

Velkommen til

Kroppanmarka 43, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kroppanmarka 43
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000,-
Omkostninger	kr	107 080,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 297 080,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1985
BRA/BRA-i	106 / 101 m²
Soverom	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
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kroppanmarka 43, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 319, Bnr. 69, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 190 000,-
Omkostninger	kr	107 080,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 297 080,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 306 980,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr TOBB (velforening) kr 1 240,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 104 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 107 080,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale gebyrer for januar 2025 var på kr. 691,-
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent :,-

Pliktig medlemsskap i Kroppanmarka Grendelag.

Grendelagsavgift (inkl. lån som Grendelaget har tatt opp - ikke andel fellesgjeld)
Det betales kr 1 409,- pr. mnd.

Grendelagets lån:
Lånenummer: 90517287775, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2025: 7.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 28.01.2025: 4 610 652
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente

Oppgitte avgifter kan være avhengig av forbruk.

Areal
BRA - i: 101 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 106 m²
TBA: 27 m²

Meglers kommentar til areal:
Vi gjør oppmerksom på at rom i kjeller benyttet som soverom er opprinnelig bod. He rer det satt inn rømningsvindu og rommet er innredet som soverom. Tiltaket er ikke omsøkt hos kommunen. 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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
1 fast parkeringsplass i p-kjeller.

Grendalaget har også utendørs parkering for beboere og gjester.

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 ladeboks 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.

Tomt
Tomtestørrelse er 128 m² på eiet tomt.

Byggeår
1985 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkel: Entre/gang, bad, toalettrom, soverom, disponibelt rom innredet og benyttet som kjellerstue/soverom og vaskerom

Etasje 1: Stue, kjøkken og soverom

Standard
Sokkel
Entre/gang:
Flis på gulv, malte plater på vegg og malt himling.

Bad:
Flis på vegger, flis på gulv med vinylbelegg oppå, malt himling.
Det er dusjkabinett, servantskap med servant.

Toalettrom:
Laminat på gulv, baderomsplater og tapet på vegger, malt himling.
Toalett og servant.

Soverom:
Laminat på gulv, malt panelplater på vegg og malt himling.
Radiator

Disponibelt om innredet og brukt som soverom/kjellerstue:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegg og i himling.

Vaskerom:
Vinyl på gulv, malte plater og malt himling
Opplegg til vaskemaskin og tilkobling fjernvarmeanlegg.

1 etasje:
Kjøkken:
Laminat på gulv, tapet på vegger og malt himling
Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Hvitevarer: oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Det er ventilator over kokesone.
Radiator

Stue:
Laminat på gulv, malt tapet vegg og malt himling.
Utgang til terrasse og radiator.

Soverom:
Laminat på gulv, malt tapet og malt himling
Radiator

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
Bygningen, som er et rekkehus oppført i 1985, er på 2 etasjer. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med liggende panel. Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein. Vinduer med 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.

Velforening
Kroppanmarka Grendalag
Pliktig medlemsskap i Kroppanmarka Grendelag.

Grendelagsavgift (inkl. lån som Grendelaget har tatt opp - ikke andel fellesgjeld)
Det betales kr 1 409,- pr. mnd.

Grendelagets lån:
Lånenummer: 90517287775, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2025: 7.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 28.01.2025: 4 610 652
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente

Oppgitte avgifter kan være avhengig av forbruk.

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 fra 23.10.1984.

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.

Det foreligger godkjent søknad om tilbygg til bod datert 17.11.2003.

Oppvarming
Elektrisk og Fjernvarme

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

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 2012-2024 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- 5001 r0141 Okstad boligområde (17.1.1983)

Det er relaterte planer som kan anskaffes ved å kontakte megler.

Vi opplyser om at eneboligen på Turistveien 13 (gnr 321 Bnr 5) skal rives og at det er planlagt 4 nye eneboliger på tomta. Utbyggingen vil ikke ha noen direkte påvirkning til denne eiendommen, men det kan forekomme byggestøy under oppføring av boligene. Kfr. megler ved spørsmål.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. 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 1 090 822,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 363 286,-.



Boligens oppgraderinger:

Det er gjort en rekke oppgraderinger i boligen i senere tid.
Dette gjelder blant annet:

2011, vindu soverom/kjeller
2011, nye vegger ved trapp på stue med biobrenselpeis
2011, ny wc, bakvegg og gulv på wc
2017, nytt gulv soverom/kjellerstue
2017, nye garderobeskap på 3 rom
2017, ny terrasse
2019, Nye gulv stue og kjøkken
2019, nytt gulv minste soverom nede
2019, ny baderomsinnredning, dusjkabinett og gulv på bad
2021, paviljong på terrasse
2021, ny boksvifte/avtrekksvifte på loft
2023, ny dimmer på stue
2023, ny markise
2024, ny takluke med trapp til loft
2024, ny termostat til varmtvannsvarmeren på vaskerommet

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.

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
Irene Anita Sandvik

Heftelser og servitutter
Pantsettelseserklæring
Dagboknr.: 31841
Dato: 03.12.1985
Beløp: 5 000
Panthaver: GRENDELAGET
Orgnr: 1 212 543

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 31841
Dato: 03.12.1985
PLIKT TIL MEDLEMSKAP I KROPPANMARKA GRENDELAG
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. 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
Grendalagets økonomi for 2023:
Driftsinntekter kr. 3.219.572,-
Driftskostnader kr. 1.970.485,-
Driftsresultat kr. 1.249.087,-
Årsresultat kr. 905.111,-

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,-.

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,28 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 30-01-2025 av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge.

Takstmannens og meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er i dag soverom i stor bod i kjeller, det er byttet vindu til godkjent rømningsvei. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen. Det foreligger en midlertidig brukstillatelse fra 23.10.1984.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved
boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Vinduer
- Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Sprekker i flis på vegg bak dusjkabinett

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Flisene er satt på plass og tettet etter beste evne.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsinnredning. Er lagt vinylgulv av flis.

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

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Varmekabler i gang virker ikke.

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 03.02.2025
- Boligsalgsrapport datert 30.01.2025
- Energiattest
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Midlertidig brukstillatelse datert 23.10.1984
- Byggetegninger fra kommunen
- Godkjent søknad for tilbygg til bod
- Situasjonskart
- Regnskap
- Protokoll
- Vedtekter
- Husordensregler

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
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
Epost: marthe.frantzen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Et flott og innbydende rekkehus med fin beliggenhet i Kroppanmarka.



Rekkehuset har en stor veranda vendt mot sør. Her kan man nyte gode solforhold.



Paviljongen på verandaen ble oppført i 2021.



Det ble lagt ny terrasse i 2017.



Velkommen inn.



De store vindusflatene gir godt med naturlig lys i boligen.



En stor og romslig stue på hele 29 kvm.



Det er lagt nytt gulv på stua og kjøkkenet i 2019.



I 2011 ble det montert biobrenselpeis på stua. Denne bidrar til en hyggelig atmosfære.



Stua er romslig og lett å innrede. Her har man godt med plass til ønsker møblement.



Lyst og pent kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har fått tildelt tg1 av takstmann.



Det er plass til hyggelig spiseplass på kjøkkenet.



Soverom i 2. etasje på 10 kvm.



På soverommet i 2. etasje er det satt inn stor skyvedørsgarderobe.



Lyst og pent bad.



Badet er oppgradert med ny baderomsinnredning, dusjkabinett og nytt gulv i 2019.



Stort og romslig soverom på hele 10 kvm.



Det er lagt nytt ulv på soverommene nede i 2017 og 2019.



Rom i sokkeletasjen som i dag er brukt som ekstra soverom. Her ble det satt inn nytt vindu i 2011.



Her har man rikelig med skapplass.



Eget praktisk vaskerom på 6 kvm.



Eget praktisk toalettrom oppgradert i 2011.



Boligen har oppvarming gjennom fjernvarme.



Entre og gang med plass til oppheng av sko og yttertøy. Her er det montert praktisk garderobe.



På fremsiden av huset har man en sørvendt terrasse samt en koselig hageflekk.



Boligen ligger attraktivt til opp mot turistveien - en rolig og familievennlig gate.



Pent inngangsparti.



Ved inngangspartiet har man en romslig bod.

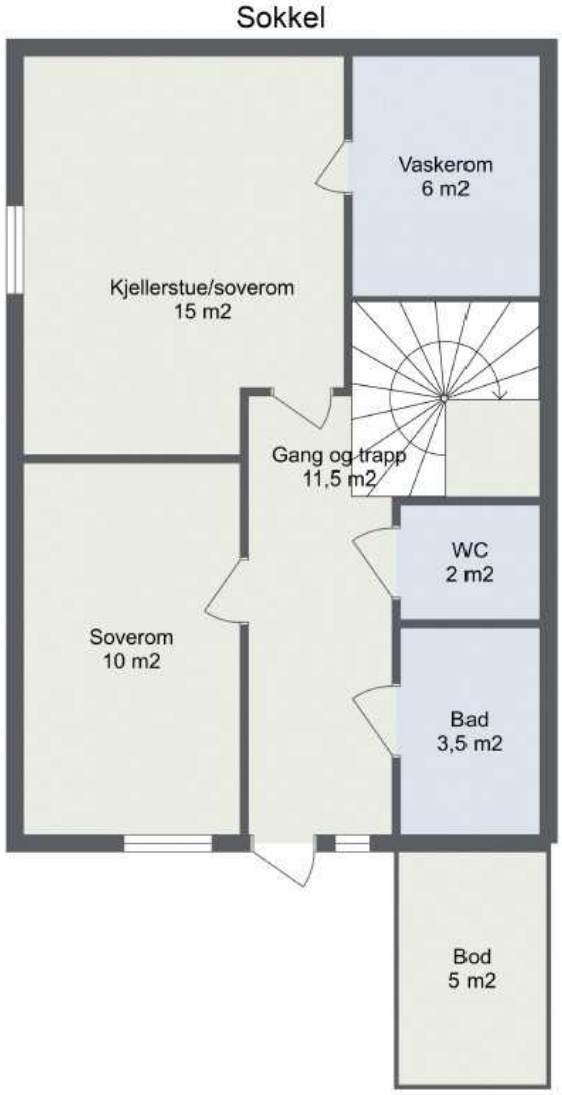


Koselig nabolag med pent opparbeidet internveier.



Boligen ligger bare et steinkast fra skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Plantegning



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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.

TAKST MIDT-NORGE

Plantegning



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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.

TAKST MIDT-NORGE

KROPPANMARKA 43

Nabolaget Kroppanmarka - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Okstad skole Linje 10, 24	**2 min** 0.2 km
Selsbakk Linje R60	**13 min** 1 km
Breidablikk Linje 9	**7 min** 4.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 8.7 km
Trondheim Værnes	**31 min**

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**4 min** 0.3 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	**4 min** 2.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**6 min** 3.4 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	**6 min** 3.7 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

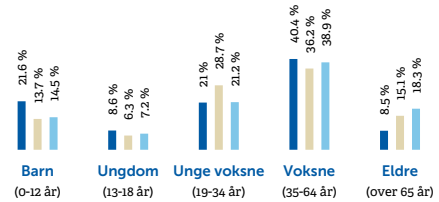
KVALITET PÅ SKOLENE

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 (0-2 år) 47 barn	**2 min** 0.1 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 81 barn	**3 min** 0.2 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 år) 46 barn	**26 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	**4 min** 0.3 km
Coop Prix Sjetnemarka PostNord	**5 min** 3.1 km

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

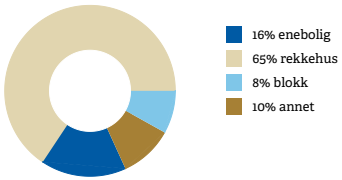
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass Ballspill	**2 min** 0.2 km
Selsbakk Ballspill, fotball	**20 min** 1.4 km
Mudo Heimdal	**5 min**
3T-Sluppen	**5 min**

BOLIGMASSE

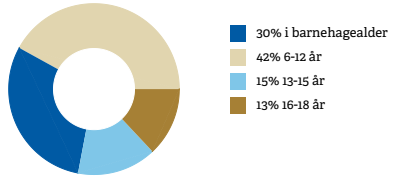


> «Familievennlig område, gode lekeområder som er skjermet for trafikk.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

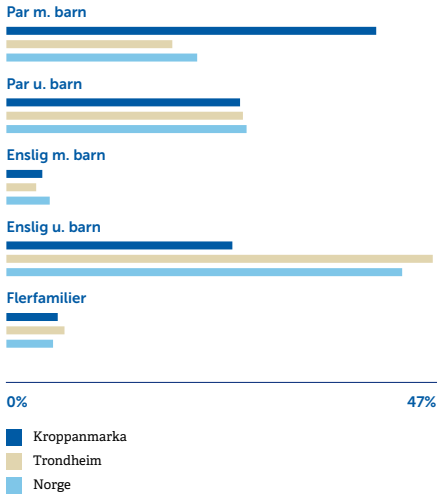
VARER/TJENESTER

City Syd	**5 min**
Apotek 1 City Syd	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

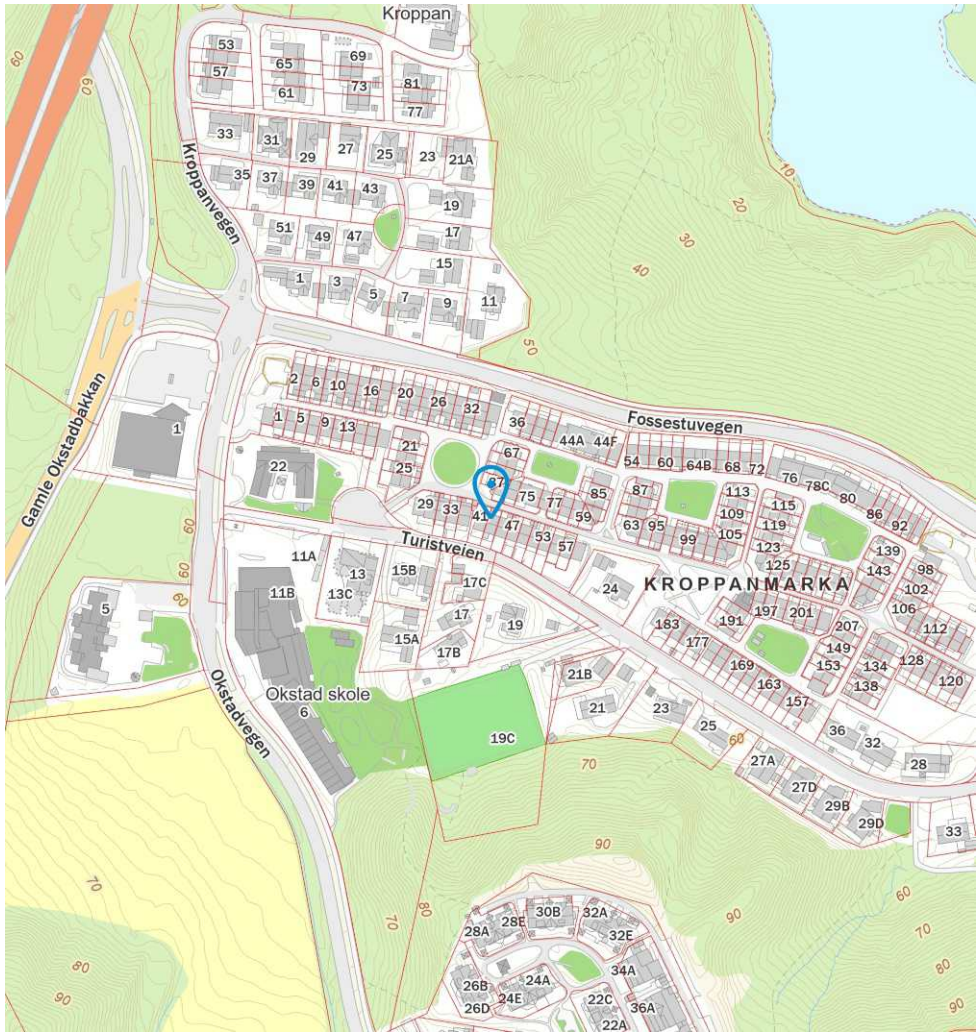


SIVILSTAND

	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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kroppanmarka 43 , 7075 TILLER

TRONDHEIM kommune

gnr. 319, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22109-1355 **Referansenummer:** UD1575

Autorisert foretak: TAKST MIDT-NORGE AS **Vår ref:**

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.



Rapportansvarlig

Ståle Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
stalebergmann@gmail.com
913 73 377

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Kroppanmarka 43 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er renner, nedløp og beslag i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er støpt gulv på loft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med 3 glasspartier.
Det er terrasse med utgang fra stue.
Denne ble bygget på nytt i ca 2015.
Tak/paviljong ble bygget i 2019

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malt himling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt i kjellerstue/soverom mot yttervegg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt, men det er lagt vinylflis over den gamle flisen på gulvet. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad ligger mot yttervegg og betongvegg mot nabo.
Det er derfor ikke muøig å foreta fuktsøk i vegg. Det er foretatt overlfatesøk og det er ikke påvist avvik.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater og malt betong. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt overflatesøk uten å finne avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Vifte til avtrekk er byttet i tidsrommet 2015-17.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer. Det er også periodisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.
Det er vannbåren varme til radiator, det er radiator i på stue, kjøkken, soverom, i gang og soverom på sokkel
El-skap er plassert i gang. Det er eldre skrusikringer.
Dagens eier har hatt el-tilsyn, men husker ikke årstallet.
Brannvarsler montert i tak og brannslukker i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1985.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Kroppanmarka ligger i et område som er definert som aktsomhetsområde for kvikkleire
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er i dag soverom i stor bod i kjeller, det er byttet vindu til godkjent rømningsvei. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen. Det foreligger en midlertidig brukstillatelse fra 23.10.1984. Byggesøknader innsendt før 1.1.1998 Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom
bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen

Kroppanmarka 43 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår 1985

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er renner, nedløp og beslag i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er støpt gulv på loft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dagens eier sier at enkelte vinduer er punktert. Det er noe slitasje utvendig på vinduer, og det vil være behov for overflatebehandling og/eller utskifting av enkelte vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, med 3 glasspartier.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med utgang fra stue.
Denne ble bygget på nytt i ca 2015.
Tak/paviljong ble bygget i 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malt himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt i kjellerstue/soverom mot yttervegg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Kroppanmarka 43 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

SOKKEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det er sprukket fliser etter gammel glassbyggersteinsvegg som er revet. Flisene som er revet er delvis tettet med silikon. Det er siden fjerning av denne veggen blitt brukt dusjkabinett, det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å unngå direkte vann på overlfater.

SOKKEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, men det er lagt vinylflis over den gamle flisen på gulvet. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

SOKKEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå mest mulig vann på baderomsgulvet og veggene.



SOKKEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SOKKEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

SOKKEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad ligger mot yttervegg og betongvegg mot nabo. Det er derfor ikke muøig å foreta fuktsøk i vegg. Det er foretatt overlfatesøk og det er ikke påvist avvik.

SOKKEL > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt betong. Taket er malt.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25.

SOKKEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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



SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

SOKKEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt overflatesøk uten å finne avvik.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Vifte til avtrekk er byttet i tidsrommet 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer. Det er også periodisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme til radiator, det er radiator i på stue, kjøkken, soverom, i gang og soverom på sokkel

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Kroppanmarka 43 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

El-skap er plassert i gang. Det er eldre skrusikringer.
Dagens eier har hatt el-tilsyn, el-tilsyn var i 2018.
Varmekabel i gang fungerer ikke, det er uvist årsak.

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.
1985

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales en el-kontroll av alle eldre elektriske anlegg. kontrollen må utføres av faglært personell

Generell kommentar

Varmekabel i entre/gang fungerer ikke. Uvisst av hvilken årsak.

TG 0 Brannstekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler montert i tak og brannslukker i bod.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

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

Konsekvens/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.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Kroppanmarka ligger i et område som er definert som aktsomhetsområde for kvikkleire

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kroppanmarka 43 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 69
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

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

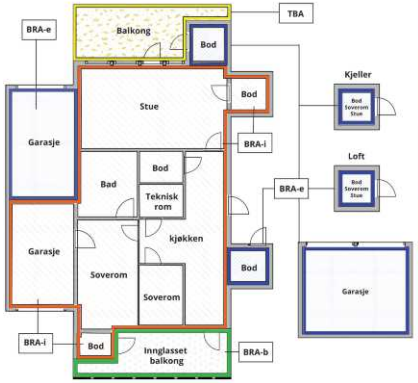
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	51			51	27
Sokkel	50	5		55	
SUM	**101**	**5**			**27**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue, Kjøkken, Soverom		
Sokkel	Bad, Soverom, Entré, Gang, Kjellerstue, Vaskerom	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er i dag soverom i stor bod i kjeller, det er byttet vindu til godkjent rømningsvei. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen. Det foreligger en midlertidig brukstillatelse fra 23.10.1984.
Byggesøknader innsendt før 1.1.1998 Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom
bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	86	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Ståle Bergmann	Takstingeniør
	Marthe Alvilde Frantzen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	319	69		0	128.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kroppanmarka 43

Hjemmelshaver
Sandvik Irene Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et boligfelt uten trafikk. Det er mange tilsvarende boliger i området.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	01.02.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 03.02.2025
Sandvik, Irene Anita

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

Irene Sandvik

Boligen

Kroppanmarka 43
7075 Tiller

5001-319/69/0/0

- Boligen ble kjøpt 2008
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekker i flis på vegg bak dusjkabinett

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Flisene er satt på plass og tettet etter beste evne.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsinnredning. Er lagt vinylgulv av flis.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Flere vinduer som er punktert

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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 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 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 øke 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Varmekabler i gang virker ikke

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

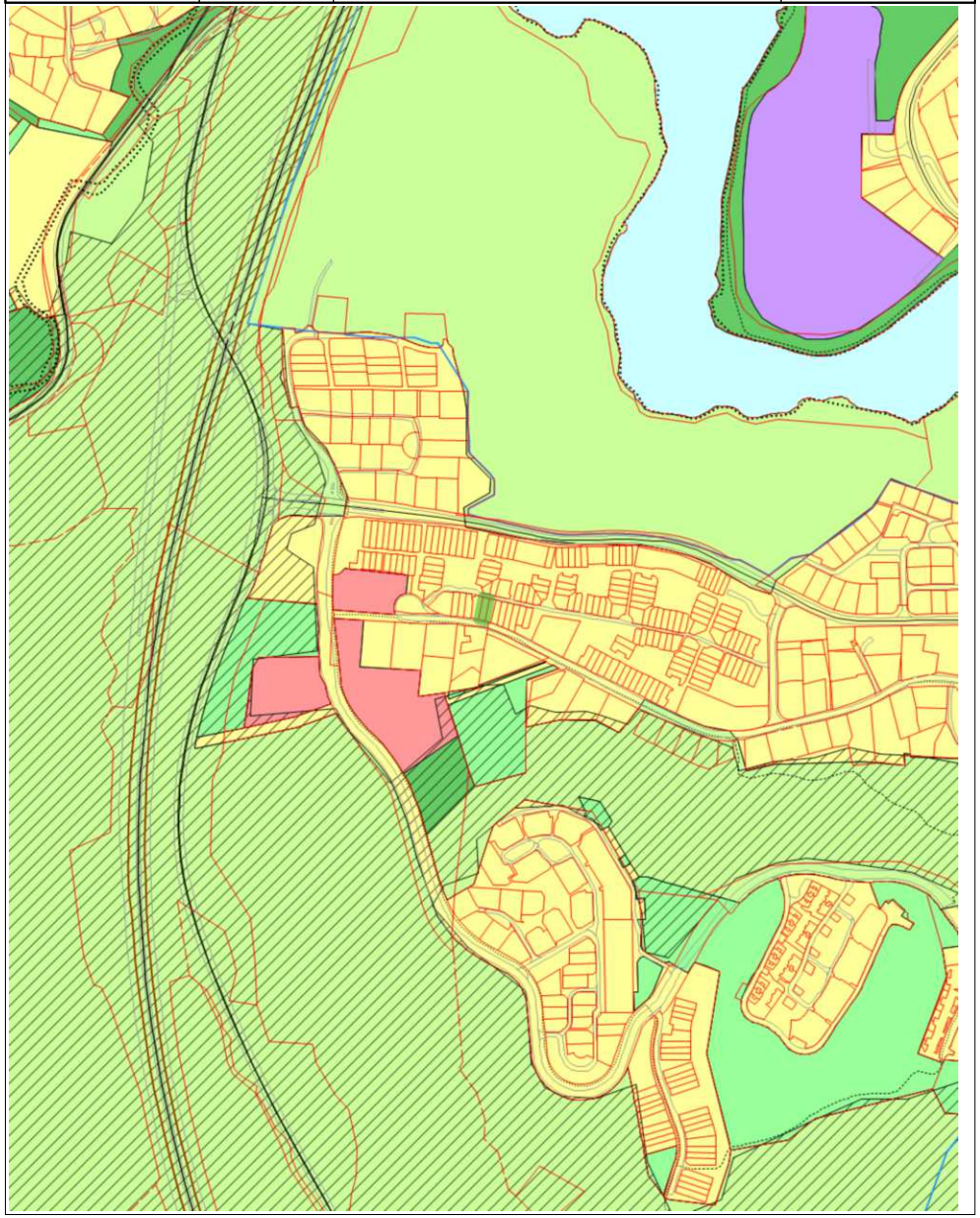
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 43 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

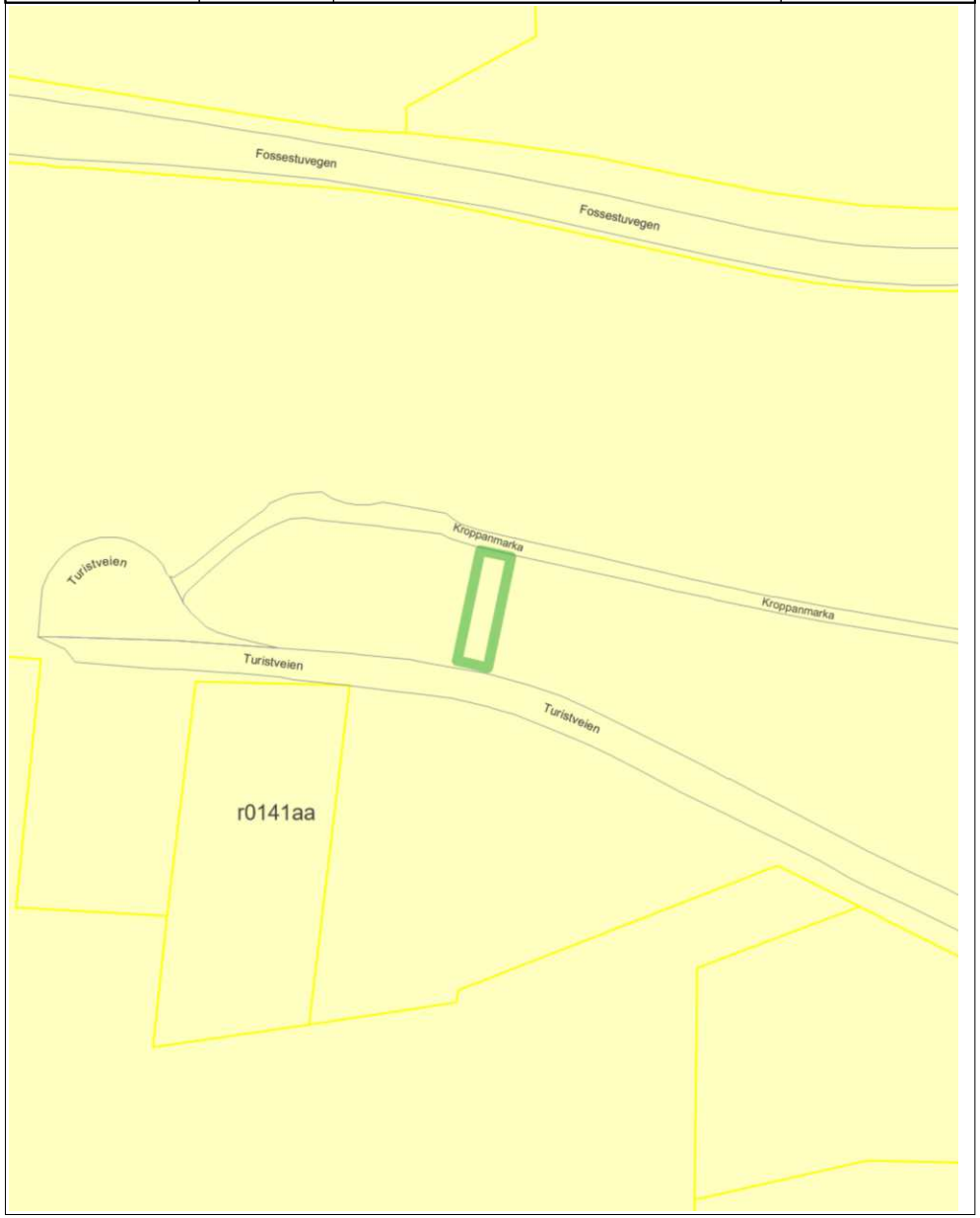
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Fjernveg - Bro - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde havstigning
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 43 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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.

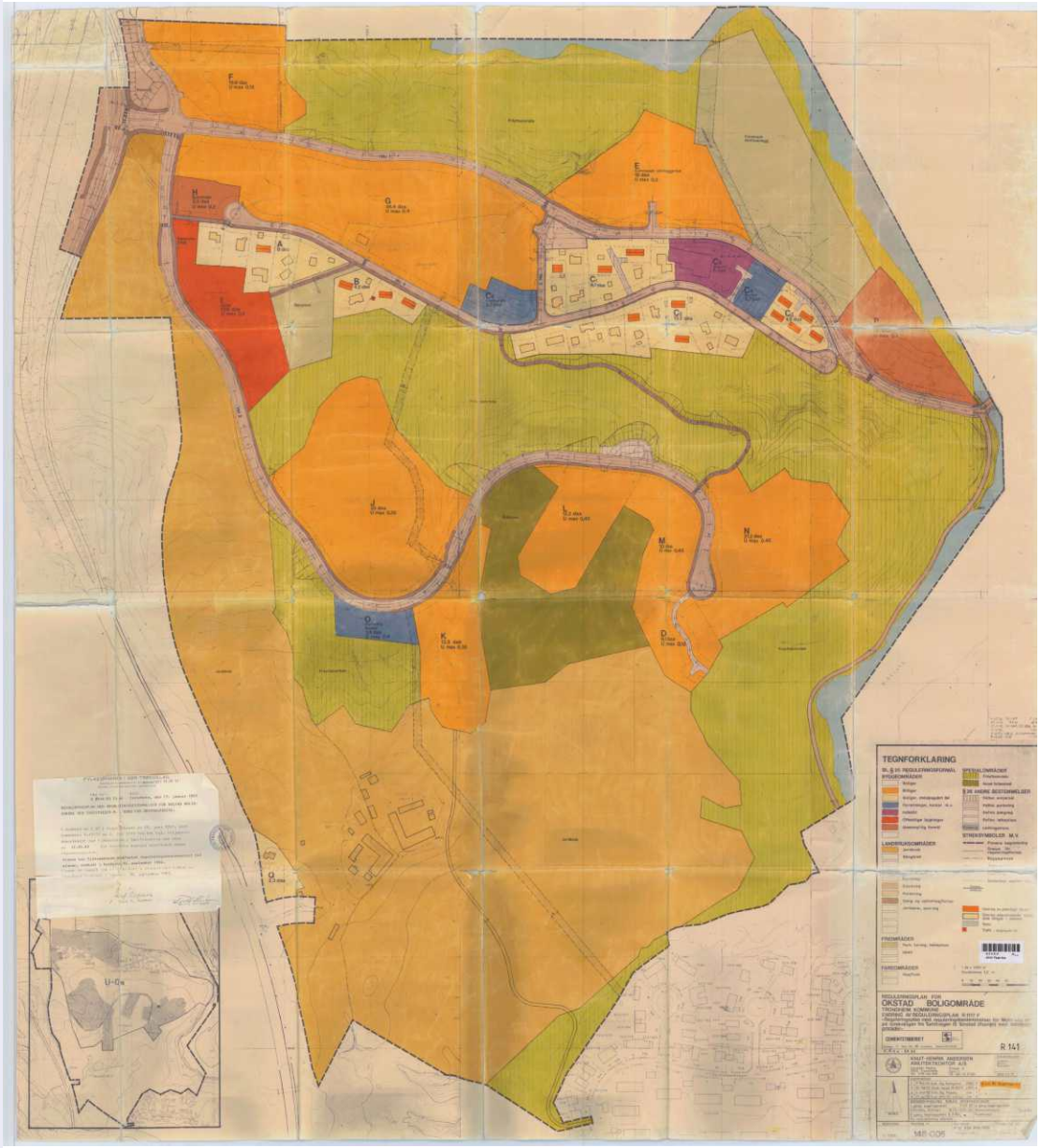
3) Bygningsrådet vedtar følgende midlertidige reguleringsbestemmelser i samsvar med § 31.3 i bygningsloven. Trondheim kommune:

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 KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1873/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Trondhjems Cementstøberi
og Entreprenørforretning
Sluppenvegen 12

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Kroppanmarka boligfelt, Hus 9
BYGGHERRE	A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning
BYGGEARBEIDETS ART	Bygging av rekkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 23.10.1984

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....

Arbeidet er besiktiget 25.10.85

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

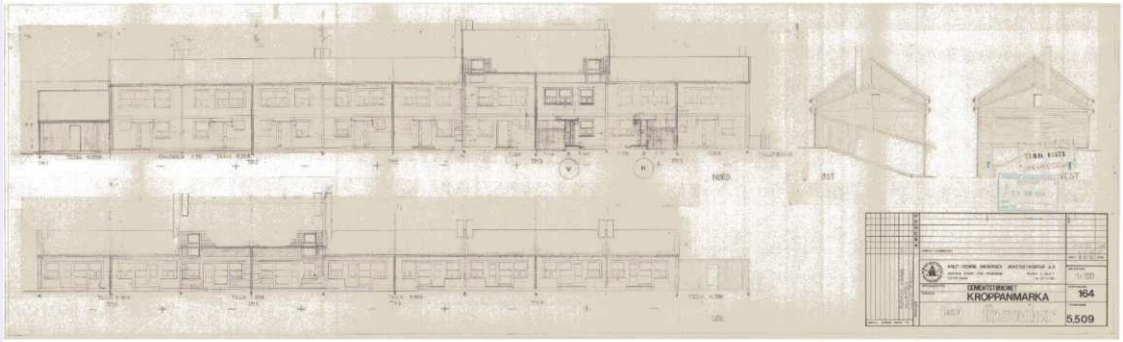
☐ for nevnte:

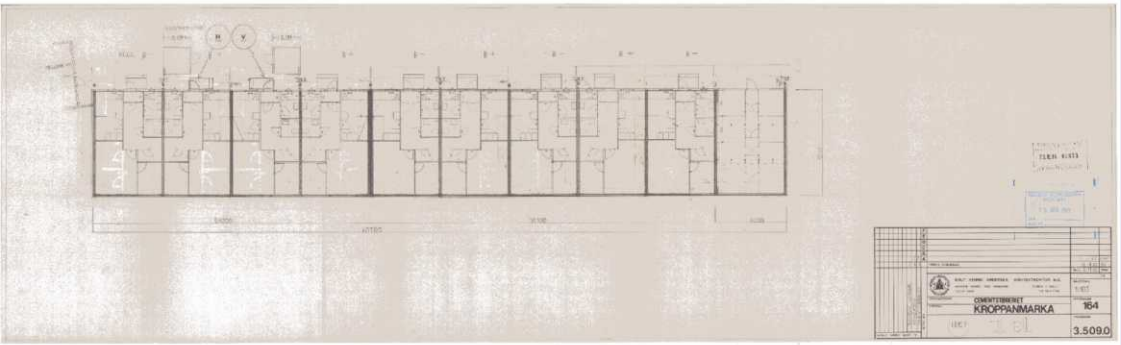
☐ for følgende del av bygg:

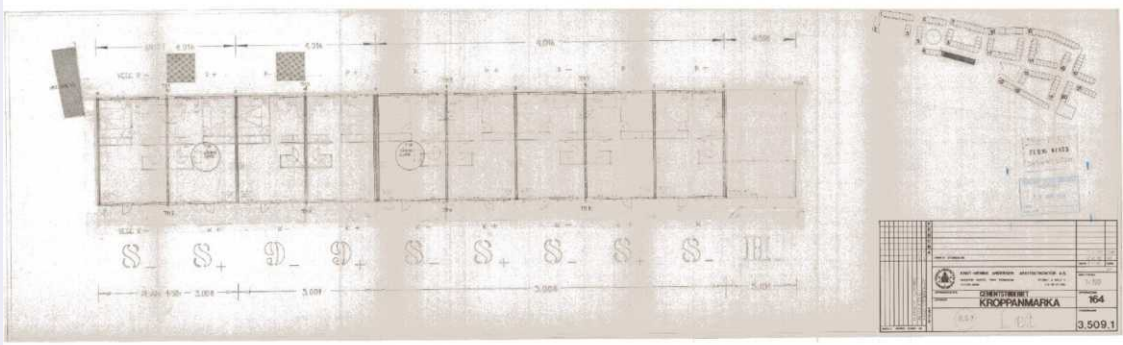
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

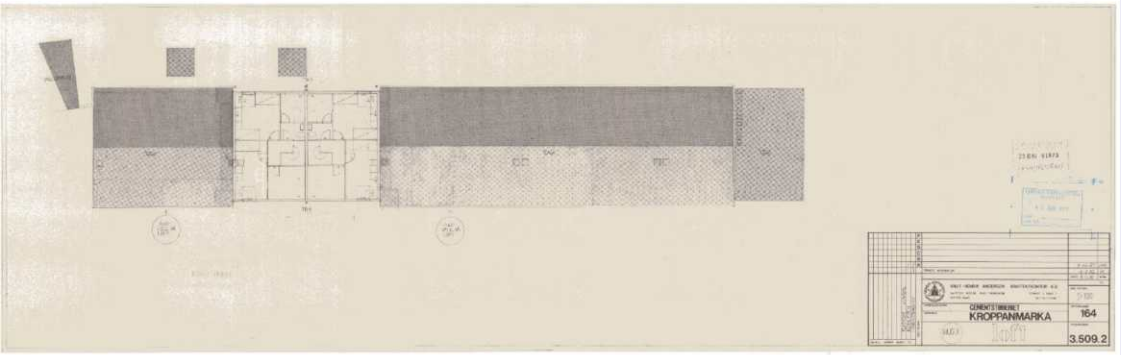
Arbeidet må være fullført innen _____

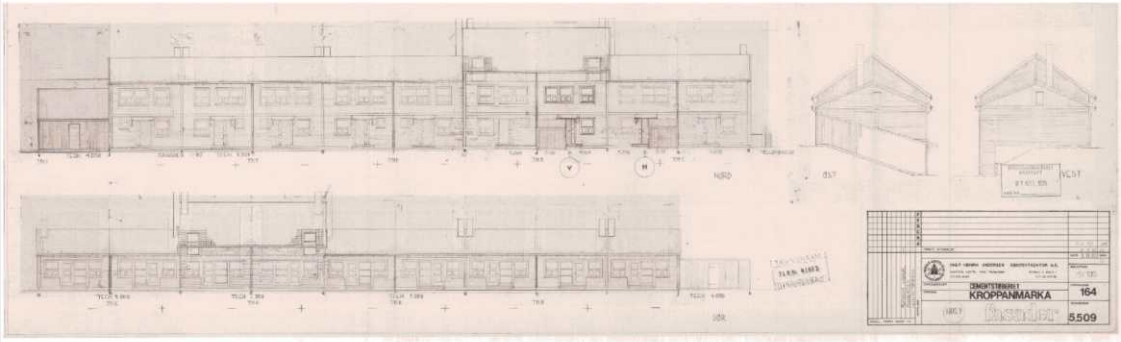
Seksjon for byggningskontroll 28.10.85.

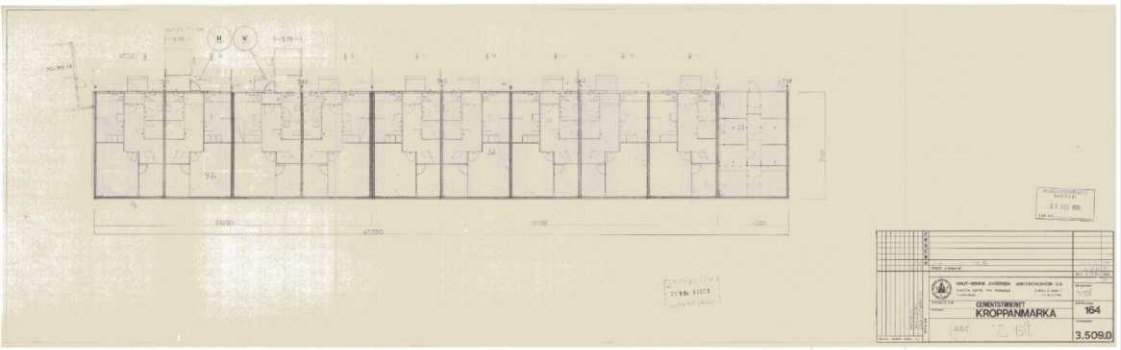


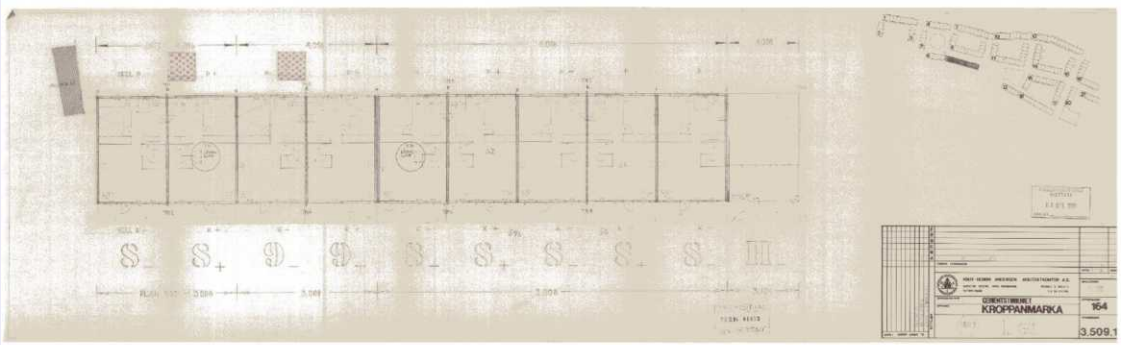

KVARTERET
KROPPANMARKA
164
3.509.0

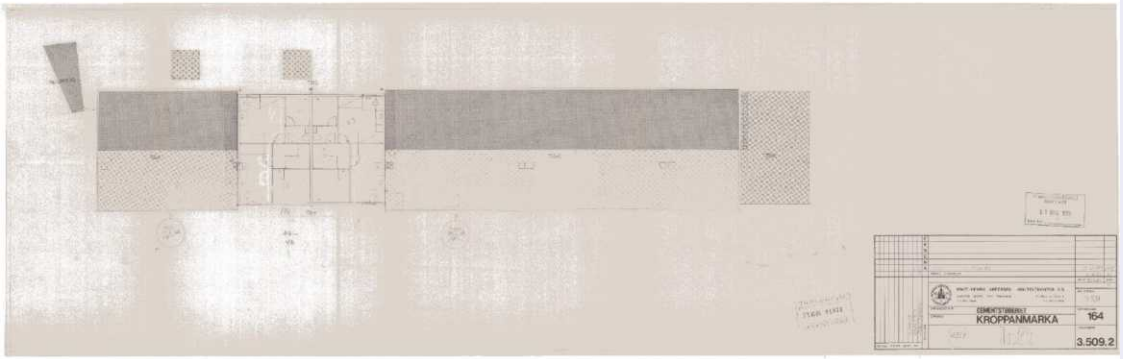

KVARTERET
KROPPANMARKA
164
3.509.1


KROPPANMARKA
164
3.509.2


KROPPANMARKA
164
3.509


KROPPANMARKA
164
3.509.0


KROPPANMARKA
164
3.509.1



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 2695/03
GODKJENNING

Atle Walvåg
Kroppanmarka 43

N-7075 TILLER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	03/23665/ oppgis ved alle henv.		17.11.2003

KROPPANMARKA 43, MELDING OM TILTAK FOR TILBYGG
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID OMGJORT TIL SØKNAD

Byggested: **Kroppanmarka 43** Gnr.: **319** Bnr.: **69**
Ansvarlig søker: **Atle Walvåg**
Tiltakshaver: **Atle Walvåg**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning/saksframstilling
Deres melding om mindre byggearbeid er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 22.08.2003.

Omsøkte tiltak kan imidlertid ikke behandles som melding, jf. plan- og bygningsloven § 86a, da tiltaket ikke anses som kurant med hensyn til brannkrav. Meldingen om mindre byggearbeid er derfor omgjort til søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 93. Det vises til foreløpig melding av 29.08.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 22.08.2003 og 10.09.2003, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tilbygg til eksisterende bod på ca. 2,5 m².

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 141 "Reguleringsplan for Okstad boligområde", stadfestet 17.01.1983. Eiendommen er regulert til bolig.

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende bod i nabogrense mot annen seksjon i rekkehus. Naboene Roger og Grete Kvam i Kroppanmarka 41, har samtykket til bygging i nabogrense, mens Marianne Fjær og Tore Johansen i Kroppanmarka 45 samtykker i plassering inntil 2,5 m fra felles grense.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

148070/03

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	03/23665	17.11.2003

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILBYGG TIL BOD GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

*

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningslovens § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

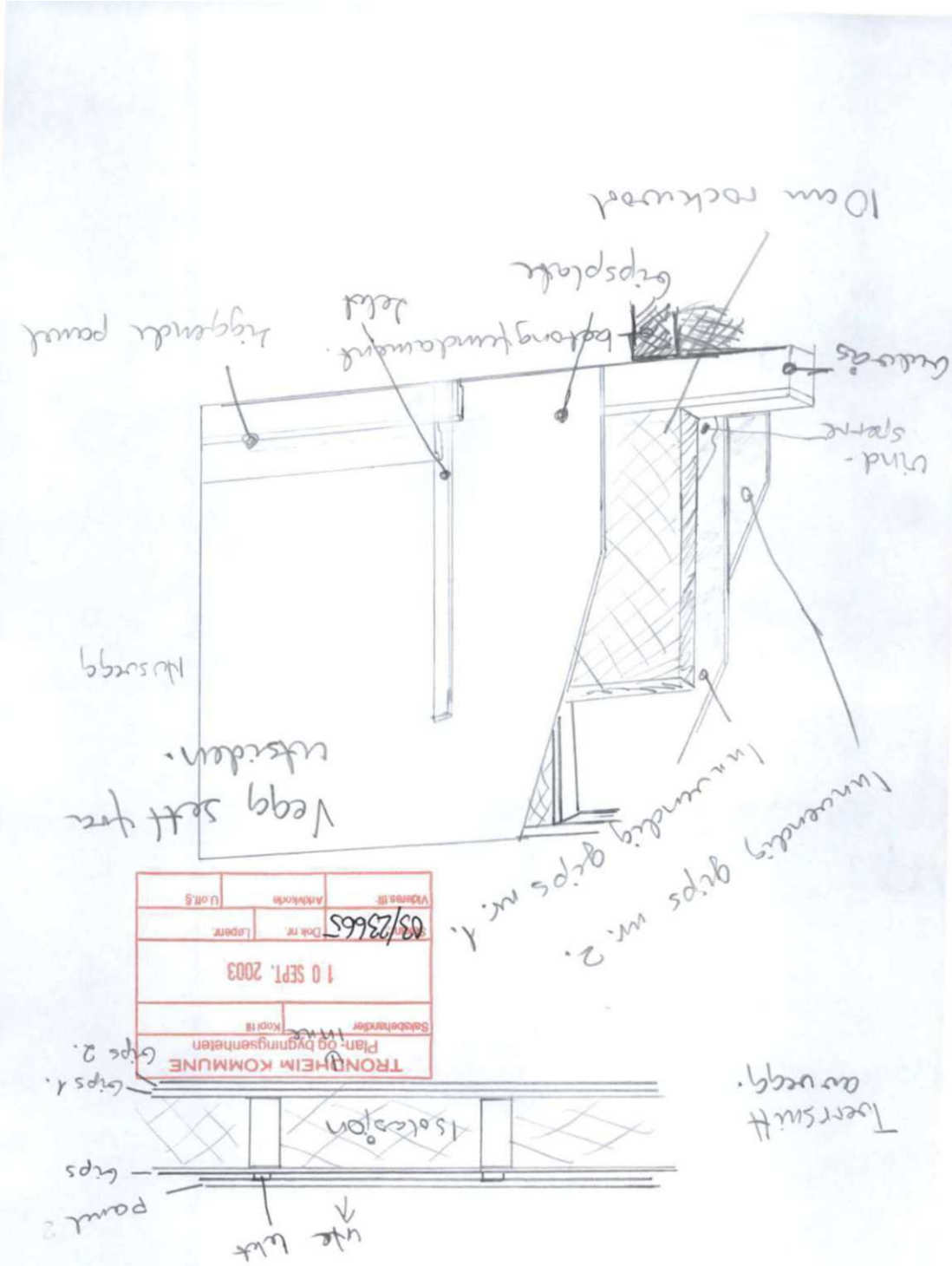
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

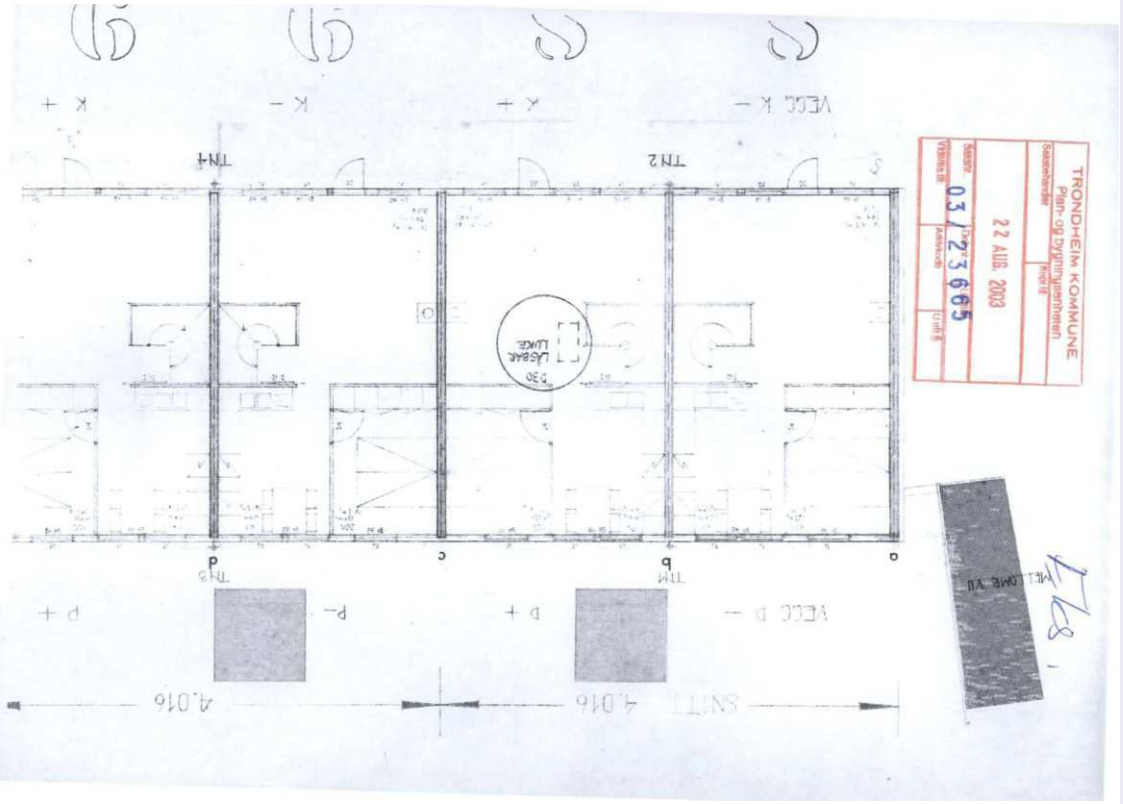
Bente Haugrønning
bygningssjef

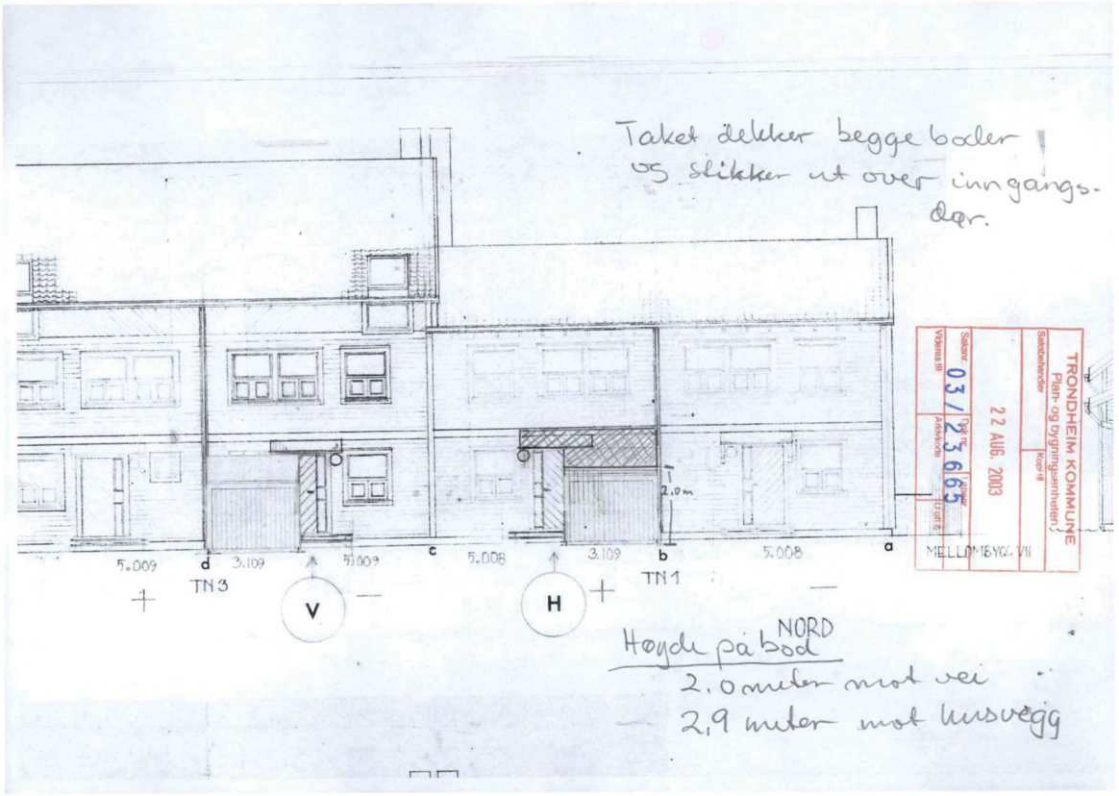
Erik Prestmo
saksbehandler

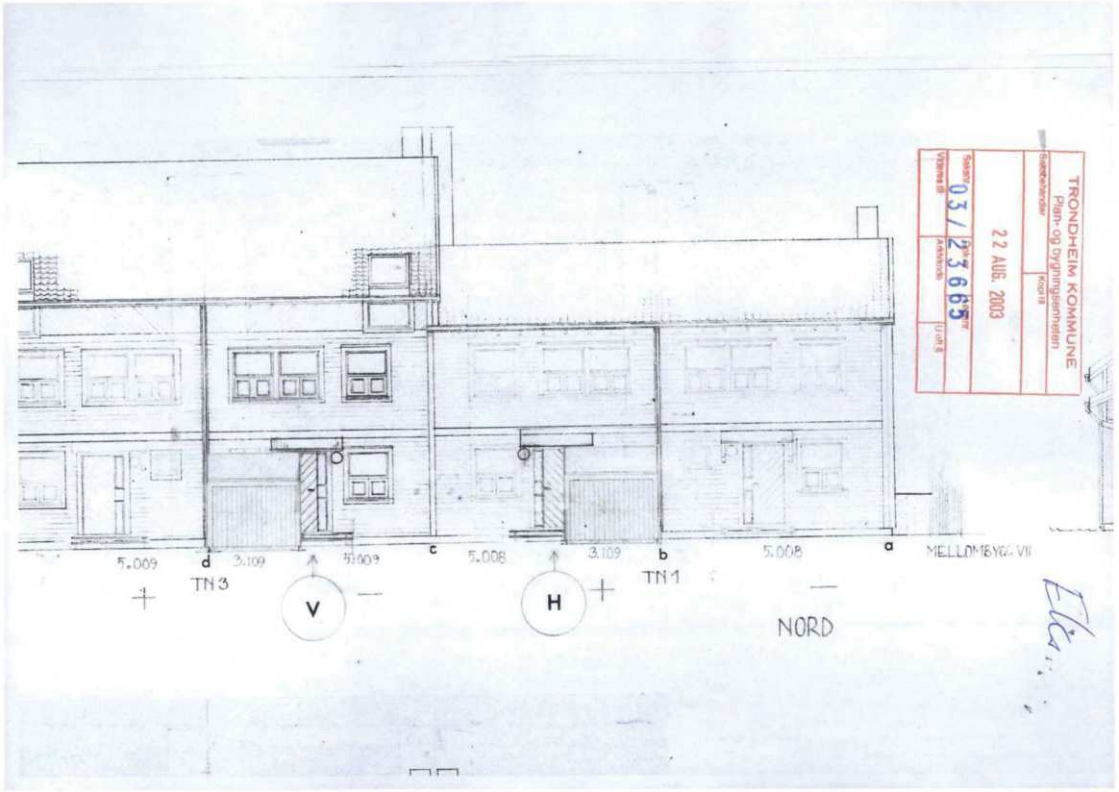
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

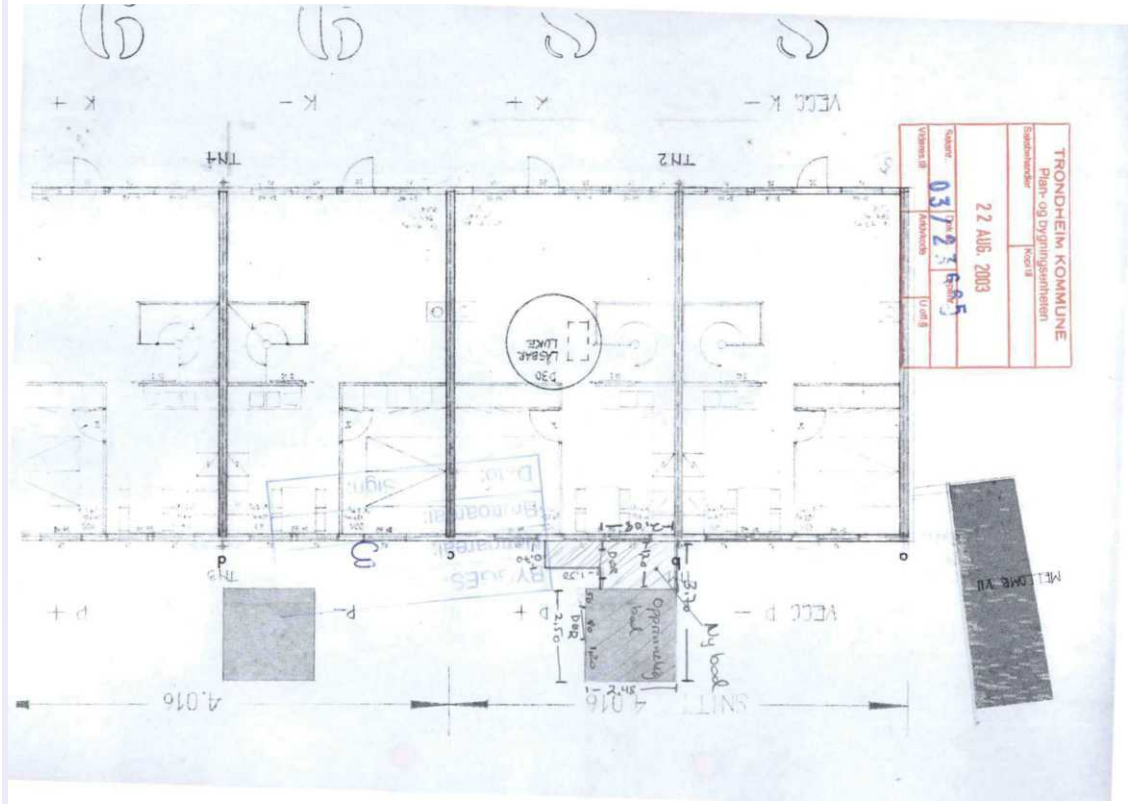
148070/03



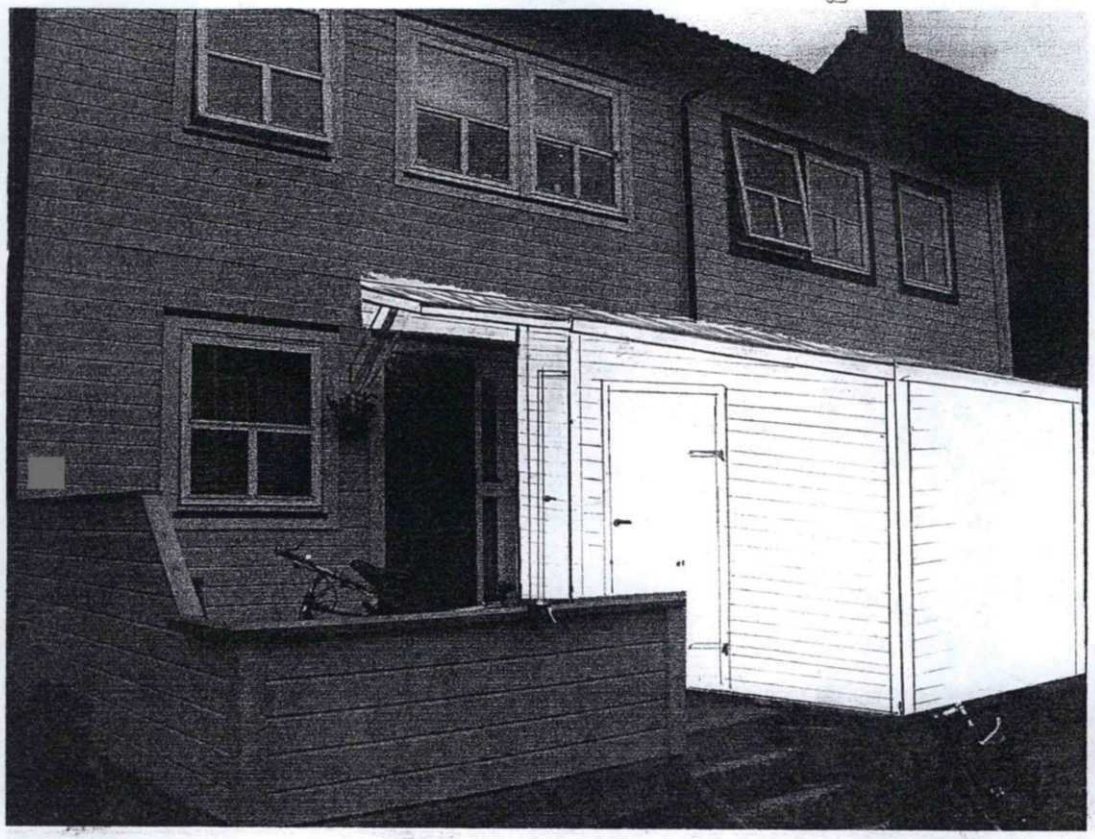

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
22 AUG. 2003
03/23665
TN1
TN2
TN3
TN4
4.016
4.016


Taket dekker begge boder og stikker ut over inngangsdør.
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
22 AUG. 2003
03/23665
MELLOMBYGG. VII
5.009
3.109
5.009
5.008
3.109
5.008
TN3
TN1
V
H
2.0 m
Høyde på bod
NORD
2,0 meter mot vei
2,9 meter mot husvegg


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
Saksnr.
03/23665
Vårdato til
Arkivkode
U.off.lf
22 AUG. 2003
5.009
3.109
5.008
3.109
5.008
MELLOMBYGG. VII
TN 3
TN 1
V
H
NORD


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
Saksnr.
03/23665
Vårdato til
Arkivkode
U.off.lf
22 AUG. 2003
TN1
TN2
TN3
VECC K −
K +
K −
K +
VECC P −
P +
P −
P +
4.016
4.016
MELLOMB. VII
Ny bod
Opprinnelig bod
2.48
3.70
2.50

Vedlegg E-1



Åpningen mellom bod og vegg tekes igjen og blir en ny bod.

Høyden på boden økes med 20cm og taket forlenges ut over inngangspartiet.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
22 AUG. 2003
Saksnr. 03/23665
Videresendt til | Arkivkode | Utgår

Vedlegg E-2



EKSISTERENDE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
22 AUG. 2003
Saksnr. 03/23665
Videresendt til | Arkivkode | Utgår

Vedlegg D-1



Basiskart med stikkledninger og tiltak

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 43 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Innkalling til ordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA

Tid: Torsdag 23.05.2024 - kl.18:00
Sted: Grendehuset

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem 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. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

200.000 kroner fordelt på styremedlemmene, eller 232.000 kroner hvis indeksregulering blir godkjent.

Forslag til vedtak: Se beskrivelse

Styrets innstilling: Styret går enstemmig for 28% til leder, 18% til medlemmene

5. Saker fra eierne/styret

5.1 Utelys

Har manglet utelys å lys i felles bod i ca 5 år ved nr.35/41, det bør vel snart bli ordnet.

Forslag til vedtak: Styret bør vel ha forslag til vedtak.

Styrets innstilling: Styret kjenner til saken og jobber med å utbedre denne feilen.

Vi har vært i kontakt med elektriker og etterspurt forslag til løsning og prisoverslag i påvente av dette.

Utfordringen er brudd på strøm kabel i bakken som skjedde under asfaltprosjektet.

Det har blitt innhentet forsalg og prisoverslag tidligere, men disse har vært utelukkende for høy og ikke blitt aktuelle.

Denne problematikken gjelder i totalt 4 lokasjoner.

5.3 Månedlig innbetaling

Flere beboere ønsker månedlig innbetaling av grendelagsavgift fremfor kvartalsvis.

Forslag til vedtak: Avstemning

1. Kvartalsvis

2. Hver måned

Styrets innstilling: Demokratiet bestemmer

6. Valg

3 medlemmer skal velges for 2 år.

2 medlemmer tar gjennvalg, disse er Stine Andresen og Reidar Asbjørn Aarhaug

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Aarhaug, Reidar Asbjørn
Andresen, Stine
Sandvik, Torbjørn

Kandidater

Kandidat 1:

Silje Solø, tun 1.

Jeg har bodd i Kroppanmarka siden 2011, og bor i Kroppanmarka 6 nå.

Jeg liker å engasjere meg og bidra til fellesskapet. Jeg er opptatt av sikkerhet, og vedlikehold av grenda og å se løsninger som er gode for grendelaget.

Jeg jobber nå med en doktorgrad i helsevitenskap og sykepleie. Har en fleksibel arbeidshverdag og en del hjemmekontor. I jobbsammenheng er jeg vant til å ta ulike roller, jobbe selvstendig og å samarbeide med andre.

Kandidat 2:

Aleksander Prøis-Jansen, tun 2.

Jeg ønsker å være med i styret for å kunne bidra til at Kroppanmarka blir et fint sted for alle beboere. Jeg er selv familiefar, og syns det er viktig å skape og holde et barnevennlig og trygt nærområde for barna å vokse opp i.

Kandidat 3:

Stine Andresen, tun 3.

Har sittet i styret i en 2 års periode og kan godt tenke meg å sitte en 2 års periode til. Jeg har hatt ansvar for det digitale og informasjonsflyten og trives godt med det. Synes det er fint å være med å bidra for fellesskapet. Det er også mye å sette seg inn i form av informasjon, så ser også en fordel med at man sitter lengre enn kun en 2 år.

Kandidat 4:

Reidar Aarhaug, tun 3.

Har sittet i styret i en periode nå, og ønsker gjerne en til for å følge opp pågående prosjekter. Er god på oppgaver innenfor bygg, anlegg og vedlikehold. Er handyman,

og liker å få ting gjort. Har god teknisk forståelse, og god oversikt over prosesser i Grendelaget. Har blant annet hatt ansvar for rørprosjektet.

Har bodd i Kroppanmarka siden 2011, har to barn og samboer.

Kandidat 5:

Tor Georg Mediaa, tun 4.

Motivasjonen for å komme tilbake inn i styret er fordi jeg har god byggteknisk kompetanse og god sans/erfaring på generelt vedlikehold.

Har og 4 år ansiennitet fra tidligere styrearbeid i Kroppanmarka, samt flere år med vervet som tillitsvalgt ved nåværende arbeidsplass, som glass og aluminiums-arbeider ved Glassbygg As.

48 år, 4 barn (ungdom/voksne), kjerring og 3 katter.

Har bodd i Kroppanmarka siden April 2011.

2 valgkomite

Cecilie Bach

Tove Moe

Se selskapets vedtekter for regler på hvem som kan stille i møtet, avgi stemme, fullmakt, talerett m.v.

10.05.2024
Kroppanmarka Grendelag BA
styret

Kroppanmarka Grendelag BA - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 056 880	2 856 096	3 070 991	3 179 155
Inntekter garasjer		5 092	8 542	4 944	5 092
Andre driftsinntekter	1	157 600	64 529	50 000	40 000
Sum driftsinntekter		3 219 572	2 929 167	3 125 935	3 224 247
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-101 133	-99 373	-95 827	-102 762
Styrehonorar	3	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger		-61 020	-61 020	-61 020	-61 020
Forretningsfrørerhonorar		-62 678	-67 177	-64 415	-64 336
Honorar administrative tjenester		-25 537	0	-79 250	-19 210
Eksterne honorar		0	-8 150	-5 000	-5 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-116 805	-388 493	-44 300	-147 907
Vaktmestertjenester		-214 393	0	-162 300	-174 000
Renholdstjenester		-92 150	0	-78 000	-84 570
Lrøpende vedlikehold	5	-275 071	-222 412	-450 000	-300 000
Periodisk vedlikehold	6	-526 536	-42 271	-50 000	-459 200
Elektroniske fellesavtaler		-10 296	-9 068	-10 350	-10 800
Forsikring		-130 544	-122 321	-134 500	-142 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-21 033	-2 294	-2 400	-2 840
Eiendomsavgifter		-13 368	-62 538	-65 000	-14 036
Energi, felles		-46 427	-242 272	-138 100	-208 480
Andre driftsutgifter	7	-73 493	-51 279	-40 000	-43 400
Sum driftskostnader		-1 970 485	-1 578 667	-1 680 462	-2 039 861
DRIFTSRESULTAT		1 249 087	1 350 500	1 445 473	1 184 386
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		43 984	16 014	8 000	12 000
Finanskostnader		-387 960	-290 451	-367 755	-410 756
Netto finansposter		-343 976	-274 437	-359 755	-398 756
Resultat frør skattekostnad		905 111	1 076 063	1 085 718	785 630
OrdinNrt resultat etter skatt		905 111	1 076 063	1 085 718	785 630
¡ RSRESULTAT	8, 12	905 111	1 076 063	1 085 718	785 630
Disponering av totalresultat:		905 111	1 076 063	1 085 718	785 630
Reduksjon av udekket tap		905 111	1 076 063	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	320 353	381 373
Sum anleggsmidler		320 353	381 373
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	3 927
Forskutterte kostnader MBU	10	138 178	0
Periodiserte kostnader	10	141 791	131 402
Andre fordringer	10	1 230	139 468
Mellomregning Klare Finans	10	147 132	118 520
Opptjente renter	10	43 984	16 014
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 040 166	829 248
Sum omløpsmidler		1 512 481	1 238 579
SUM EIENDELER		1 832 834	1 619 951

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-4 206 389	-5 111 500
Sum egenkapital		-4 206 389	-5 111 500
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	14	5 337 774	6 044 376
Sum langsiktig gjeld		5 337 774	6 044 376
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 393	247 305
Skyldig off. myndigheter		368	439
Forskudd kunder		145 468	118 368
Forskutterte inntekter MBU		201 264	126 000
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 170	900
Påløpte kostnader		60 251	85 528
Annen kortsiktig gjeld		108 535	108 535
Sum kortsiktig gjeld		701 449	687 075
Sum gjeld		6 039 223	6 731 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 832 834	1 619 951

Sted:_____, dato:_____

Hallgeir Bårdseng Leder	Thomas Gundersen Styremedlem	Torbjørn Sandvik Styremedlem
Reidar Asbjørn Aarhaug Styremedlem	Stine Andresen Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Kroppanmarka Grendelag BA har en foretakstype som ikke er tillatt, og ved en eventuell endring av foretakstype s³ vil det mest trolig komme p³ en dokumentavgift ved endringen (beregningsgrunnlaget er eiendommen). Det er ikke sikkert hvor stor en eventuell dokumentavgift vil bli, men hvis dokumentavgiften blir p³ mellom 200 000,- og 500 000,- s³ vil det tilsvare et engangsinnskudd fra beboerne p³ mellom kr. 1 000,- og 2 700,-.

Fellesgjeld blir pr i dag ikke fordelt p³ boligene p³ bakgrunn av usikkerhet rundt organisasjonsform, dette vil kunne endre seg.

Styret er oppfordret til ³ innhente bistand for ³ f³ p³ plass korrekt organisasjonsfom. Slik det st³ r 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.

Inntektsfƞring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlƞpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlƞpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. ð vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ƞvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Tilskudd	70 000	0
Inntekt grendahus/bomiljƞareal	0	983
Inntekt ved eierskifter	0	25 000
Salg fra Vippslƞsning	87 600	31 931
Andre driftsinntekter	0	6 615
Sum andre inntekter	157 600	64 529

Tilskudd gjelder samfunnsutbytte.

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lƞnn	9 750	7 500
Arbeidsgiveravgift	37 213	36 973
Feriepenger	1 170	900
Andre lƞnnskostnader	53 000	54 000
Sum personalkostnader	101 133	99 373

Samlet antall ³ rsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	200 000	200 000

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	6 646
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	353
Avtale om HMS-tjenester	0	10 853
Avtale om vintervedlikehold	0	131 305
Avtale om renholdstjenester	0	73 568
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 213	6 660
Avtale om skadedyrbekjempelse	19 624	18 404
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	10 271
Avtale om parkeringskontroll	61 905	70 650
Avtale om kontroll av el-anlegg	13 692	0
Avtale om adgangskontroll og dƞrer	0	18 671
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	19 372	41 113
Sum drifts- og serviceavtaler	116 805	388 493

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vintervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fƞrt p³ egne kontoer.

Note 5 - Lð PENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	163 460	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	36 549	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	7 632	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	62 979	0
Reparasjon og vedlikehold annet	4 452	0
Sum vedlikehold	275 071	222 412

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vƞre spesifisert.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	526 536	42 271
Sum periodisk vedlikehold	526 536	42 271

Org.nr: 975 828 808 - 593

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	23 465	1 083
Verktøy, driftsmateriell, inventar	10 445	20 581
Kontorrekvisita, trykksaker	0	1 922
Drift maskiner	259	275
Kontingent	2 900	0
Gaver	0	3 075
Generalforsamling/årsmøte	10 820	0
Bankgebyrer	814	855
Andre gebyrer	2 714	4 368
Tilskudd bomiljø	15 347	13 366
Hjemmeside/internett/TV-abo	488	420
Dagligvarer	4 023	0
Julebord/styresamling	2 200	0
Andre kostnader	18	0
Sum andre driftsutgifter	73 493	51 279

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	551 503	143 777
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	905 111	1 076 063
Tilbakeført avskrivning	61 020	61 020
Avdrag lån	-706 602	-729 356
Årets endring i disponible midler	259 529	407 726
Disponible midler i periodens slutt	811 032	551 503
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	811 032	551 503

Note 9 - 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:	289 843
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	320 353
Årets avskrivninger :	61 020
Antatt levetid i år :	10

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2023

Note 10 - 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.

Org.nr: 975 828 808 - 593

Note 11 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	15	15
Bankinnskudd	1 040 151	829 233
Sum bankinnskudd	1 040 166	829 248

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-5 111 500	-6 187 563
Annen egenkapital 01.01	-5 111 500	-6 187 563
¡ rets resultat	905 111	1 076 063
Annen egenkapital 31.12	-4 206 389	-5 111 500
SUM EGENKAPITAL 31.12	-4 206 389	-5 111 500

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i ³ rene fremover, og sammen med nedbetaling av ³ n vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfrjrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	320 353
Restgjeld 31.12	5 337 774

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

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2023

Note 14 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

Kreditor:	Handelsbanken
Form³ l:	Asfaltering av fellesomr³ der
L³ nenummer:	90517287775
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	7.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2029
Opprinnelig ³ nbelrjp:	5 000 000
L³ nesaldo 01.01:	6 044 376
Avdrag i perioden:	706 602
L³ nesaldo 31.12:	5 337 774
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 070 648

Org.nr: 975 828 808 - 593

Resultat og balanse med noter for Kroppanmarka Grendelag BA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kroppanmarka Grendelag BA

Styreleder	Hallgeir Bårdseng (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Torbjørn Sandvik (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Reidar Asbjørn Aarhaug (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Stine Andresen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Thomas Gundersen (sign.)	16.04.2024

Årsmelding 2023 for Kroppanmarka Grendelag BA

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Kroppanmarka Grendelag BA for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hallgeir Bårdseng
Styremedlem, Reidar Asbjørn Aarhaug
Styremedlem, Stine Andresen
Styremedlem, Torbjørn Sandvik
Styremedlem, Thomas Gundersen

Styrets arbeid i siste periode

1. Generelt
Inneværende styre har arbeidet i perioden 23.05.2023 til 23.05.2024, to medlemmer er ikke på valg.
Det ble i løpet av perioden gjennomført 11 ordinære styremøter. I tillegg har det vært avholdt interne møter med tunledere, garasjeansvarlige og valgkomiteen samt en rekke eksterne møter og befaringer med forretningsfører, advokat og tjenesteleverandører.
Styret jobber etter styreinstruks som er utarbeidet av og for styret og etter et årshjul for å kvalitetssikre eget arbeid og forenkle opplæring av nye styremedlemmer.
Styremedlemmer signerer taushetserklæring for å forvalte personsensitive opplysninger.

Det er et stort etterslep på vedlikehold i Kroppanmarka, og styret ser at det framover er nødvendig med større oppgraderinger av blant annet rørsystemer (pågående arbeid), fellesboder (pågående arbeid) og garasjeanlegg. Kroppanmarka Grendelag (KMGL) har ikke egenkapital til slike investeringer. Det må derfor forventes økning av medlemsavgift som følge av låneopptak til finansiering av vedlikehold.

2. Kommunikasjon og informasjonsflyt
Alle henvendelser til styret skal skje via e-post til styret@kroppanmarka.no eller via kontaktskjema på våre hjemmesider. I tråd med den generelle utviklingen i samfunnet prøver styret å formidle mest mulig informasjon digitalt. Alle medlemmer i KMGL har sin egen profil på www.tobb.no selv om man ikke er personlig medlem, og det forutsettes at alle medlemmer registrerer korrekt kontaktinformasjon/e-postadresse der for å motta viktig informasjon.
Styret videreutvikler våre hjemmesider www.kroppanmarka.no til å bli et mest mulig komplett oppslagsverk med praktisk informasjon for våre medlemmer. Styret ønsker gjerne innspill til hvordan disse nettsidene kan fungere enda bedre. Sidene oppdateres jevnlig med nyttig informasjon og alle medlemmer oppfordres til å følge med her.
Styret har fortsatt å lage informasjonsskrivet "Styresnakk" for å gi medlemmene løpende innsikt i styrets arbeid gjennom året. I løpet av styreperioden har det blitt skrevet et styresnakk for hvert styremøte, dette har blitt publisert på Kroppanmarkas offentlige side.

3. Forretningsfører
KMGL benytter Boligbyggelaget TOBB som forretningsfører. Det er til god hjelp for styret å ha en profesjonell støtte i det daglige styrearbeidet. Alle fakturaer godkjennes av to styremedlemmer før betaling.

4. Grendehuset
I 2023 var Grendehuset reservert totalt 93 dager, hvorav 23 av disse var betalt utleie. 11 av medlemmer, 12 ikke medlemmer. Ordningen med egen venteliste i forbindelse med utleie for konfirmasjon ser ut til å fungere godt.
Det ble i 2022 installert en hjertestarter av typen Defibtech Lifeline AED på ytterveggen av Grendehuset, rett til høyre for inngangsdøren. Hjertestarteren er til fri bruk i et

nødstilfelle. Den er svært enkel å bruke med taleinstruksjoner på norsk som hjelper brukeren gjennom livredningsprosessen. Hvis hjertestarteren har vært i bruk må styret 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 ladeboks 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 2023 er oversendt TOBB som håndterer avregningen.

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

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. Rørfornying
Alle rørstrekk som har med beboere å gjøre er ferdig. Det er usikkert om de 2 siste overvannstrekk er ferdig da vi ikke har fått kontakt med prosjektleder for rørfornying på mange forsøk.

10. 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 2023 sendte styret inn søknad om samfunnsutbytte hos Sparebank1 Midt-Norge og ble tildelt 20 000 kr, dette går til oppgradering av lekeplassene i tunene.

11. 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.

12. 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.

13. Seksjonering av eiendom:
Garasjer, tilkomst arealer og bodarealer under sameiene i tun 3 og tun 4 er ikke seksjonert fra privat eiendom og gir et uklart ansvar for renhold, vedlikehold, disposisjonsrett og forsikring. Slik seksjonering er såvidt kostbar at problemstillingene bør løses gjennom tinglyste avtaler mellom KMGL og de berørte sameiene. Slike avtaler må behandles på de respektive generalforsamlingene. Dette har ikke vært prioritert i denne styreperioden.

14. 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 er en økende tendens til at beboere bruker garasjeplassene som lagringsplass. Dette øker brannfaren og reduserer plass tilgjengelig fordi bilene parkeres lengre fra vegg.

15. Dugnad
I 2023 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.

16. 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.

Styrets sammensetning i siste periode
Leder, Hallgeir Bårdseng
Styremedlem, Thomas Gundersen
Styremedlem, Torbjørn Sandvik
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 BevarHms 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 nøkkler og oppdatert "sikkerhetsskjema" på hvem som har anledning til
å bestille nye nøkler i grendelaget. Dette er nå meg, Stine og Reidar.

Torbjørn:
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 2023 .
Nøkler: Salg av ekstranøkler til beboerne i grendelaget.
Parqio: Jobbet med å sørge for driftsstart av ny løsning for åpning av garasjeport 2. Deretter
administrasjon av brukertilgang i løsningen.
Avfallsprosjektet: Jobbet sammen med «avfallsgruppa» for å finne løsning for nedgravde avfallscontainere. Samarbeid med leverandør som prosjekterer den aktuelle løsningen.

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:
Ansvar for å håndtere alt i rørfornyingsprosjektet
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
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

Styret i Kroppanmarka Grendelag BA

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Grendehuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Styreleder Hallgeir Bårdseng

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Hallgeir Bårdseng

1.2 Valg av sekretær

Forslag: styremedlem Stine Andresen

Vedtak:
Valgt ble: Styremedlem Stine Andresen

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

Meldt seg Frivillig: Tor Georg Mediaa

Vedtak:
Valgt ble: Tor Georg Mediaa

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 24

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ingen kommentarer eller spørsmål til regnskapet.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Ingen kommentarer eller spørsmål til resultatet.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Ingen spørsmål.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

200.000 kroner fordelt på styremedlemmene, eller 232.000 kroner hvis indeksregulering blir godkjent.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 232 000

5. Saker fra eierne/styret

5.1 Utelys

Har manglet utelys å lys i felles bod i ca 5 år ved nr.35/41, det bør vel snart bli ordnet.

Vedtak:
- Vi ser på en enkel løsning inne i felles bodene med en batteri/ solcelle løsning, og håper vi kan få dette på plass før vinteren.

- Utfordringen er ute belysningen som ikke er en enkel løsning da det er brudd i kabelen under asfalten. Jølle og Vintervoll har vært her på befaring, begge antyder at dette vil bli veldig kostbart.

- Vi skal fortsette å ta tak i denne saken og kommer frem til en avgjørelse på hva vi gjør.

5.2 Månedlig innbetaling

- Vedtektsendring av paragraf 5. medlemskontigent.

- Det kom inn ønske om måntlig innbetaling av grendelagsavgift fremfor kvartalsvis.

- Det ble tydeliggjort fra TOBB at for å endre denne må det en vedtektsendring til, og da må to tredjedeler av forsamlingen stemme for.

- Ved eventuell endring må alle medlemmene ha samme løsning, kan ikke differensieres.

Vedtak:
Vi endret derfor ordlyden til følgende: Medlemskontigentet kreves inn årlig og styret bestemmer hyppigheten.

Avstemningen ble som følger:

- Flertallet (22) stemte for for, (2) stemte mot.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Aarhaug, Reidar Asbjørn
Andresen, Stine
Sandvik, Torbjørn

Kandidater

Kandidat 1:

Silje Solø, tun 1.

Jeg har bodd i Kroppanmarka siden 2011, og bor i Kroppanmarka 6 nå.

Jeg liker å engasjere meg og bidra til fellesskapet. Jeg er opptatt av sikkerhet, og vedlikehold av grenda og å se løsninger som er gode for grendelaget.

Jeg jobber nå med en doktorgrad i helsevitenskap og sykepleie. Har en fleksibel arbeidshverdag og en del hjemmekontor. I jobbsammenheng er jeg vant til å ta ulike roller, jobbe selvstendig og å samarbeide med andre.

Kandidat 2:

Aleksander Prøis-Jansen, tun 2.

Jeg ønsker å være med i styret for å kunne bidra til at Kroppanmarka blir et fint sted for alle beboere. Jeg er selv familiefar, og syns det er viktig å skape og holde et barnevennlig og trygt nærområde for barna å vokse opp i.

Kandidat 3:

Stine Andresen, tun 3.

Har sittet i styret i en 2 års periode og kan godt tenke meg å sitte en 2 års periode til. Jeg har hatt ansvar for det digitale og informasjonsflyten og trives godt med det. Synes det er fint å være med å bidra for fellesskapet. Det er også mye å sette seg inn i form av informasjon, så ser også en fordel med at man sitter lengre enn kun en 2 år.

Kandidat 4:

Reidar Aarhaug, tun 3.

Har sittet i styret i en periode nå, og ønsker gjerne en til for å følge opp pågående prosjekter. Er god på oppgaver innenfor bygg, anlegg og vedlikehold. Er handyman, og liker å få ting gjort. Har god teknisk forståelse, og god oversikt over prosesser i Grendelaget. Har blant annet hatt ansvar for rørprosjektet.

Har bodd i Kroppanmarka siden 2011, har to barn og samboer.

Kandidat 5:

Tor Georg Mediaa, tun 4.

Motivasjonen for å komme tilbake inn i styret er fordi jeg har god byggteknisk kompetanse og god sans/erfaring på generelt vedlikehold.

Har og 4 år ansiennitet fra tidligere styrearbeid i Kroppanmarka, samt flere år med vervet som tillitsvalgt ved nåværende arbeidsplass, som glass og aluminiums-arbeider ved Glassbygg As.

48 år, 4 barn (ungdom/voksne), kjerring og 3 katter.

Har bodd i Kroppanmarka siden April 2011.

2 valgkomite

Cecilie Bach

Tove Moe

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

- Stine Andresen

- Reidar Aarhaug

- Aleksander Prøis- Jensen

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250059
Vår referanse: 3664188/25629161
Bestilling: C3 2025-01-29 (3) 70

Dato
29.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31841	107	3.12.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	319	69	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentavgift kr. 600,-

SKJØTE

DAGBOKFØRT
03.DES85 31841
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer [2]	Kommune
Kroppanmarka 43, gnr 319 brn 69	Trondheim

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag – mnd. – år – personnummer
A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag – mnd. – år – personnummer
Helga Jørstad	29 04 26 [redacted]

KJØPESUMMEN KR 575 000.- er oppgjort på avtalt måte

Kjøpet gjelder bygg under oppføring og tomtens verdi er satt til kr 50 000.-

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Kroppanmarka Grendelag og plikter å stille pant for sine økonomiske forpliktelser med kr 5 000.- i nærværende eiendom overfor grendelaget.

Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter 90% av første tinglyste overdragelsessum. Grendelaget plikter å vike prioritet inntil 90% av lånetakst avholdt i.h.t. Forsikringsrådets regler. Nærværende bestemmelse kan ikke slettes så lenge Den Norske Stats Husbank har lån i noen av eiendommene som eies av medlemmer av Kroppanmarka Grendelag.

20.16541

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen – ved å krysse ut en av nedenstående ruter – erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Trondheim
Sted

21/11-1985
Dato

A/S Trondhjems Takmeteorologi
og Entreprenørforretning

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift [5]

Fødselsnummer [6]

Jeg/Vi [x] bekrefter [7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt [x] nærvær. Jeg/Vi [x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Ola Tilseth
Statsaut.eiendomsmegler

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

[x]) Stryk det som ikke passer.

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.

Notater

Notater

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 31250059 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Kroppanmarka 43, 7075 Tiller.
Gnr. 319, Bnr. 69, 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 14 900,- 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: 31250059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.02.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no