

Kroppanmarka 163



Velkommen til

Kroppanmarka 163



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Kroppanmarka

Tiltalende rekkehus med familievennlig beliggenhet. Godt oppgradert. 2 bad. Garasje. Solrik terrasse på 54 kvm. Fjernvarme.

Prisantydning	4 890 000,-
Omkostninger	123 600,-
Totalpris	5 013 600,-
BRA-i	142 kvm
Totalt BRA	145 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1987
Megler	Thomas Kvålsvoll
Telefon	906 56 880
E-post	t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no




№163



Kort fortalt

Nordvik Bolig ved Thomas Kvålsvoll har gleden av å presentere Kroppanmarka 163 - Et tiltalende og godt oppgradert rekkehus i Kroppanmarka. Et populært og veletablert boligområde med kort vei til de aller fleste fasilitetene man skulle ha behov for i hverdagen. Rett utenfor ytterdøren har du flotte turmuligheter, få minutters gange til barnehage, skole, dagligvarebutikk, og bussholdeplass med hyppige avganger begge retninger.

Særlige kvaliteter å fremheve:

- Innholdsrikt rekkehus over tre plan.
- Herlig åpen stue/kjøkkenløsning.
- To bad. Et av disse ny i 2024.
- Lekkert Røskaft kjøkken fra 2013.
- Praktisk vaskerom.
- Fornyelse sikringsskap 2021.
- Skiftet alle vinduer i 2021 (bortsett fra ett)
- Godt med lagring.
- Fast plass i garasje.
- Koselig og bilfritt tun.
- Flott turterreng i umiddelbar nærhet.

Arealer og innhold

BRA-i:	142 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	145 kvm
TBA:	62 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, gang/trapperom, soverom, bad, toalettrom, vaskerom, bod.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda.

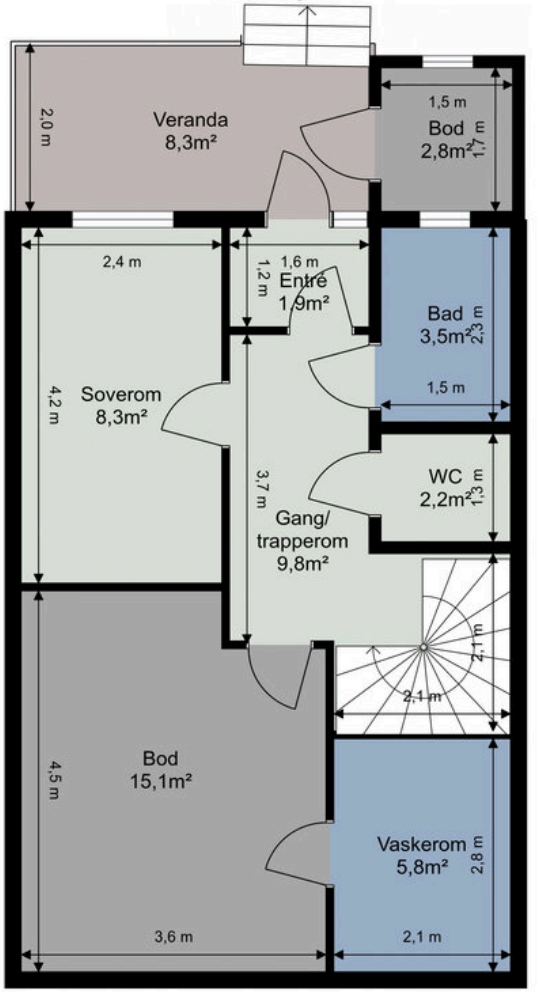
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/spisestue/kjøkken, trapperom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 54 kvm. Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang/trapperom, 3 soverom, bad.
Total BRA: 40 kvm.
GUA 51 kvm (Totalt gulvareal)

Gjetnes takst

Kroppanmarka 163

1. Etasje

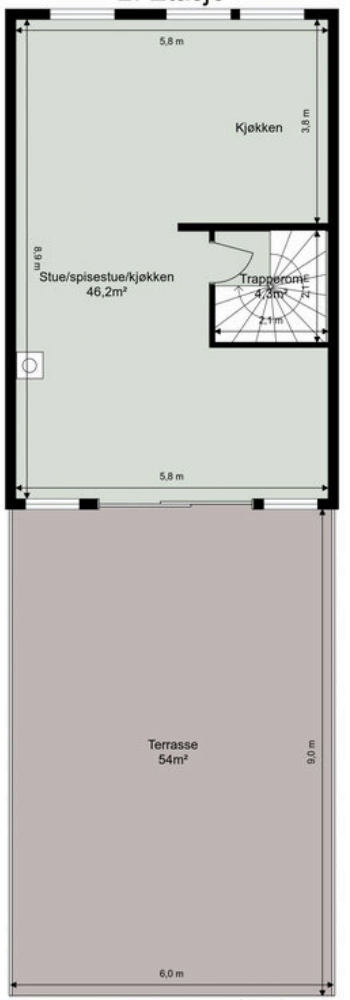


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Planløsning 1. etasje

Gjetnes takst

Kroppanmarka 163
2. Etasje



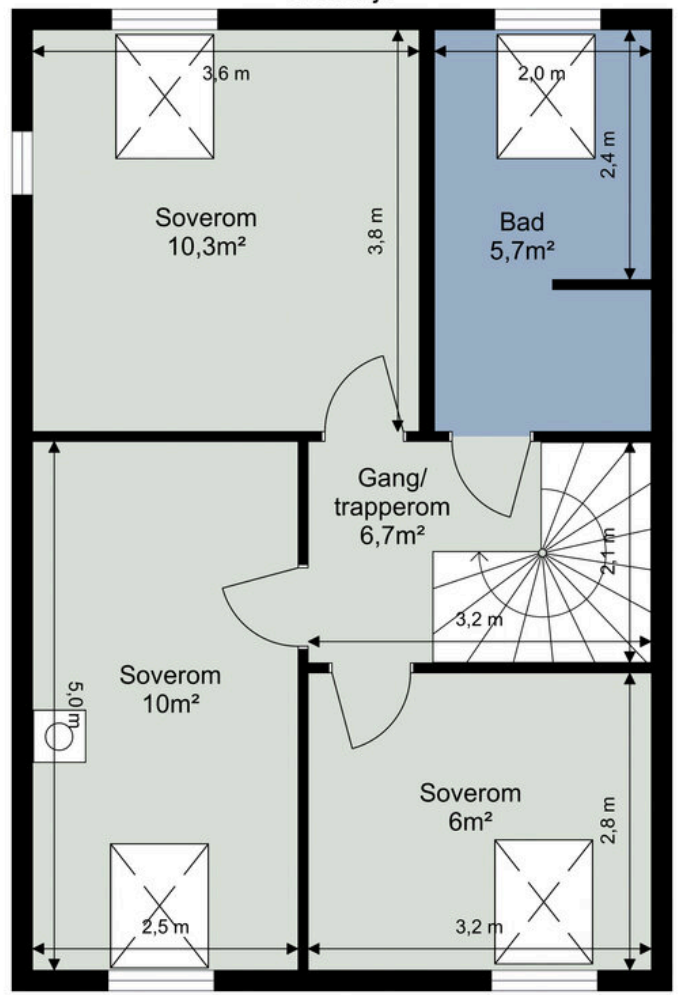
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Planløsning 2. etasje

Gjetnes takst

Kroppanmarka 163

3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Planløsning 3. etasje


















GLUTENFRI BAKSTE
























HO
ME

Informasjon

Kroppanmarka 163

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0010/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kroppanmarka 163, 7075 TILLER
Gnr 319, bnr 198 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Venke Fagerheim

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 013 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 028 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3 plan

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, gang/trapperom, soverom, bad, toalettrom, vaskerom, garderobe/bod.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/spisestue/kjøkken, trapperom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 54 kvm. Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang/trapperom, 3 soverom, bad.
Total BRA: 40 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne boligen ligger på sameiets fellesareal. Grendelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i boligens BRA-e og totalt BRA.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
3.etasje: GUA 51 kvm.

Innhold

Rekkehuset går over tre plan og inneholder følgende:

1. etasje - Entré, gang/trapperom, soverom, bad, toalettrom og vaskerom.
2. etasje - Stue/spisestue/kjøkken og trapperom.
3. etasje - Gang/trapperom, 3 soverom, bad. I tillegg er det en utvendig bod, veranda og terrasse.

Boligen disponerer også en fast parkeringsplass i garasje, samt en felles bod i grendelaget.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

- Yttervegger / fasader: Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

- Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en delvis lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Ingen skader eller avvik ved visuell kontroll på kaldloftet. Erfaringsmessig noe manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

- Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

- Bad - 3.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid og tiltak er påregnelig.

- Bad - 3.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

- Bad - 3.etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk i dusjsone.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad - 3.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG3 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett i påvente av en oppussing/renovering. TG3 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Parkering

Fast parkeringsplass i grendelagets garasjeanlegg. Infrastruktur for montering av elbil-lader ligger klart dersom man ønsker å montere dette.

For øvrig kan man legge inn to gjester i app for parkering i 24 timer. Turistveien (på baksiden) av boligen har parkering forbudt i mellom 08-16 i hverdager, men ellers kan man parkere der også.

Modernisering og påkostninger

1999: Fjernet teppebelegg/slip/lutbehandlet gulv i trapp.
2004: Ny vedovn i stue.
2012: Fjernet vegg mellom stue/kjøkken + forlenget vegg.
2012: Parkett 1-stav Bjørk slipt og lakkert med hvitpigment.
2012: Vegger, brystning og glassfiberstrie fjernet, deretter tapetsert/malt.
2012: Nytt kjøkken fra Røskaft Kjøkken & Interiør.
2014: Ny utvidet terrasse/platt.
2017: Satt opp vegghengt toalett, ny servant og varmekabler gulv på toalettrom 1. etasje.
2020: Ny ytterdør og inngangsparti.
2021: Skiftet alle vinduer (med unntak av baderom 3. etasje). Satt inn hev-skyvedør på stue.
2021: Lagt nye gipsplater på vindusvegg mot terrassen.
2021: Vegger/himling malt i stue/kjøkken.
2021: Fornyelse sikringsskap.
2021: Nytt toalett baderom 3. etasje.
2024: Nytt baderom etablert.
2025: Pusset opp to soverom, lagt ny parkett Cello/Eik Cappuchino 1-stav i begge

rom + trapperom.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester V. Lindgjerdet Februar-mars 2024 Etablert nytt baderom EL: El-focus se Boligmappa

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester V. Lindgjerdet Februar-mars 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt baderom 1 etasje, dokumentasjon kan innhentes. Baderom 3 etasje og vaskerom 1 etasje etablert før jeg kjøpte boligen i 1996 Baderom 3 etasje, nytt toalett senere år.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert ny terrasse/platt i 2014 egeninnsats Skiftet alle vinduer med unntak av baderom 3 etasje, satt inn skyvedør på stue 2021 Faglært Nidarvoll Byggservice AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid Se boligmappe og vedlegg til megler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Antar tidlig 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det er lagt til rette for el-billader ved parkeringsplass i parkeringskjeller.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det har den ikke.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hei se vedlegg sendt til megler og

takstmann.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til det.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Siste feiing foretatt ca 2022/23 (?)

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noen feil.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: I forbindelse med el kontroll, skiftet en kontakt til jordingskontakt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke vært noe av dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Flere av de opprinnelige radiatorene er fjernet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: (?)

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det er planlagt nedgraving av søppel containere, men dette er ikke bestemt. De ligger ikke i nærheten /synsavstand av denne leiligheten r ikke bestemt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Det foreligger planer om nedgraving av avfallskonteinere, men det er ikke vedtatt. Går ut fra at dette vil kunne gi økt
fellesutgifter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Boligen er fra byggeår 1987 og oppført som rekkehus. 1. etasje er utført med støpt gulv og vegger av betong, dekke mellom 1. og 2. etasje er utført av betong, dekke mellom 2. og 3. etasje er utført av trebjelkelag. Vegger over 1. etasje er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Kommode på hovedsoverom medfølger handelen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det foreligger kun en bruksenhet i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - grønn
Energikarakter E og oppvarmingskarakter GRØNN.

Oppvarming
Oppvarming via fjernvarme, vedfyring og elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Basert på faktura for juli estimeres det et årsforbruk på ca. kr. 8000,- pr. år for strøm og nettleie.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 752,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann og avløpsgebyr.
- Eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Velavgift
Kr 16 908,- pr. år
Kroppanmarka Grendelag BA

Det er pliktig medlemskap i velforening/grendelag "Kroppanmarka Grendelag BA"

Det er innkalt til ekstraordinært årsmøte 20.08.2025 hvor styret skal presentere forslag/løsninger til nedfelt søppelsystem. Dette kan medføre økte kostnader i grendelaget.

Grendelaget er organisert som feil selskapstype. Om dette endres vil det kunne medføre en engangskostnad ifbm. tinglysning. Se vedlegg "Boligopplysninger" fra forretningsfører for nærmere info.

Regnskapet for 2024 viser et resultat på kr 1 252 184,- samt at grendelaget har disponible midler i periodens slutt på kr. 1 397 113,-

Se mer info på grendelagets hjemmeside: https://www.kroppanmarka.no/

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring.
- Kabel-tv/internett.
- Strømforbruk.
- Fjernvarme.
- Felleskostnader grendelag.
- Kommunale avgifter.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 286 744,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 146 977,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf.
Polisenr: SP0001837557

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 122 kvm (Eiertomt)
Interne veier, lekeplasser, garasjeanlegg er fellesareal som eies av grendelaget. At tomten er fellesareal innebærer at grendelaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et populært og etablert boligområde i Kroppanmarka. Området er svært barnevennlig og ligger i et rolig og trygt tun, godt egnet for familier. Her bor du med gangavstand til Okstad skole, en moderne barneskole med trinn fra 1.-7. klasse, samt Okstad og Okstadvegen barnehage.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til naturskjønne turområder som Leirfossrunden og turstier langs Nidelva inn mot sentrum. Dagligvarebutikk ligger kun en kort spasertur unna, og for et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det kort kjøretur til Tiller-området med flere kjøpesentre og alt du måtte trenge i hverdagen.

Nærhet til E6 i begge retninger gjør beliggenheten særdeles praktisk, med enkel adkomst til både Trondheim sentrum og øvrige bydeler, samt rask forbindelse sørover og nordover.

Bebyggelse

Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass heter "Kroppanmarka og ligger 3 minuter til fots fra boligen. Herifra går linje 18 med jevne mellomrom i begge retninger. Bussen tar deg til sentrum på ca. 20 minutter.

Skoler og barnehager

- Okstad barnehage (0-2 år) 0,3 km.
- Okstadvegen barnehage (3-5 år) 0,4 km.
- Nordslettvegen barnehage (1-5 år) 1,6 km.

- Okstad skole (1-7 kl.) 0,5 km.
- Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 2,7 km.
- Kristen videregående skole, 3,5 km.
- Tiller videregående skole, 3,8 km.

- Barneskolekrets: Okstad.
- Ungdomsskolekrets: Sjetne.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 25.08.1987. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens bruk av eiendommen er kontrollert opp mot tegninger som er mottatt fra kommunen. Soverom i tredje etasje er benevnt som bod i de opprinnelige tegningene. Det er også tatt av bod for å få større bad i tredje etasje. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Bruksendringene er ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og evt. konsekvenser

knyttet til dette. Opprinnelig var det også et soverom i andre etasje. Dette er fjernet til fordel for større stue. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler grendelaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av plan r0141q, og eiendommen er regulert til blant annet boligbebyggelse. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2022 til 2034. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan med bestemmelser, reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/319/198:
30.09.1987 - Dokumentnr: 24162 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

05.11.1986 - Dokumentnr: 29286 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:319 Bnr:116

01.01.2018 - Dokumentnr: 44505 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:319 Bnr:198

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 mangelsansvar kan 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 om budgiver 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 44 010,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr + infpakke TOBB kr. 2 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 700,-

Samlet skal selger betale kr. 133 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kroppanmarka 163

Kroppanmarka 163

Nabolaget Kroppanmarka - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Okstad skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8... 174 elever, 7 klasser	4 min 🚗 2.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 340 elever, 21 klasser	10 min 🚗 4.7 km
Kristen videregående skole - T... 480 elever	6 min 🚗 3.5 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	6 min 🚗 3.8 km

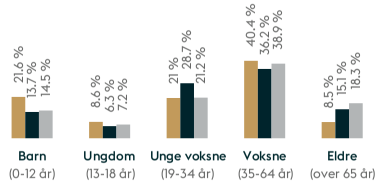
Offentlig transport

Kroppanmarka Linje 10, 24, 51, 103	3 min 🚶 0.3 km
Selsbakk Linje R60	16 min 🚶 1.2 km
Breidablikk Linje 9	7 min 🚗 4.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 🚗 8.8 km
Trondheim Værnes	31 min 🚗

Barnehager

Okstad barnehage (0-2 år) 47 barn	4 min 🚶 0.3 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 81 barn	5 min 🚶 0.4 km
Nordslettvegen barnehage (1-5 ... 46 barn	24 min 🚶 1.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Kroppanmarka ballplass	2 min 🚶
⚽ Selsbakk	22 min 🚶
🚵 Mudo Heimdal	5 min 🚗
🚵 3T-Fossegrenda	6 min 🚗

«En perle for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Kroppanmarka 163

7075 TILLER

5001/319/198/0/0/0

Rapportdato

30.06.2025

TG 0	4
TG 1	10
TG 2	7
TG 3	1
TG IU	0

Befaring utført den 30.06.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Kroppanmarka 163 , 7075, TILLER

Matrikkel: 5001/319/198/0/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1987

Tomt: 122.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Gunnar Jacobsen, Venke Fagerheim

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen er fra byggeår 1987 og oppført som rekkehus. 1. etasje er utført med støpt gulv og vegger av betong, dekke mellom 1. og 2. etasje er utført av betong, dekke mellom 2. og 3. etasje er utført av trebjelkelag. Vegger over 1. etasje er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Ny vedovn installert i ca. 2004. - Kjøkken pusset opp i 2012. - Ny innmat i sikringskapet i 2021. - Nye vinduer installert i 2021. (Bortsett fra bad i 3.etasje) - Bad i 1.etasje renovert i 2024. - 2 soverom i 3.etasje pusset opp i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
36 m²	15 m²	51 m²	56 m²
Beskrivelse primærrom Entrè, gang/trapperom, soverom, bad, toalettrom, vaskerom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
51 m²	0 m²	51 m²	56 m²
Beskrivelse primærrom Stue/spisestue/kjøkken, trapperom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

3.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
40 m²	0 m²	40 m²	45 m²
Beskrivelse primærrom Gang/trapperom, 3 soverom, bad.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
127 m²	15 m²	142 m²	157 m²

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
51 m²	3 m²	0 m²	8 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang/trapperom, soverom, bad, toalettrom, vaskerom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

2.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
51 m²	0 m²	0 m²	54 m²
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue/kjøkken, trapperom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

3.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
40 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 3 soverom, bad.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
142 m²	3 m²	0 m²	62 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
145 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

3.etasje

BRA	ALH
40 m²	11 m²
GUA 51	**Beskrivelse av ALH** Areal med takhøyde under 190cm.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

7 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Yttervegger / fasader: Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en delvis lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Ingen skader eller avvik ved visuell kontroll på kaldloftet. Erfaringsmessig noe manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Bad - 3.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid og tiltak er påregnelig.

Bad - 3.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Bad - 3.etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk i dusjsone.

1 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Bad - 3.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett i påvente av en oppussing/renovering. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
29.06.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Bad i 3.etasje er utvidet i opprinnelig bod. Soverom i 2.etasjen er fjernet og er i dag en del av stue/spisestue-arealet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.08.1987.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

4 Drenering TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

5 Yttervegger / fasader — TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye omramminger rundt vinduer i 2021. Utover dette er kledning fra byggeåret.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

6 Vinduer / dører — TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Innerdører er lakkerte trefyllingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ytterdør skiftet ut i 2020. Alle vinduer skiftet ut i 2021.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

7 Terrasse TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

8 Takkonstruksjon TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en delvis lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Ingen skader eller avvik ved visuell kontroll på kaldloftet. Erfaringsmessig noe manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

9 Taktekking og beslag TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekkingen er fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Omlegging torv: 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0

10 Takrenner og nedløp TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0

11 Bad - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentasjon på det elektriske på boligmappa.no.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

12 Bad - 3.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Sprekk i flis på gulv. Bom i flere fliser på gulvet. Riss i flisfuger i dusjsone.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Stedvis motfall på gulv mot slukene.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid og tiltak er påregnelig.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under servantskap og under badekaret. Mansjett ikke synlig.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett i påvente av en oppussing/renovering.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke tilgjengelig overflater for hulltaking bak dusjsone.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette ved fuktsøk i dusjsone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjkabinett i påvente av en eventuell oppussing/renovering.

13 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet. Pipen er regelmessig feiet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

- Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/199/0/0/0

14 Trapp — TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapper i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

15 Vaskerom - 1.etasje — TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggeåret har vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og malt murhimling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Utover normal elde og slitasje ble det ikke registrert skader eller avvik på rommet.

16 Toalettrom - 1.etasje — TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som ble pusset opp i 2017 har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett og vegghengt servant. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

17 Kjøkken — TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate og i kompositttstein på kjøkkenøy.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Komfyrvakt er ikke installert. Automatisk vannstopper er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

18 VVS TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Lokale endering ifm renovering av bad og oppussing av kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vedovn
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

19 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny innmat i sikringskapet i 2021. Nytt elektrisk ifm renovering av badet 2024. EL-kontroll utført i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
På QR-kode i skapet ligger dokumentasjon på det som ble utført på badet i 2024.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert varmtvannsbereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Bilde

KROPPANMARKA 163 - 5001/319/198/0/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fagerheim, Venke	9578-5997-4-345172	2025-06-29 14:23:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
29. jun. 2025

Oppdragsnummer
42-0010/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kroppanmarka 163, 7075 TILLER

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Venke Fagerheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36258451
Forsikret i: SpareBank1 Fremtind-forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester V. Lindgjerdet Februar-mars 2024 Etablert nytt baderom EL: El-focus se Boligmappa

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester V. Lindgjerdet Februar-mars 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt baderom 1 etasje, dokumentasjon kan innhentes. Baderom 3 etasje og vaskerom 1 etasje etablert før jeg kjøpte boligen i 1996 Baderom 3 etasje, nytt toalett senere år

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert ny terrasse/platt i 2014 egeninnsats Skiftet alle vinduer med unntak av baderom 3 etasje, satt inn skyvedør på stue 2021 Faglært Nidarvoll Byggservice AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid Se boligmappe og vedlegg til megler

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Antar tidlig 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt til rette for el-billader ved parkeringsplass i parkeringskjeller

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det har den ikke

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hei se vedlegg sendt til megler og takstmann

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til det

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Siste feiing foretatt ca 2022/23 (?)

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noen feil

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: I forbindelse med el kontroll, skiftet en kontakt til jordingskontakt

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært noe av dette

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Flere av de opprinnelige radiatorene er fjernet

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

Eventuell kommentar: (?)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagt nedgraving av søppel containere, men dette er ikke bestemt. De ligger ikke i nærheten /synsavstand av denne leiligheten r ikke bestemt

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Det foreligger planer om nedgraving av avfallskonteinere, men det er ikke vedtatt. Går ut fra at dette vil kunne gi økt fellesutgifter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0010/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fagerheim, Venke	2025-06-29

Identifikasjon

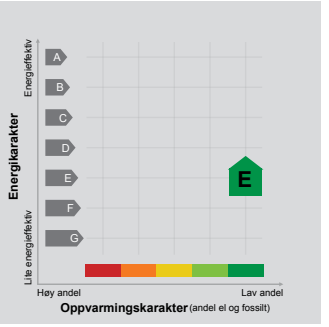
bankID Fagerheim, Venke

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Kroppanmarka 163
Postnummer	7075
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	319
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	196081763
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155814
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot Dato utkjørt: 13.08.25 Side 1 av 2

Kroppanmarka Grendelag BA
Kroppanmarka 163
7075 TILLER

Vår ref.: 593/165
Type: Velforening
Eiere: Venke Fagerheim

Fødselsdato eier: 25.03.1959

Organisasjonsnr: 975 828 808

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 409**

Felleskostnader: Grendelagsavgift 1 409

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på strøm (lading elbil). Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målernummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0
Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån: 4 225 421
Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517287775, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2025: 7.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 13.08.2025: 4 225 421
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Thomas Gundersen
Adresse: Kroppanmarka 123
Postnr/-sted: 7075 TILLER
E-post: styretikroppanmarka@gmail.com
Webside: www.kroppanmarka.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2025

Felleskostnader: 0
Gebyr: 0
Rente: 0

7: Pålydende

Pålydende:
Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 319/198
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf
Polisenr: SP0001837557

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:
Oppvarmingstype: Uspesifisert

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot Dato utkjørt: 13.08.25 Side 2 av 2

Kroppanmarka Grendelag BA
Kroppanmarka 163
7075 TILLER

Vår ref.: 593/165
Type: Velforening
Eiere: Venke Fagerheim

Fødselsdato eier: 25.03.1959

Organisasjonsnr: 975 828 808

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis: Nei
Parkeringstype: ()
Systemlås: Nei
Antall rom:
Husdyrhold:
Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei
Kategori: Kontingent
Fasiliteter:

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.

Ved salg faktureres kontingent til kjøper fra 1. i neste periode. Ved overtakelse i perioden må kjøper og selger gjøre opp seg imellom.

Kontingenten kan ha endret seg fra bestilling av informasjon til overtakelse gjennom vedtak i boligselskapet. Kjøper/megler må derfor undersøke for å få oppgitt endringer før overtakelse av bolig.

Kroppanmarka Grendelag har rørfornyingsprosjekt på gang, og det vil bli tatt opp lån til dette. November 2023

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I VELFORENING/REALSAMEIET. Eierskiftegebyr kr 1 240,-. Hvis informasjonen er en del av informasjonspakke for annet boligselskap, utgår disse kostnadene. For prisendringer ved årsskiftet, se egen infoskriv til megler.

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

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Thomas Gundersen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Hallgeir Bårdseng

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Cecilie Bach
Tove Moe

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Det ble foreslått i forsamlingen å ha en innstilling klar til ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2025.

Protokoll for Kroppanmarka Grendelag BA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hallgeir Bårdseng (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Stine Andresen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Marthe Maria Volden (sign.)	09.04.2025

Innkalling til ordinært generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA

Tid: Onsdag 09.04.2025 - kl.18:00
Sted: Grendehuset

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

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

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

5.2 Styremedlem for 2 år
På valg: Thomas Gundersen

5.3 Valgkomite for 1 år
På valg:
Cecilie Bach
Tove Moe

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.

27.03.2025
Kroppanmarka Grendelag BA
styret

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**

Kroppanmarka Grendelag BA - Balanse 2024

	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

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Tilskudd i 2023 gjelder samfunnsutbytte.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

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

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

Periodisk vedlikehold gjelder oppretting av boder og prosjektering nedgravde containere.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2024

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

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

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Org.nr: 975 828 808 - 593

Note 11 - EGENKAPITAL

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

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

Note 12 - PANTSTILLELSER

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

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

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Resultat og balanse med noter for Kroppanmarka Grendelag BA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kroppanmarka Grendelag BA

Styreleder	Hallgeir Bårdseng (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Reidar Asbjørn Aarhaug (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Stine Andresen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Aleksander Prøis-Jansen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Thomas Gundersen (sign.)	13.03.2025

Årsmelding 2024 for Kroppanmarka Grendelag BA

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Kroppanmarka Grendelag BA for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

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

Styrets arbeid i siste periode

1. Generelt
Inneværende styre har arbeidet i perioden 01.06.2024 til 01.06.2025. To medlemmer er på valg, 1 stk. styremedlem og styreleder.
Det ble i løpet av perioden gjennomført 13 ordinære styremøter. I tillegg har det vært avholdt interne møter med tunledere, garasjeansvarlige og valgkomiteen samt en rekke eksterne møter og befaringer med forretningsfører, advokat og tjenesteleverandører.
Styret jobber etter styreinstruks som er utarbeidet av og for styret og etter et årshjul for å kvalitetssikre eget arbeid og forenkle opplæring av nye styremedlemmer.
Styremedlemmer signerer taushetserklæring for å forvalte personsensitive opplysninger.

Det jobbes kontinuerlig med oppgradering av lekeplasser og nedgravd avfallsløsning.

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

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

4. Grendehuset
Grendehuset er operativt og leies ut kontinuerlig. Leie av grendehuset bookes via vår hjemmeside kroppanmarka.no

Ordningen med egen venteliste i forbindelse med utleie for konfirmasjon ser ut til å fungere godt.
Det ble i 2022 installert en hjertestarter av typen Defibtech Lifeline AED på ytterveggen av Grendehuset, rett til høyre for inngangsdøren. Hjertestarteren er til fri bruk i et nødstilfelle. Den er svært enkel å bruke med taleinstruksjoner på norsk som hjelper brukeren gjennom livredningsprosessen. Hvis hjertestarteren har vært i bruk må styret varsles på e-post (styret@kroppanmarka.no) slik at en ny elektrodepakning kan bestilles og hjertestarteren klargjøres på nytt. Les mer om hjertestarteren på Kroppanmarkas nettsider: https://www.kroppanmarka.no/hjertestarter/
Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning utenfor Grendehuset. Sjetneskolekorps stod for det musikalske, det kom nisse som delte ut nisseposer til barna, det ble servert gløgg og pepperkaker inne på Grendehuset etterpå. Styret skaffet også juletrær til alle tun som ønsket det.

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

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

6. Elbilladere
Kroppanmarka Grendelag har installert felles infrastruktur for lading av elbil som hver plass i garasjeanlegget kan koble seg til med den forutsetning at det anskaffes 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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11

TC/bl

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Kroppanmarka, Hus 18		18.2.86	Sak nr. DB 171/86

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

Søknad om bygging av rekkehus mottatt 15. nov. 1985 fra Monsen og Rasmussen, arkitekter MNAL på vegne av A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning.

Rekkehuset er ett av 12 rekkehus i Kroppanmarka, 2. byggetrinn som ble prinsippgodkjent i sak B 17/86, bygningsrådets møte 21.1.1986.

Rekkehuset får et grunnareal på 607 m2 og bygges i 1 og 1½ etasjer, pluss underetasje
Det inneholder 10 leiligheter.
Huset får et bodtilbygg mot sør

Vedtak

Søknaden godkjennes.
Forøvrig godkjennes planene på vilkår av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:
- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig
- pipe med ildsteder få lovlige avstander fra treverk
- samtlige oppholdsrom få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav
- vegg og etasjeskillere mellom leilighetene lydisoleres slik at byggeforskriftenes krav til lydisolasjon blir tilfredsstilt.

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

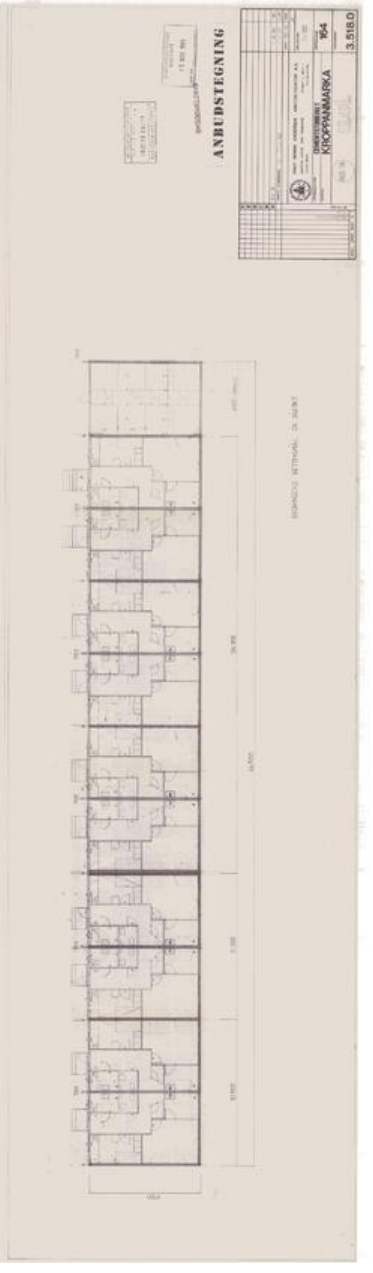
Statiske beregninger av bærende konstruksjoner skal sendes byggesakskontoret i 2 eksemplarer.

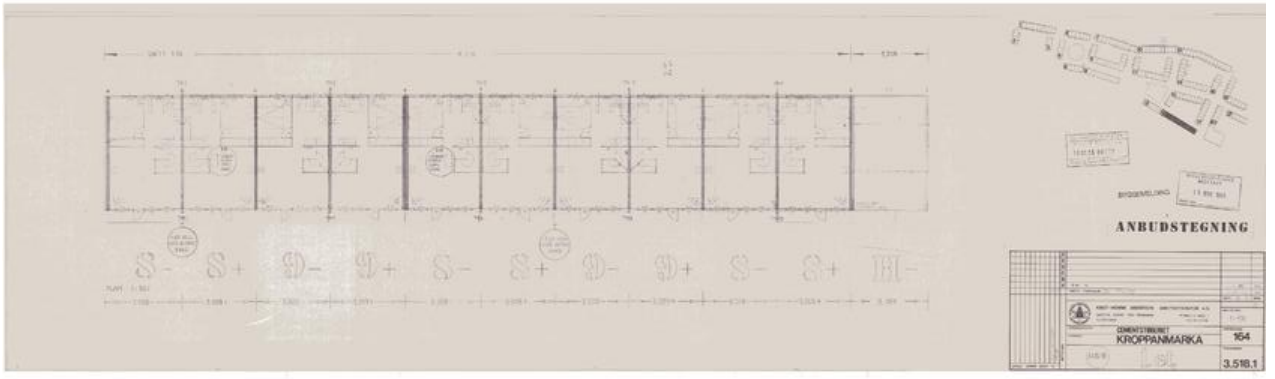
Utstikking av huset skal rekvireres ved byggesakskontoret.

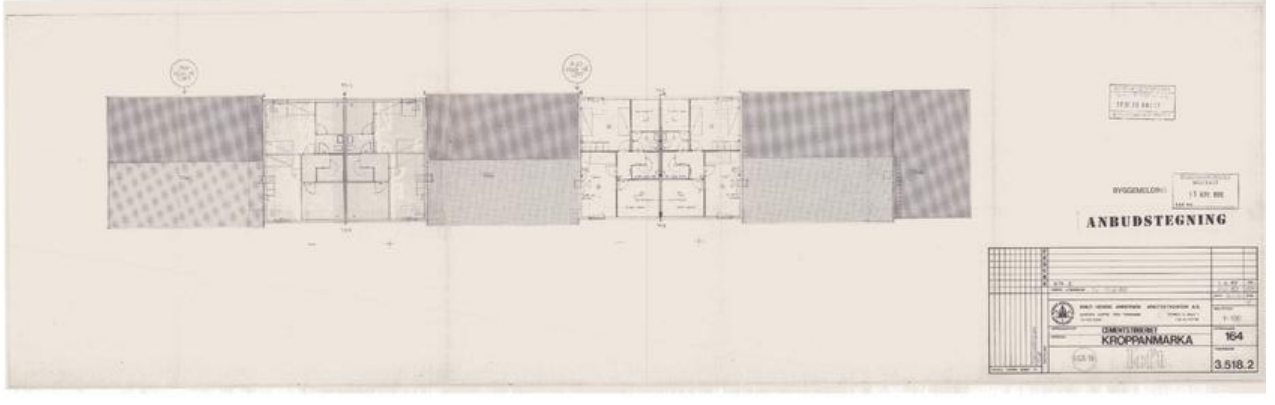
Høyde på topp grunnmur blir fastlagt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at huset er stukket ut i marken.

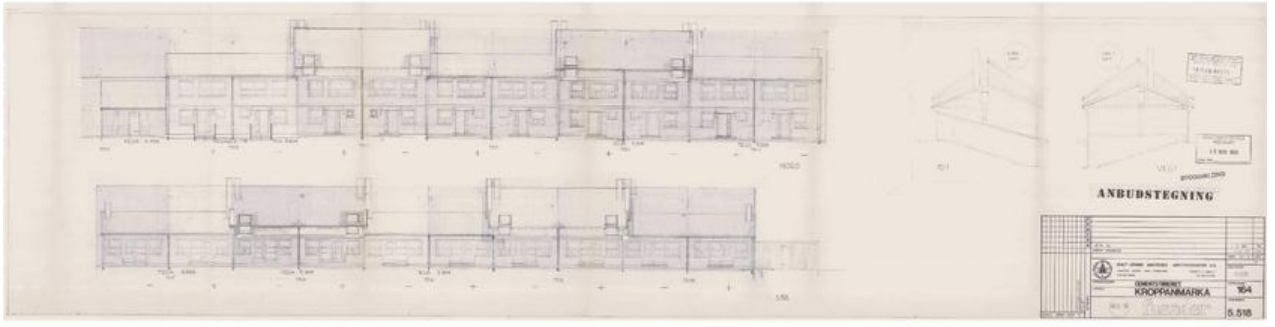
Forøvrig vises til vedtak i sak B 17/86.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.




ANBUDSTEGNING
KROPPANMARKA
164
3.518.1


ANBUDSTEGNING
KROPPANMARKA
164
3.518.2


ANBUDSTEGNING
KROPPHAMMARKA
164
5.518

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

SAK NR.: DB 171/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Trondhjems Cementstøberi og
Entreprenørforretning A/S
Sluppenveien 12
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Kroppanmarka, Hus 18
BYGGHERRE	Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret 18.2.1986
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget 25.08.87

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

☒ for nevnte: Rekkehus

☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret 25.08.87

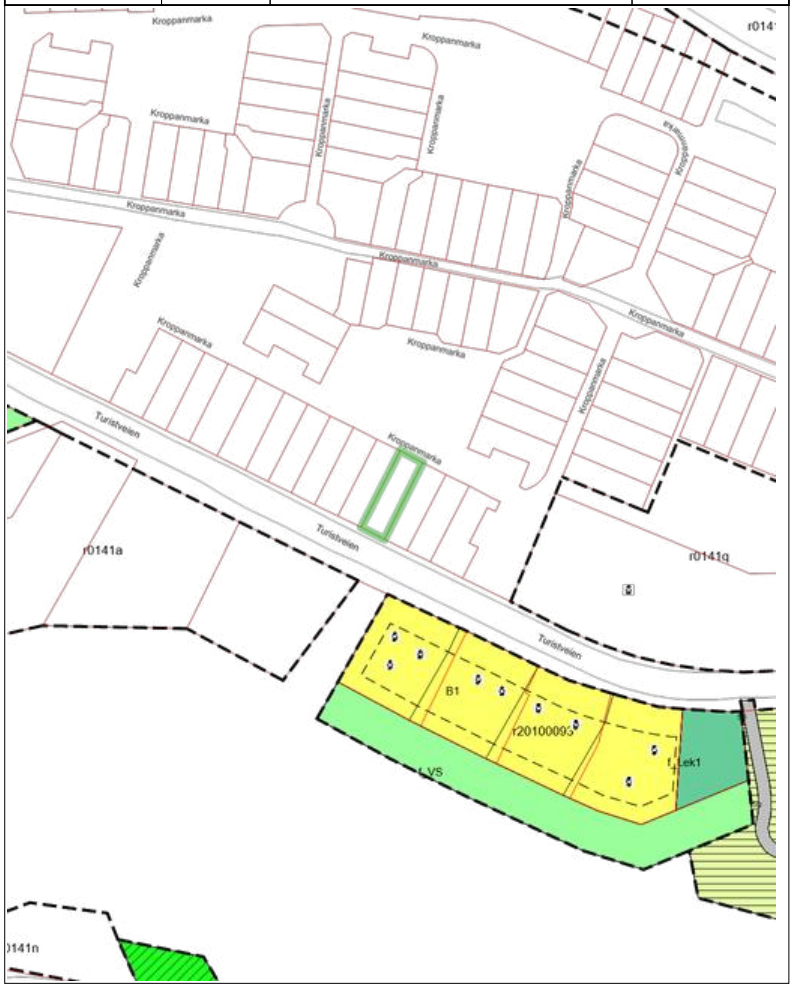
Per Ragnar Hove

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 163 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

R141

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R141

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 17.01.83

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OKSTAD BOLIGOMRÅDE

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

Området reguleres for følgende formål:

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger.

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

1.1.1 Bebyggelsens karakter.

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

1.1.2 Bebyggelsens høyde.

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

1.1.3 Bebyggelsens plassering.

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

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

1.2 Forretningskontorer, m.v.

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

1.2.1 Bebyggelsens høyde og karakter.

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

1.2.2 Bebyggelsens plassering.

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

1.3 Industri.

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

1.3.1 Bebyggelsens høyde.

Tilbygg tillates ikke oppført i større høyder enn eksisterende bygning.

1.3.2 Bebyggelsens plassering.

Bygninger for industri skal lokaliseres som vist i planen.

1.4 Offentlig formål.

I område skal oppføres skole i kombinasjon med flerbruksbygg.

1.4.1 Bebyggelsens høyde.

I område kan bebyggelse oppføres i 3 etasjer.

1.5 Almennyttig formål.

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

1.5.I Bebyggelsens høyde.

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Jordbruk.

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

3. FRIOMRÅDER

3.1 Idrettsanlegg.

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

3.2 Areal for lek.

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

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 Friluftsområde.

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

4.2 Skogen skal drives etter "parkskog-prinsippet".

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

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Avkjørselsforhold.

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

5.03 Illustrasjonsplan.

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

5.04 Ubebyg areal i byggeområdene.

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

5.05 Mindre vesentlige unntak.

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

5.06 Privatrettslige avtaler.

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

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

Midlertidige reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Okstad boligområde.

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

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

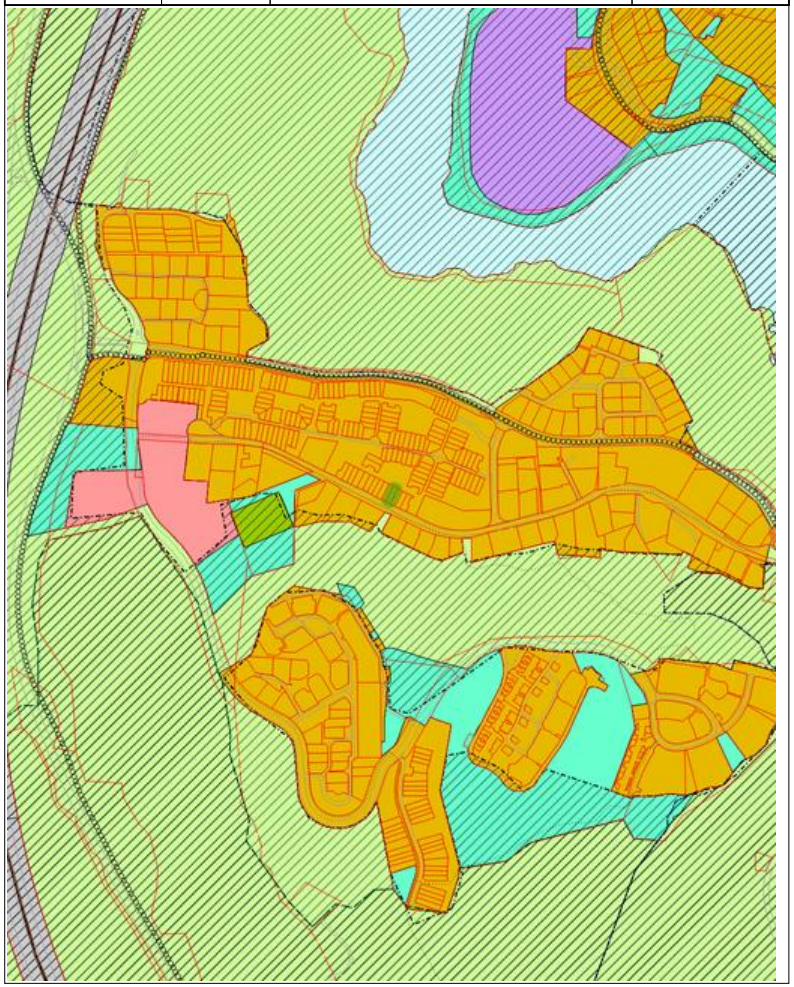
000

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 163 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**319**	**198**	**0**	**0**	Kroppanmarka 163, 7075 TILLER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	122.36m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0141	Okstad boligområde (17.1.1983)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0141a	Okstad boligområde, Turistvegen 21, 21b, 23 og 25 (20.3.1984)
r0141ac	Okstad østre 3, 320/63 og del av Okstad østre, 320/2. (3.3.2005)
r0141ad	Fossestuvegen 62, gnr. 320/3,17 og 165. (23.5.2006)
r0141ag	Tufthaugen, 321/4. (22.6.2006)
r0141ah	Okstadveien - Fossestuveien, Okstad senter med barnehage (31.8.2006)
r0141ai	Okstad Østre (B3-B11) Del av gnr. 320 bnr. 2, 63 (20.12.2007)
r0141aj	Turistveien 49, gnr 320 bnr 15 (23.3.2009)
r0141b	Okstad østre, gnr.320/2, fradeling som tillegg tilTuristvegen 43 Endring av boligtomt (8.5.1984)
r0141c	Turistvegen 44 og Okstad, gnr. 320/2 (25.6.1985)
r0141d	Kroppan (Okstad boligområde) felt F. (28.2.1985)
r0141e	Okstad boligområde. Flytting av busslommer (28.10.1985)
r0141f	Turistvegen 44 F, gnr. 320/12 (29.12.1986)
r0141g	Turistvegen 45, gnr.320/19 (11.2.1987)

r0141j	Okstad boligområde (16.6.1987)
r0141k	Okstad boligområde. Omregulering av en parsell fra friluftsområde til boligformål (6.10.1987)
r0141l	Turistvegen 11, gnr. 321/8. (23.2.1988)
r0141o	Turistvegen 47 B, gnr.320/81 (11.9.1989)
r0141p	Okstad østre, gnr.320/2 (2.11.1989)
r0141r	Fossestien fra Kroppanvegen til Fossestuen. Endret reguleringsplan (7.1.1993)
r0141s	Fosslien, gnr.320/17 (10.8.1993)
r0141v	Turistveien 50, gnr. 320/39 Endring av plan og deling av eiendom (13.12.1995)
r0141y	Sportshaugen, gnr.320/18, Turistvegen, gnr.320/3 Fosselien, gnr.320/17 og Turistvegen. (15.4.1996)
r0141aa	Turistveien 15a, gnr.321/6 (1.7.2003)
r20230001	Gamle Okstadbakkan (14.12.2023)
r20210006	E6 Tonstad - Kroppanbrua (30.1.2025)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

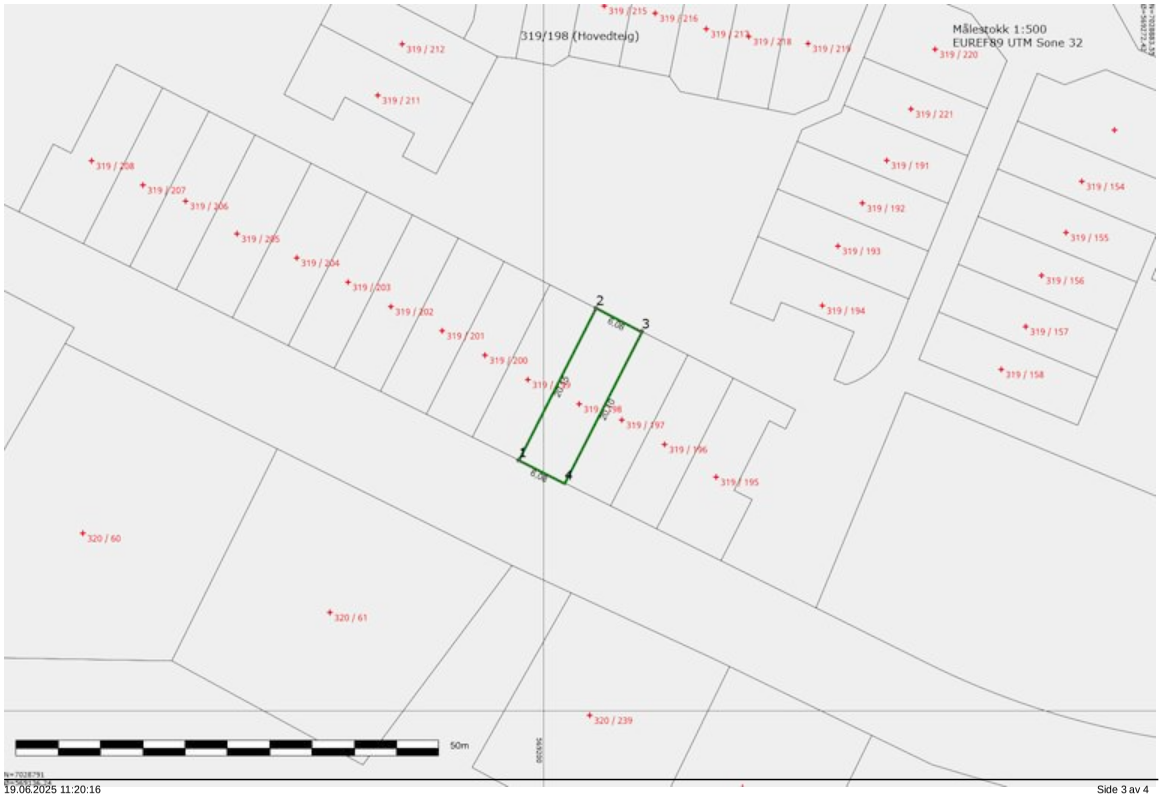
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**319**	**198**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 122,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7028836,27 Øst: 569204,23

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7028829,65	569197,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,15	Ikke hjelpelinje		11	
2	7028847,61	569206,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,08	Ikke hjelpelinje		11	
3	7028844,85	569211,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,10	Ikke hjelpelinje		11	
4	7028826,94	569202,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,08	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 319	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroppanmarka 163 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**319**	**198**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	196081763	0	Tatt i bruk	Bolig	156	0	0	156

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7028839 Øst: 569205 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	18.02.1986	14.04.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	25.08.1986	14.04.2003	
TB-Tatt i bruk	25.08.1987	14.04.2003	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	156	5	Kjøkken	1	2	Kroppanmarka 163	319	198	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	52	0	52
2	Hovedetasje	0	0	0	52	0	52
1	Underetasje	0	0	1	52	0	52

Referanse

J-Journalnummer: 171/1986

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0010/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kroppanmarka 163 7075 TILLER

Betegnelse: Gnr 319, bnr 198 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no