

# PROAKTIV

## Lys og urban 2-roms

På sentrale Lademoen. Perfekt  
for unge og studenter!

JON RAUDES GATE 5



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Jon Raudes gate 5, 7067  
Trondheim

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 411, bnr. 132, andelsnr. 5,  
org.nummer 988343722 i Borettslaget Jon  
Raudes gate 1-5

**Prisantydning:** 2.850.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Totalpris:** 2.859.990,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1911

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 56 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 50 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 4

**Garasje/Parkering:** Sone/gateparkering  
etter gjeldende bestemmelser i området.

**Tomt:** 910.6 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.451,-

**Felleskostnader inkl.:** Kabel-tv/internett,  
kommunale avgifter, bygningsforsikring,  
renhold, vedlikehold,  
forretningsførerhonorar m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: oransje E

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	36	41
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
42	49	67	72
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
78	80	88	
Ordensregler	Regnskap	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Megler: **Malin Skevik**



**Malin Skevik**  
Eiendomsmegler  
**Mobil:** 98 05 41 37  
**E-post:** msk@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Moholt  
**Telefon:** 73 20 26 50  
Trondheim Øst Eiendomsmegling  
AS Org. nummer: 912 437 493

## EN NY HVERDAG

Romslig 2-roms leilighet i 4. etasje. Takterrasse. Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet. Nært studiesteder.

Velkommen Jon Raudes gate 5 - en lys og romslig 2-roms leilighet på Lademoen. Selve leiligheten ligger skjermet og fint til i 4. etasje av bygården.

Fra leiligheten har man gangavstand til "alt" av servicefasiliteter som dagligvarebutikker, treningssenter, et hyppig kollektivtilbud og fine turområder på Ladestien.

I tillegg er det gangavstand til Solsiden, Trondheim sentrum og flere studiesteder.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:  
- Romslig stue med plass for både spisebord og sofagruppe

- Pent kjøkken med medfølgende hvitevarer

- Store vinduer gir mye naturlig lysinnslipp

- Pent bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin

- Romslig soverom på 12,6 kvm med stor garderobeløsning og plass til kontorløsning

- God oppbevaringsplass i bod i kjeller på 6 kvm

- Felles takterrasse

*Malin Skevik*

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



# LADEMOEN

*Kommune: TRONDHEIM / Område: LADEMOEN*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

En av de definerende egenskapene til Lademoen er nærheten til alt du trenger. Med sin sentrale plassering, kun få minutter fra Trondheim sentrum, er området perfekt for de som ønsker enkel tilgang på alt byen har å tilby. Beliggenheten byr på et herlig parkliv, god kollektivdekning og nærhet til et bredt utvalg av servicefunksjoner.

Dagligdagse funksjoner i umiddelbar nærhet  
Handlekurven fyller du opp på Bunnpris Buran som ligger kun 200 meter fra leiligheten. Lademoen byr også på sjarmerende caféer, restauranter og puber. I nærområdet finner man blant annet Ramp Pub & Spiseri med herlige burgere og Mellomveien sportsbar som viser fotball på storskjerm og serverer det du ønsker i glasset.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Buran Totalt 13 ulike linjer	2 min 🚶 0.1 km
🚊 Lilleby stasjon Linje R60, R70	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	20 min 🚶 1.7 km
🚊 Dronningens gate 62 Linje 9	7 min 🚶 2.6 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris Buran Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km
Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km

## VARER/TJENESTER

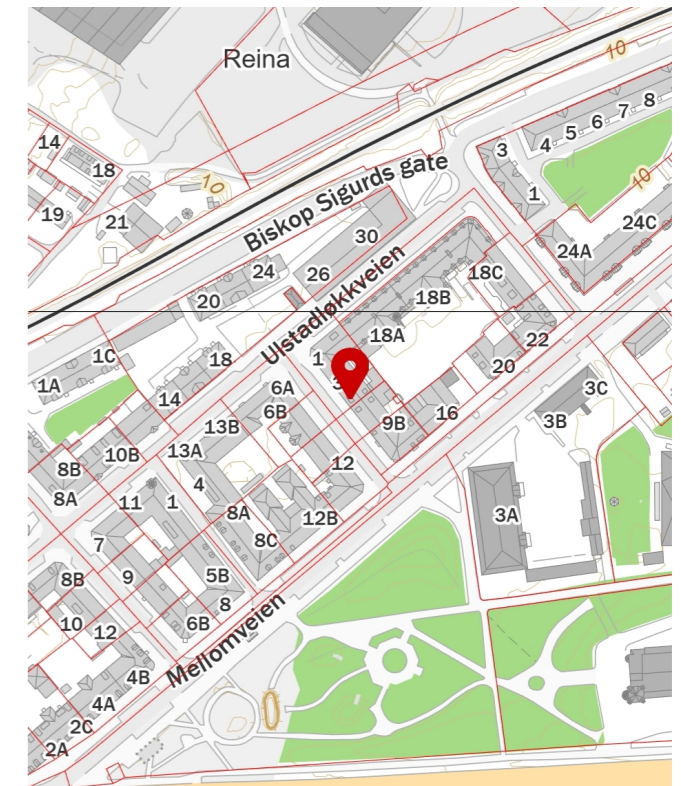
🛍️ Solsiden Kjøpesenter	12 min 🚶
🏪 Apotek 1 Solsiden	10 min 🚶

## SPORT

⚽ Buranbanen Fotball	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Jarlebanen - kgb Fotball	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Feel24 Buran	5 min 🚶
🏊 3T-Solsiden	8 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kiwi Lilleby	10 min 🚶
🚗 Vestre Rosten 77	10 min 🚶



Kort avstand til Solsiden

Et ytterligere utvalg av butikker og spisesteder finner man ved Solsiden kjøpesenter, som rommer et bredt utvalg for enhver smak. På utsiden av senteret ligger det flere sjarmerende serveringssteder. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfullt uteliv på kveldstid. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbrua for å komme seg hurtig til bykjernen. Alternativt finner du dagligvarebutikk og treningssenteret 3T ved Portalen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Parkområde, aktivitet- og rekreasjonstilbud

Det bugner av grønne oaser og parkarealer i området, så her er det bare å ta på seg skoene og gå rett ut i vakre omgivelser. I hjertet av Lademoen finner man vakre Lademoparken som har vært gjenstand for oppgraderinger de siste årene. Her finner man blant annet en vakker fontene, lekeapparater for de minste og benker for avslapping. Fra leiligheten har man et fint utgangspunkt for fine og populære gå-/joggeturer langs Ladestien - en idyllisk tursti langs fjæra som strekker seg 8 km fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. Langs stien ligger flere av byens fineste badeplasser, samt serveringsstedene Sponhuset og Ladekaia.



#### SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	23 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	23 min
Thora Storm videregående skole 1100 elever	23 min 2 km

#### BARNEHAGER

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.2 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km



#### Bebyggelse

Området består i all hovedsak av lavblokkbebyggelse.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

#### Skolekrets

Lilleby barneskole og Rosenborg ungdomsskole.

#### Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste holdeplass "Buran" ligger et steinkast fra leilighetens inngangsdør. Der passerer blant annet busslinje 1, 10, 12 og 25 med hyppige avganger, mot knutepunktet på Strindheim den ene veien, og sentrum den andre veien. Fra togstasjonen går lokaltoget nordover mot Rotvoll og Værnes flyplass, og sørover mot Lerkendal/NTNU.

# Livet på Lademoen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Naboene er flotte og hjelpsomme. Borettslaget drives også på en god måte og styret er behjelpelige."

Selger: Jørn Håvard Helland

## Når kjøpte du leiligheten?

Jeg kjøpte leiligheten i august 2021.

## Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?

Jeg bodde i en liten leilighet i nabogaten tidligere, og jeg ønsket å kjøpe en større leilighet med eget soverom i samme område.

## Har det blitt gjort noe med leiligheten etter at du kjøpte den?

Nei. Jeg synes leiligheten var fin som den var.

## Hvorfor skal du flytte/selge?

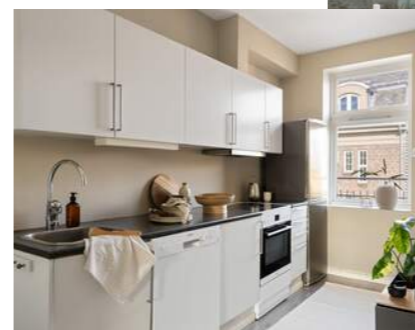
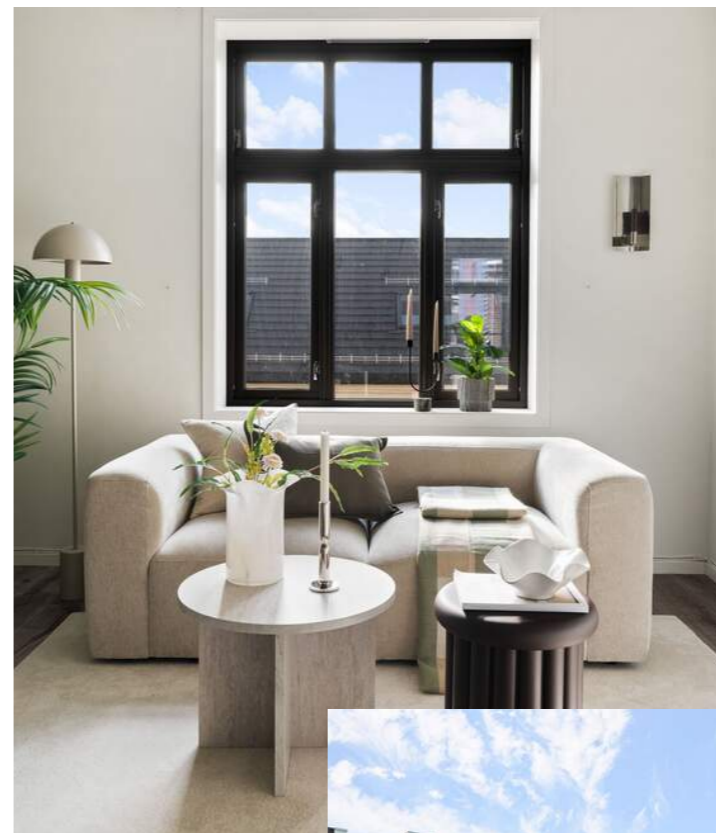
Tiden var inne for å oppgradere å kjøpe en leilighet med privat veranda og et ekstra soverom samtidig som at jeg fortsatte å bo like sentralt.

## Hva har du likt spesielt godt med leiligheten?

Leiligheten har en veldig god planløsning. Alle rommene er romslige og soverom og stue er naturlig adskilt. Takhøyden er veldig god og vinduene er store. Det er også svært lite innsyn og jeg har ikke brukt gardiner på kjøkkenet, og jeg kan ikke huske å ha brukt dem på stua. Man er langt over gateplan.

## Hva har du likt best med området?

Du har alt du måtte trenge like i nærheten. Du har alle matvarekjedene i nærheten, du kort vei til Lade og Midtbyen og under ti minutter gange til Solsiden. Bussforbindelsene er også svært bra. Det er flere restauranter og treningssenter noen minutter unna, samt en rekke andre tilbud like i nærheten. Du har en park like utenfor døra og gaten er rolig i forhold til hvor sentral den



er. Man er godt skjermet fra Mellomveien hvor all trafikken er. Innherredsveien har også blitt veldig fin.

## Hvordan er naboene?

Naboene er flotte og hjelpsomme. Borettslaget drives også på en god måte og styret er behjelpelige.

## Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

På vinteren er leiligheten varm og god. Man får mye varme fra leilighetene under. Jeg har kun brukt en panelovn på våren og høsten og to panelovner på vinteren. I sommerhalvåret er det mye naturlig lys. Det er mye mer liv i området i sommerhalvåret. Det er masse folk i parken og det er flere arrangementer i nærheten. Man kan også sitte ute på svalgangen eller i bakgården som er nyoppusset når været tillater det.

## Beskriv boligen med 3 ord

Arealeffektiv, skjermet og koselig.

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL JON RAUDES GATE 5

Vi starter utendørs - Leiligheten ligger i 4. etasje i en flott bygård fra 1911.

## Parkering

Sone/gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

## Tomtestørrelse

910 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en bygård fra 1911. Utvendig murfasade. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

### Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 0  
TG1: 2  
TG2: 4  
TG3: 0  
TG-IU: 1

### Bygningsdeler med TG2:

Membran, tettesjikt og sluk: TG 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. Ifølge tidligere salgsannonse ble det etablert våtromsplater på vegg i 2018, samt at det er etablert dusjkar, slik at våtrommets eldre tettesjikt ikke er utsatt for direkte vannpåkjenning.

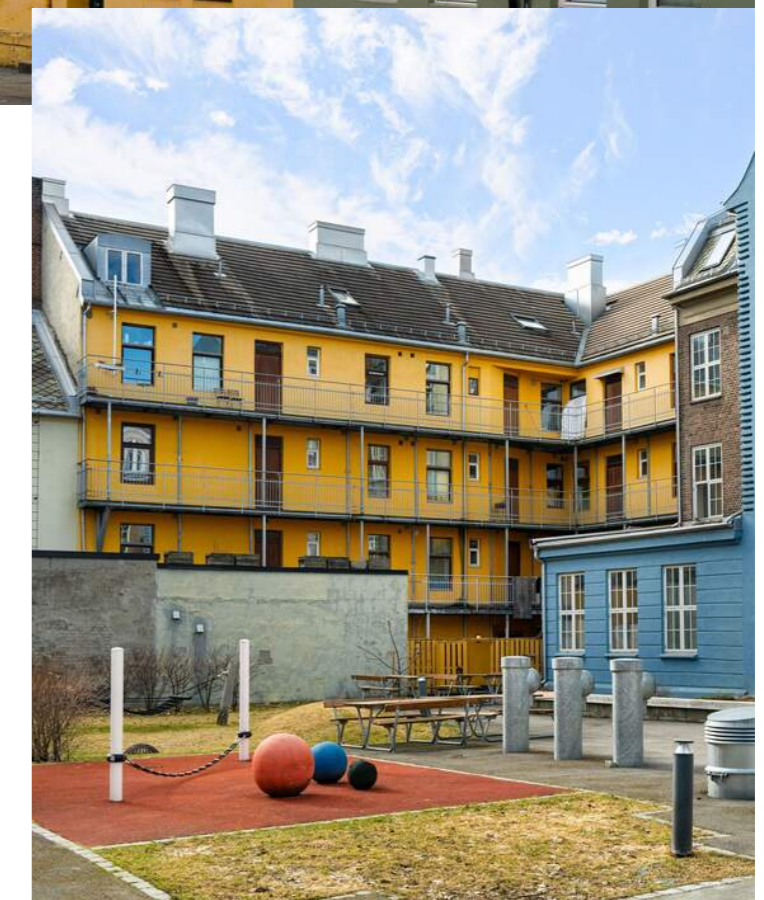
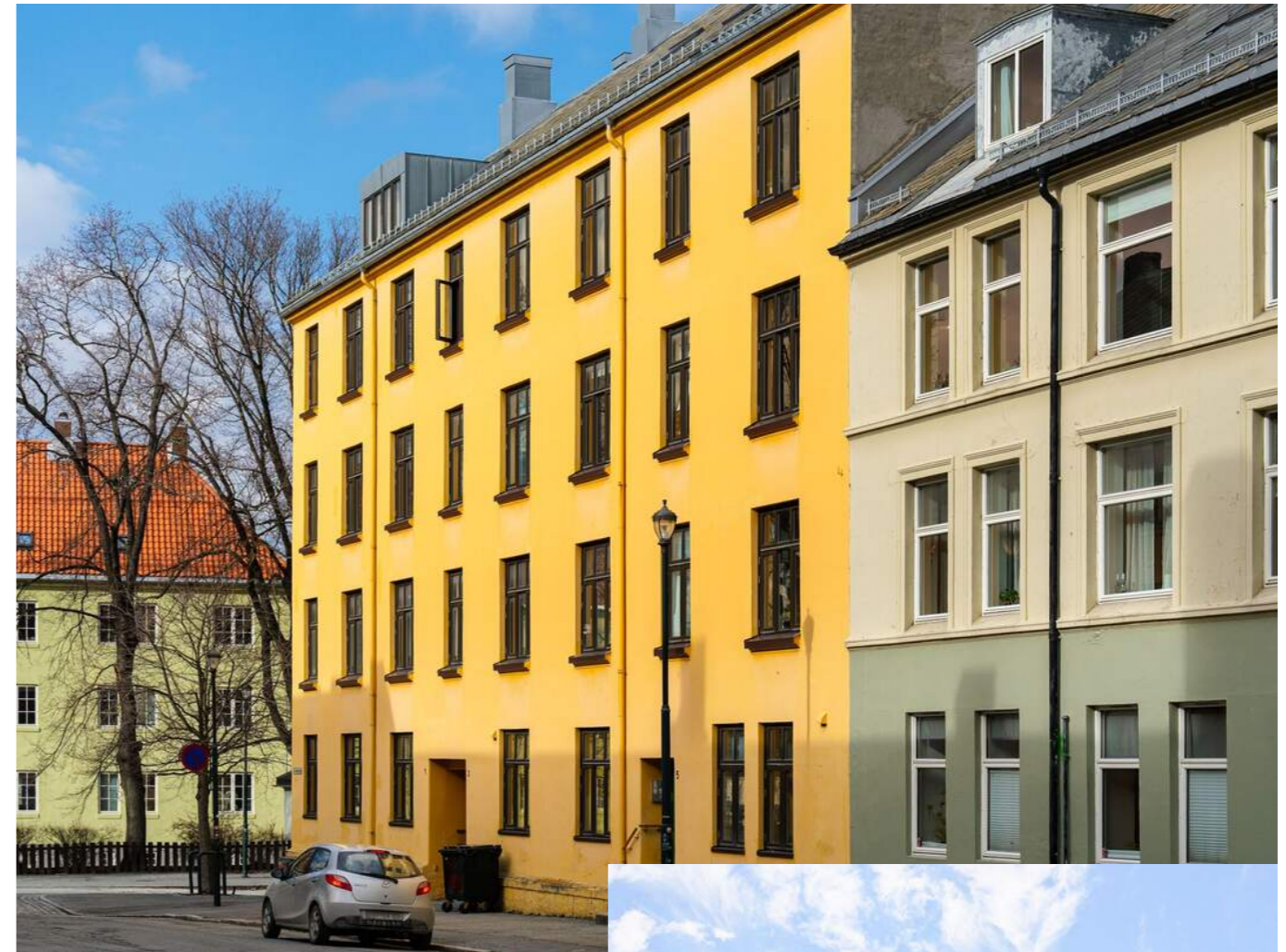
Sanitærutstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Utskifting anbefales på sikt.

Etasjeskillere: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. TG settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

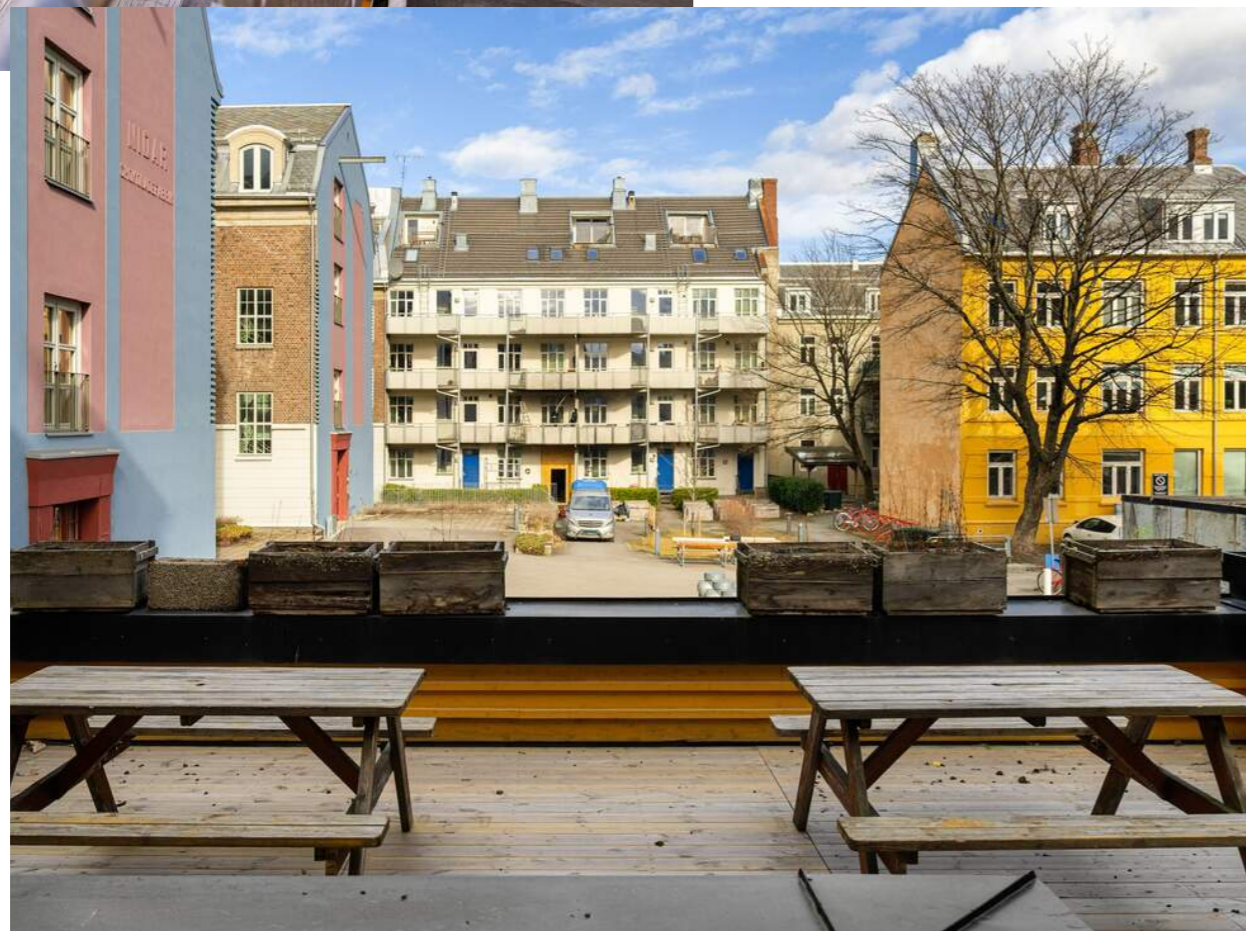


LEILIGHETEN HAR EN  
SVÆRT SENTRAL OG  
ATTRAKTIV  
BELIGGENHET!



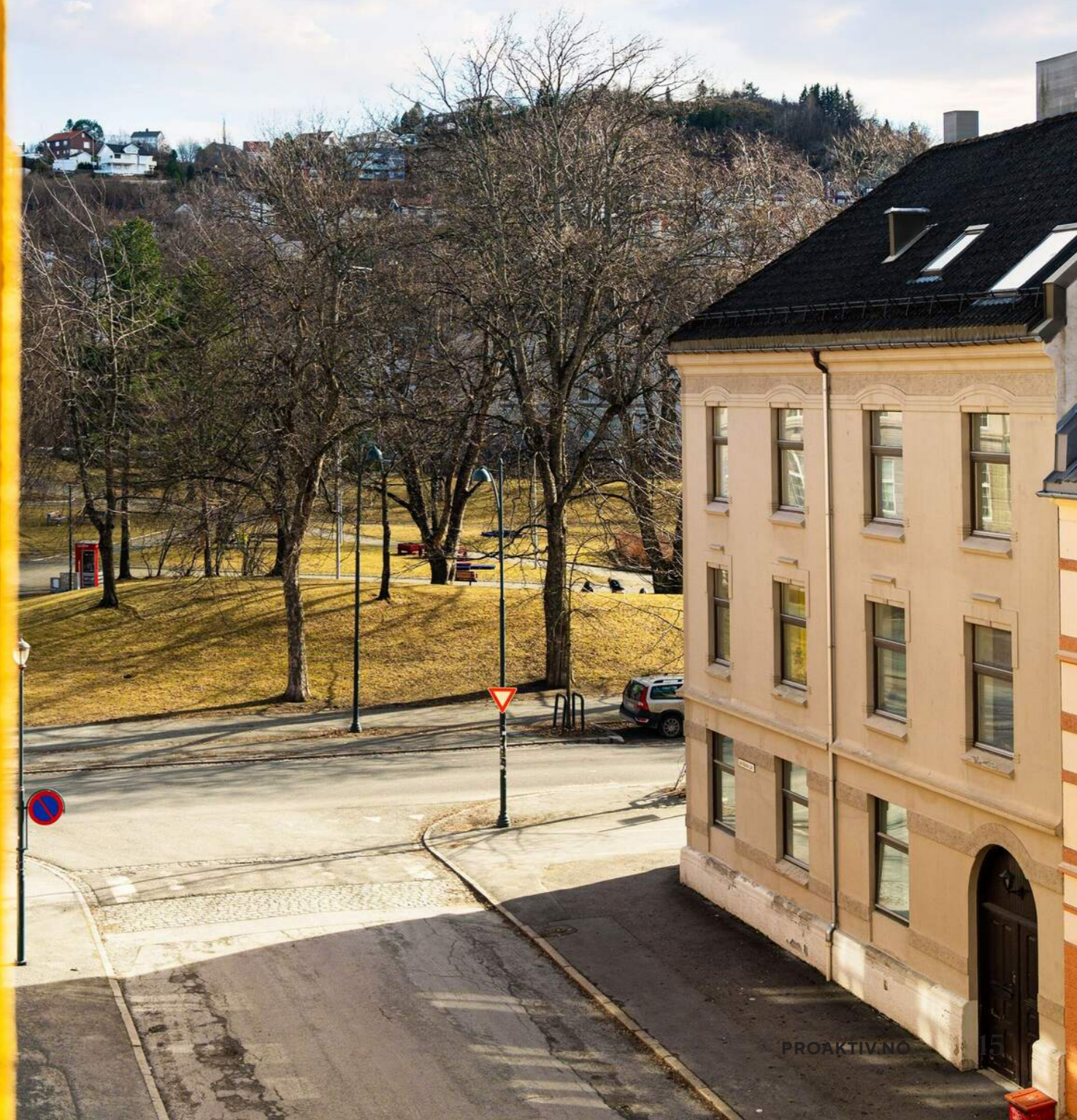
### FINE UTEPLASSER

Det er flere muligheter til å nyte finværsdagene ute. Borettslaget har en felles takterrasse, og det er mulighet for å sette en sittegruppe i felles svalgang i samme etasje som leiligheten ligger.



# ET STEINKAST UNNA LADEMOPARKEN

Rett over vegen finner man den frodige bydelsparken Lademoparken.  
Her kan godværsdagene nytes til det fulle.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Velkommen til Jon Raudes gate 5, en romslig 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Lademoen. Med sin sentrale plassering og med den korte gangavstanden til Solsiden og Trondheim sentrum, er området perfekt for de som ønsker enkel tilgang til alt byen har å tilby. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og kan blant annet by på gode oppbevaringsmuligheter samt en særdeles romslig planløsning.

## Velkommen inn!

Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 4. etasje, hvor atmosfæren er luftig og usjenerert. Fra felles trappeoppgang ankommer man en romslig entré med plass til vegghengt klesoppbevaring og skoskap.

Fra entréen ankommer du stuearealet med god plass til sofagruppe, spisegruppe samt annen møblering. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys, og gir rommet en lys og luftig følelse.

Leiligheten er innredet med et tidløst kjøkken fra HTH. Det er rikelig med lagringsplass i skuffer og skap samt medfølgende hvitevarer i form av kombiskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Badet er på 5,5 kvm og har flislagt gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med en romslig baderomsinnredning med mye oppbevaringsplass, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Soverommet er av romslig karakter på hele 12,6 kvm. Soverommet har god plass til en stor dobbeltseng og

kontorløsning. Store vindusflater som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Soverommet er utstyrt med en praktisk garderobeløsning som medfølger i handelen.

Andelen disponerer en praktisk bod i kjeller på 6 kvm. Borettslaget har en felles takterrasse og en skjermet bakhage. Ellers er det gode muligheter for en hyggelig sittegruppe ute på svalgangen like utenfor leiligheten.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 6 kvm

4. etasje  
BRA-i: 50 kvm  
Total BRA: 50 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Oppvarming

- Elektrisk via panelovner/varmekabler

## Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 7.068 kWh. Årlig kostnad inkl. nettleie kr 9.324,-. Selger har/ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



ENTRÉEN HAR GOD PLESS  
TIL YTTERTØY OG SKO.

## FINE SÆRTREKK FRA BYGGEÅR

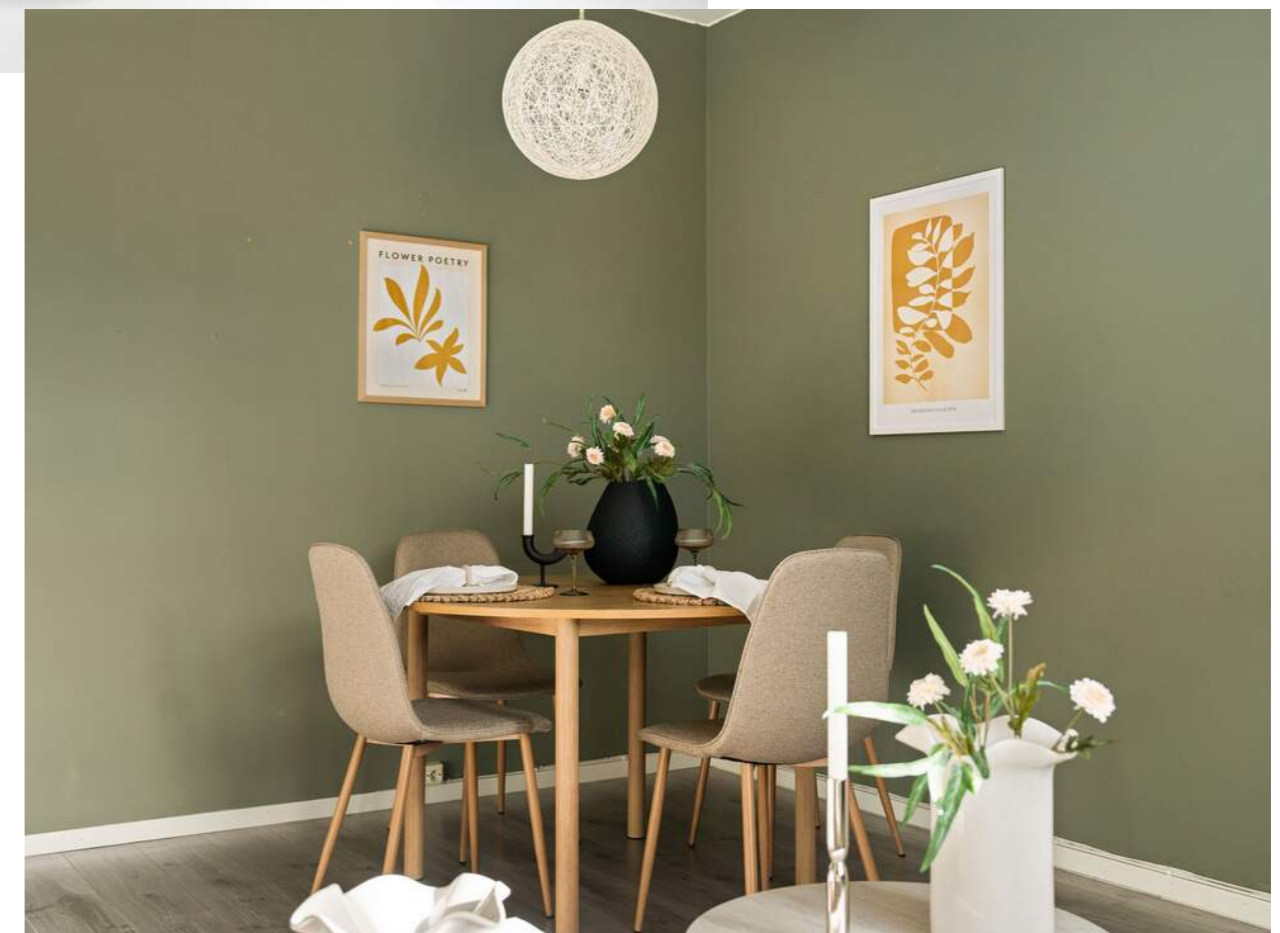
Det moderne møter den klassiske sjarmen fra byggeår; Selve bygården er fra 1911, men leiligheten har vært gjenstand for oppussing i senere tid.





### GENERØS TAKHØYDE OG MYE LYSINNSLIPP

Leiligheten har en imponerende takhøyde, og i kombinasjon med de store vinduspostene oppleves leiligheten som lys og luftig.



## ROMSLIG STUE

---

Stuen er av god størrelse og har plass til både sofagruppe og spisebord.





## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger vegg i vegg med stuen, og har en lys og tidløs innredning fra HTH med god skap- og benkeplass.



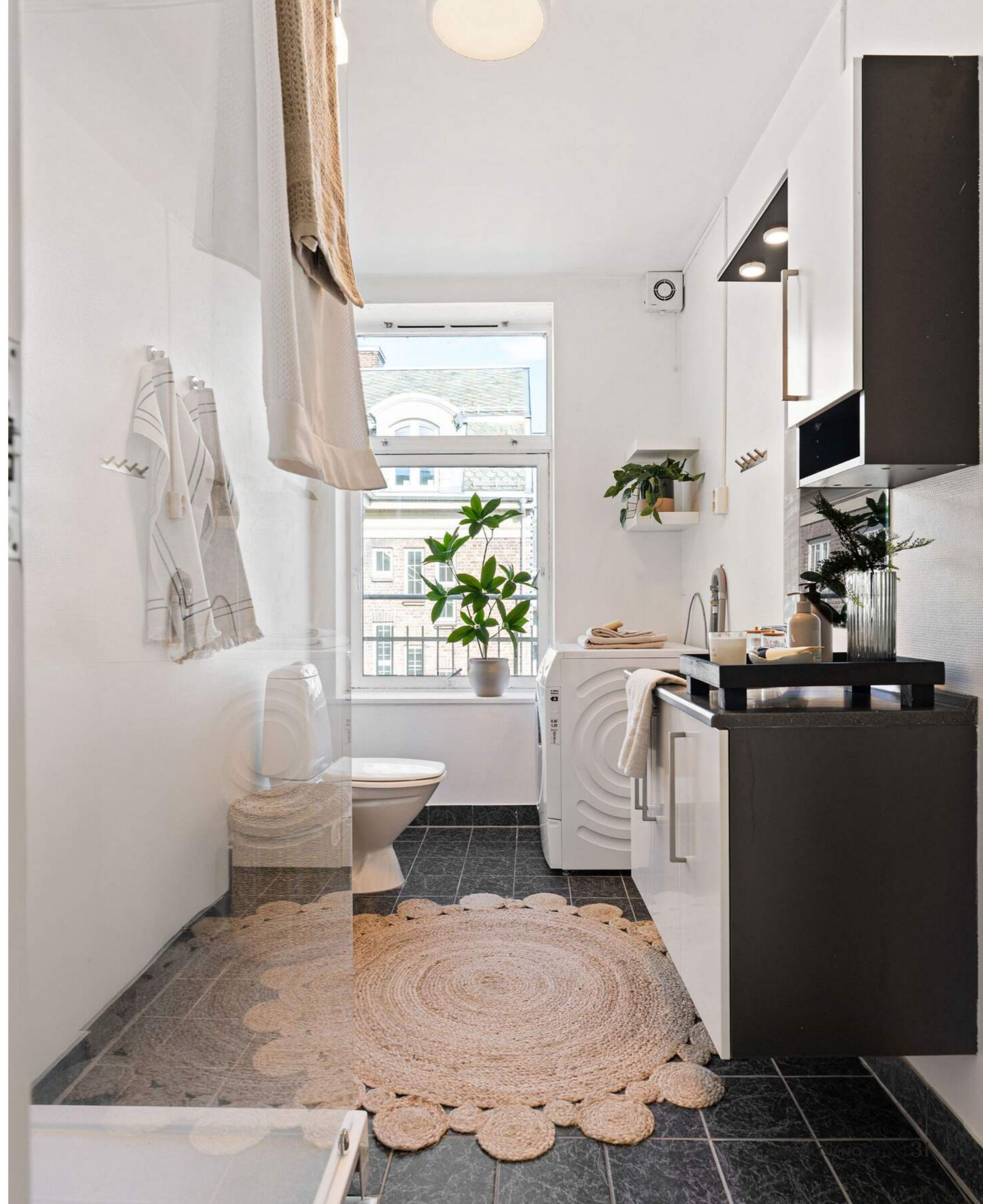
HVITEVARER SOM  
KOMFYR,  
OPPVASKMASKIN OG  
KOMBISKAP MEDFØLGER  
I HANDELEN.





## ROMSLIG BAD

Tidløst og pent bad, med flislagt gulv med varmekabler, romslig innredning, dusjkabinett, WC og opplegg for vaskemaskin.



## SOVEROM

---

Soverommet utgjør hele 12,5 kvm, og har med det god plass til en stor seng.



DET ER RAUST MED  
OPPBEVARINGSPLASS PÅ  
SOVEROMMET I TO STORE  
GARDEROBESKAP.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

### Om borettslaget

Borettslaget består av 25 andeler.

### Felleskostnader pr. mnd

3.451,-

### Felleskostnader inkluderer

Kasbel-tv/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renhold, vedlikehold, forretningsførerhonorar m.m.

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Felleskostnad drift kr 2 626,-
- Vedlikehold fellesarealer kr 187,
- Elektriske fellesavtaler (Telenor) kr 63,8

### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget hadde en samlet gjeld på kr 24 734 721 per 13. mars 2026.

Låne nummer: 43582011185

Nidaros Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 359

Saldo per 13.03.2026: 16 444 184

Neste termin/avdrag: 31.03.2026

Siste termin 31.01.2056

Flytende rente, 30 års nedbetaling

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt megler for mer informasjon.

Andel fellesgjeld er innfridd ved bruk av IN-ordning på denne andelen.

### Andel fellesformue

14.423,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2024

- Årsresultat kr 2 691 443,-

- Disponible midler kr 425 037,-

### Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde vanlige familiedyr i borettslaget.

Andelseier plikter å melde fra til styret om dyrehold.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring

Polisenummer92042069

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Formuesverdi primær

768.334,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.073.335,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

### Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er innfridd på denne andelen.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Det foreligger en tillatelse til å ta i bruk eiendommen fra 1911. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 1. januar 1998.

Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger fra 1910 og dagens utnyttelse av eiendommen. Det ser ut til at leiligheten opprinnelig var 2 små leiligheter som nå er sammenslått til 1 større. Tiltaket er søknadspliktig. Det foreligger ingen byggemelding/bruksendring på tiltaket. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av leiligheten til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 1, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø, framtidig sentrumsformål og nåværende sykkelvei. Gjeldende regulering for eiendommen er r0306 "Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler" datert 12. juni 1914 og r20110081 datert 31. oktober 2013. Reguleringsformålet er bolig.

Planforslag i nærområdet:

r20240030 "Mellomveien 3 og 5"

Planområdet ligger sørøst for eiendommen. Hensikten med planen er å etablere nye og større lokaler for Voldsminde barnehage, sammen med et nærmiljøanlegg. Området rundt barnehagen skal ombygges for å gi bedre utearealer for barn, økt trygghet og kriminalitetsforebygging i området.

r20180039 "Reina"

Planområdet ligger nord for eiendommen. Hensikten med planen er å legge til rette for et bymessig boligstrøk med blandede funksjoner på Reina i Trondheim sentrum, like øst for Nyhavna.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Legalpant**

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

**Adgang til utleie**

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Verneklasse/SEFRAK**

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen. Alle planforslag, byggesøknader og tiltak som berører eksteriørverdier på bygninger i klasse A, B eller C skal vurderes av Byantikvaren. Bebyggelse i klasse C skal søkes bevart.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

2 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfrøtt))  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 851 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 859 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning.

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

## Kjerneinformasjon

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### Eier

Jørn Håvard Helland Andersen

### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr 45 000,00  
Sum fastpris og andre inntekter 96 500,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

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.

**Dato salgsoppgave**  
04.04.2026

# VEDLEGG

Selgers egenerklæring  
Tilstandsrapport fra takstmann  
Energiattest  
Opplysninger fra borettslaget og kommunen

# Egenerklæring

Jon Raudes gate 5, 7067 TRONDHEIM

29 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jon Raudes gate 5	Jon Raudes gate 5	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen selv siden jeg kjøpte den. Den har ikke stått tom noen lengre periode.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0000922783

## Informasjon om selger

Selger

Andersen, Jørn Håvard Helland

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



## Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Når takstmannen var på besøk ble det oppdaget lekkasje fra rørene fra eller til oppvaskmaskinen. Vannet hadde skadet deler av skroget.
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall  
 2026
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Rørleggeren byttet alle rørene og byttet vask med det samme. Han installerte også en Waterguard under vasken. Han anbefalte derimot å skaffe en Waterguard i VVBen i kjøleskapet. Jeg byttet selv den delen av skroget som var vannskadet, med unntak av en liten del av veggen nærmest oppvaskmaskinen. Siden HTH har skiftet dimensjoner siden kjøkkenet først ble montert passet ikke skroget helt hundre prosent og har derfor ikke like mye bærevekt som det burde ha. Det fungerer derimot og det kan utbedres enda mer.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 CB Rør AS
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Side 3



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

### 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

### 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja  Nei

### 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja  Nei

### 27 Er det utført radonmåling?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Begge vinduene mot bakgården begynner å bli ganske gamle. Vinduet på badet er litt vanskelig å åpne og lukke. Vinduet på kjøkkenet er ikke helt isolert. Jeg har ikke sjekket, men jeg mener det er borettslaget sin oppgave å bytte ut disse etter hvert.

Under flytting gikk bokhyllen i gulvet og det ble et lite hakk i gulvet på stuen. Jeg kjøpte inn fyll, men turte ikke å prøve det i tilfelle fargen ikke ble helt bra. Kjøper kan få fyllet og nødvendig utstyr til å fikse det. Det ligger i skapet.

### Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35460057

## Egenerklæringskjema

Name Date  
**Jørn Håvard Helland Andersen** 2026-03-29

Identification

 Jørn Håvard Helland Andersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jørn Håvard Helland Andersen 29/03-2026  
22:25:29

BankID OIDC  
High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Jon Raudes gate 5  
7067 TRONDHEIM  
5001/411/0/132/5/0

Rapportdato

30.03.2026

TG 0  0

TG 1  2

TG 2  4

TG 3  0

TG IU  1

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

Befaring utført den 10.02.2026 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

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 Byggforskeren 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.

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

2/17

## Tilstandsgradene

TG 0 

### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 

### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når 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 

### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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 

### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

3/17

## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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.

## i 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.

## i Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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.

## i 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.

4/17

## i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

## i Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter 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.

## i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.

5/17



## Om boligen

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

**Matrikkel:** 5001/411/0/132/5/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1911

**Tomt:** 910.60 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Jørn Håvard Helland Andersen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i bygård fra 1911. Utvendig murfasade. Saltak teknet med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen har bygningsdeler både fra byggeår og senere oppgraderinger. Flere komponenter er modernisert etter opprinnelig byggeår, men det er også deler som bærer preg av alder og normal bruksslitasje. Enkelte bygningsdeler har passert over halvparten av forventet levetid, og vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden fremover. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger 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

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0



## 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 m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden 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. Veggarealet mellom 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.

4. Etasje			
<b>BRA-i</b> 50 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 6 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entrè, kjøkken, stue, gang, bad og soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod i kjeller.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 56 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

## **i** 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.

### **4** Bygningsdeler med TG 2

**TG 2**

**Bad - 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. Ifølge tidligere salgsannonser ble det etablert våtromspolater på vegg i 2018, samt at det er etablert dusjkar, slik at våtrommets eldre tettesjikt ikke er utsatt for direkte vannpåkjenning.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Utskifting anbefales på sikt.

**Etasjeskiller:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**VVS:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

### **0** Bygningsdeler med TG 3

**TG 3**

### **1** Bygningsdeler med TG IU

**TG IU**

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

## **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?

Nei

8/17

## **2** Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Det er innhentet kommunale dokumenter, og det foreligger ikke godkjente byggetegninger i kommunens arkiv som samsvarer med ombyggingen hvor det ble utstedt ferdigattest i 2006. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest for innvendig ombygging, rehabilitering av loft, bruksendring og fasadeendring, datert 01.03.2006.

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

Nei

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

9/17

## 3

## Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis, tapet og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Dør uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det registreres estetisk ufagmessig utførelse på våtromsplater etablert i dusjsone.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres 10mm noe mindre fall med enn anbefalt. Dørterskel er hevet med ca. 50mm, lekkasjesikring er ivaretatt med forbehold om at tettesjiktet er ført opp bak sokkelflis.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 1** 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

10/17

**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

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

**TG 2** 

**Kommentar:**

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ifølge tidligere salgsannonser ble det etablert våtromspolater på vegg i 2018, samt at det er etablert dusjkar, slik at våtrommets eldre tettesjikt ikke er utsatt for direkte vannpåkjenning.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel 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:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

**Sanitærutstyr:**

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

11/17

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 **Kommentar:**

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Utskifting anbefales på sikt.

**Levetid:**

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ⓘ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

ⓘ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

**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 IU **Kommentar:**

Ved bruk av fuktøkter i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/00/132/5/0

12/17

4

Etasjeskiller

TG 2 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres ujevnheter i store deler av gulvet. Ved kontroll med krysslaser måles en høydeforskjell på 25mm mellom bad og soverom.

Det er bemerket stedvis knirk.

## Totalvurdering av etasjeskille

**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

ⓘ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/00/132/5/0

13/17

5

## Kjøkken

TG 1 

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

**Er det symptom på fukt skader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres begynnende svellinger på undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**


Ja

**Kommentar:**

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**
 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

14/17

6

## VVS

TG 2 

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 endringer i samsvar med renovering av bad og kjøkken.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsbereideren kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**


Varmtvannsbereideren er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.


**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**


Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**
 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

15/17

## 7

## 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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring, Skrusikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert i 2004 og er tilkoblet i stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

16/17

## Bilde

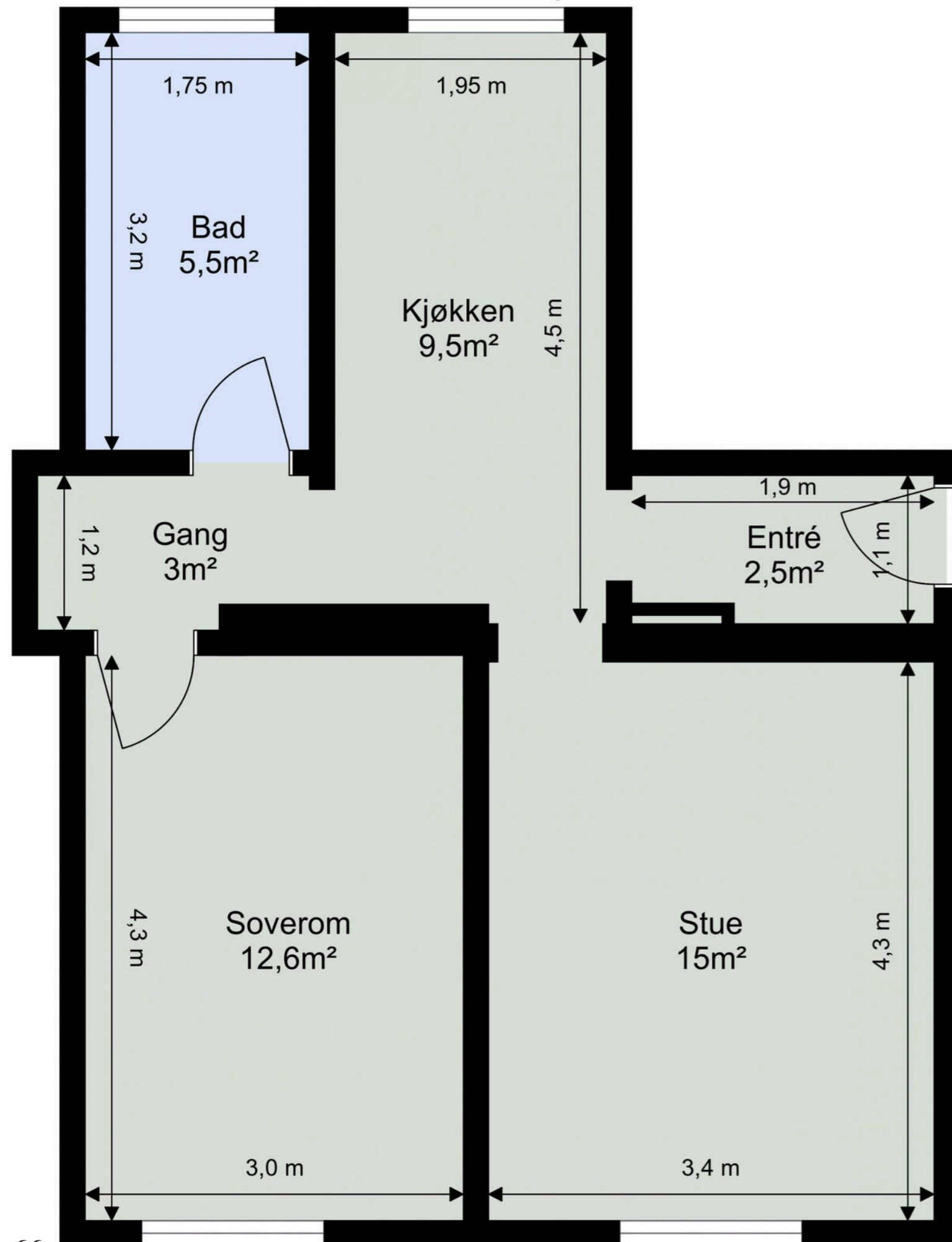


JON RAUDES GATE 5 - 5001/411/0/132/5/0

17/17

# Jon Raudes gate 5

## 4. Etasje



66 JON RAUDES GATE 5  
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Vedlegg



### Energiattest



Adresse <b>Jon Raudes gate 5, 7067 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>11.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-258369</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182125601</b>
Gårdsnummer <b>411</b>	Bruksnummer <b>132</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0402</b>



### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1911</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>50,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>50,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**249,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**266,82 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**13 341 kWh**



## Jon Raudes gate 5, 7067 TRONDHEIM

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Jon Raudes gate 5, 7067 TRONDHEIM


**Tiltak**
**Tiltak utendørs****Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Brukertiltak****Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 6: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 8: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## 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 (boret) 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. Nekter 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. Boden ligger i borettslagets fellesareal, er ca 1m2 og ligger på reposet og under skråtaket som befinner seg utenfor inngangsdør til andel 7. Bruksretten følger leiligheten/andelen, også ved salg.

### 3. Boret 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. Boden 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 brukeren 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

- 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.
- 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.
- 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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller 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 pantsikkerhet

### 6.1 Felleskostnader

- 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.
- 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 pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett 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

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

### 7.2 Styrets oppgaver

- 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.
- Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### 7.3 Styrets vedtak

- 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.
- 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 tredjedelers flertall 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.

## 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 toalett-papir 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 én 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.

Dyreiere 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*

## Borettslaget Jon Raudesgt. 1-5 - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
	675 072	675 072	675 072	731 100
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	1 565 326	1 375 569	1 689 000	1 689 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler	153 900	129 600	154 000	169 500
Andre tillegg	1	42 000	42 000	56 100
Andre driftsinntekter	2	0	443	0
Innbetaling IN-ordning	2 265 179	1 606 223	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 701 477</b>	<b>3 828 907</b>	<b>2 560 072</b>	<b>2 645 700</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-6 100
Styre honorar		-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger		-12 083	-12 083	-12 083
Forretningsfører honorar		-94 996	-92 586	-95 000
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 445	-3 500
Eksterne honorar	4	-8 884	-11 588	-10 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-8 156	-30 466	-20 500
Renholdstjenester		-51 572	-42 164	-56 000
Løpende vedlikehold	6	-22 570	-118 386	-100 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-158 958	-145 058	-154 000
Forsikring		-114 785	-115 547	-110 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-184 490	-147 290	-145 000
Eiendomsavgifter		-92 844	-91 093	-97 500
Energi, felles		-10 762	-12 223	-16 000
Andre driftsutgifter	7	-5 170	-5 795	-13 300
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-803 068</b>	<b>-861 954</b>	<b>-868 883</b>	<b>-950 417</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>3 898 410</b>	<b>2 966 953</b>	<b>1 691 189</b>	<b>1 695 283</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
Finansinntekter		22 554	19 358	8 000
Finanskostnader		-1 229 521	-1 120 326	-1 235 000
<b>Netto finansposter</b>	<b>-1 206 967</b>	<b>-1 100 968</b>	<b>-1 227 000</b>	<b>-1 222 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>2 691 443</b>	<b>1 865 985</b>	<b>464 189</b>	<b>473 283</b>
Ordinært resultat etter skatt		2 691 443	1 865 985	464 189
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>2 691 443</b>	<b>1 865 985</b>	<b>464 189</b>
Disponering av totalresultat:		2 691 443	1 865 985	464 189
Overført til annen egenkapital		525 256	305 965	0
Overført til egenkapital IN ordning		2 265 179	1 606 223	0
Redusert restansvar IN overført EK		-98 992	-46 203	0

Org.nr: 988 343 722 - 336

Side 3 av 14

## Borettslaget Jon Raudesgt. 1-5 - Balanse 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9, 13	42 024 367	42 024 367
Andre anleggsmidler	9	36 253	48 336
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>42 060 620</b>	<b>42 072 703</b>	
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	10	88 954	79 524
Mellomregning Klare Finans	10	42 619	45 871
Opptjente renter	10	16 086	19 358
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	382 571	377 131
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>530 230</b>	<b>521 884</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>42 590 850</b>	<b>42 594 587</b>	

Org.nr: 988 343 722 - 336

Side 4 av 14

## Borettslaget Jon Raudesgt. 1-5 - Balanse 2024

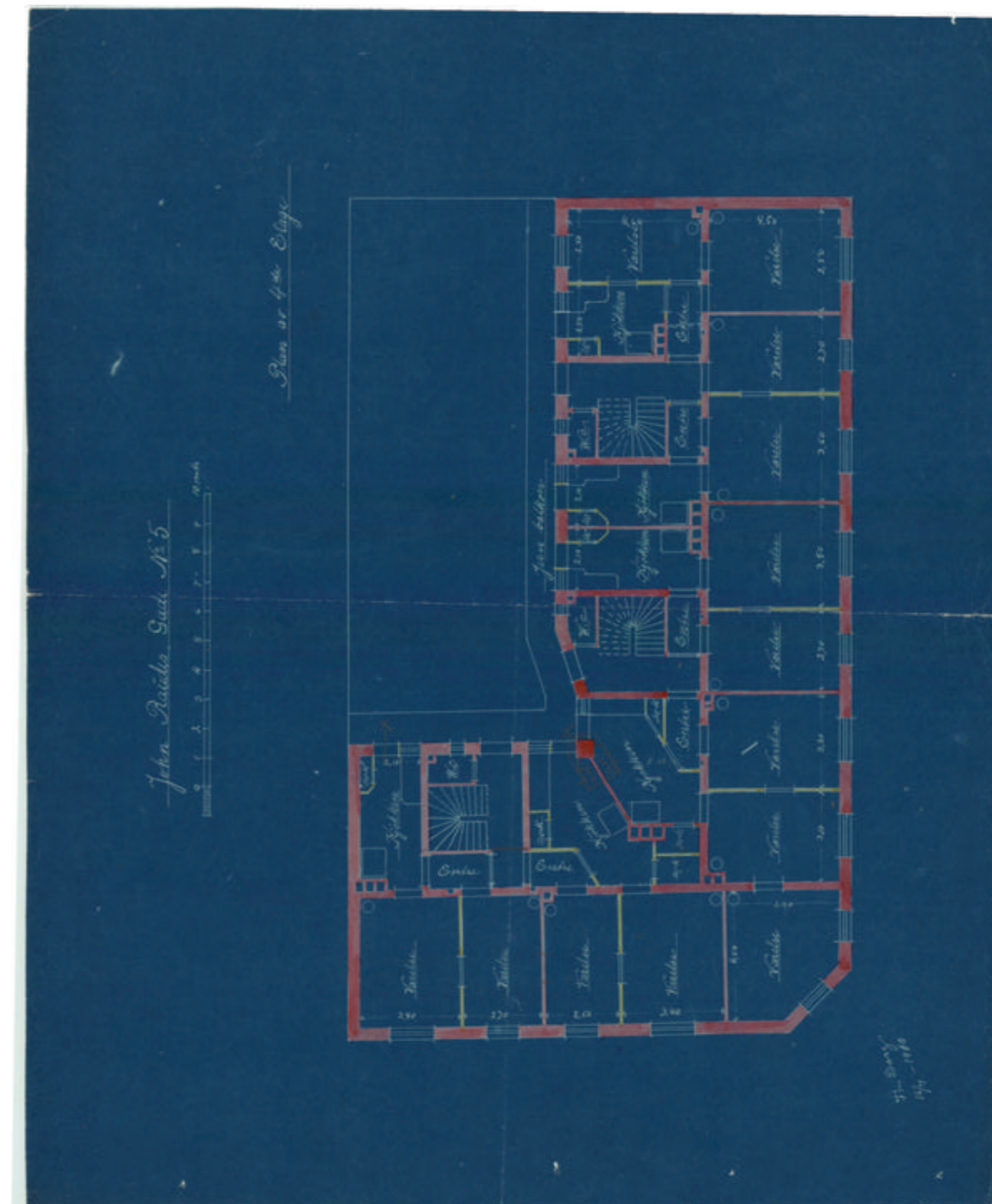
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	12	2 500	2 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Egenkapital fra IN ordning	12	7 388 160	5 221 973
Annen egenkapital	12	4 519 878	3 994 623
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 910 538</b>	<b>9 219 096</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 14	17 913 119	20 513 683
Borettsinnskudd	13, 15	12 662 000	12 662 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 575 119</b>	<b>33 175 683</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 738	81 443
Skyldig off. myndigheter		15 393	3
Forskudd kunder		59 959	116 977
Påløpte kostnader		1 103	1 385
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 193</b>	<b>199 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 680 311</b>	<b>33 375 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 590 850</b>	<b>42 594 587</b>
Pantstillelser	13	30 575 119	33 175 683

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

Svein Rypdal Henninen  
LederKim Reidar Høvik  
StyremedlemIacob Sømme  
StyremedlemInger Tellugen Ree  
Styremedlem

Org.nr: 988 343 722 - 336

Side 5 av 14



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

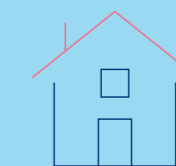
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Jon Raudes gate 5, 7067 TRONDHEIM. Gnr. 411, bnr. 132, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260061  
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV 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 MiniID.

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Malin Skevik**  
Eiendomsmegler  
980 54 137  
[msk@proaktiv.no](mailto:msk@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Trondheim Øst Eiendomsmegling AS**  
Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, [moholt@proaktiv.no](mailto:moholt@proaktiv.no)