

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	82250006		
<b>Adresse</b>	Jon Raudes gate 5		
<b>Postnummer</b>	7067	<b>Poststed</b>	Trondheim
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2019	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	5år1mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>		<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Mattis	<b>Selger1etternavn</b>	Skjevling

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Trondheim vvs

Redegjør for hva som er gjort og når

Faglært: Bytte av toalett. Egeninnsats: satt inn badekar/dusj og servant

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Oppfrisert våtromsmaling

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Gammelt toalett hadde svak spyling ved overtakelse som førte til tette rør, utbedret med bytte av toalett. Ingen problemer etter det.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Trondheim VVS

Redegjør for hva som er gjort og når

Spyling og inspeksjon av rør.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

**19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

Nei  Ja

Kommentar

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Skjevling, Mattis

-----  
Signert av



# Jon Raudes gate 5 7067 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1912

BRA: 70 m<sup>2</sup>

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad 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.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26659>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Våtrom: Bad 2

#### Oppsummering av fukt

Ved hulltaking fra tilstøtende rom registreres svertesopp i konstruksjonen. Det bemerkes at ved fuktmåling så oppleves området som tørt. TG 3

#### Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales for å undersøke årsak, tiltak og om dette er pågående forhold. Årsak kan være at tettesjikt ikke er tilstrekkelig utført i overgang dør. Utbedringskostnader er estimert kun for ytterligere undersøkelser av forhold som kreves for å bedre kunne vurdere tiltak.

Utbedringskostnader fukt: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Takvinduer har stedvis gråning i treverk. Kjøkkenvindu har overflateslitasje samt at isolerglass har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Det er fuktsvellinger på en baderomsdør. Det bemerkes at dørpumpe tar i vegg ved åpning og bør festes.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling er påregnelig.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Det er stedvise totale avvik mellom 15 og 30 mm. Det bemerkes og noen høydeforskjeller mellom rom.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Ingen tegn til konstruksjonssvikt.

#### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

### Kjøkken: Kjøkken 1

#### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## Kjøkken: Kjøkken 2

### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsrør i knevegg ved "Kjøkken 2" er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Felles deler av avløp har nådd høy alder og har større risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Kloakk bør luftes over tak. Det ble ikke registrert behov for andre tiltak, men med tanke på alder er det større risiko for at skader kan oppstå.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

TG 2 er satt siden deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer samt at stoppekran trolig er felles for flere boenheter.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egen stoppekran for boenheten da denne ikke ble påvist på befaring.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

TG 2 er satt siden det ikke er fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag så anbefales det at anlegg uten dokumentasjon får utført en utvidet el-kontroll.

---

## Varmtvannsbereder: VVB 1

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

---

## Våtrom: Bad 1

### Oppsummering av overflater

Det er stedvise flate gulvpartier og noe redusert fall til sluket TG 2. Vannsikkerhet vurderes å være ivaretatt med forbehold om at tettesjikt er trukket opp ved dørterskel. Det bemerkes at det er viktig med jevnlig overflatebehandling av vegger med godkjente produkter for det etablerte våtromsystemet. Dør vurderes ikke å være utsatt for vannsprut så lenge det er etablert skydd i form av glassvegg.

### Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk badekar anbefaler for å spare overflater for fritt vann. Utbedring av andre avvik må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer. Rørføringer under servant mangler tetting mot vegg.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer bør tettes mot vegg for å unngå at lekkasjevann kan følge røret inn i vegg.

## Våtrom: Bad 2

### Oppsummering av overflater

Det fall til sluket men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved døren. Det er tegn til misfarging. Dør har overflateskader grunnet fukt. Det er tegn til svellinger i overgang flis/malt veggoverflate.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Bjelke i tak kan være utsatt for vannsprut og bør holdes under oppsikt. Overflatebehandling av denne kan vurderes. Det bemerkes og noe hullyd i noen fliser uten at det er tegn til at flis har løsnet.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør. Stedvis overflatebehandling er påregnelig. Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. Utbedring av fall må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt på badet har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres svertesopp ved hulltaking ved døren og det kan derfor ikke utelukkes at tettesjikt ikke er tilstrekkelig utført i dette området. Rørføringer under servant er ikke tettet mot vegg. Det er usikkerhet angående oppbygging av av eventuelt tettesjikt over fliser på vegg i dusjsonen.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer er bør tettes mot vegg under servant. Dusjkabinett anbefales etablert. Se punkt "Fuktmåling" for flere tiltak.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Del av mindre stue/kjøkken er byggemeldt som kott. Dette er et søknadspliktig tiltaks da det endrer rommets bruk fra tilleggsdel til hoveddel.

Det bemerkes at opprinnelig større soverom er idag delt av til 2 mindre soverom. Det bemerkes også at den ene ytterdøren ikke har samme plassering som i byggemeldte tegninger.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.1.2025

Rapportdato  
30.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Mattis Skjevling

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Fredrik Johnsen      Telefon: 91132028  
Firma: Takts-forum Trøndelag AS      Epost: fj@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

Det er eldre pipeløp i bygningen og det er uvisst om disse er i bruk av andre boenheter. Derfor er ikke punktet angående skorsteiner ikke vurdert. Det orienteres om at det foreligger krav til synliggjøring av skorsteinoverflater om disse er eller blir tatt i bruk. All informasjon angående oppgraderinger er gitt enten av selger eller er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Jon Raudes gate 5, 7067 Trondheim

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 411      Bruksnr: 132      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 7      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1912  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført på ett plan i 5. etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	70	70	0	0	0
Felleskjeller	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje	80	70	10
Felleskjeller	3	0	3
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>70</b>	<b>13</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	70	70	0	2 stuer med kjøkken, 2 soverom, 2 bad og 2 gangpartier.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Hems er medregnet som del av ALH. Deler av arealet boenheten disponerer er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Dette gjelder her kjellerbod, kott, hems og areal inn mot knevegger.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lagsglass. Ytterdører i malt utførelse. Malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takvinduer er byttet etter byggeår men er uten datostempling. Stuevindu er byttet i 2019 opplyser selger. Vindu ved kjøkken er fra 1989.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Takvinduer har stedvis gråning i treverk. Kjøkkenvindu har overflateslitasje samt at isolerglass har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Det er fuktsvellinger på en baderomsdør. Det bemerkes at dørpumpe tar i vegg ved åpning og bør festes.	
TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling er påregnelig.	

## 6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Baderomshimlinger er vurdert i egne punkter.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Det er stedvise totale avvik mellom 15 og 30 mm. Det bemerkes og noen høydeforskjeller mellom rom.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Ingen tegn til konstruksjonssvikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.4 Kjøkken: Kjøkken 1

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning ifra 2012 fremstår med normal bruksslitasje.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning ifra 2015 fremstår med normal bruksslitasje.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Del av mindre stue/kjøkken er byggemeldt som kott. Dette er et søknadspiktig tiltaks da det endrer rommets bruk fra tilleggsdel til hoveddel.	
Det bemerkes at opprinnelig større soverom er idag delt av til 2 mindre soverom. Det bemerkes også at den ene ytterdøren ikke har samme plassering som i byggemeldte tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
FA for rehabilitering av loftet er datert 01.03.2006	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering/etablering av leiligheten.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsrør i knevegg ved "Kjøkken 2" er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Felles deler av avløp har nådd høy alder og har større risiko for skader i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kloakk bør luftes over tak. Det ble ikke registrert behov for andre tiltak, men med tanke på alder er det større risiko for at skader kan oppstå.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering/etablering av leiligheten.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 er satt siden deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer samt at stoppekran trolig er felles for flere boenheter.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere egen stoppekran for boenheten da denne ikke ble påvist på befaring.

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering/etablering av leiligheten.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

TG 2 er satt siden det ikke er fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag så anbefales det at anlegg uten dokumentasjon får utført en utvidet el-kontroll.

## 6.10 Varmtvannsbereder: VVB 1

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
1995	
Størrelse	
Cirka 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.	

## 6.11 Varmtvannsbereder: VVB 2

Plassering bereder	
Knevegg	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
117 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvansbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik er registrert.	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen tegn til utilstrekkelige muligheter for luftutskifting på befaringdagen. Det bemerkes at det er viktig at ventiler holdes åpne for å sikre luftutskifting i rom.	

## 6.13 Våtrom: Bad 1

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis og malt glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegger er malt opp i 2020. Bad fra renoveringsår 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Det er stedvise flate gulvpartier og noe redusert fall til sluket TG 2. Vannsikkerhet vurderes å være ivaretatt med forbehold om at tettesjikt er trukket opp ved dørterskel. Det bemerkes at det er viktig med jevnlig overflatebehandling av vegger med godkjente produkter for det etablerte våtromsystemet. Dør vurderes ikke å være utsatt for vannsprut så lenge det er etablert skydd i form av glassvegg.

**Anbefalte tiltak overflater**

Fortsatt bruk badekar anbefaler for å spare overflater for fritt vann. Utbedring av andre avvik må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid og har større risiko for skader i tiden som kommer. Rørføringer under servant mangler tetting mot vegg.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rørføringer bør tettes mot vegg for å unngå at lekkasjevann kan følge røret inn i vegg.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert servantskap. Opplegg for vaskemaskin. WC og badekar med dusj.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ingen vesentlige avvik er registrert.

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er tatt hull fra soverom mot badet uten å avdekke tegn til skader. Det var ikke mulig med hulltaking mot dusjonen da tilstøtende vegger er oppført i mur.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.14 Våtrom: Bad 2

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at det er lagt nye fliser på eldre fliser. Bad fra renoveringsår 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

## Oppsummering av overflater

TG-2

Det fall til sluket men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved døren. Det er tegn til misfarging. Dør har overflateskader grunnet fukt. Det er tegn til svellinger i overgang flis/malt veggoverflate.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Bjelke i tak kan være utsatt for vannsprut og bør holdes under oppsikt. Overflatebehandling av denne kan vurderes. Det bemerkes og noe hullyd i noen fliser uten at det er tegn til at flis har løsnet.

## Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør. Stedvis overflatebehandling er påregnelig. Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. Utbedring av fall må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt på badet har passert halvparten av forventet levetid. Det registreres svertesopp ved hulltaking ved døren og det kan derfor ikke utelukkes at tettesjikt ikke er tilstrekkelig utført i dette området. Rørføringer under servant er ikke tettet mot vegg. Det er usikkerhet angående oppbygging av eventuelt tettesjikt over fliser på vegg i dusjsonen.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

## Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer er bør tettes mot vegg under servant. Dusjkabinett anbefales etablert. Se punkt "Fuktmåling" for flere tiltak.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, wc og åpen dusj.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr**

TG-1

Ingen vesentlige avvik er registrert.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det bemerkes at det er viktig at vifte brukes og at ventil holdes åpne i vindu for tilstrekkelig mulighet for luftutskifting i rommet.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

**Oppsummering av fukt**

TG-3

Ved hulltaking fra tilstøtende rom registreres svertesopp i konstruksjonen. Det bemerkes at ved fuktmåling så oppleves området som tørt. TG 3

**Anbefalte tiltak fukt**

Ytterligere undersøkelser anbefales for å undersøke årsak, tiltak og om dette er pågående forhold. Årsak kan være at tettesjikt ikke er tilstrekkelig utført i overgang dør. Utbedringskostnader er estimert kun for ytterligere undersøkelser av forhold som kreves for å bedre kunne vurdere tiltak.

**Utbedringskostnader fukt****Under 10 000****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.15 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.16 Balkong, terrasse, platting**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

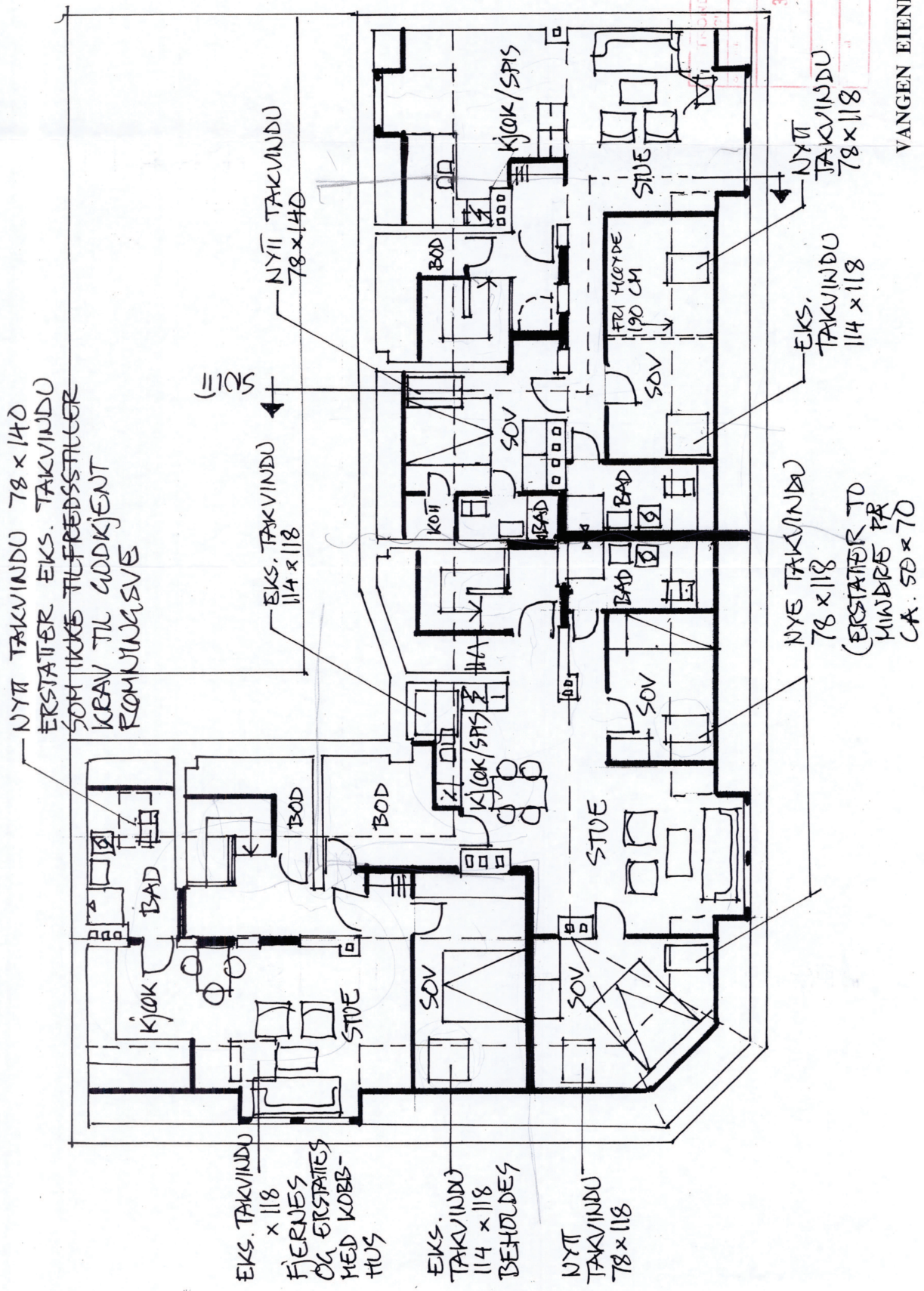
Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



TRONDHEIM KOMMUNE Bygningsetaten	
30 SEP., 2004	
04/31662	
	U.off.\$

VANGEN EIENDOM AS  
 JON RAUDES GT. 1-5  
 PLAN 5. ETASJE 1:100



KOPI

Per Solem Arkitektkontor AS  
Olav Tryggvasons gate 35

## FERDIGATTEST

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Trine Lill Johansen

Vår ref.  
04/31662/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
01.03.2006

### Jon Raudes gate 1, 3 og 5, ferdigattest for innvendig ombygging, rehabilitering av loft, bruksendring og fasadeendring

Byggested: **Jon Raudes gate 1, 3 og 5** Gnr.: **411** Bnr.: **132**  
Bygningsnummer: **182125601**  
Ansvarlig søker: **Per Solem Arkitektkontor AS**  
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**  
Tiltaksart:  
Bygningstype:

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 27.02.06.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 3154/04. rammetillatelse og FBR IP 0295/05 igangsettingstillatelse.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Lisbeth Glørstad Aspås  
Bygningssjef

  
Trine Lill Johansen  
saksbehandler

Kopi:  
Vangen Eiendom AS, , 7100 RISSA



Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgata 5

## **FERDIGATTEST**

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Erik Prestmo

Vår ref.  
05/43853/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
21.02.2007

### **Jon Raudes gate 1, 3 og 5, ferdigattest - bruksendring fra næringsareale til 5 nye boligenheter**

Byggested: **Jon Raudes gate 1, 3 og 5** Gnr.: 411 Bnr.: 132  
Bygningsnummer: **182125601**  
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**  
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**  
Tiltaksart: **Bruksendring**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 14.02.2007.  
Anmodningen er komplettert 16.02.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 129/06, FBR IR 2432/06 og FBR IP 1200/06.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Erik Prestmo  
saksbehandler

Kopi:  
Vangen Eiendom AS, , 7100 RISSA

# Husordensregler

## Borettslaget Jon Raudes gate 1-5

### 1. Generell bruk

**1.1** Leiligheten med tilhørende rom må brukes og nyttes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

**1.2** Lufting av leiligheten skal gjøres gjennom vindu, ikke entrèdør. Ved matlaging skal kjøkkenventil/avtrekksvifte brukes. Det er beboers ansvar at leiligheten luftes tilstrekkelig.

**1.3** Det skal kun brukes vanlig toalettpapir i vannklosetter da dette kan tette igjen rørene. Spar på vannet når dette behøves og påse at kranpakningene er i orden.

**1.4** Risting av klær, matter, sengeklær og lignende kan gjøres på balkong/gjennom vindu.

**1.5** Sørg for at avfall kildesorteres og legges i korrekt beholder, for eksempel skal plast- og papiremballasje samt glass kastes i separat kontainer og ikke i borettslagets restavfall. Retningslinjer fra Trondheim Renholdsverk skal til enhver tid etterfølges.

**1.6** All aktivitet som skaper støy som berører andre beboere skal begrenses til klokken 08.00-22.00. Dersom en eller flere beboere mener at dette støy er til sjenanse, skal dette taes til følge. Etter klokken 22.00 før hverdag skal det være stille.

**1.7** Fest og lignende arrangementer skal kun foregå på fredag og lørdag kveld eller på kveld før helligdag og skal avsluttes klokken 24.00. Hvis beboer skal arrangere fest, skal det henges opp nabovarsel i fellesareal minimum èn dag i forveien.

**1.8** Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget, også gjester. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### 2. Vedlikehold

**2.1** Meld fra til styret umiddelbart om oppståtte feil ved leiligheten eller huset. I utgangspunktet er skader innenfor leilighetens vegger, gulv og tak andelseiers ansvar. Følg instruksjoner som er gitt. Styret kontaktes på mail: [styret.jonraudes@gmail.com](mailto:styret.jonraudes@gmail.com).

**2.2** Løpende vedlikehold som rydding av trappeoppgang eller skifting av lyspærer er også beboernes ansvar. Eventuelle materielle kostnader i forbindelse med dette avtales med styret på forhånd.

**2.3** Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting og lignende ved kjølig/kaldt vær slik at vannrør og andre innendørs bygningskomponenter ikke fryser/får frostskaider.

**2.4** Andelseier har ansvar for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at dette til enhver tid tilfredstiller gjeldende sikkerhetskrav.

**2.5** Andelseier har ansvar for å kontrollere at utlevert røykvarsler samt manuelt brannslukningutstyr er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

### **3. Diverse**

**3.1** Det er tillatt å holde vanlige familiedyr i borettslaget. Andelseier plikter å melde fra til styret om dyrehold.

Om dyreholdet er til sjenanse for andre, må det søkes til styret for å få beholde dyret.

Det er ikke tillatt å ha dyr i lenke eller i bur i fellesområdene.

Dyreeiere plikter å rydde og vaske etter dyrene sine på borettslagets område, og å iverksette tiltak om et dyr ikke vil holde fred.

**3.2** Mating av fugler og andre ville dyr er ikke tillatt, da matrester kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

**3.3** Skilting og oppslag ute må godkjennes av borettslagets styre, eventuelt politiet. Oppslag innendørs skal skje på oppsatte tavler.

**3.4** Tilse at det ikke gjøres hærverk på borettslagets eiendom. I tillegg skal ganger, kjeller og loftsrom ikke brukes som oppholdsrom.

**3.5** Oppsetting av antenner, varmepumper og lignende må godkjennes av borettslaget.

**3.6** Parkeringsbestemmelsene i området skal overholdes.

**3.7** (Til behandling på generalforsamling 02.04.2014) Trapper, gulv og vinduer i fellesarealene rengjøres av beboerne etter turnusordning. Snørydding og utvendig renhold av fortau og utenfor inngangen bør skje etter samme ordning.

### **4. Brudd på borettslagets husordensregler**

**4.1** Andelseiers brudd på disse forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

**4.2** Hvis leietaker ikke følger reglene, må andelseier finne nye leietakere (3 skriftlige varsler).

***Sist endret 06.06.2016***

# Vedtekter

## Borettslaget Jon Raudesgate 1-5

### 1. Innledende bestemmelser

Vedtatt på ordinær generalforsamling 17.10.2007.

Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2008, 25.04.2012, 06.05.2015, 18.04.18, 29.04.19 og 24.04.2020.

#### 1.1 Formål

Borettslaget Jon Raudesgate er et andelslag bestående av i alt 25 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

Midt-Norge Regnskap as er forretningsfører, besitter adkomstdokumentene på vegne av BL og har fullmakt til å foreta transport av adkomstdokumentene.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kr 100,-
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2.2 Sameie i andel.

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. Vedtektenes punkt 4.2.

#### 2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelsgiveren er solidarisk ansvarlig med en eller flere erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

6. Borettslaget forbeholder seg retten til å foreta en kredittvurdering av en erverver av en andel i borettslaget.
7. Eier av andel 7 har eksklusiv varig bruksrett til bod i 5. etasje inngang Jon Raudes gate 5. Bodene ligger i borettslagets fellesareal, er ca 1m<sup>2</sup> og ligger på reposit og under skråtaket som befinner seg utenfor inngangsdør til andel 7. Bruksretten følger leiligheten/andelen, også ved salg.

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3.1 Boretten**

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Eier av andel 16 har eksklusiv varig bruksrett til bod i 2. etasje inngang Jon Raudes gate 1. Bodene ligger i borettslagets fellesareal, er ca. 4m<sup>2</sup> og ligger under trapp som fører fra 2. til 3. etasje. Bruksretten følger leiligheten/andelen, og ved salg.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **3.2 Bruksoverlating**

1. Bruksoverlating skal skje i henhold til borettslagslovens §5-3 til og med §5-10.
  2. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
  3. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
    - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
    - Andelseieren er en juridisk person.
    - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
    - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram tillaget, skal brukeren regnes som godkjent.
4. Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken til deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
  5. Styret kan fastsette kriterier og godkjenne bruksoverlating for opp til tre år av gangen ut over situasjoner som allerede er nevnt. Kriteriene skal være like for alle.
  6. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **4. Vedlikehold**

### **4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngår.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18.

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5.1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## **5.2 Pålegg om salg**

1. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## **5.3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

# **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

## **6.1 Felleskostnader**

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med inntil 20 % med en måneds skriftlig varsel. Økning over 20 % krever 2/3 flertall på generalforsamling.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## **6.2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

# **7. Styret og dets vedtak**

## **7.1 Styret**

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett eller to år. Styremedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

## **7.2 Styrets oppgaver**

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **7.3 Styrets vedtak**

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- salg eller kjøp av fast eiendom.
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **7.4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8.1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **8.2 Tidspunkt for generalforsamling**

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

### **8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8.5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **8.6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8.7 Vedtak på generalforsamlingen**

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.  
Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som rar flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **9.1 Inhabilitet**

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller en nærstående har en framtreddende eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold tillaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **9.2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **9.3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **10.1 Vedtektsendringer**

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra borettslaget, jf. Borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **10.2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

## Borettslaget Jon Raudesgt. 1-5 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		675 072	675 072	702 100	675 072
Felleskostnader kapitaldel		1 375 569	1 315 157	1 333 069	1 689 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		129 600	129 600	140 100	154 000
Andre tillegg	1	42 000	42 000	42 000	42 000
Andre driftsinntekter	2	443	0	0	0
Innbetaling IN-ordning		1 606 223	90 000	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 828 907</b>	<b>2 251 829</b>	<b>2 217 269</b>	<b>2 560 072</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-6 100	-6 100
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger		-12 083	-12 083	-12 083	-12 083
Forretningsførerhonorar		-92 586	-91 950	-95 300	-95 000
Honorar administrative tjenester		-3 445	0	-3 500	-3 500
Eksterne honorar	5	-11 588	-12 969	-10 400	-10 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-30 466	-66 523	-18 440	-20 500
Renholdstjenester		-42 164	0	-38 600	-56 000
Løpende vedlikehold	7	-118 386	-9 912	-45 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-133 681	-75 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-145 058	-133 201	-140 100	-154 000
Forsikring		-115 547	-122 768	-131 117	-110 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-147 290	-109 687	-145 000	-145 000
Eiendomsavgifter		-91 093	-91 782	-95 500	-97 000
Energi, felles		-12 223	-7 647	-16 000	-16 000
Andre driftsutgifter	9	-5 795	-2 557	-6 600	-13 300
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-861 954</b>	<b>-828 991</b>	<b>-868 740</b>	<b>-868 883</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 966 953</b>	<b>1 422 838</b>	<b>1 348 529</b>	<b>1 691 189</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		19 358	8 985	6 000	8 000
Finanskostnader		-1 120 326	-658 223	-776 640	-1 235 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 100 968</b>	<b>-649 238</b>	<b>-770 640</b>	<b>-1 227 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 865 985</b>	<b>773 600</b>	<b>577 889</b>	<b>464 189</b>
Ordinært resultat etter skatt		1 865 985	773 600	577 889	464 189
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>10, 14</b>	<b>1 865 985</b>	<b>773 600</b>	<b>577 889</b>	<b>464 189</b>
Disponering av totalresultat:		1 865 985	773 600	577 889	464 189
Overført til annen egenkapital		305 965	784 309	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		1 606 223	90 000	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-46 203	-100 709	0	0

## Borettslaget Jon Raudesgt. 1-5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	14	2 500	2 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Egenkapital fra IN ordning	14	5 221 973	3 661 953
Annen egenkapital	14	3 994 623	3 688 658
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 219 096</b>	<b>7 353 111</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	15, 16	20 513 683	22 354 692
Borettsinnskudd	15, 17	12 662 000	12 662 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 175 683</b>	<b>35 016 692</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 443	95 774
Skyldig off. myndigheter		3	3
Forskudd kunder		116 977	30 219
Påløpte kostnader		1 385	4 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>199 809</b>	<b>130 821</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 375 491</b>	<b>35 147 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 594 587</b>	<b>42 500 623</b>
Pantstillelser	15	33 175 683	35 016 692

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Svein Rypdal Henninen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kim Reidar Høvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Iacob Sømme  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jenny Elise Eikrem  
Styremedlem



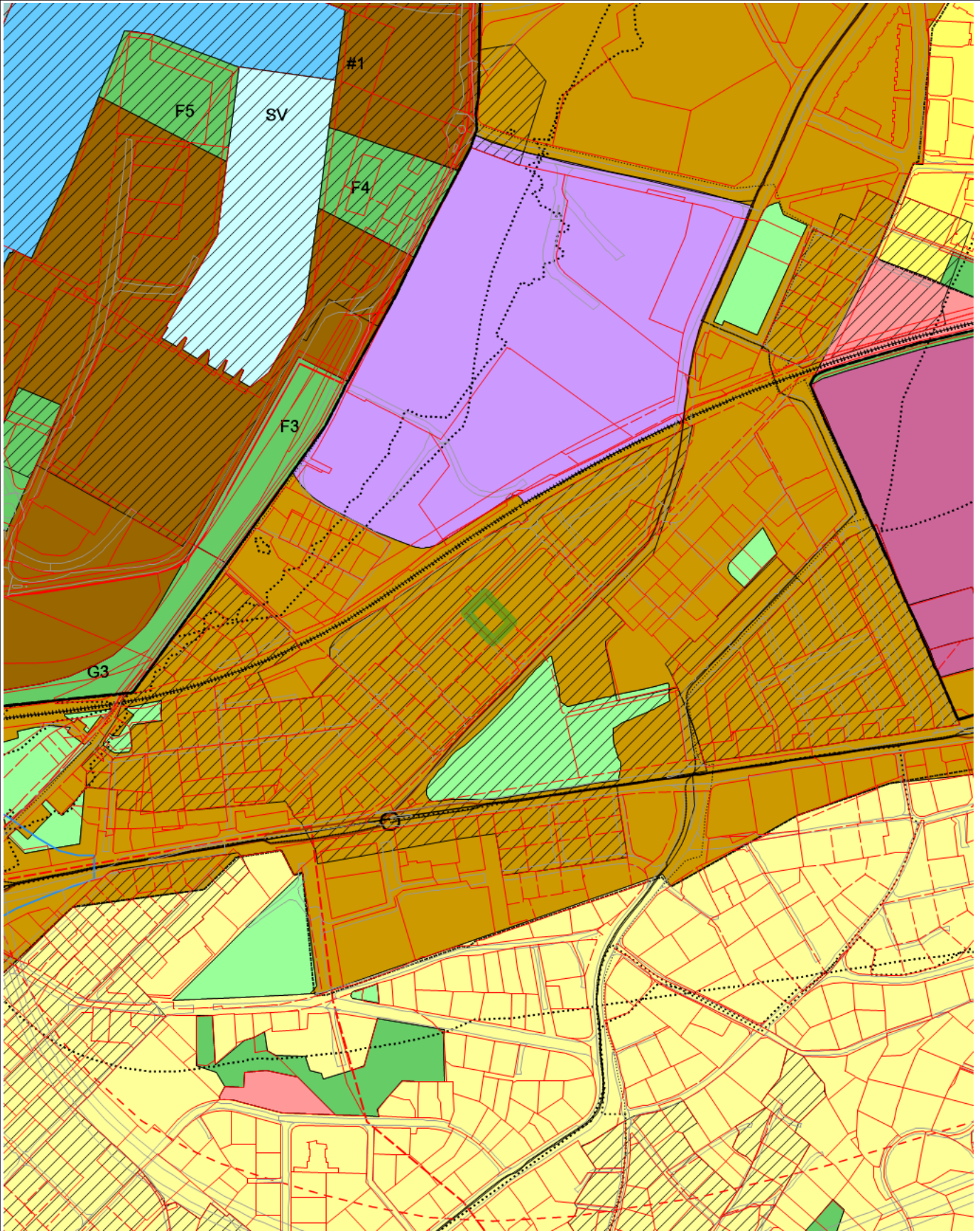
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jon Raudes gate 5 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



# Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Kommuneplan- og kommunedelpiangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre
	Bestemmelsesområde nidelvkorridoren		Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
A	Påskrift kommuneplan		Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - Tunnel - Framtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Framtidig
	Atkomstveg - På bakken - Framtidig		Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - Tunnel - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Jernbane - Bro - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig		Sentrumsformål - Framtidig
	Havn - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	Friområde - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Ferdsel - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende		

**ANDERS NILSEN**  
anders.nilsen@nylanderpartners.no  
949 84 229

**VERONICA SKAGEN**  
vsk@nidaros-sparebank.no  
917 13 317



# Bank og megler under samme tak

Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.

 **NIDAROS**  
Sparebank

**& NYLANDER  
PARTNERS**

# LEIEKONTRAKT



## 1. Kontraktens parter

---

**Utleier** Mattis Skjevling  
Fødselsdato: 25.02.1994

**Leietaker** Nina [REDACTED]  
Fødselsdato: 25.02.1995  
Telefon: +[REDACTED]  
E-post: [REDACTED]

## 2. Eiendom

---

**Adresse** Jon Raudes gate 5, 7067 TRONDHEIM

**Kommune** TRONDHEIM

**Gnr.** 411

**Bnr.** 132

## 3. Leieobjekt

---

**Boligtype** Hybel

**Leieobjekt** 1 rom + kjøkken + bad

## 4. Leie

---

<b>Leie pr måned</b>	kr 6 800
<b>Strøm og varme</b>	Strøm og oppvarming er inkludert i leien
<b>Vann og avløp</b>	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
<b>Annet inkludert</b>	Internett
<b>Betaling</b>	<p>Leien betales forskuddsvis den 10. hver måned.</p> <p>Første leie skal betales ved kontraktens startdato, 07.11.2023.</p> <p>Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin husleiekonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 4035.17.61506 i Sunndal Sparebank. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.</p>
<b>Husleiekonto</b>	92[REDACTED] BN Bank

## 5. Varighet

---

<b>Avtalen gjelder</b>	Bolig som er en lofts- eller sokkelbolig i utleiers enebolig, eller en bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
<b>Avtaletype</b>	<p>Tidsubestemt avtale</p> <p>Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene.</p>
<b>Startdato</b>	07.11.2023
<b>Oppsigelsestid</b>	<p>3 måneder</p> <p>Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.</p>

## 6. Sikkerhet

---

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

<b>Beløp</b>	kr 20 400
<b>Type</b>	Depositum
<b>Bank</b>	Lea bank

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

**Innboforsikring** Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.

## 7. Utleiers plikter

---

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

## 8. Leietakers plikter

---

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følger av skade som nevnt over.

## 9. Avtalebrudd

---

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

## 10. Ordensregler

---

<b>Røyking tillatt</b>	Nei
<b>Dyrehold tillatt</b>	Hund, katt ol.

## 11. Andre forhold

---

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

## 12. Leieavtalens opphør

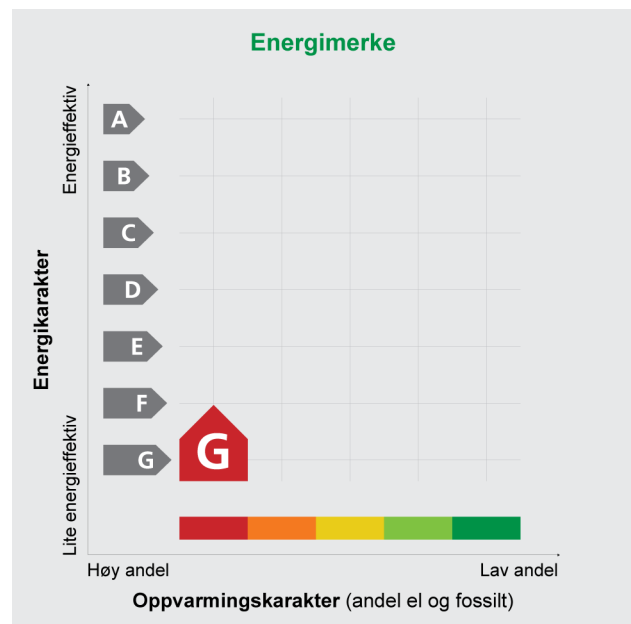
---

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

## ENERGIATTEST

Adresse	Jon Raudes gate 5
Postnr	7067
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	411
Bnr.	132
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1027593
Dato	05.07.2019



Innmeldt av	Jo Persen
-------------	-----------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for bygningens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energi merkingen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker	
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet	
<b>Byggeår:</b>	1912	
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl	
<b>BRA:</b>	70	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1	
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei	
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	Ikke angitt	
<b>Type bygg:</b>	Eksisterende bygg	
<b>Energiregler (TEK-standard):</b>	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
<b>Teknisk installasjon</b>		
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet	
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken	
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).