

Velkommen til

Kroppanmarka 139, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kroppanmarka 139
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 350 000,-
Omkostninger	kr	111 080,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 461 080,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 080,-	kr	4 461
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 409,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1987
BRA/BRA-i	128 / 123 m²
Soverom	3

Energimerke F

Velkommen til Kroppanmarka 139!

EiendomsMegler1 ved Marthe Frantzen har gleden av å presentere dette flotte rekkehuset beliggende i et rolig og familievennlig boområde. Rekkehuset ligger svært godt til i feltet med endebeliggenhet. Boligen har også uteområder på begge sider av boligen slik at man kan nyte gode solforhold hele dagen.

Boligen har en rekke gode kvaliteter verdt å nevne:
- Innbydende og flott rekkehus på hele 128m².
- Hele 3 etasjer med god planløsning.
- Ligger i et attraktivt boligområde i Kroppanmarka.
- Kjøkkenet i 1.etasje ble oppusset i 2011.
- Kjelleretasjen er innredet og brukt som stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Kjelleretasjen er pr. tid utleid for kr. 14.000,- inkludert strøm.
- Rolig og familievennlig område med gangavstand til blant annet skole, barnehage og dagligvarebutikk.
- Fast p-plass i felles garasjekjeller.

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 139, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 319, Bnr. 186, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 350 000,-
Omkostninger	kr	111 080,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 461 080,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 461 080,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 474 380,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr TOBB (velforening) kr 1 240,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 108 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 111 080,- 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
Kr 1 688,- i august 2025.
Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 1.409,- pr. mnd. Pliktig medlemsskap i Kroppanmarka grendelag.

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

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517287775, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2025: 7.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 04.09.2025: 4 225 421
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente

Lånenummer: 90517287775, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2025: 7.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 04.09.2025: 4 225 421
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente

Areal
BRA - i: 123 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 128 m²
TBA: 63 m²

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

Kjeller.
- opprinnelig intern trapp ned til kjeller har blitt ombygd
- opprinnelig disponibelt areal i kjeller har blitt innredet med stue/kjøkken og 2 soverom
- opprinnelig vaskerom har avdelt med gang og øvrige areal har blitt innredet til bad/vaskerom.

1. etasje.
- opprinnelig intern trapp opp til 2 etasje har blitt endret
- opprinnelig gang har blitt avdelt med trapperom
- opprinnelig soverom har blitt innredet til kjøkken samt skillevegg mot stue har blitt fjernet
- opprinnelig kjøkken har blitt innredet til soverom og åpning mot stue har det blitt montert dør og øvrige åpning har blitt kledd igjen.

2. etasje
- opprinnelig areal har blitt innredet til gang m/trapp, gang og 2 soverom

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller.

ELBIL-LADER: 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.

Tomt
Tomtestørrelse er 163 m² på eiet tomt.

Byggeår
1987 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal
Kjeller: Rom benyttet som stue/kjøkken m/trapp, gang, bad/vaskerom og 2 rom brukt som soverom.
1. etasje: Entre, gang m/trapp, trapperom, bad, stue/kjøkken og soverom.
2. etasje: Gang m/trapp, gang og 2 soverom.

Eksternt bruksareal
1. etasje: Utvendig bod.

Standard
Kjeller:
Rom brukt som stue/kjøkken m/trapp:
Laminat på gulv, malt panel/brystpanel og malte flater på vegger, flis mellom over- og underskap, malt panel og malt betonghimling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over-og underskap, profilerte og plane møbelplater i fronter og laminert benkeplater. Ventilator over stekesone. Komfyrvakt. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Gang:
Flis på gulv, malte veggflater, malt glatt flate i himling.
Innredning: Plassbygd skap m/fjernvarmeanlegg.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv, tapet og flis på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, plassbygd skap, speilskap og 2 veggskap.

Rom brukt som soverom 1:
Laminat på gulv, malt panel/panelplater på vegger, malt panel i himling.

Rom brukt som soverom 2:
Laminat på gulv, tapet og malt panel/plater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

1. etasje:
Entre:
Laminat på gulv, malte panelplater og malte flater på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malte panelplater og malte flater på vegger, malt glatt flate i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt WC. Baderomsinnredning; nedfelt servant i benkeplate med underskap, speilflis, veggskap og 2 høyskap.

Stue/kjøkken:
Laminat på gulv, malte panelplater og malte flater på vegger, flis mellom over- og underskap, malt panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Soverom:
Laminat på gulv, malte panelplater og malte flater på vegger, malt glatt flate i himling.

2. etasje.
Gang m/trapp:
Laminat på gulv, tapet/malt miljøtapet og malte flater på vegger, malt panel i himling.

Gang:
Laminat på gulv, malt strie og malte flater på vegger, malt panel i himling.

Soverom 1:
Laminat på gulv, tapet/malt miljøtapet og malte flater på vegger, malt panel i himling.

Soverom 2
Laminat på gulv, malt strie og malte flater på vegger, malt panel i himling.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

Adkomst
Kjør Østre Rosten til rundkjøringen ved Tonstadkrysset, følg så veien rett frem og ta til høyre inn Fossestuvegen.
Ta deretter første vei til høyre, og du vil komme til Kroppanmarka. Parker på felles oppstillingsplass og følg skilting til nr. 118.

Det vil bli skiltet i regi Eiendomsmegler 1 ved felles visning med påmelding.

Byggemåte
Bygningen, som er et rekkehus oppført i 1987, er i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre og betong Utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak. Etasjeskille er et trebjelkelag og betong. Vinduer og terrassedør 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

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 03.07.1987

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

Oppvarming
Rekkehuset varmes opp via elektrisitet og fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Kjelleretasjen i boligen er utleid og overdras med utleieforholdet.
Leiepris kr. 14.000,- pr. mnd inkludert strøm.
Oppsigelsestid: 1 måned.

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Kopi av leieavtalen kan fås ved henvendelse til megler. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder; En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er tilleggsdel tatt i bruk til hoveddel uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

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
Det foreligger ingen skattemessig formuesverdi for eiendommen. Kfr. megler

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
Jacob Zigo og Ndem Atemnkeng Aso Nkonte

Heftelser og servitutter
Pantsettelseserklæring
Dagboknr.: 18666
Dato: 31.07.1987
Beløp: 5 000
Panthaver: KROPPANMARKA GRENDELAG
Orgnr: 1 212 623

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 18666
Dato: 31.07.1987
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 203,-
Fotograf kr. 3 500,-
Tilstandsrapport kr. 16 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr.1 250 ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført 18-09-2025 av Jan-Frode Vigdal i Fyksen Takst.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmannens kommentar til areal:
Det bemerkes at soverom 2 og stue/kjøkken i kjeller ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal). Rømningsvinduer i kjeller er plassert høyere enn en meter opp fra gulvet, ett fast møbel må derfor stå under vinduet for å lette rømning.

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

Kjeller.
- opprinnelig intern trapp ned til kjeller har blitt ombygd
- opprinnelig disponibelt areal i kjeller har blitt innredet med stue/kjøkken og 2 soverom
- opprinnelig vaskerom har avdelt med gang og øvrige areal har blitt innredet til bad/vaskerom

1. etasje.
- opprinnelig intern trapp opp til 2 etasje har blitt endret
- opprinnelig gang har blitt avdelt med trapperom
- opprinnelig soverom har blitt innredet til kjøkken samt skillevegg mot stue har blitt fjernet
- opprinnelig kjøkken har blitt innredet til soverom og åpning mot stue har det blitt montert dør og øvrige åpning har blitt kledd igjen

2. etasje
- opprinnelig areal har blitt innredet til gang m/trapp, gang og 2 soverom.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendig > Utvendige trapper.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad IU:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. - Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Radon.
- Innvendig > Rom Under Terreng.

- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige trapp ned til kjeller.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vegghengt WC.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

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 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:
Våtrom, tak og fasade:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Vater Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: KJELLERTASJEN: Endringer utført i 2024/25 Bad: - Flislagt gulv og vegger, inkludert gang til dusjen - Montert dusjkabinett - Montert speil og servantskap - Montert ny baderomsdør Kjøkken, vinduer og gulv: - Montert kjøkken - Installert tre nye vinduer - Lagt nytt gulv i hele kjelleretasjen (stue, kjøkken og begge soverom) HOVEDETASJEN/ FØRSTEETASJE Bad: Endringer utført i 2024 - Montert dushjørne /dusjkabinett Kjøkken: - Montert ny kjøkkenbenk Soverom: - Opprettet ett ekstra rom - Montert nytt vindu på soverommet

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Tryg elektro
Beskrivelse av arbeidet: Kjeller leilighet: Ny kurs til platetopp med komfyrvakt Ny kurs til oppvaskmaskin Stikk til kjøleskap og vifte Erstatte belysning på kjøkken/stua, 3 stk, lamper Utskiftning av lamper på soverommene Framlegg og montering av 3 downlights på bad Montering av plejd styring for lampe på stue Forlenging av kurs for vaskemaskin på bad Fremlegg og montering av baderomsvifte Utshiftning av bryter til soverom Omlegging
av eksisterende anlegg ved riving av vegger 1.etg: Montering av plejd styring for downlights i soverom 2.etg: Riving av eksisterendere anlegg i soverom og gang Nytt åpent anlegg i 2.etg , montasje av stikkkontakter, bryttere til belysning.

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Maling: - Innvendig maling i hele huset - Utvendig maling på murvegg i kjelleretasjen
hvor de nye vinduene er montert - Utvendig maling på balkong terasse Trapp: Montert ny trapp fra hovedinngang ned til kjelleretasjen, samt justering av trappa plassering i hovedetasjen.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere
eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Vater Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av 3 vinduer i kjelletasjen.

Drenering, fukt og lekkasje:
Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja.
Tidligere eieren opplyst at det kan komme maur inn på rom i kjelleretasjen i vår- og sommersesongen, spesielt når vinduene står åpne. Vi har opplevd at det pleier å være maur utenfor vinduet og kan komme inn i kjelleretasjen når vinduet står åpen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Maurpulver ble brukt og de forsvant den gangen.

Tekniske installasjoner:
Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Det har ikke skjedd noe siden jeg overtok boligen, men den tidligere eieren opplyste at det var en vannlekkasje i
en radiator for omtrent 15 år siden. Dette ble håndtert av forsikringsselskapet, og radiatoren ble byttet ut. Det har

ikke vært noen problemer med radiatoren siden den gang.
Vet at skaden ble utbedret, men forstår det slik fra tidligere eieren at det var forsikringselskap som tok seg av den. Vet ikke som gjort jobben, samt når det ble utført.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Tryg elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Kjeller leilighet: Ny kurs til platetopp med komfyrvakt Ny kurs til oppvaskmaskin Stikk til kjøleskap og vifte Erstatte belysning på kjøkken/stua, 3 stk, lamper Utskiftning av lamper på soverommene Framlegg og montering av 3 downlights på bad Montering av plejd styring for lampe på stue Forlenging av kurs for vaskemaskin på bad Fremlegg og montering av baderomsvifte Utshiftning av bryter til soverom Omlegging av eksisterende anlegg ved riving av vegger 1.etg: Montering av plejd styring for downlights i soverom 2.etg: Riving av eksisterendere anlegg i soverom og gang Nytt åpent anlegg i 2.etg , montasje av stikkkontakter, bryttere til belysning.

Eiendommen og omgivelsene:
Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ser svar på spørmål nr 2.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
-Ja. Jeg har satt inn en ny dør til kjelleretasjen og montert nye vinduer. I tillegg har jeg installert et kjøkken, nytt gulv i kjellen, satt opp servantskap og dusjkabinett, samt fått utført elektrisk arbeid. Ser utdyppende svar på spørsmål nr: 2.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja.

Generelt:
Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

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 17.09.2025
- Tilstandsrapport datert 18.09.2025
- Energiattest
- Byggetegninger fra kommunen
- Midlertidig brukstillatelse 03. 07.1987
- Div. kart
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Vedtekter grendalag
- Regnskap for grendalag
- Planskisser
- Protokoll generalforsamling 09.04.2025 og 20.08.2025

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

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Et flott enderekkehus beliggende i et rolig og familievennlig område i Kroppanmarka.



Fra eiendommen er det gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.



Boligen har flotte uteplasser på begge sider av boligen, som byr på svært gode solforhold.



Utsikt fra terrassen.



Velkommen inn til stua.



Stort og pent kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er oppgradert i 2011.



Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.



Kjøkkenet har en praktisk halvøy med ekstra benkeplass og koselige sitteplasser.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken og den gode takhøyden bidrar til en god romfølelse.



Soverom i 1. etasje på 8 kvm.



Soverom i 1. etasje.



Lyst og flislagt bad. Det er godt med skapplass på baderommet.



Praktiske innfellbare dusjdører.



Trapp opp til loftsetasjen.



Soverom i loftsetasjen.



Soverom i loftsetasjen.



Stue i kjelleretasjen.



Romslig stue/kjøkken- løsning.



Kjøkkenet ble etablert i 2024.



Rom brukt som soverom i kjelleretasjen.



Soverommet har tilknytning til romslig og praktisk garderobeløsning.



Rom brukt som soverom i kjelleretasjen.



Bad/Vaskerom i kjelleretasjen.



Bad/vaskerom i kjelleretasjen.



Inngangsparti med plass til ønsker møblement.



Inngangsparti.



Det er satt inn nye vinduer i kjelleretasjen.

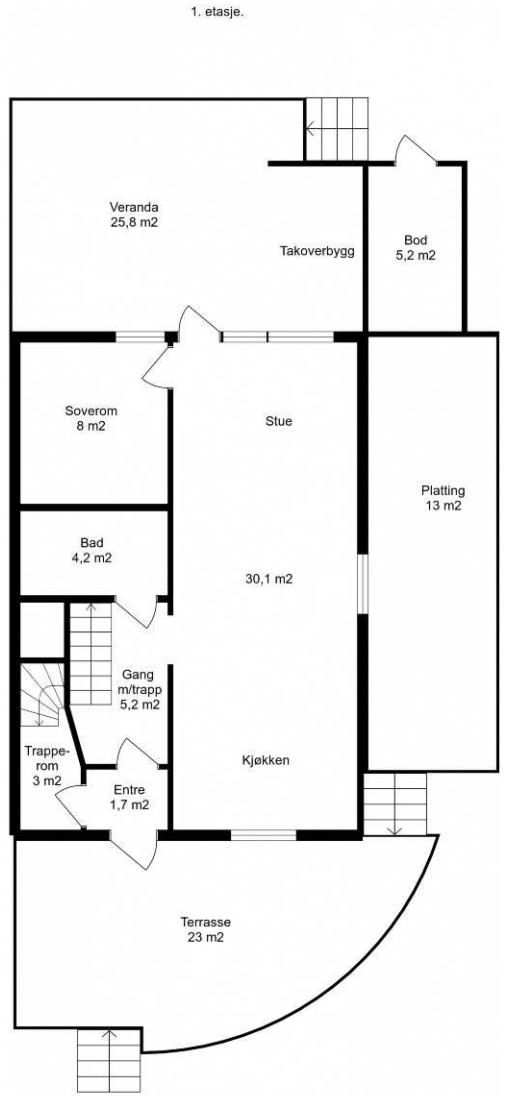


Boligen har en fin endebeliggenhet ti feltet.



Rolig og familievennlig område med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Plantegning

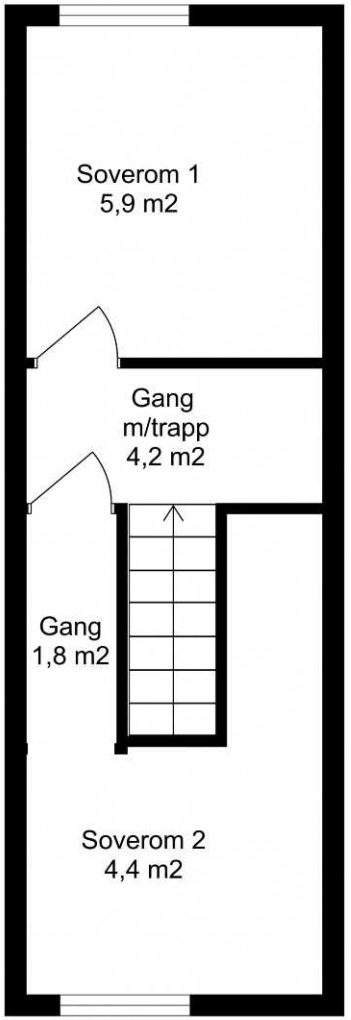


FYKSEN TAKST

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.

2. etasje.

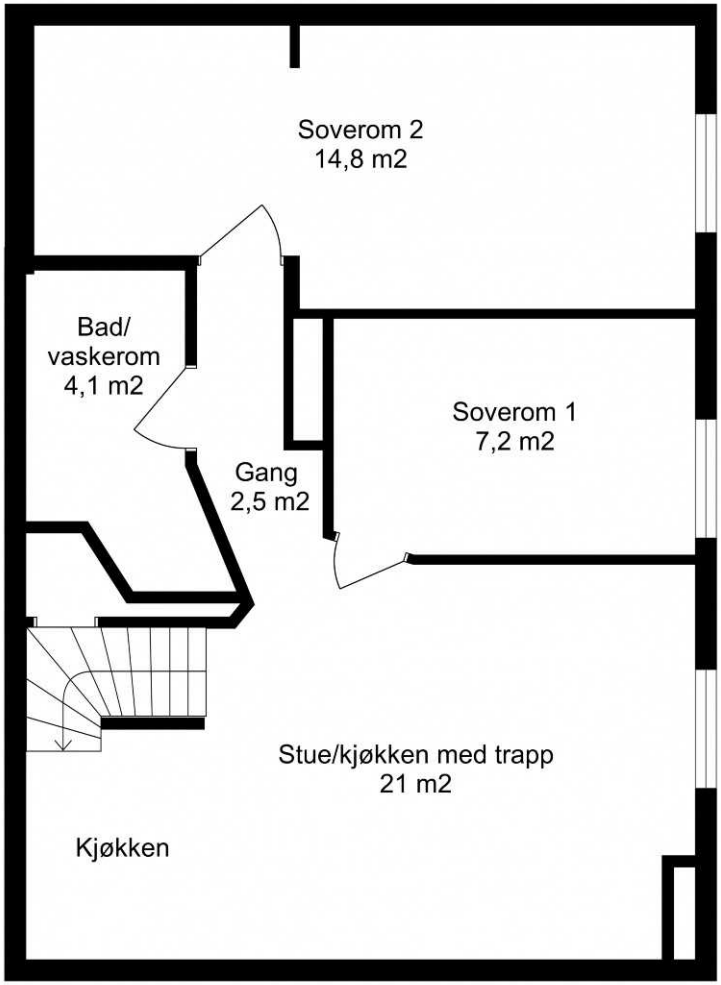


FYKSEN TAKST

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.

Kjeller.



FYKSEN TAKST

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.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 319, bnr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22505-1171 **Referansenummer:** RG7126

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Frode Vigdal

FYKSEN TAKST

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

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

Jan-Frode Vigdal
Uavhengig Takstingeniør
jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

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

Kjeller.

- opprinnelig intern trapp ned til kjeller har blitt ombygd
- opprinnelig disponibelt areal i kjeller har blitt innredet med stue/kjøkken og 2 soverom
- opprinnelig vaskerom har avdelt med gang og øvrige areal har blitt innredet til bad/vaskerom

1. etasje.

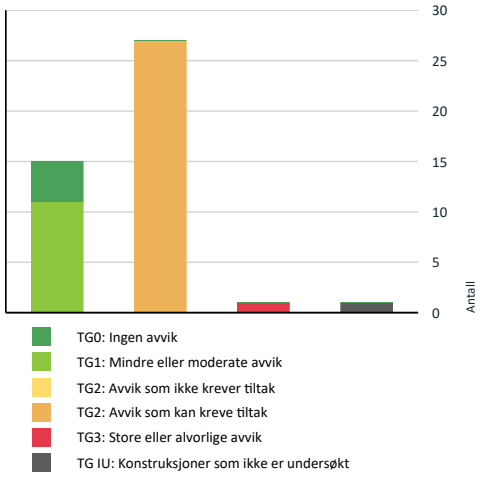
- opprinnelig intern trapp opp til 2 etasje har blitt endret
- opprinnelig gang har blitt avdelt med trapperom
- opprinnelig soverom har blitt innredet til kjøkken samt skillevegg mot stue har blitt fjernet
- opprinnelig kjøkken har blitt innredet til soverom og åpning mot stue har det blitt montert dør og øvrige åpning har blitt kledd igjen

2. etasje

- opprinnelig areal har blitt innredet til gang m/trapp, gang og 2 soverom

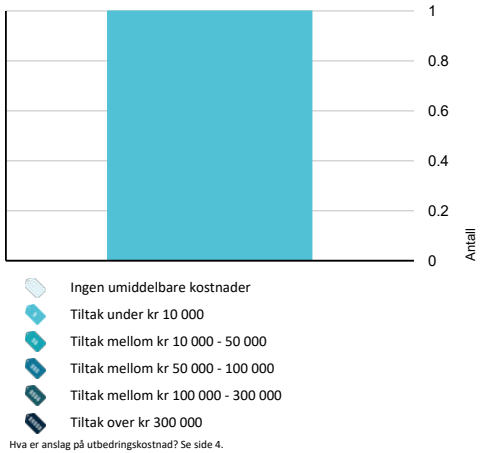
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapp ned til kjeller.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Vegghengt WC**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1987

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår, type undertak er ukjent og ikke tilgjengelig for kontroll. Taket ble besiktiget fra bakkenivå på grunn av manglende tilgjengelighet og sikkerhet på befaringsdagen.

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

Det bemerkes en del mosegroing på takflatene. Dette er uheldig å bidrar til økt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales rengjøring og fjerning av mose fra takflate.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå på grunn av manglende tilgjengelighet og sikkerhet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av renner og nedløp nærmer seg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med liggende bordkledning av ukjent alder. Det registreres synlig lufting, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten lufting bak kledningen, dette må ses i sammenheng med datidens byggeskikk. Eventuelt fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Det må påregnes lokale utskiftninger av kledningsbord. Videre anbefales det overflatebehandling av kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover observasjoner fra underliggende etasje.

Tilstandsrapport

Om full visshet om tilstand og oppbygning ønskes må konstruksjonen åpnes opp, noe som er utenfor omfanget for denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om det ønskes full visshet om tilstand og oppbygning må konstruksjonen åpnes opp. Dette anses ikke å være rasjonelt da det ikke er synlig tegn til skader.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På grunn av alder på vinduer, er pakninger i karmer harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer

Ifølge eiere ble det montert 3 vinduer i kjeller av type PVC vinduer med 2-lags glass og det ble montert et vindu i soverom i 1. etasje som er malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

På grunn av alder er pakninger i karm harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap. Videre registreres det overflateslitasje på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dørene er av eldre dato/fra byggeår og det er begrenset hvor mye det er mulig å justere/utbedre. Det må påregnes nedsatt funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er av ukjent dato og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på pilarblokker som er lagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

Plattingen er av ukjent dato og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord.

Veranda er av ukjent dato og er oppført som en trekonstruksjon. Innfestet i yttervegg og anlagt på drager og søyler i front som er ført ned til terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det registrere svikt i fundamenteringen på veranda, plattingen og terrassen samt skjevheter på rekkverk. Videre registreres det overflateslitasje på rekkverk og gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det må påregnes justeringer/utbedringer av konstruksjonen på veranda, platting og terrassen samt justering/utbedring av rekkverk på veranda og terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp fra veranda ned til terreng og en tretrapp fra terrasse ned til plattingen. Trappene er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

Videre registreres det overflateslitasje på trappene.

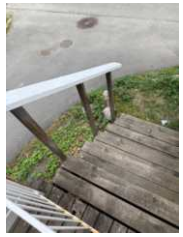
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales at overflater blir rengjort og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.



Mangler spiler i rekkverk på trapp ved veranda.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er oppført et forenklet takoverbygg på deler av veranda og en utvendig bod i enkel utførelse. Det er ukjent når disse ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Råteskader på toppbord på boden ble registrert. Det er ikke etablert et overgangsbeslag ved overgang takktekking mot yttervegg til boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utskiftninger av kledning på påregnes og overflatebehandlig anbefales. Overgangsbeslag anbefales å etablere.



Det er ikke etablert et overgangsbeslag ved overgang takktekking mot yttervegg til boligen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig overflater er av varierende alder.
Innvendig er det gulv av flis og laminat. Veggene har tapet, malt panel/panelplater og malte flater . Innvendige tak har malt glatt flate, malt panel og malt betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det registreres heksesot/støvkondens på overflater i stue/kjøkken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres knirk i gulvkonstruksjonen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales ved skifte av gulv.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med oppholdsrom og våtrom.

Rom i kjelleretasjen har utforede vegger.
Kjelleren ventileres via åpningsvinduer og mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det er utført fuktmåling med hammerelektrode via hulltaking i soverom 2.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at alle yttervegger er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

- Utforet vegg i gang er utført med plast dampsperre, dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning og kan bidra til at eventuell fukt stenges inne i veggen. Ved fuktmåling i treverket registreres ca 16,5 % fukt. Fuktinnholdet i innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktkvoten er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.
- Utforede vegger er kun isolert på innvendig side. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Jevnlig tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.

Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige trapp ned til kjeller.

Boligen har en plassbygd tretrapp som er ubehandlet. Eiere opplyser at trapp ned til kjeller har blitt endret og ombygd i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Det registreres overflateslitasje i trinnene. Utformingen av trappetrinn er ikke utført i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må påregnes overflatebehandling av trapp. Det anbefales utbedring av trappetrinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører av varierende alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet oppgradert i 2011 av tidligere eiere, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger. Eiere opplyser at det ble montert innfellbare dusjdører i 2024 av innleid håndverker.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket innvendig har malt panel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Eiere opplyser at rommet har vannbåren gulvvarme. Styring av varmen er bak en inspeksjonsluke som er etablert i soverom 1.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Det registreres bom i gulvflis ved sluk. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).
Det er registrert 13 mm høydeforskjell fra døråpning til topp sluk, og gulvlist ved dushjørne danner en sperre for eventult lekkasjevann. Dette vurderes å ikke være et avvik av vesentlig grad. På grunn av høy oppkant ved dør så vurderes det at vannsikkerheten er ivaretatt.
Det registreres svertesopp på elastiske fuger dusjsonen

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres.
- Andre tiltak:

Tiltak i form av utskifting av flis må påregnes om flisene sprekker/løsner. Ved oppussing av badet anbefales det utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 2011 med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det registreres at det membran ikke er klemt med klemring. Klemring er ikke montert. Videre registreres det at skruehull i sluket er tettet med elastisk fuge. Tettheten i sluket er derfor usikker, særlig ved tilbakeslag/for høy vannstand i sluket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder. Utskiftning av sluk anbefales ved neste oppussing.





Klemring mangler i sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Baderomsinnredning; nedfelt servant i benkeplate med underskap

Tilstandsrapport

speilflis, veggskap og 2 høyskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vegghengt WC

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved etablering av løsningen med innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av tilgjengelig inspeksjonsluke fra tilstøtende soverom ble det ikke tatt hull. Det ble målt i treverk i inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Eiere opplyser at bad/vaskerom ble oppgradert i 2024 med ukjent omfang av innleid håndverker, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet og fliser. Taket innvendig er av malt glatt flate.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det registreres bruddskade på gulvflis ved sluket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik. Det anbefales å etablere forskriftmessig fallforhold ved oppussing av rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse. Klemring og membran/mansjett er skjult på grunn at det er påført flislim/betong over og er dermed ikke mulig og kontrollere. Det forutsettes at membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utskiftning av sluk anbefales ved neste oppussing.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett. Vegghengt WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, plassbygd skap, speilskap og 2 veggskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres krakelering i emaljen til servant.

Konsekvens/tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom 2 uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppusset i 2011 av tidligere eiere ifølge tidligere salgsoppgave. Eiere opplyser at benkeplater ble skiftet i 2024 av innleid håndverker. Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Eiere opplyser at kjøkkenet ble oppusset i 2024 av innleide håndverkere.
Kjøkkeninnredning med over-og underskap, profilerte og plane møbelplater i fronter og laminert benkeplater. Ventilator over stekesone. Komfyrvakt. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran er plassert i kjeller (gang ved fjernvarmeanlegget)..

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer. Det er etablert mekanisk avtrekk fra begge badene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Oppholdsrom i kjeller mangler tilfredstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i radiatorer, fjernvarmeanlegg er plassert i gang i kjeller. Anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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 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.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Eiere opplyser at det har blitt utført diverse oppgraderinger av el-anlegget i 2023 i forbindelse med innredning av kjeller og nytt åpent el-anlegg i 2. etasje, utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Sikringsskapet er plassert i entre. Skapet har automatsikringer/skrusikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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.
   1987

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er fremvist for elektrisk arbeid utført i kjeller og 2. etasje, datert den 13.12.2023 utført av Tryg Elektro AS.

   Samsvarserklæring for øvrige oppgraderinger av el-anlegg er ikke fremvist (TG 2).

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 Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på øvrige oppgraderinger av det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2).
    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Generell kommentar

Dersom man har skrusikringer i boligen, bør disse sjekkes jevnlig etter varmgang, svart farge eller svidd lukt. Gamle sikringer er ofte ikke tilpasset dagens bruk og elektriske apparater. Utskifting av eldre skrusikringer bør vurderes. Videre ble det registrert at flere downlights ikke fungerte på befaringsdagen.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere i hver etasje og 6 kg brannslukker.

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opplysninger på om det er utført arbeid vedrørende fuktsikring eller drenering i nyere tid. Ingen synlig fuktsikring ble registrert ved grunnmur.
Det opplyses om at dreneringen og fuktsikring som ligger under bakkenivå ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessige slitasje.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmur er innvendig skjult bak påforet konstruksjon. Utvendig er grunnmur skjult av terrasse og veranda. Dette vil si at inspeksjonen er betydelig begrenset. Synlige deler av grunnmur fremstod uten tegn til skade.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrående område. Store deler av terrenget rundt boligen er skjult av terrasse og veranda. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at grunnmuren blir utsatt for unødig fuktbelastning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er fra byggeår.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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.

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

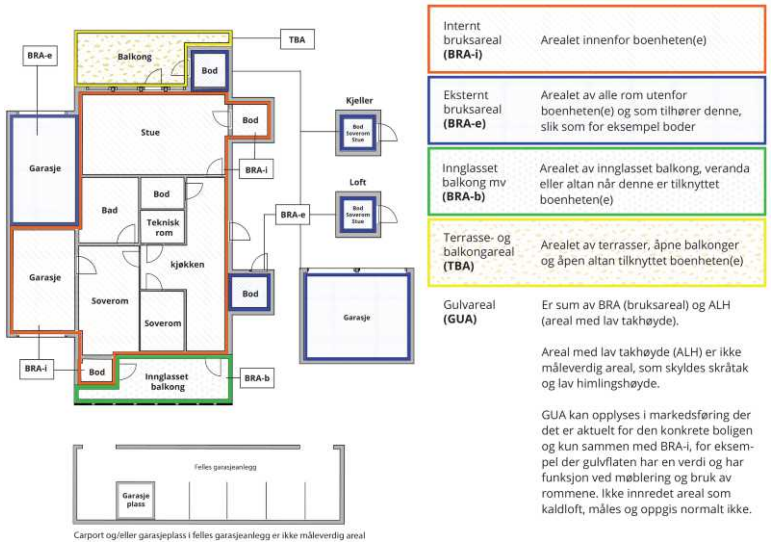
Hva er måleverdig areal?

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

Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	15			15	
1. etasje	55	5		60	63
Kjeller	53			53	
SUM	**123**	**5**			**63**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/trapp, gang, soverom, soverom 2		
1. etasje	Entré, trapperom, gang m/trapp, bad, stue/kjøkken, soverom	Utvendig bod	
Kjeller	Stue/kjøkken m/trapp, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kjeller.

- opprinnelig intern trapp ned til kjeller har blitt ombygd
- opprinnelig disponibelt areal i kjeller har blitt innredet med stue/kjøkken og 2 soverom
- opprinnelig vaskerom har avdelt med gang og øvrige areal har blitt innredet til bad/vaskerom

1. etasje.

- opprinnelig intern trapp opp til 2 etasje har blitt endret
- opprinnelig gang har blitt avdelt med trapperom
- opprinnelig soverom har blitt innredet til kjøkken samt skillevegg mot stue har blitt fjernet
- opprinnelig kjøkken har blitt innredet til soverom og åpning mot stue har det blitt montert dør og øvrige åpning har blitt kledd igjen

2. etasje

- opprinnelig areal har blitt innredet til gang m/trapp, gang og 2 soverom

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

Kommentar: Det har blitt etablert kjøkken og bad/vaskerom i kjeller av innleide håndverkere i 2023/2024. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at soverom 2 og stue/kjøkken i kjeller ikke tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys (10% dagslyskrav i forhold til rommets bruksareal). Rømningsvinduer i kjeller er plassert høyere enn en meter opp fra gulvet, ett fast møbel må derfor stå under vinduet for å lette rømning.

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	123	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Ndem Atemnkeng Aso Nkonte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	319	186		0	163.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kroppanmarka 139

Hjemmelshaver
Nkonte Ndem Atemnkeng Asong, Zigo Jacob

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kroppanmarka 139 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 186
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.09.2025		Gjennomgått	92	Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Standardbeskrivelse	18.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

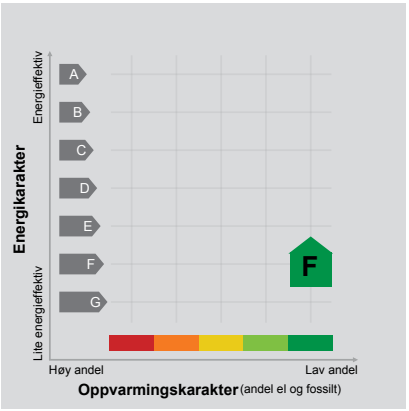
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kroppanmarka 139
Postnummer	7075
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	319
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182751693
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169965
Dato	18.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-nett/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.





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

Jacob Zigo

Ndem Atemnkeng Aso Nkonte

Boligen

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

Kroppanmarka 139
7075 Tiller

5001-319/186/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vater Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: KJELLERTASJEN: Endringer utført i 2024/25 Bad: - Flislagt gulv og vegger, inkludert gang til dusjen - Montert dusjkabinett - Montert speil og servantskap - Montert ny baderomsdør Kjøkken, vinduer og gulv: - Montert kjøkken - Installert tre nye vinduer - Lagt nytt gulv i hele kjelleretasjen (stue, kjøkken og begge soverom) HOVEDETASJEN/ FØRSTEETASJE Bad: Endringer utført i 2024 - Montert dushjørne /dusjkabinett Kjøkken: - Montert ny kjøkkenbenk Soverom: - Opprettet ett ekstra rom - Montert nytt vindu på soverommet

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tryg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kjeller leilighet: Ny kurs til platetopp med komfyrvakt Ny kurs til oppvaskmaskin Stikk til kjøleskap og vifte Erstatte belysning på kjøkken/stua, 3 stk, lamper Utskiftning av lamper på soverommene Framlegg og montering av 3 downlights på bad Montering av plejd styring for lampe på stue Forlenging av kurs for vaskemaskin på bad Fremlegg og montering av baderomsvifte Utshiftning av bryter til soverom Omlegging av eksisterende anlegg ved riving av vegger 1.etg: Montering av plejd styring for downlights i soverom 2.etg: Riving av eksisterendere anlegg i soverom og gang Nytt åpent anlegg i 2.etg , montasje av stikkkontakter, bryttere til belysning

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Maling: - Innvendig maling i hele huset - Utvendig maling på murvegg i kjelleretasjen hvor de nye vinduene er montert - Utvendig maling på balkong terasse Trapp: Montert ny trapp fra hovedinngang ned til kjelleretasjen, samt justering av trappa plassering i hovedetasjen

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Vater Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av 3 vinduer i kjelletasjen

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?

• **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?

• **Ja**

Tidligere eieren opplyst at det kan komme maur inn på rom i kjelleretasjen i vår- og sommersesongen, spesielt når vinduene står åpne. Vi har opplevd at det pleier å være maur utenfor vinduet og kan komme inn i kjelleretasjen når vinduet står åpen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Maurpulver ble brukt og de forsvant den gangen.

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?

• **Ja**

Det har ikke skjedd noe siden jeg overtok boligen, men den tidligere eieren opplyste at det var en vannlekkasje i en radiator for omtrent 15 år siden. Dette ble håndtert av forsikringsselskapet, og radiatoren ble byttet ut. Det har ikke vært noen problemer med radiatoren siden den gang.

Vet at skaden ble utbedret, men forstår det slik fra tidligere eieren at det var forsikringselskap som tok seg av den. Vet ikke som gjort jobben, samt når det ble utført.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tryg elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjeller leilighet: Ny kurs til platetopp med komfyrvakt Ny kurs til oppvaskmaskin Stikk til kjøleskap og vifte Erstatte belysning på kjøkken/stua, 3 stk, lamper Utskiftning av lamper på soverommene Framlegg og montering av 3 downlights på bad Montering av plejd styring for lampe på stue Forlenging av kurs for vaskemaskin på bad Fremlegg og montering av baderomsvifte Utshiftning av bryter til soverom Omlegging av eksisterende anlegg ved riving av vegger 1.etg: Montering av plejd styring for downlights i soverom 2.etg: Riving av eksisterendere anlegg i soverom og gang Nytt åpent anlegg i 2.etg , montasje av stikkkontakter, bryttere til belysning

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?
- **Ja**

Ser svar på spørmål nr 2

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **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?
- **Ja**

Jeg har satt inn en ny dør til kjelleretasjen og montert nye vinduer. I tillegg har jeg installert et kjøkken, nytt gulv i kjellen, satt opp servantskap og dusjkabinett, samt fått utført elektrisk arbeid. Ser utdyppende svar på spørsmål nr: 2

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Kommunen er kjent med at nye vinduer er satt inn i kjellerleiligheten, men jeg har ennå ikke søkt om godkjenning for den nye boenheten i kjelleretasjen.

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

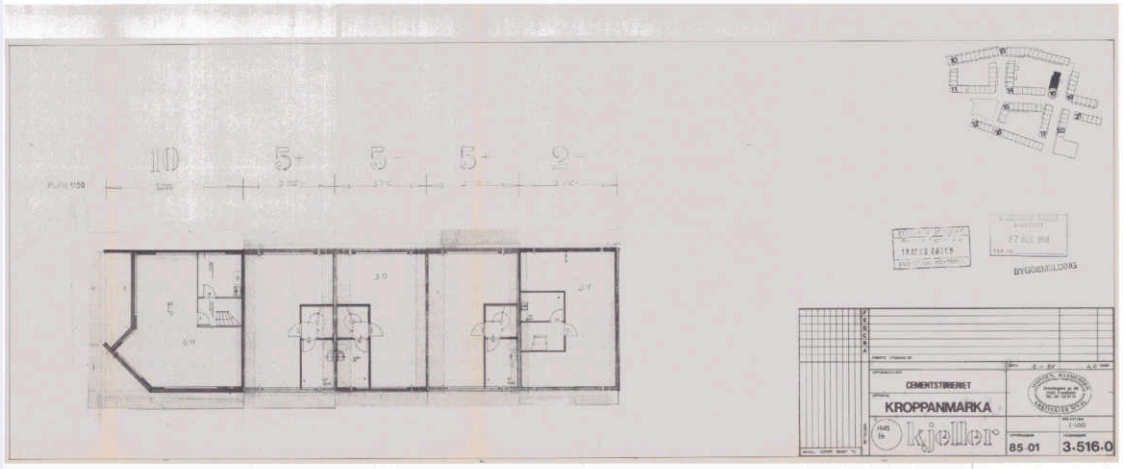
Bolig selges med boligselgerforsikring

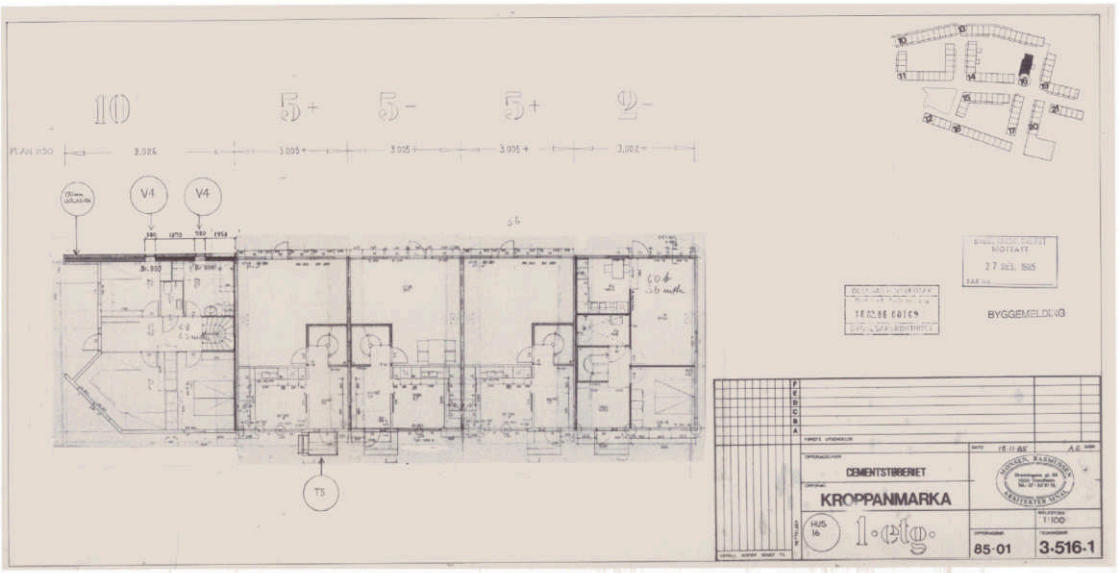
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

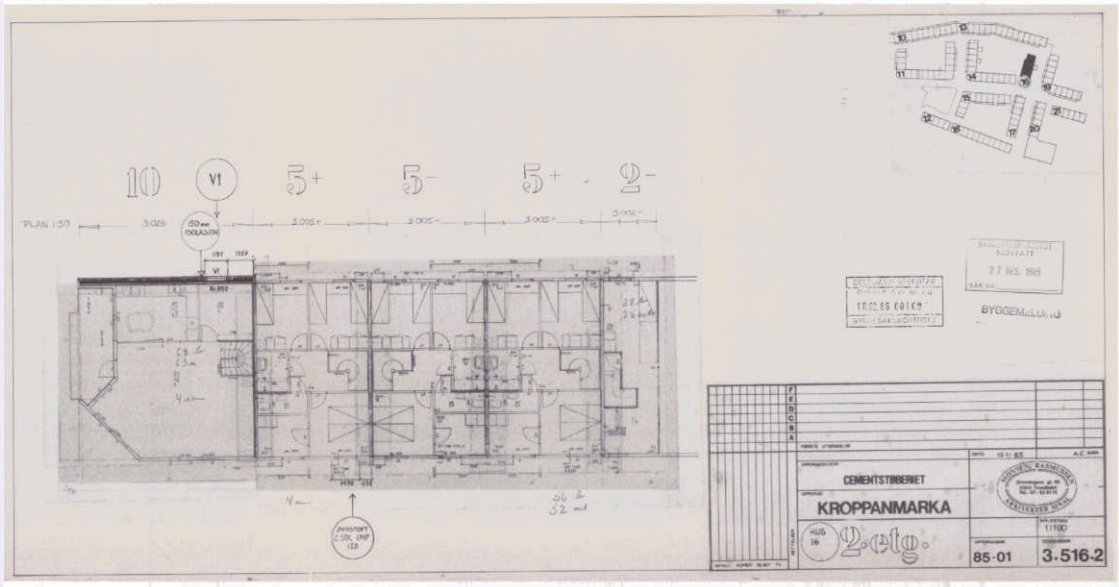
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

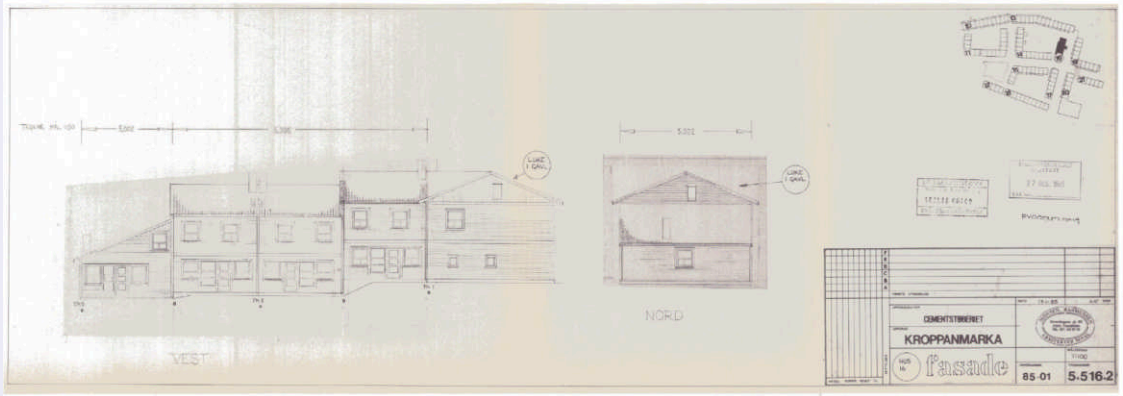
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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




10
5+
5-
5+
2-
V1
V4
T5
BYGGEMELDUG
CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
HUS 16
1.etg.
85-01
3.516.1


10
V1
5+
5-
5+
2-
BYGGEMELDUG
CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
HUS 16
2.etg.
85-01
3.516.2


ØST
SØR
BYGGEMELDING
CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
fasade
85-01
5-516-1


VEST
NORD
CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
fasade
85-01
5-516-2

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

SAK NR.: DB 169/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Trondhjems Cementstøberi og
Entreprenørforretning A/S
Sluppenveien 12
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Kroppanmarka, Hus 16
BYGGHERRE	Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret 18.2.1986
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Arbeidet er besiktiget 02.07.87
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Rekkehus
☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret Trondheim 03.07.87

Per Ragnar Hove

bygningskontrollør

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.

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.

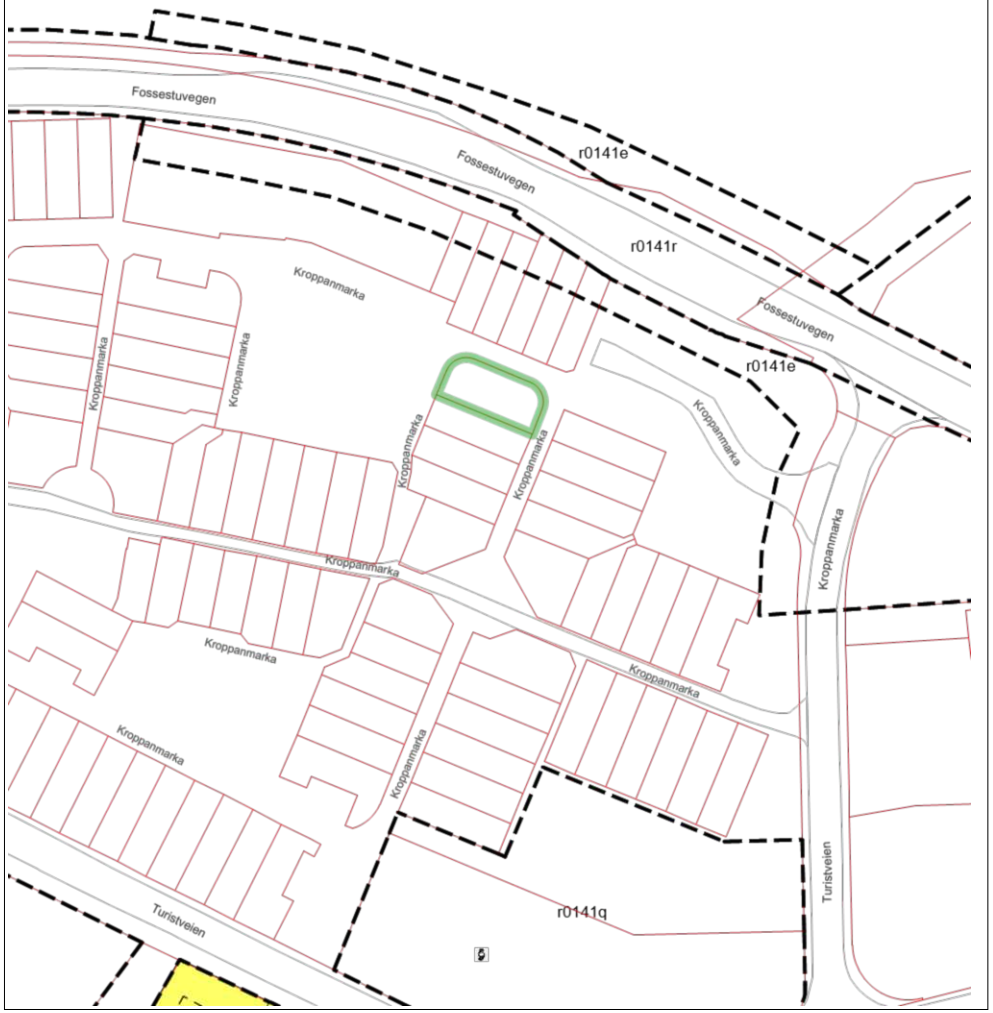
000

Trondheim

Reguleringsplaner

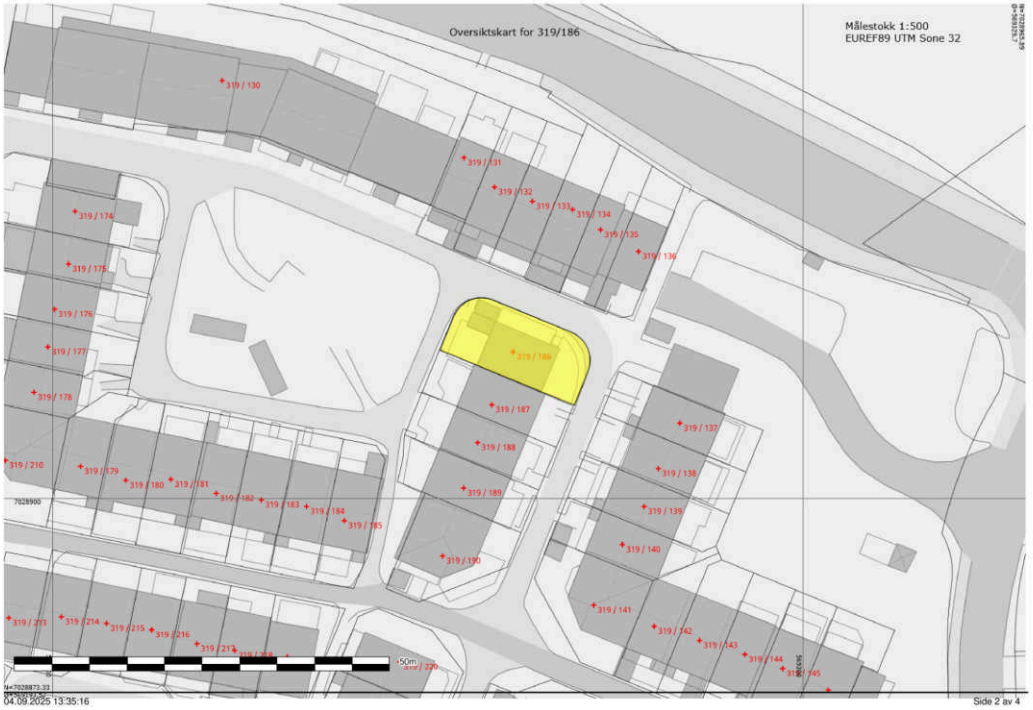
Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 139 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense	RpGrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Boligbebyggelse



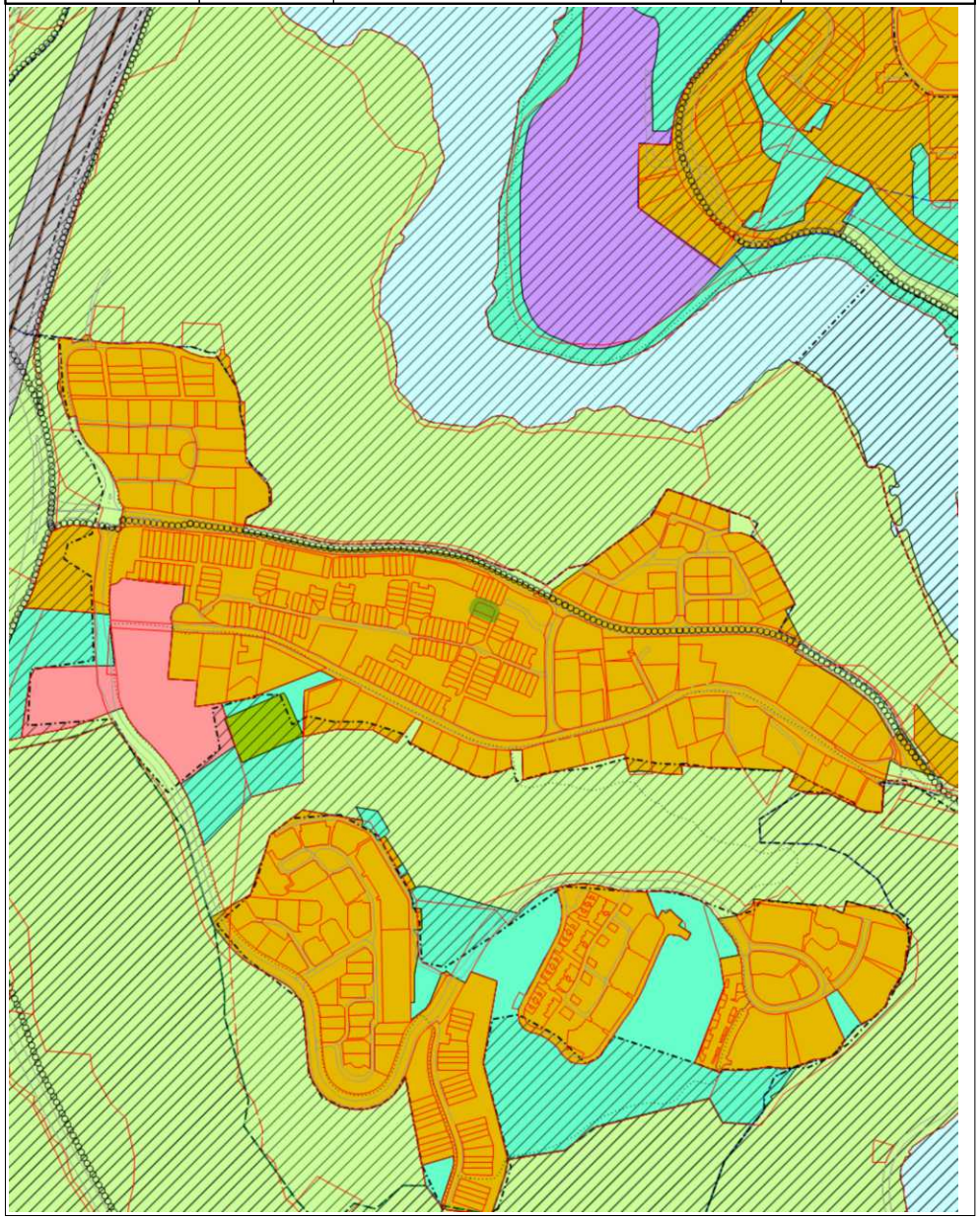


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 139 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

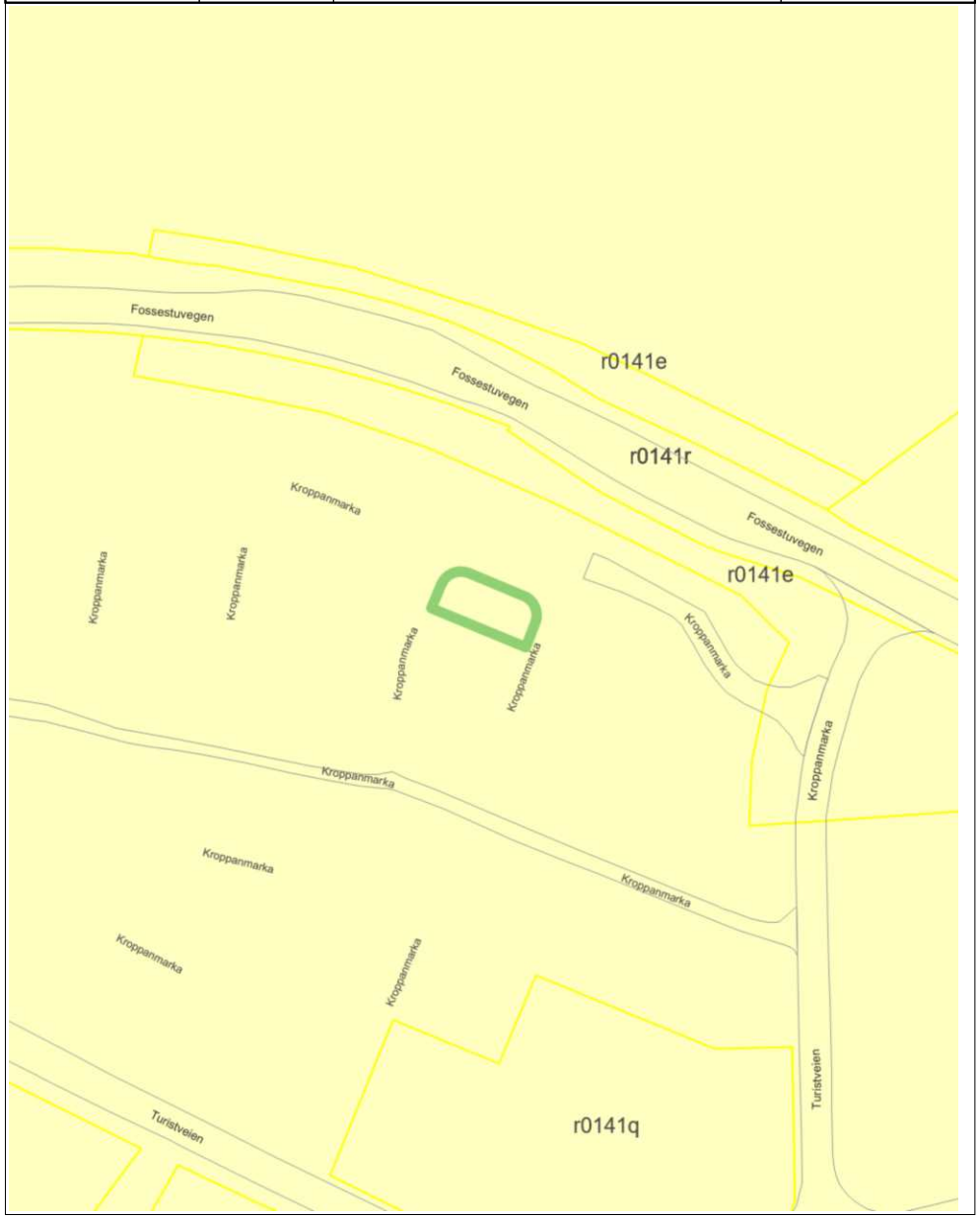
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Fjernveg
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 139 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

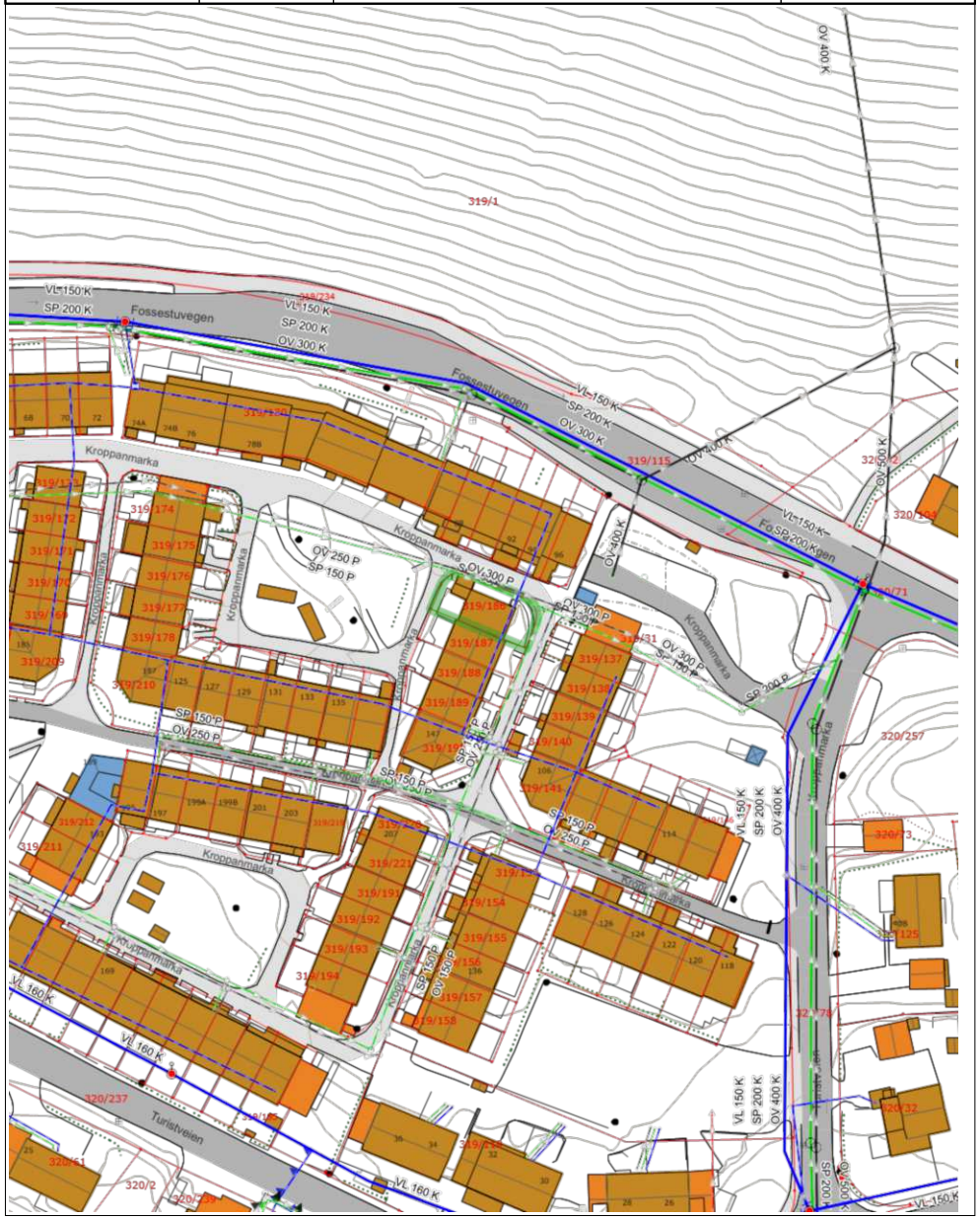
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

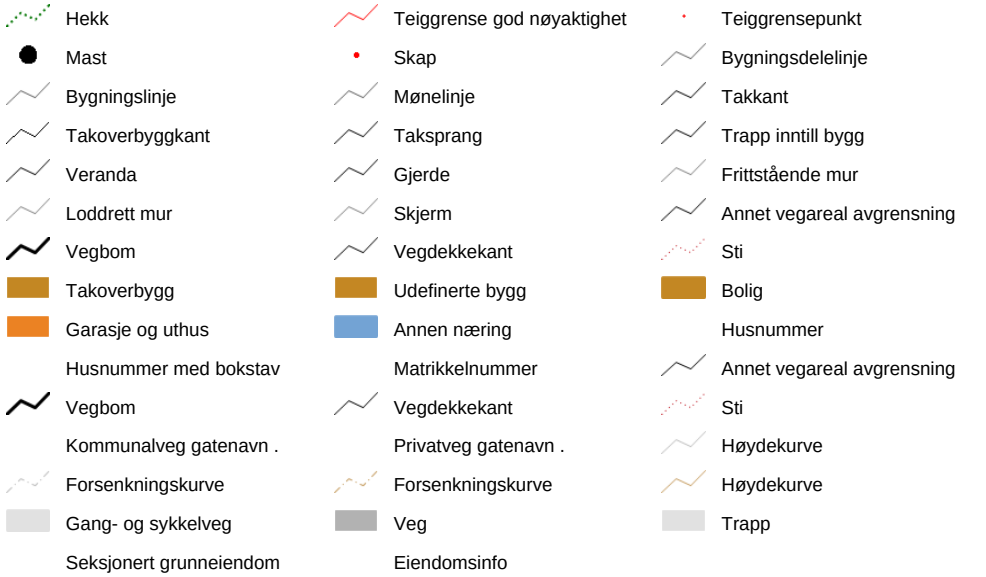
Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 139 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring



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.

Kroppanmarka Grendelag BA - Resultatregnskap 2024

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

Kroppanmarka Grendelag BA - Balanse 2024

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

Org.nr: 975 828 808 - 593

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Styremedlem Thomas Gundersen

Vedtak:

Valgt ble: Styremedlem Thomas Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Forslag styremedlem Stine Andresen

Vedtak:

Valgt ble: Stine Andresen

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

Meldte seg Grethe Mæhre Haugen

Vedtak:

Valgt ble: Grethe Mæhre Haugen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Alle medlemmer registrerte seg ved ankomst til møtet.

Vedtak:

Antall eiere:51

Antall fullmakter:7

Totalt stemmeberettigede:51

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

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

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Nedfelt avfallsløsning

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

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

Det er ikke noe som er vedtatt eller bestemt enda.

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

Det er derfor ønskelig at så mange som mulig kommer.

Vedtak:

Etter opptalt stemmer ble resultatet slik:

Ja: 54 stk. steme ja for nedfelst avfallslønsning

Nei: 4 stk. stmete nei for nedfelt avfallsløsning.

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

Det kom inn noen innspill i forhold til lånet.

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

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

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

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

Innkalling til ordinært generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA

Tid: Onsdag 09.04.2025 - 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 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg
På valg: Hallgeir Bårdseng

5.2 Styremedlem for 2 år
På valg: Thomas Gundersen

KROPPANMARKA 139

Nabolaget Kroppanmarka - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kroppanmarka	Linje 10, 24, 51, 103	2 min 0.2 km
Selsbakk	Linje R60	14 min 1.3 km
Breidablikk	Linje 9	7 min 4.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.6 km
Trondheim Værnes		32 min

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.)	207 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Sjetne skole (1-10 kl.)	477 elever, 28 klasser	5 min 2.9 km
Romolslia skole (1-7 kl.)	182 elever, 14 klasser	5 min 3 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	4 min 2.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	400 elever, 22 klasser	7 min 3.8 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	6 min 4 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	6 min 4.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

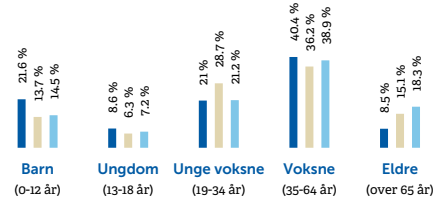
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Okstad barnehage (0-2 år)	47 barn	5 min 0.4 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år)	81 barn	7 min 0.5 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	25 barn	19 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka	PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Fossegrenda		30 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

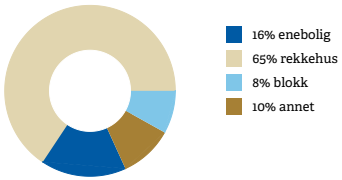
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass	Ballspill	4 min 0.3 km
Selsbakk	Ballspill, fotball	3 min 1.5 km
3T-Fossegrenda		4 min
3T-Rosten		5 min

BOLIGMASSE

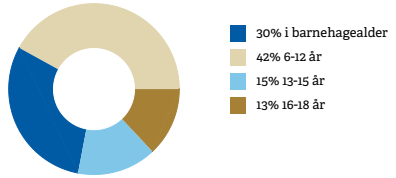


> «En perle for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

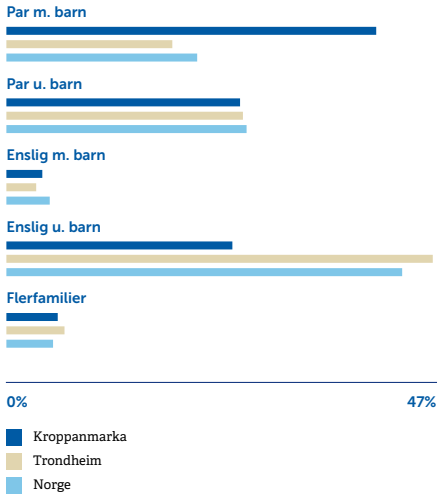
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	30 min
Apotek 1 City Syd	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



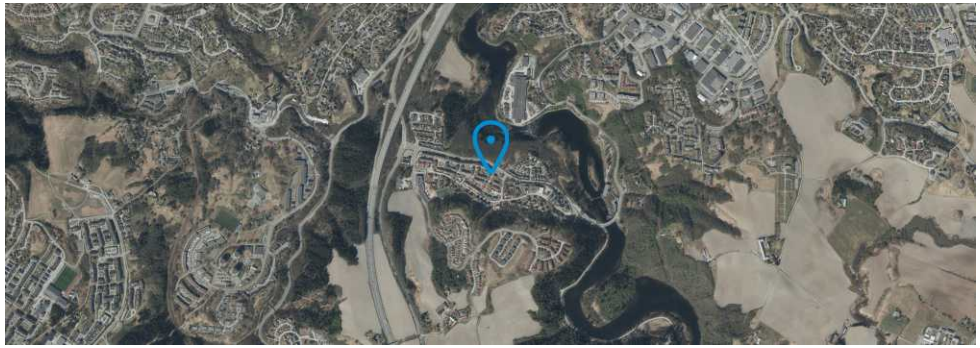
FAMILIESAMMENSETNING

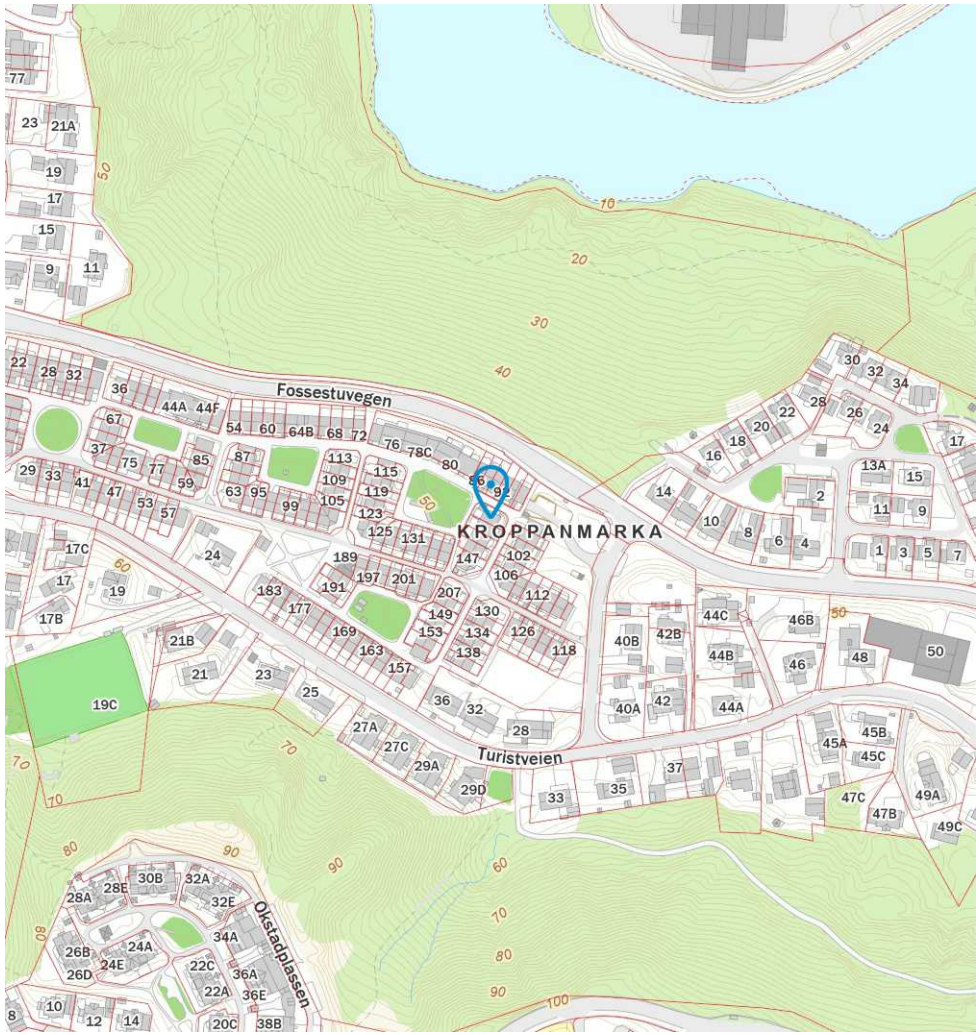


SIVILSTAND

		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

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250719 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Kroppanmarka 139, 7075 Tiller.
Gnr. 319, Bnr. 186, 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 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250719
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.09.2025

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no