

Velkommen til

Kroppanmarka 27, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kroppanmarka 27
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	122 080,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 912 080,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1985
BRA/BRA-i	157 / 152 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kroppanmarka 27, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 319, Bnr. 55, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	122 080,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 912 080,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 926 380,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr TOBB (velforening) kr 1 240,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 119 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 122 080,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for august 2025 var på kr. 1.720,-. Det er 12 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 152 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 157 m²
TBA: 51 m²

Meglers kommentar til areal:
Vi gjør oppmerksom på at kjelleretasjen er innredet med kjellerstue og gang uten at dette er omsøkt hos kommunen. Kjelleren tilfredsstiller heller ikke dagens krav til rømning eller dagslys. 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

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
1 fast parkeringsplass i p-kjeller. Det er montert elbil-lader på parkeringsplassen.

Grendalaget har også utendørs parkering for beboere og gjester.

Tomt
Tomtestørrelse er 188 m² på eiet tomt.

Byggeår
1985 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller.
Internt bruksareal: Vaskerom, 2 stk. ganger, bod innredet som kjellerstue og bod.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, kjøkken, stue og gang.

2. etasje.
Internt bruksareal: Bad, toalettrom, gang, 3 stk soverom og walk-in closet.

Standard
Kjeller.
Vaskerom:
Belegg på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Servant. Gulvmontert toalett. Fjernvarmesentral. Benkeplate.

Ganger:
Heltregulv og flis på gulv, malt panel og malt tapet på vegger, malt betong og plater i himling.
Innredning: Tretrapp.

Bod innredet som kjellerstue:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, plater i himling.

Bod:
Belegg og betonggulv, betong, plater og panel på vegger, plater og betong i himling.
Innredning: Div hyller. Garderobeskap.

1. etasje:
Entré:
Belegg på gulv, malt panel på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap.

Kjøkken:
Laminat på gulv, flis og malte panelplater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: kjøkkeninnredning, med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Stue:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Vedovn. Varmepumpe

Gang:
Laminat på gulv, malte panel på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Tretrapp.

2. etasje:
Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Dusjkabinett.
Baderomsinnredning: Servant på underskap, veggskap og speilskap.

Toalettrom:
Flis på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Gulvmontert WC. Servant på underskap og speil.

Gang:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Tretrapp.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt betong i himling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt tapet og malte panelplater på vegger, malt betong i himling.

Soverom 3:
Belegg på gulv, malte panelplater på vegger, malt betong i himling.

Walk-in closet:
Belegg på gulv, malte panelplater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

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

Byggemåte
Bygningen, som er et rekkehus oppført i 1985, er på 2 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført av betong. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

Velforening
Kroppanmarka Grendalag
Velforeningskontigent kr. 1 816,- pr. mnd.
Grendelagsavgift kr. 1 409
Tilleggsytelser: Kostnad målingsbasert avregning kr. 107,-
Måler: 593 strøm elpunkt Kroppanmarka Grendelag: 593/27 A konto strøm ladepunkt (169 - 27) kr. 300,-
Boligselskapet har fellesmåling på strøm (lading elbil). Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig.

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

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

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517287775, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2024: 7.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 05.01.2024: 5 337 774
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente

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 1985.

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

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe, fjernvarme og vedfyring.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til Bebyggelse og anlegg. Dette iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025). Gjeldende reguleringsplan er 5001 r0141 Okstad boligområde (17.1.1983).

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 357 403,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 429 612,-.

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
Trine Johansen Rushfeldt og Kenneth Worpviks dødsbo v/ fullmektig Mona Willa Brodin.

Heftelser og servitutter
Pantsettelseserklæring
Dagboknr.: 33512
Dato: 17.12.1986
Beløp: 5 000
Panthaver: SAMEIET
Orgnr: 1 212 540

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14801
Dato: 20.08.1991
Rett for Trondheim El-verk til å legge og ha liggende
fjernvarmerør i lukket grøft over d.e. 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
Grendalagets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 1.252.184
- Disponible midler på kr 1 397 113
- Budsjettert årsresultat for 2025 på kr 1 048 603

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
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. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 17.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-09-2025 av Marius Eidem i Fyksen Takst.

Takstmannens kommentar til areal:
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:

- Kjelleren er innredet med kjellerstue, gang og bodareal.
- Kjelleren tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslys.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Innvendige trapper

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Fjernvarmesentral
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Benkeplate

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Ventilasjon

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

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
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?: 2007
Firmanavn: Ole Sivertsen
Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad 2007. Nytt gulvbelegg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Jølle og kristensen
Beskrivelse av arbeidet: Byttet lys i tak, speil og lagt opp nye ledninger og koblinger til dimmer/bryter.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Trondheim vvs
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannklosett på vaskerom

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjkabinett og baderomsinnredning.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
- Ny membran i 2007.

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

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?: 2015
Firmanavn: Mitec
Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning og vindsperre sør og vest vegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer/balkongdør/ytterdør skiftet med datostempling 2009-2015.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse mot
barnehage.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Ny Sportsbod på fremside og inngjerding av tomt.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse ved inngang

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Kroppanmarka grendelag
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fukt i felles garasje 2015.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Ac senteret
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp gulv-varmepumpe.

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?: 2011
Firmanavn: Trondheim elektro
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs kjøkken Ny kurs varmepumpe Sluttkontroll Trondheim elektro 2014

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Utbedring av området rundt avfall. Grendelag har vedtatt å gå for nedgravde løsninger som vil bedre sikt og gjøre tomt rundt hus vesentlig oppgradert.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Oppgradert terrasser og satt opp sportsbod som ikke er fastmontert i hus.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Kjellerstue oppgradert av første eier, og gjort utgraving for vindu fra kjeller. Utbedret av nåværende eier med maling og nytt gulv.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Ja. Støy fra arbeid med nedgraving av containere må påberegnes ila 2025/26.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja. Ukjent hvor mye felleskost vil gå opp med tanke på nedgravd søppel løsning. Prisen fra kommunen vil derimot gå ned på renovasjon pga valg av nedgravd løsning.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. I prosjektet nedgraving av søppelcontainere må muligens gjerde mot vei tas ned av prosjektansvarlig, men blir satt i bedre stand ved endt prosjekt. Kommunikasjon bes ta med styret i grendelaget om arbeidet.

Vi gjør oppmerksom på at egenerklæringen er fylt ut av begge hjemmelshavere i fellesskap før Kenneths bortgang.

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 16.09.2025
- Boligsalgsrapport datert 28.09.2025
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggesøknad med tegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 1985
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Vedtekter
- Ordensregler
- Regnskap
- Protokoll årsmøte og generalforsamling

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

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

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

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

Marius Lyng
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 905 64 736
E-post: marius.lyng@em1.no

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




27
25
23






















Kiemgesmart










coffee


















RASTEBK
HJEMME
T2S






27



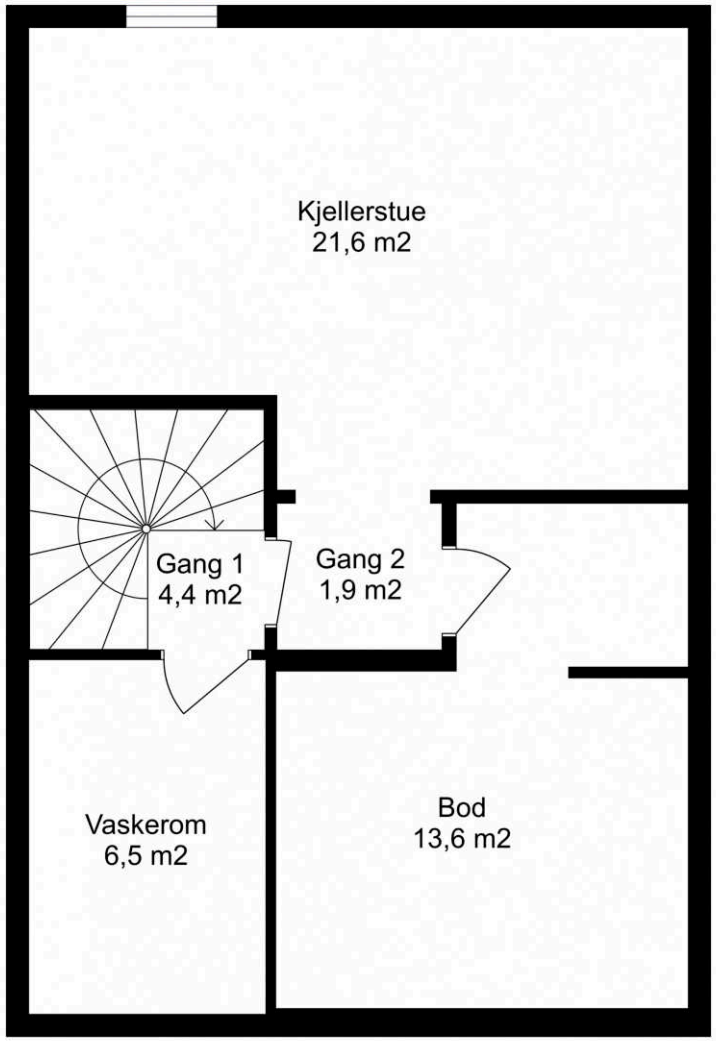






Plantegning

Kjeller

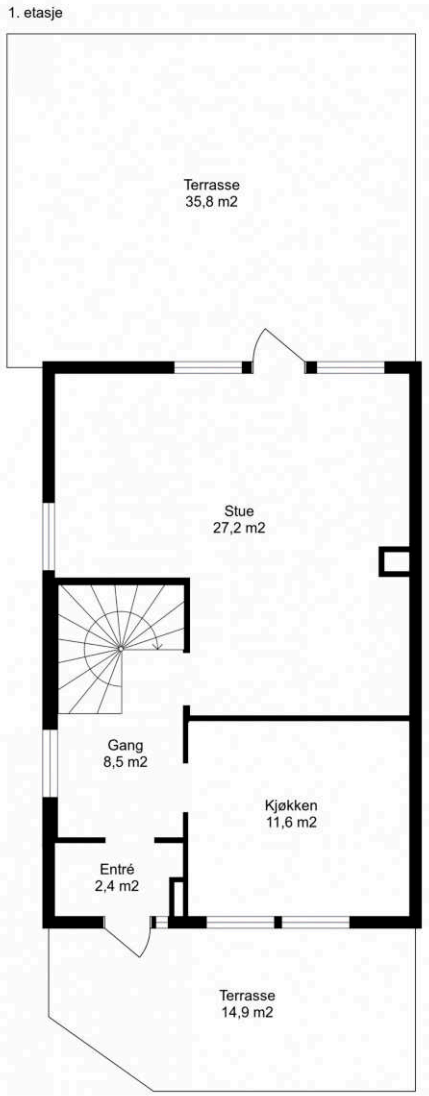


FYKSEN TAKST

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.

Plantegning



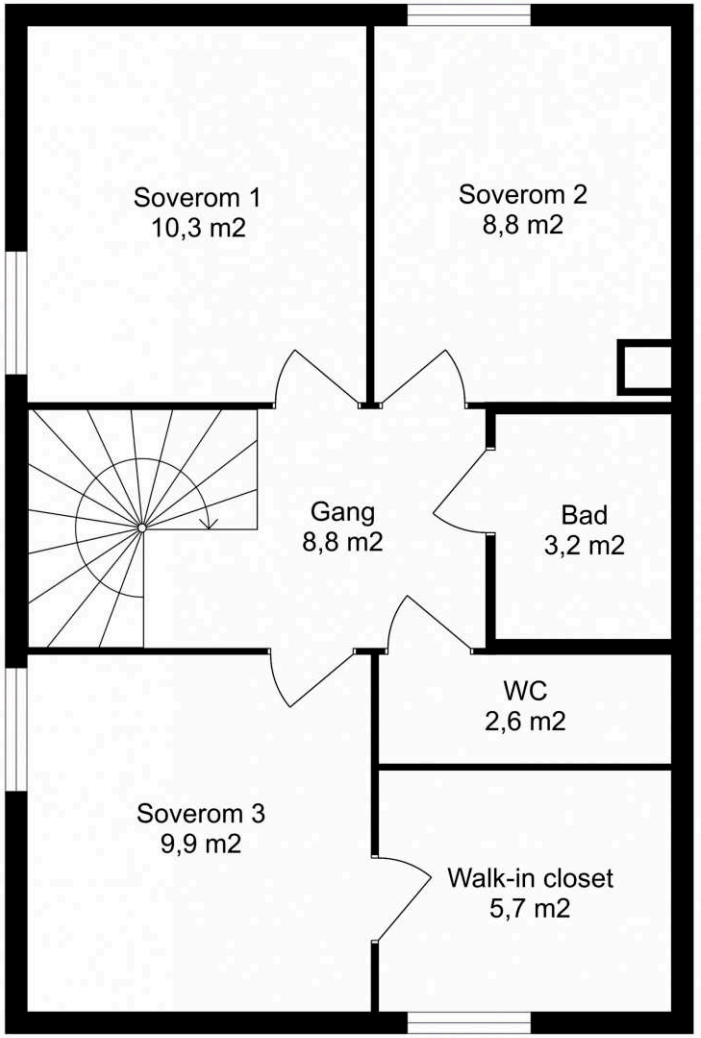
FYKSEN TAKST

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.

Plantegning

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.

KROPPANMARKA 27

Nabolaget Kroppanmarka - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Okstad skole Linje 10, 24	**2 min** 0.1 km
Selsbakk Linje R60	**10 min** 1 km
Breidablikk Linje 9	**8 min** 4.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**13 min** 9.1 km
Trondheim Værnes	**33 min**

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	**2 min** 0.2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	**5 min** 2.9 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	**8 min** 4.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	**10 min** 4.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**7 min** 4.5 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	**8 min** 4.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

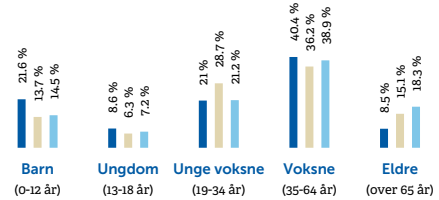
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**1 min** 0.1 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 81 barn	**3 min** 0.2 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 år) 46 barn	**28 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	**3 min** 0.2 km
Rema 1000 Fossegrenda	**5 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

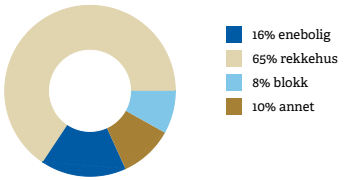
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass Ballspill	**3 min** 0.2 km
Selsbakk, Voldsminde turnlokale Aktivitetshall	**17 min** 1.5 km
3T-Fossegrenda	**5 min**
3T-Rosten	**6 min**

BOLIGMASSE

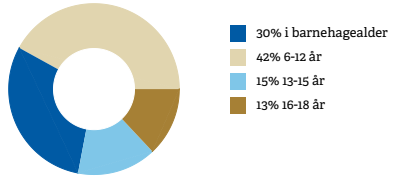


> «En perle for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

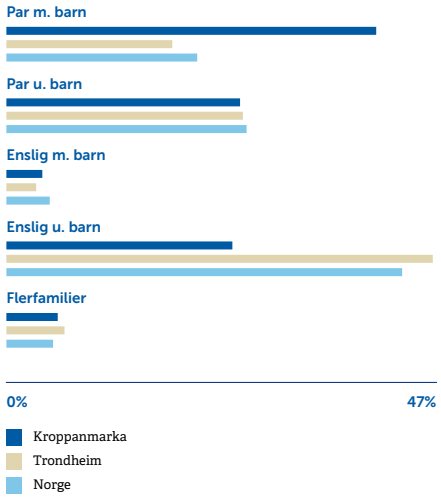
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	**5 min**
Apotek 1 City Syd	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 319, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 28.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21758-1607 **Referansenummer:** RA1887

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eidem

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

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

Medlem av
NITO

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

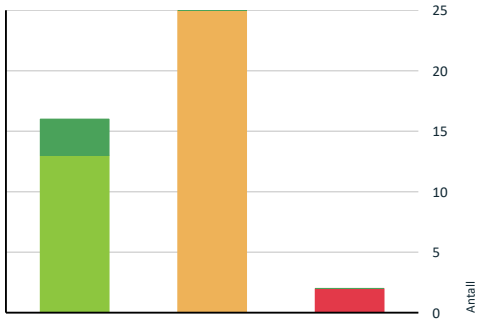
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Kjeller.
- Kjelleren er innredet med kjellerstue, gang og bodareal.

Sammendrag av boligens tilstand

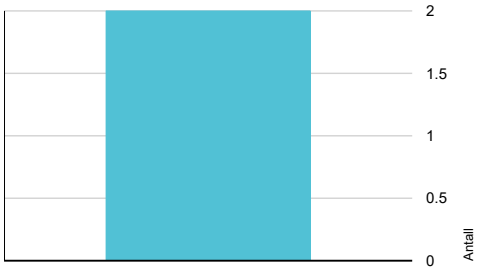
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Fjernvarmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Benkeplate	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå mot øst og ved takfot i stige mot vest.

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

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

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

Det anbefales fjerning av mose på takflate for å hindre unødig slitasje på tekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det bemerkes avflaket overflatebehandling på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med liggende bordkledning av fra byggeår mot øst og fra 2015 på sør og vest. Eier opplyser i egenerklæringen at vegger mot sør og vest ble byttet i 2015. Det registreres synlig lufting og musebånd/hinder for gnagere bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes slitt/oppsprukket overflatebehandling av bordkledning mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av bordkledningen for å hindre oppsprekking av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført av sperrer i tre fra byggeår. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll fra utvendig side via luke i gavl vegg. Det er gangbart gulv i midten av kaldloftet.

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er forenklet undertak av impregnerte kartongplater. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.
Forenklede undertak er på et generelt grunnlag sårbare for inndriv av fukt ved kraftig uvær, det er derfor viktig at god lufting opprettholdes for rask uttørking av evt. fukt. Jevnlig tilsyn anbefales på et generelt grunnlag.

Forenklet takkonstruksjon over inngangsparti er av tre av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det bemerkes fuktskjolder i undertaket ved gjennomføring av pipe. Ved fuktmåling i disse områdene ble det ikke oppdaget unormale fuktforhold.

Det er spredte råteskader i takkonstruksjonen over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales.

Det anbefales utbytting av råteskadet treverk.


Fuktmåling ved pipe på kaldloftet.


Råteskadet treverk i tak over inngangspartiet.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006-2015 i 1 og 2 etasje.
Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985 på stue i 1 etasje og kjellerstue.

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

Det bemerkes stedvis avflaket overflatebehandling på utvendig side av vinduer, videre er det råteskader i omramming rundt vindu i 2 etasje.

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

TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater, fra byggeår.
Balkongdør med 2-lags glass, datert 2015.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene er trekonstruksjoner anlagt på terrenget, konstruksjonene er fra 2019 mot vest og 2022 mot øst ifølge eier. Terrassene er belagt med terrassebord, rekkverket er av tre.
Underliggende konstruksjon/fundamenter er skjult av terrassebord og ble ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk ved trappen. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er flis, belegg og laminat på gulv, betong, plater og panel på vegger, malt betong og plater i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere og gulv mot grunn er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på soverom 3 i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Vedovn av ukjent alder er tilkoblet pipeløpet på stue.
Sotluke er plassert i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med kjellerstue, ganger og vaskerom, vegger er utforet og kledd.

Hulltaking ble foretatt i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

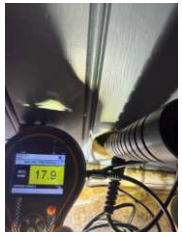
Tilstandsrapport

- Kjelleren har en risikokonstruksjon ved at 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.
- Ved hulltaking registreres ca 18 % fuktinnhold i treverk i nedre del av vegg på kjellerstue. 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.
- Oppbygning av veggen er utradisjonell. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side. Videre frarådes bruk av dampsperre på innvendig side. I dette tilfellet ligger all isolasjon på innvendig side, videre er det montert dampsperre i veggen.
- Ved bruk av fuktindikator på eksponerte betonggulv i bod, ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner, grunnen antas å være fuktopptrekk fra grunn samt alder på utvendig fuktsikring, videre ble det registrert saltutslag på gulv i bod.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.



Fuktmåling i hulltaking.



Saltutslag på gulv i bod.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper fra byggeår.
Trappen ble malt og overflatebehandlet av innleiede håndverkere i 2022 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.

Det bemerkes manglende rekkverk i nedre del at trappen i gang 1 etasje. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad, er av ukjent alder.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2007 ifølge eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegger, malt betong i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Fjernvarmesentral som varmekilde.
Det ble målt 25 mm fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, det er lokalt fall ved sluket, øvrig gulvflate er tilnærmet flat.

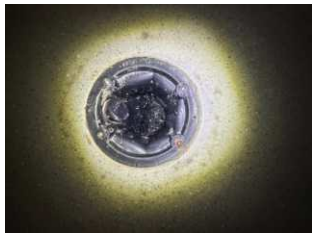
KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Belegget er synlig klemt til sluket med klemring.

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

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



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Servant. Gulvmontert toalett. Fjernvarmesentral.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Benkeplate

Laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes manglende endeforsegling av benkeplate, dette er uheldig mtp fuktinntregning i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales montering av endeforsegling for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2007 ifølge eier.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på rommets oppbygging.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt betong i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble målt ca 15 mm fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det bemerkes 1 stk sprukket gulvflis ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det anbefales utbedring av fall forholdet ved neste oppussing av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk fra byggeår. Membran er synlig smurt ned på sluket.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Dusjkabinett.
Baderomsinnredning: Servant på underskap, veggskap og speilskap.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i toalettrommet uten å påvise unormale forhold.

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Fuktmåling i hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2011 ifølge eier.
Innredning: kjøkkeninnredning, med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med omluft/kullfilter tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk og luftutskiftning på kjøkken.
Ellers fungerte ventilatoren som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet ventileres med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet er fra byggeår.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med underskap og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken og bad. Stoppekran er plassert i vaskerom.

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

Innvendig avløpsrør er av plast fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken og bad.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom og tilfuftsventiler i vinduskarmer.

TG 2 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 Fjernvarmesentral

Fjernvarmesentral montert i vaskerommet. Produserer varmtvann og oppvarming i radiator på kjøkkenet.
Anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator på kjøkken. 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

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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. Sikringsskap med skru- og 3 stk automatsikringer er plassert i entré og har kursfortegnelse i skapdøren.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 Ny installasjon av boligen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæringer datert:
   - 12.11.2014 for opplegg av ny kurs og utvendig stikkontakt til varmepumpe, nye stikkontakter til stue og soverom.
   -

   Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for el-anlegget forøvrig.

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?
   Ja Det er fremvist kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn datert 2018, det ble ikke påvist avvik på kontrollen.

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 hele det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

    På bakgrunn av dette og alder anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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 røykvarsler 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'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår.
Drensrør, drenerende masser og fuktsikring skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

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 grunnmur av betong.
Det er foretatt en begrenset kontroll av synlig grunnmur over terreng, ellers er grunnmuren kledd på innvendige flater.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i ett lett skrånende område.
Terrenget på boligens øst og vestside er skjult av terrasser.
Terrenget på boligens sørside er flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder, eventuelt foreta terrengjusteringer hvis nødvendig.

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.

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

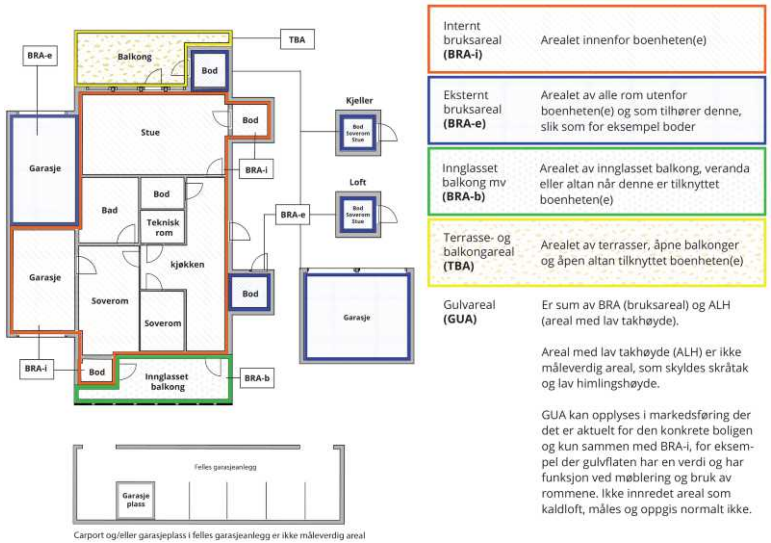
Hva er måleverdig areal?

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 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
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)**
Kjeller	50			50	
1. etasje	51			51	51
2. etasje	51			51	
SUM	**152**				**51**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, gang 1, gang 2, bod, kjellerstue		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, gang		
2. etasje	Bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, walk-in closet		

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.
- Kjelleren er innredet med kjellerstue, gang og bodareal.

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: Elektrisk arbeid i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleren tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslys.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

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	131	21
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Marius Eidem	Takstingeniør
	Trine Johansen Rushfeldt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	319	55		0	188.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kroppanmarka 27

Hjemmelshaver
Worpvik Kenneth, Rushfeldt Trine Johansen

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kroppanmarka 27 , 7075 TILLER
Gnr 319 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.09.2025		Gjennomgått	98	Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2025	

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.

bankID SIGNERT 16.09.2025 Worpvik, Kenneth

bankID SIGNERT 16.09.2025 Rushfeldt, Trine Johansen

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

Kenneth Worpvik

Trine Johansen Rushfeldt

Boligen

Kroppanmarka 27
7075 Tiller

5001-319/55/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Ole Sivertsen
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad 2007. Nytt gulvbelegg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Jølle og kristensen
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet lys i tak, speil og lagt opp nye ledninger og koblinger til dimmer /bryter.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Trondheim vvs
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannklosett på vaskerom

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjkabinett og baderomsinnredning

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

• **Ja**

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

Ny membran i 2007

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

• **Ja**

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?:** 2015
   Firmanavn: Mitec
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning og vindsperre sør og vest vegg.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Vet ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer/balkongdør/ytterdør skiftet med datostempling 2009-2015

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse mot barnehage
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Ny Sportsbod på fremside og inngjerding av tomt
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse ved inngang

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Kroppanmarka grendelag
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fukt i felles garasje 2015

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Ac senteret
   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp gulv-varmepumpe

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?:** 2011
   Firmanavn: Trondheim elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs kjøkken Ny kurs varmepumpe Sluttkontroll Trondheim elektro 2014

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?
• **Ja**

Utbedring av området rundt avfall. Grendelag har vedtatt å gå for nedgravde løsninger som vil bedre sikt og gjøre tomt rundt hus vesentlig oppgradert

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Oppgradert terrasser og satt opp sportsbod som ikke er fastmontert i hus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Kjellerstue oppgradert av første eier, og gjort utgraving for vindu fra kjeller. Utbedret av nåværende eier med maling og nytt gulv

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

- **Ja**

Støy fra arbeid med nedgraving av containere må påberegnes ila 2025/26

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?

- **Ja**

Ukjent hvor mye felleskost vil gå opp med tanke på nedgravd søppel løsning. Prisen fra kommunen vil derimot gå ned på renovasjon pga valg av nedgravd løsning.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

I prosjektet nedgraving av søppelcontainere må muligens gjerde mot vei tas ned av prosjektansvarlig, men blir satt i bedre stand ved endt prosjekt. Kommunikasjon bes ta med styret i grendelaget om arbeidet

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

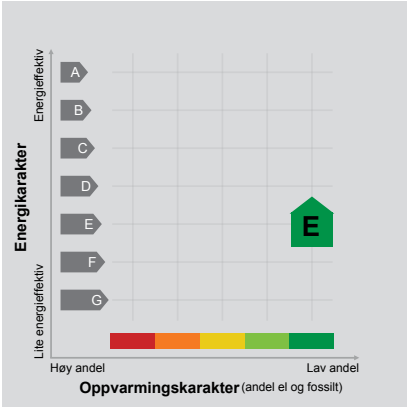
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Kroppanmarka 27
Postnummer	7075
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	319
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182745596
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172126
Dato	23.09.2025



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 15 340 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 665 kWh elektrisitet	6 543 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Styremedlem Thomas Gundersen

Vedtak:
Valgt ble: Styremedlem Thomas Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Forslag styremedlem Stine Andresen

Vedtak:
Valgt ble: Stine Andresen

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

Meldte seg Grethe Mæhre Haugen

Vedtak:
Valgt ble: Grethe Mæhre Haugen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Alle medlemmer registrerte seg ved ankomst til møtet.

Vedtak:
Antall eiere: 51

Antall fullmakter: 7

Totalt stemmeberettigede: 51

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

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

Vedtak:
Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Nedfelt avfallsløsning

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

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

Det er ikke noe som er vedtatt eller bestemt enda.

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

Det er derfor ønskelig at så mange som mulig kommer.

Vedtak:

Etter opptalt stemmer ble resultatet slik:

Ja: 54 stk. steme ja for nedfelst avfallsløsning

Nei: 4 stk. stmete nei for nedfelt avfallsløsning.

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

Det kom inn noen innspill i forhold til lånet.

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Kroppanmarka Grendelag BA

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Nedfelt avfallsløsning

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

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

Det er ikke noe som er vedtatt eller bestemt enda.

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

Det er derfor ønskelig at så mange som mulig kommer.

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

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

04.08.2025
Kroppanmarka Grendelag BA
Styret

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Hallgeir Bårdseng

Vedtak:
Valgt ble:

Hallgeir Bårdseng

1.2 Valg av sekretær

Stine

Vedtak:
Valgt ble:

Stine Andresen

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

Marte Marie Volden

Vedtak:
Valgt ble:

Marte Marie Volden

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 22

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 22

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

En del spørsmål knyttet til EL-bil abonnement.

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

Driftsresultatet har positiv utvikling.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

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

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

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

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

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Godkjent.

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

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Hallgeir Bårdseng

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Thomas Gundersen

Kroppanmarka Grendelag BA - Resultatregnskap 2024

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

Kroppanmarka Grendelag BA - Balanse 2024

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

Org.nr: 975 828 808 - 593

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

Sted:_____, dato:_____

Hallgeir Bårdseng Leder	Aleksander Prøis-Jansen Styremedlem	Thomas Gundersen Styremedlem
Reidar Asbjørn Aarhaug Styremedlem	Stine Andresen Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Tilskudd i 2023 gjelder samfunnsutbytte.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

Periodisk vedlikehold gjelder oppretting av boder og prosjektering nedgravde containere.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2024

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

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

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Org.nr: 975 828 808 - 593

Note 11 - EGENKAPITAL

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

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

Note 12 - PANTSTILLELSER

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

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

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeidsområder i siste periode

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

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

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

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

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

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

Styret i Kroppanmarka Grendelag BA

Ordensregler

(Gjelder fra 23. mai 2019 – Generalforsamling)

Alminnelige regler for husorden skal følges.

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

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

Hold området rent.

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

Garasjeporter og -dører skal holdes låst.

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

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

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

Vedtekter
Kroppanmarka Grendelag BA
Org.nr. 975 828 808

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

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

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

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

§5 Medlemskontingent

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

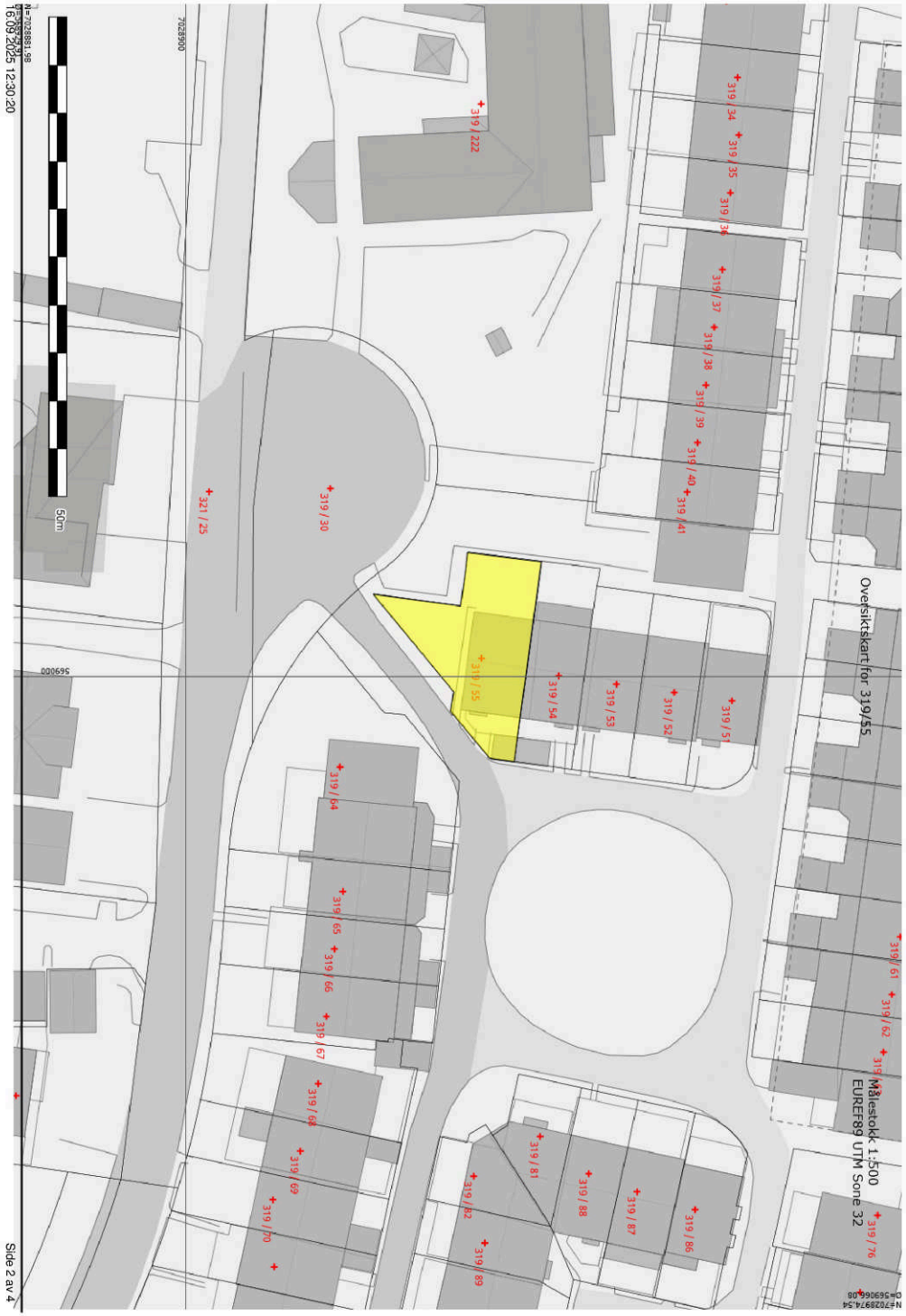
Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 27 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

17

TC

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Kroppanmarka Bolig-		23.10.1984	Sak nr. B 1572/84

felt, Hus 5

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

Søknad om bygging av rekkehus mottatt 08. juli 1983 fra Svein Rasmussen på vegne av A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning.
Rekkehuset er en del av Kroppanmarka Boligfelt, behandlet og godkjent i prinsipp av bygningsrådet i sak B 1570/83, bygningsrådets møte 13.09.1983.
Det inneholder 5 leiligheter, 4 stk. i 2 etasjer og 1 stk. i 1 etasje.
I kjeller er vaskerom og disponible arealer.

Området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår satt av brannsjefkontoret og sitert i saksframstillingen i sak B 1570/83.
Huset skal oppføres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, bl.a. skal alle våte rom luftes over tak.
Statiske beregninger i to eksemplarer sendes byggesakskontoret.
Huset skal rekvireres utstukket ved byggesakskontoret.
Det vises forøvrig til vedtak i sak B 1570/83.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 13 JAN. 1983 J.NR. ARK. NR.

Til bygningsrådet i: Trondheim

Holtermannsvn. 1,7000 Trondheim

Arbeidssted: Kroppanmarka hus 5 nr. 15, 17, 19, 21, 23.

Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. paresellnr:

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	Adresse	Tlf.
Som hus 1		

Byggherre (navn)	Adresse	Tlf.
Som hus 1		

Anmelder (navn)	Adresse	Tlf.
Som hus 1		

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)
☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industrilokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

Meld. geb. 204
Kart. 4115
Stat bn. 810
5129
800
Utst
Tilh. anm 10687
Kloakk 10687
27303

TRONDHEIM KOMMUNE BYGNINGSRÅDET 23.10.84 01872 BYGNINGSRÅD

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygningslov ☐ Byggeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: m | Til veimidte: 21 m | Til annen bygning på samme eiendom: m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate:	m²	280 m²	280 m²
Brutto gulvflate:	m²	m²	m²

Antall etasjer	Antall leiligheter	Tomteareal	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt):
2	5	m²	kr

7. Innretning (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☐ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
Vedlagt ☐ godkjennelse | Fra

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)
Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei
Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☒ Nei
For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)
a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) — Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg
c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☒ Nei

10. Vann (L. § 65)
Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet
Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)
Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☒ Vannklosett skal installeres
Annen ordning
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)
Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☐ Grus/sand ☒ Leire ☐ Annet ☒ Rapport er vedlagt
Drenering ved: ☒ Rør | Antall rader 1 | Rørdiameter 100 mm ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering
Drensvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng
Overvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: A61, pkt. 13a
Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: A61, pkt. 14
Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: A61, pkt. 15a
☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk. type
Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)
Materialer, konstruksjoner: A61, pkt. 16
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f=vindus-, dørflater (F=Total yttveggflate))
Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem. | Henv.

Nr. 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

A61, pkt. 17a og b

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

A61, pkt. 18b og c

☒ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

A61, pkt. 19a og b

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

A61, pkt. 20a og c

22°

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur–skifer ☐ Metall-plater | Annet

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

A61, pkt. 22 a

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

23. Trapper (F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

A61, pkt. 23

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)

Klosetter, bad, sluk etc,

A61, pkt. 24, A5, A8

25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)

Beskrivelse

A61, pkt. 25

☒ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

A61, pkt. 26

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L.§ 106, F. kap. 49)

☐ Ovns-fyring ☐ Elektrisk oppvarming | Type ☐ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

Fjernvarme

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern (F. kap. 55)

Annet

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☒ Brannherdig ☐ Trebygning

For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad (L. § 93. F. kap. 46:2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Trondheim den 6/12-82

A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning

Byggherrens underskrift

ARNT-HENRIK ANDERSSEN ARKITEKTKONTOR A/S

Anmelders underskrift

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

11 TC

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Kroppanmarka boligfelt.		den 13.09.1983	Sak nr. B 1570/83

Søknad fra A/S Trondhjems Cementstøberi & Entreprenørforretning om bygging av 1. byggetrinn Kroppanmarka boligfelt.
Området omfattes av reguleringsplan for Okstad boligområde og dispensasjon fra byggeforbudet for området ble gitt i vedtak i sak R 154, bygningsrådets møte 26. juli 1983.

Avtale mellom Cementstøberiet og Trondheim kommune om utbygging av 1. byggetrinn Kroppanmarka ble vedtatt av formannskapet i møte 09.08.1983, sak 619/83.
Som vedlegg til søknad om byggetillatelse fulgte følgende orientering om prosjektet:

"Området ligger nord for Turistvegen og skråner svakt nordover mot Nidelva. Adkomsten er idag fra Turistvegen, men vil bli fra ny samlevei nord for området når utbyggingen er ferdig.

Grunnen består av fast leire. Skråningen mot Nidelva står ikke med tilfredstillende sikkerhet og må stabiliseres med omfattende masseflytting.

Området regnes utbygget med 205 boliger, et felleshus (del av større bygning), to mindre næringslokaler, og senere med butikk, postkontor og bank.
Byggemeldingen gjelder 1. byggetrinn, av ialt to, med 72 boliger og en parkeringskjeller.

Området har to underjordiske anlegg, et med plass for 131 og et med plass for 79 biler - det siste omfattes av byggemeldingen. Første byggetrinn har 29 plasser på bakken.

Vi har søkt å skape et boligområde med relativt høy tetthet og bymessige kvaliteter. Bebyggelsen er formet med tanke på å danne "gårdsrom" som kan fungere som små naboskap. Mot nord har vi laget en "samlevegg"som er en lang bygning som enkelte steder går opp i 4 etasjer. "Samleveggen" skal bidra til å gi området en identitet, samtidig som den skal fungere som en klimaskjerm mot elva og samleveien i nord, og en "solsamler" sørover.

Det finnes 12 leilighetstyper. Leilighetene har adkomst fra bakken eller fra svalganger. Uteplass er enten på bakkeplan eller på balkong - eller takterrasse (type 6).
Typenes antall framgår av vedlagt skjema.

Fellesanleggene faller hovedsaklig i 2. byggetrinn. Garasje og ett fellesvaskeri, samt et felles oppholdsrom/møterom på ca. 20m2 i hus 7 er inkludert i 1. byggetrinn.

Området skal varmes opp med fjernvarme fra Heimdal.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

12 TC 2.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 13.09.1983	Sak nr. B 1570/83

Det er planlagt 6 kombinerte sandlekeplasser/kvartalslekeplasser med sandkasse, benker, lekeapparater, grusdekke og gressplen, med samlet areal ca. 3600 m2, ca. 180 m2 pr. bolig.
Ballfelt for større barn anlegges sør for Turistvegen mot skolen. Arealet er ca. 3200 m2.
3 sandlekeplasser/kvartalslekeplasser ligger innenfor 1. byggetrinn: 1090 m2, dessuten naboskap til regulert barnehage på naturtomt.

Alle leiligheter som har balkong har tørkeplass på denne. Leiligheter som sogner til felles vaskeri disponerer tørkerom i tilknytning til vaskeriet. Leiligheter som ikke sogner til fellesvaskeri har vaskerom i egen kjeller med plass for tørkeskap og/eller tørketrommel, evt. i sidefløy (type 6).

Plass for sykler og barnevogner er avsatt i mellombyggene i hus 7, (dessuten hus 10 og 13). Rekkehusene forøvrig har plass ved inngangen.

Alle leiligheter har sportsbod på bakkenivå.
Alle leiligheter har oppbevaringsplass i egen kjeller eller i felles kjeller, evt. i sidefløy (type 6).

Det planerte og oppfylte arealet mellom vei 1 og Nidelva pålegges et lag matjord, dreneres og sprøytesås. Området vil ikke bli behandlet eller vedlikeholdt det forutsettes at naturlig vegetasjon skal gro fram

Vi tar sikte på byggestart høsten 1983, med innflytting i 1984 og -85. "

Som det framgår av ovenstående består 1. byggetrinn av 72 leiligheter fordelt på 9 rekkehus/lavblokker med fra 1 - 4 etasjer. Parkering skjer dels ved hjelp av 79 plasser i parkeringskjeller, dels ved 29 plasser på bakken, noe som gir tilsammen 108 parkeringsplasser, altså 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
I 1. byggetrinn benyttes 11 av de totalt 12 leilighetstypene. Leilighetene har også speilvendte varianter og varierer i størrelse fra 55 til 130 m² brutto areal. 6 av leilighetene har adkomst fra svalgang, mens 66 har adkomst fra terreng. En av leilighetene i 1. byggetrinn er tilpasset rullestolsbruker.
Bebyggelsen holdes stort sett i en og to etasjer og husene definerer veier og plassdannelser. I nordøstre hjørne går bebyggelsen opp i 3 og 4 etasjer. Foreløpig gjelder denne store høyden bare for 5 rekkehusenheter, men med 2. byggetrinn vil denne nordveggen bli utbygd å få sin endelige utforming.
Bebyggelsen utføres med bærende vegger og dekker i armert betong. Yttervegger i trekonstruksjoner med 15 cm. mineralullisolasjon og utlektet liggende panel (stående på bodtilbygg).
Tak utføres som pulttak med 22° fall, eller saltak med 35° fall. Taktekking skjer med takstein.
Balkonger og svalganger utføres i betong eller stål med rekkverkshøyder 112 eller 95 cm.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

13

TC 3.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 13.09.1983	Sak nr. B 1570/83

Planene har vært forelagt brannsjefkontoret som har avgitt følgende uttalelse:

"Søknaden gjelder etablering av nye rekkehus på Kroppanmarka boligområde. Det foreligger ingen byggemelding til brannvesenet, men en er kjent med at bygningene er tenkt reist med 2 til 4 etasjer.
De bærende konstruksjoner vil bli i betong.
Rømningsvei vil bli via trappehus og utvendige svalganger.
Antall leiligheter i rekken varierer fra 3 til 35.
Ytterligere detaljer foreligger ikke slik at en fra brannvesenet vil bemerke følgende:

1. Bygningsrekkene må skilles fra hverandre i samsvar med byggeforskriftene kap. 55:461 og 55:462.
2. Seksjonering må utføres i samsvar med byggeforskriftene kap. 55:425.
3. For hus 15 må disponibelt rom kjeller skaffes ekstra rømningsvei (vindu) dersom rommet skal brukes til opphold (hobbyrom etc.).
4. Yttervegger må seksjoneres i horisontal retning.
5. Det må avtales med brannvesenet om utforming, plassering og størrelse av luker i gavlveggen.
6. Boder bl.a. hus 20 må kles med tennvernende keldning minst A 10 og isettes dør B 15.
7. Dører og kledninger i rømningsvei/trapperom må utføres i samsvar med byggeforskriftene kap. 55.
8. Andre gjeldende forskrifter i byggeforskriftene kap. 38 og 55 må følges."

I brev fra Cementstøberiet av 12. juli 1983 opplyses at man tilsikter å starte bygging av boliger i oktober 1983. Det søkes derfor om snarest mulig å få grave- og sprengningstillatelse for prosjektet.
Saken legges derfor fram for bygningsrådet som en generell orientering og søknad om grave- og sprengningstillatelse.
Hvert enkelt av rekkehusene/lavblokkene vil så bli behandlet som approbasjonsvedtak.
Fra nabo i Turistvegen 24 foreligger protest mot bygging på hans eiendom. Det aktuelle jordstykket ligger innerst i utbyggingsområdet for 1. byggetrinn og ble vedtatt ekspropriert i bystyrets møte 25.08.1983.
Approbasjonsvedtak for bygging av hus 9 som berøres av ekspropriasjonssaken vil bli holdt tilbake inntil denne er formelt i orden.
Fra øvrige naboer har ikke framkommet merknader til nabovarsling.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

14

TC 4.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 13.09.1983	Sak nr. B 1570/83

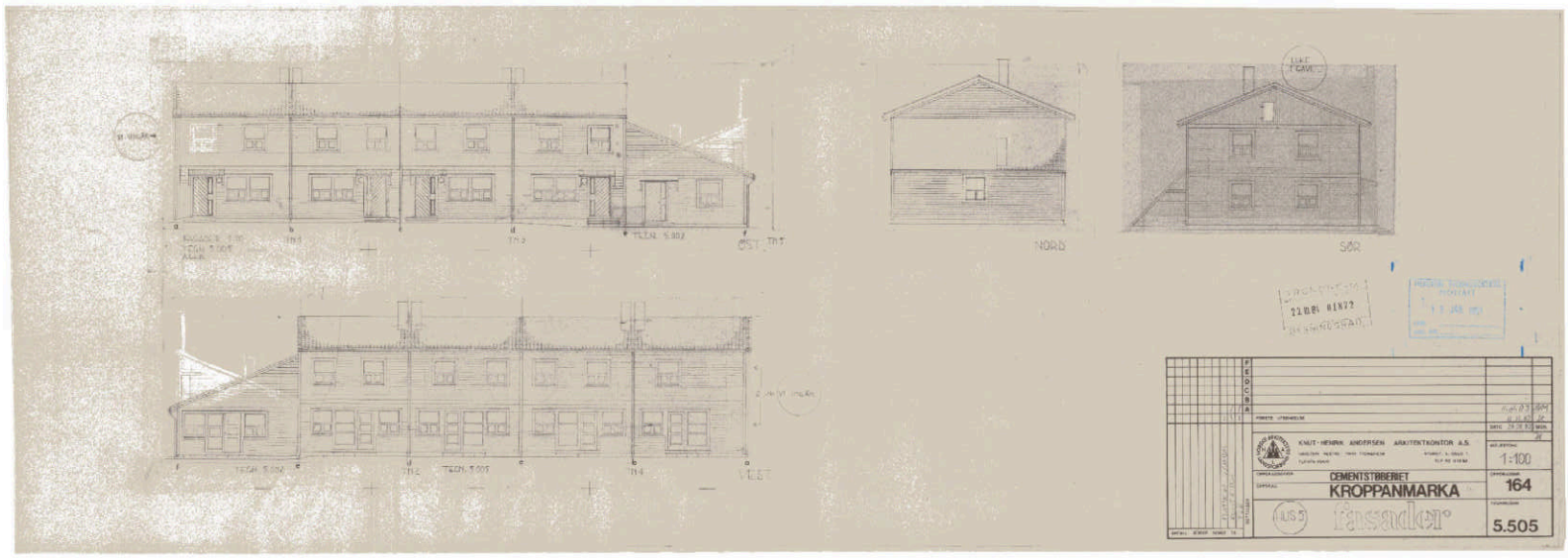
Forslag til vedtak:

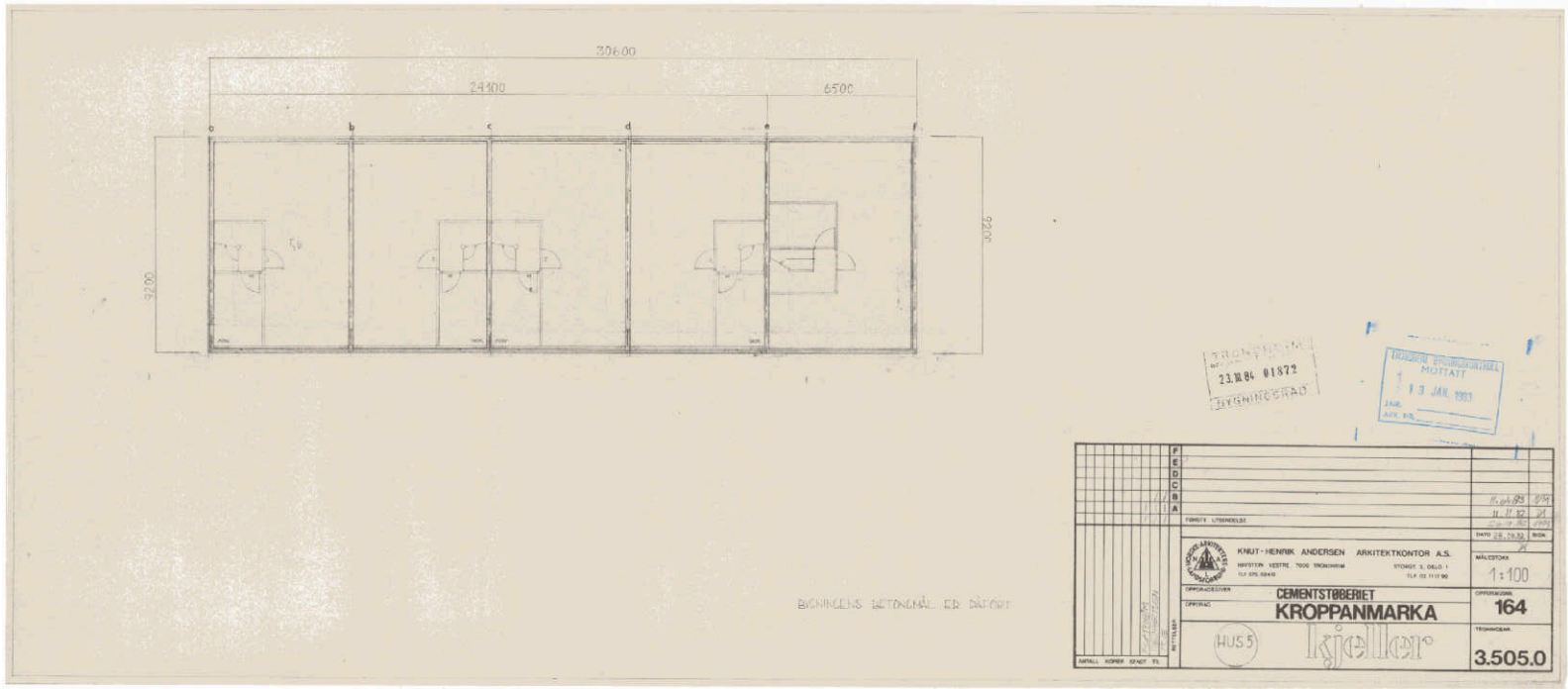
Bygningsrådet har fått seg forelagt utbyggingsplanene for Kroppanmarka 1. byggetrinn og godtar disse i prinsipp for videre approbasjonsbehandling ved bygningssjefen.
Bygningsrådet godkjenner videre søknaden om grave- og sprengningstillatelse for prosjektet under henvisning til Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 93, pkt. h.
Den del av Turistvegen 24 som er under behandling for ekspropriasjon unntas fra ovenstående tillatelse inntil ekspropriasjon er formelt i orden.
Nødvendig utstikking skal skje i samarbeid med oppmålingsvesenet.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.
Kopi av vedtaket sendes Kåre Øien, Turistvegen 24, 7081 SJETNHAUGAN.

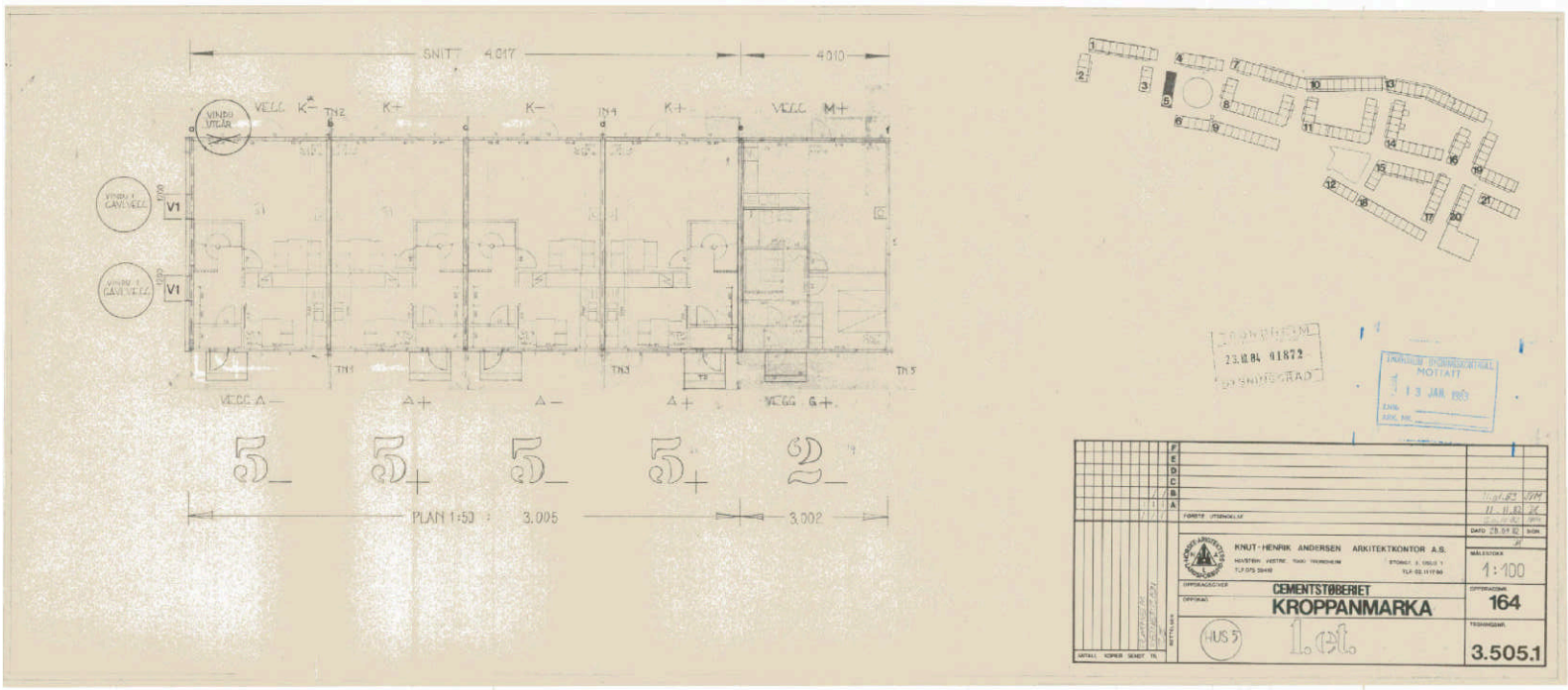
De gitte dispensasjonsvilkår i vedtak av 26/7-83 - sak R 154 - må være oppfylt før approbasjonsvedtak med byggetillatelse gies.

INNSTILLINGEN VEDTATT

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.


ØST
NORD
SØR
VEST
KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKTKONTOR A.S.
CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
HUS 5
Fasader
1:100
164
5.505


306.00
24300
6500
3200
BYGNINGENS BETONGMÅL ER DATERT
KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKTKONTOR A.S.
CEMENTSTØBERIET
KROPPANMARKA
HUS 5
Kjeller
1:100
164
3.505.0



TRONDHEIM 23.12.84 01872 BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSRÅDSKONTORET MOTTATT 13 JAN. 1983 JNR. ARK. NR.

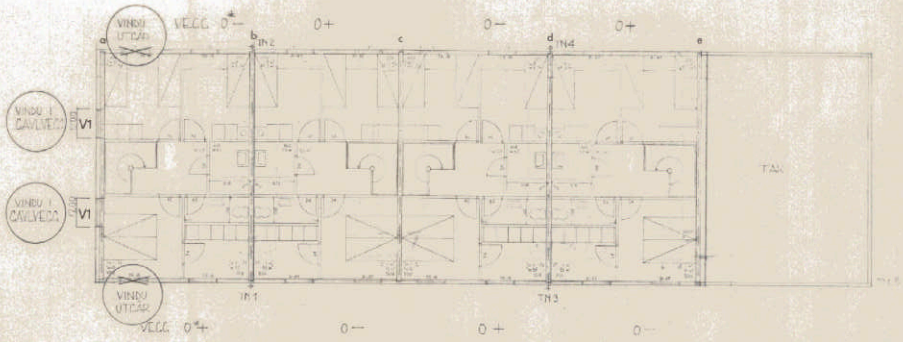
F			
E			
D			
C			
B		11.2.83	NH
A	FØRSTE UTSENDELSE	11.11.82	JK
		28.10.82	SIGH
		DATO 28.09.82	SIGN

KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKTKONTOR A.S.
HAVSTEIN VESTRE 7000 TRONDHEIM TLF 075 19410
STORGT. 3 OSLO 1 TLF. 02 11 11 90

OPPDRAGSGIVER
OPPDRAG: CEMENTSTØBERIET KROPPANMARKA
HUS 5 1 pkt.

MÅLESTOKK 1:100
OPPDRAGSNR. 164
TEGNINGSNR. 3.505.1

ANTALL KOPIER SENDT TIL



TRONDHEIM 23.12.84 01872 BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSRÅDSKONTORET MOTTATT 13 JAN. 1983 JNR. ARK. NR.

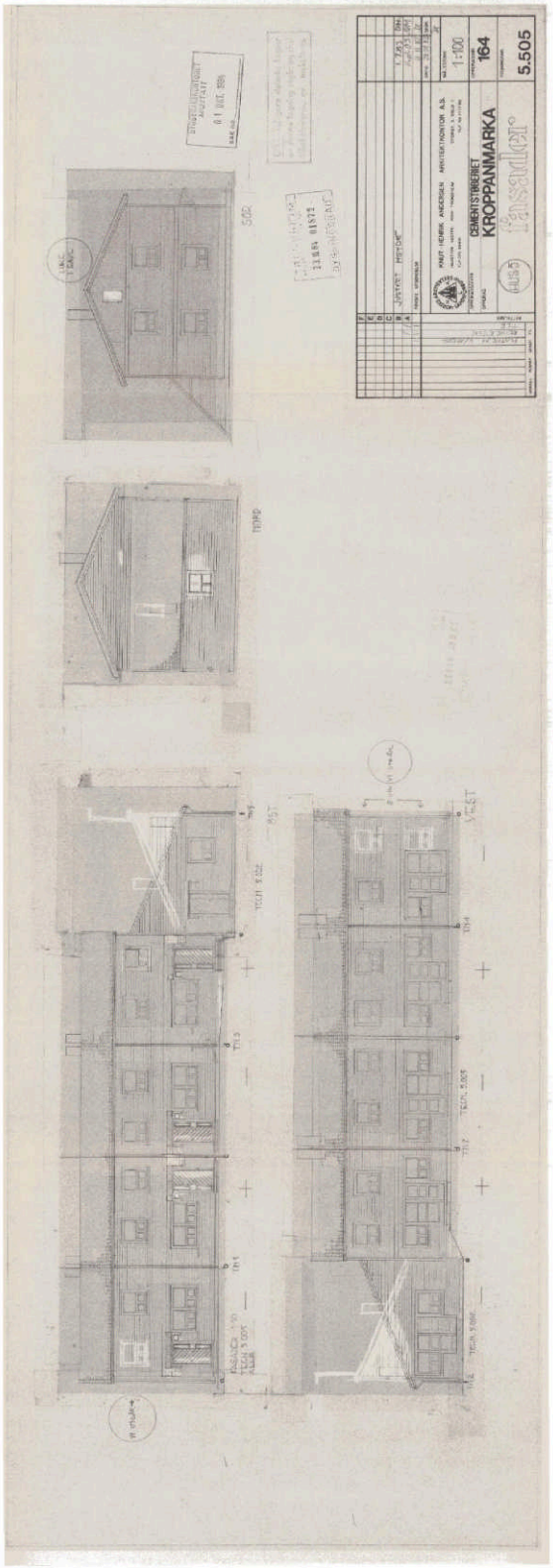
F			
E			
D			
C			
B		11.2.83	NH
A	FØRSTE UTSENDELSE	11.11.82	JK
		28.10.82	SIGH
		DATO 28.09.82	SIGN

KNUT-HENRIK ANDERSEN ARKITEKTKONTOR A.S.
HAVSTEIN VESTRE 7000 TRONDHEIM TLF 075 19410
STORGT. 3 OSLO 1 TLF. 02 11 11 90

OPPDRAGSGIVER
OPPDRAG: CEMENTSTØBERIET KROPPANMARKA
HUS 5 2 pkt.

MÅLESTOKK 1:100
OPPDRAGSNR. 164
TEGNINGSNR. 3.505.2

ANTALL KOPIER SENDT TIL



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

SAK NR.: B 1872/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Trondhjems Cementstøberi
og Entreprenørforretning
Sluppenvegen 12
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Kroppanmarka Boligfelt, Hus 5
BYGGHERRE	A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenør-forretning
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 23.10.1984

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

Arbeidet er besiktiget 9.7.85.

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

☐ for nevnte:

☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen _____

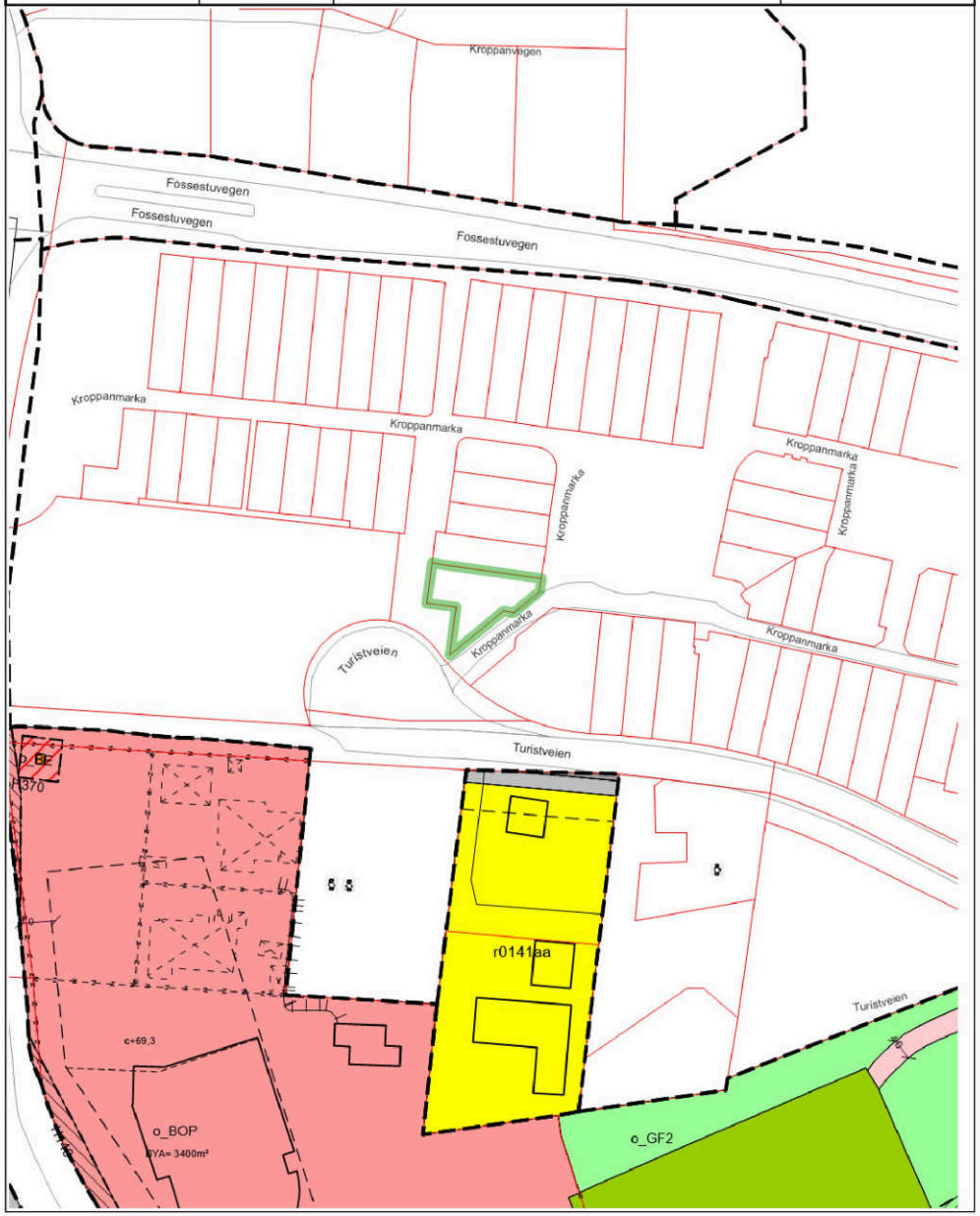
Seksjon for bygningskontroll 10.7.85.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 27 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

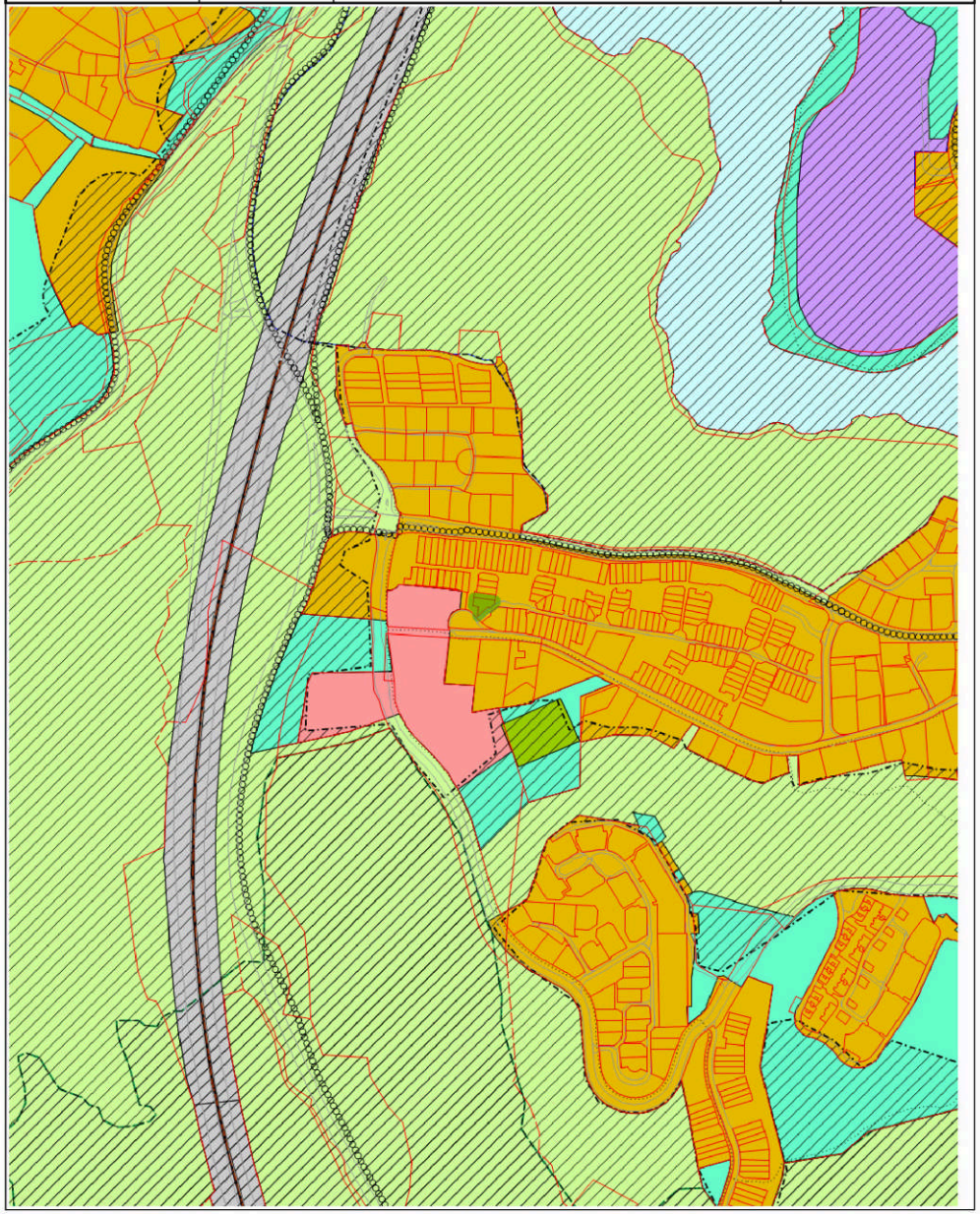
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkbelte industriområde
- Bevaring naturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Friområde

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

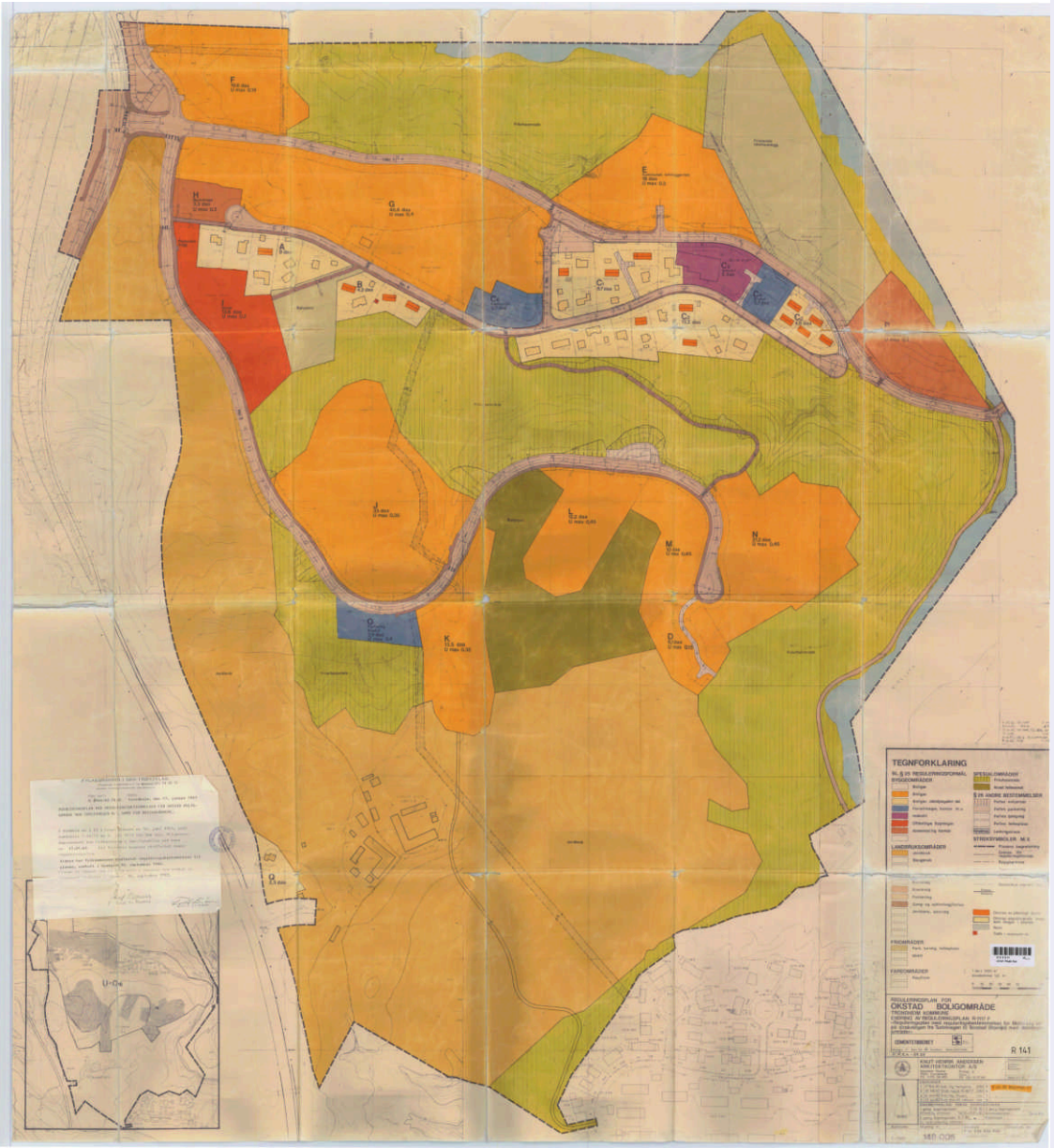
Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 27 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



R 141

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R141

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 17.01.83

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OKSTAD BOLIGOMRÅDE

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

Området reguleres for følgende formål:

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger.

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

1.1.1 Bebyggelsens karakter.

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

1.1.2 Bebyggelsens høyde.

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

107222/96

1.1.3 Bebyggelsens plassering.

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

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

1.2 Forretningskontorer, m.v.

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

1.2.1 Bebyggelsens høyde og karakter.

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

1.2.2 Bebyggelsens plassering.

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

1.3 Industri.

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

1.3.1 Bebyggelsens høyde.

Tilbygg tillates ikke oppført i større høyder enn eksisterende bygning.

1.3.2 Bebyggelsens plassering.

Bygninger for industri skal lokaliseres som vist i planen.

1.4 Offentlig formål.

I område skal oppføres skole i kombinasjon med flerbruksbygg.

1.4.1 Bebyggelsens høyde.

I område kan bebyggelse oppføres i 3 etasjer.

1.5 Almennyttig formål.

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

1.5.1 Bebyggelsens høyde.

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Jordbruk.

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

3. FRIOMRÅDER

3.1 Idrettsanlegg.

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

3.2 Areal for lek.

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

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområde.

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

4.2 Skogen skal drives etter "parkskog-prinsippet".

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

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Avkjørselsforhold.

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

5.03 Illustrasjonsplan.

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

5.04 Ubebyg areal i byggeområdene.

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

5.05 Mindre vesentlige unntak.

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

5.06 Privatrettslige avtaler.

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

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

Midlertidige reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Okstad boligområde.

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

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

000

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 27 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250742 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Kroppanmarka 27, 7075 Tiller.
Gnr. 319, Bnr. 55, 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: 31250742
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.12.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no