II. Trondheim Parkering administerer dette for Grendelaget. Parkering skal foregå på egne plasser i garasjehus. Parkeringsplasser ute er forbeholdt besøkende. Scooter/moped/motorsykkel skal parkeres på egen parkeringsplass. Det er parkering forbudt for gassdrevne kjøretøy i Grendelagets parkeringskjellere.
Langtidsparkering på parkeringsplasser ute, dvs. utover 2 uker, vil medføre bøtelegging og fjerning av kjøretøy for eiers regning. Dette gjelder også tilhengere, campingvogner eller bobiler. Håndverkere kan få utstedt parkeringsbevis ved behov. Huseier må da ta kontakt med styret for å få utstedt et slikt bevis. Det er ikke tillatt å sperre innkjøring eller utkjøring, med mindre særskilt tillatelse er gitt til dette av Styret.

Garasjeporter og -dører skal holdes låst.

Vern om beplantning, plenområder m.v. Bruk trapper og gangveier.

Påse at avfall er godt sammenpakket og emballert, og at søppeldunkene ikke overfylles slik at de ikke kan lukkes.

Det er ikke tillatt å utføre arbeider på elektriske anlegg og røranlegg på Grendelagets eiendom. Dersom slike forhold avdekkes, vil kostnader for kontroll og eventuell utbedring belastes den boenheten som har utført arbeidet.

Vedtekter
Kroppanmarka Grendelag BA
Org.nr. 975 828 808

§1 Lagets navn
Lagets navn er Kroppanmarka Grendelag BA. Lagets forretningskontor er i Trondheim, med adresse Kroppanmarka 189, 7075 Tiller.

§2 Ansvar
Kroppanmarka grendelag er et selskap med begrenset ansvar. Medlemmene er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser, men svarer bare for sin innbetalte andel.

§3 Formål
Grendelagets formål er å forestå drift og vedlikehold av lagets eiendom gnr 319 bnr 31, 116 og 232 som er fellesareal for medlemmene.

§4 Medlemskap
Alle huseiere og eiere av seksjonerte leiligheter innen boligområdet har rett og plikt til medlemskap i grendelaget. Med boligområdet menes de husstander / seksjonerte leiligheter med adresse Kroppanmarka nr 1-64, 66-140, og ulike nummer 141-197, 199a og 201-209. Til sammen 188 boenheter. Andel kan bare overdras sammen med eiendomsrett til bolig / seksjonert leilighet innen området og medlemmene plikter ved overdragelse straks å meddele styret dette skriftlig.

§5 Medlemskontingent

Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver.

Grendelagsavgiften kan indeksreguleres av styret med inntil 5% økning per år fra 1. januar hvert år.

Budsjett og en eventuell større økning av medlemskontingenten fastsettes av generalforsamlingen, basert på styrets forslag.

Medlemskontingenten forfaller for betaling med fire avdrag i året. Ved manglende betaling kreves utestående om nødvendig inn ved inkasso.

§6 Generalforsamling
Generalforsamlingen er lagets øverste organ. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai og samtlige medlemmer skal innkalles. Styret skal på forhånd varsle om dato for generalforsamlingen og siste frist for å innlevere saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 14 dager før generalforsamlingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling må være lagets styre i hende senest 6 uker før tillyst generalforsamling. Tillysing skal skje senest 8 uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 20 av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Det innkalles på samme måte som ved ordinær generalforsamling.

Dersom styret ikke kaller inn til generalforsamling som skal holdes etter vedtektene kan styremedlem, forretningsfører eller medlem kreve at tingretten innkaller for grendelagets kostnad.

På generalforsamling har hvert medlem/husstand én stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem. Et medlem/husstand kan bare møte med én fullmakt. Alle valg og avgjørelser på generalforsamling treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som måtte fremgå av vedtektene. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbel stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en stemmeberettiget forlanger det.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
• - Endring av vedtektene,
• - ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og

friarealer på grendelagets område som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Generalforsamlingen kan med 3⁄4 flertall vedta låneopptak og pantsetting / salg av andelslagets eiendom, samt pålegge andelshaverne økonomiske forpliktelser ut over dobbel årskontingent.

§7 Generalforsamlingssaker
Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at følgende saker behandles:

1. Godkjenning av årsregnskap og gjennomgang av årsrapport
2. Valg av styremedlemmer dersom noen står på valg
3. Vedtak om å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å avgjøre saker som er kommet under generalforsamlingen.
4. Budsjett og kontingent

§8 Grendelagets styre
Grendelagets styre skal bestå av en styreleder og minst 4 styremedlemmer, og velges av generalforsamlingen for to år av gangen. Grendelagets styre skal velges slik at man etterstreber at flest mulig tun er representert.

§9 Styrets oppgaver
Styret leder grendelagets daglige virksomhet og representerer laget utad. Styret er underlagt de beslutninger som treffes av generalforsamlingen, og skal iverksette generalforsamlingens vedtak og bestemmelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styrevedtak fattes med alminnelig flertall.

Styremøter avholdes når styreleder eller et flertall av styremedlemmene bestemmer det. Det føres protokoll fra møtene.

Styret representerer grendelaget og forplikter grendelaget med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§10 Medlemmenes lojalitet overfor grendelaget
Grendelagets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styret innenfor lagets vedtekter, samt de til enhver tid gjeldende husordensregler i Kroppanmarka. Husordensregler fastsettes og endres av generalforsamlingen.

§11. Seksjonerte leiligheter
Saker som utelukkende berører eierne av seksjonerte leiligheter, avgjøres av og blant disse eierne etter bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

§12. Ladepunkt for elbil o.l.
Grendelaget har etablert infrastruktur med ladepunkt for lading av el- og hybridbil Garasje 1 og Garasje 2. Bruk av ladepunkt forutsetter at den enkelte beboer signerer Grendelagets bruksavtale for ladepunktet, samt bekoster innkjøp av lader for å kunne koble seg på og bruke ladepunktet gjennom den leverandøren som er godkjent. Alle praktiske og økonomiske vilkår for bruk av ladepunkt reguleres av den signerte bruksavtalen. Brudd på vilkårene innebærer mislighold som kan gi grunnlag for oppsigelse av bruksretten.

Revidert på generalforsamling 2013
Revidert på ekstraordinær generalforsamling 2018
Revidert på generalforsamling 2019
Revidert på generalforsamling 2021
Revidert på generalforsamling 2022

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260052 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Kroppanmarka 64 C, 7075 Tiller.
Gnr. 319, Bnr. 125, Snr. 3, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 41260052
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.05.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no