

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7250003		
Adresse	Konsul Lorcks gate 3		
Postnummer	7044	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Isabell	Selger1etternavn	Buvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Møllenberg Byggmesterforretning, Elektrikerservice, Løberg VVS, Maler Knut Waaberg

Redegjør for hva som er gjort og når

Totalrenovering av badet november/desember 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ettersom badet ble totalrenovert, så ble det byttet sluk og lagt nytt gulvbelegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Granbo VVS (2024) og Oldervik Rørservice (2017)

Redegjør for hva som er gjort og når

Montering av reduksjonsventil i kjeller (2024). Hovedstengekran og alle tre varmtvannstankene i kjelleren ble skiftet i 2017.

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

Nei Ja

Kommentar

Ikke etter drenering i 2017.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Noen sprekker murgulvet i kjelleren. Porøs mur i kjellerveggene i sørenden av bygget - utbedret i 2019 da Mur Puss og Flis v/ Kjell A. Jensen meislet bort løs masse, fylte i og pusset.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har tidligere vært det i garasje og ved vindu og pipe i tak, men alt er utbedret. Nytt tak og takvindu sommeren 2023 utført av Mestertak. Nye dører og montering av blekk på garasjen for å hindre vanninntrenging - utført av Nyttige Never AS.

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

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

Firmanavn

Mestertak

Redegjør for hva som er gjort og når

Omtekking med betongtakstein og nye takvindu, nye takrenner, spillblikk, overliggere og snøfangere. Helteking av pipe. Sommeren 2023

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

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

Firmanavn

Argon Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

El-utbedring i fellesareal, bl.a nye lamper og nye kabler trukket, innmat i sikringsskap byttet ut (2022)

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

"Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget."

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

September 2022, Argon Elektro

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

Vet ikke om det har vært radonmåling.

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært spor etter jordrotter i hagen, men det er flere år siden.

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Buvik, Isabell

Signert av



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KONSUL LORCKS GT 3

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

På grunn av brannsikkerhet og framkommelighet skal ikke ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer benyttes til oppbevaring av privat utstyr (noen unntak for kjeller og loft).

Trappevask, plenklipping og snømåking/strøing gjøres på omgang av beboerne, se egen liste.

Ved fravær fra leilighet i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

PARKERING

Det er 6 parkeringsplasser i gården.

Hver seksjon tildeles en parkeringsplass ved innflytting. Område foran inngangsparti skal fungere som av- og pålastingsområde, og parkeringsplassen tildeles den som er til minst ulempe for dette. Gjesteparkering i gården er kun tillatt etter samtykke fra berørt seksjonseier, ellers på gaten. Seksjonseiere kan bytte plass seg i mellom.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt.

Søndag-fredag skal det være stille mellom kl. 23.00 og 07.00. Lørdager skal det være stille fra kl. 24.00.

Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg, vaskemaskin og lignende skal ikke foregå i dette tidsrom, med mindre naboer er varslet og disse har samtykket. Søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Sameiet Konsul Lorcks gt 3

Revidert Trondheim 22.03.18

Konsul Lorcks gate 3

Nabolaget Lademoen østre/Dalen hageby - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Offentlig transport

Dalen Hageby	4 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Lilleby stasjon	11 min
Linje R60, R70	
0.8 km	
Trondheim S	7 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
4.7 km	
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

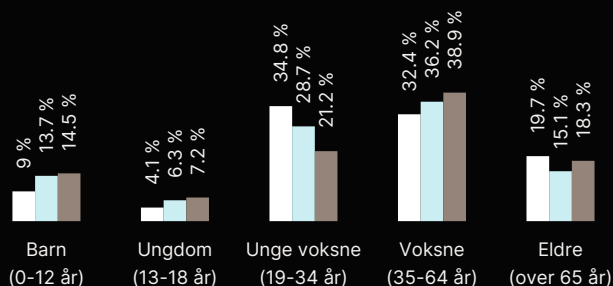
Lilleby skole (1-7 kl.)	13 min
220 elever, 16 klasser	
1 km	
Strindheim skole (1-7 kl.)	13 min
536 elever, 31 klasser	
1 km	
Lade skole (1-10 kl.)	23 min
652 elever, 35 klasser	
1.6 km	
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...	23 min
90 elever, 3 klasser	
1.7 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	23 min
560 elever, 38 klasser	
1.7 km	
Lukas videregående skole	6 min
80 elever, 8 klasser	
2.7 km	
Strinda videregående skole	8 min
1150 elever, 17 klasser	
2.8 km	

«Veldig sosialt nabolag, kjenner ingen andre som har et så "sammensveiset" nabolag om jeg kan si det sånn.»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lademoen østre/Dalen hageby	1 128	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

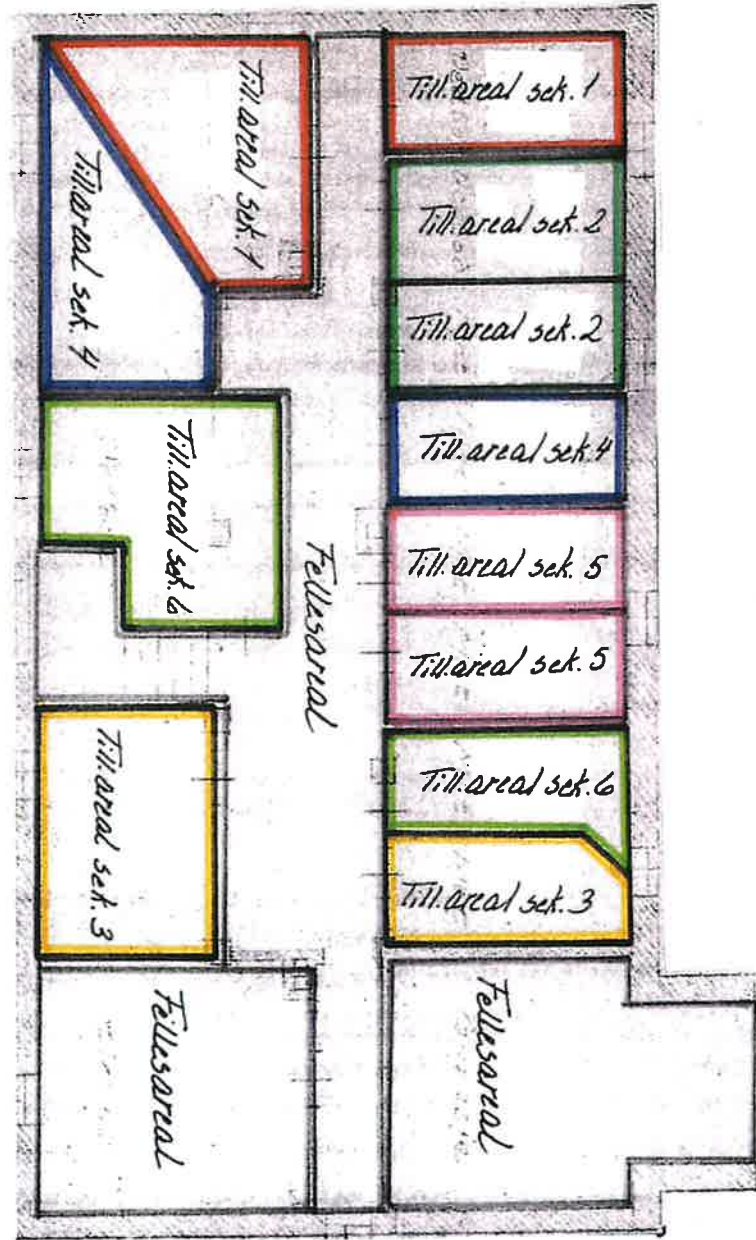
Dronning Mauds Minne barnehage (0...	3 min
59 barn	
0.2 km	
Saxenborg barnehage (1-5 år)	3 min
36 barn	
0.3 km	
Rønningen barnehage (1-5 år)	8 min
29 barn	
0.6 km	

Dagligvare

Bunnpris Rosendal	9 min
Søndagsåpent	
0.7 km	
Coop Mega Sirkus Shopping	11 min



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



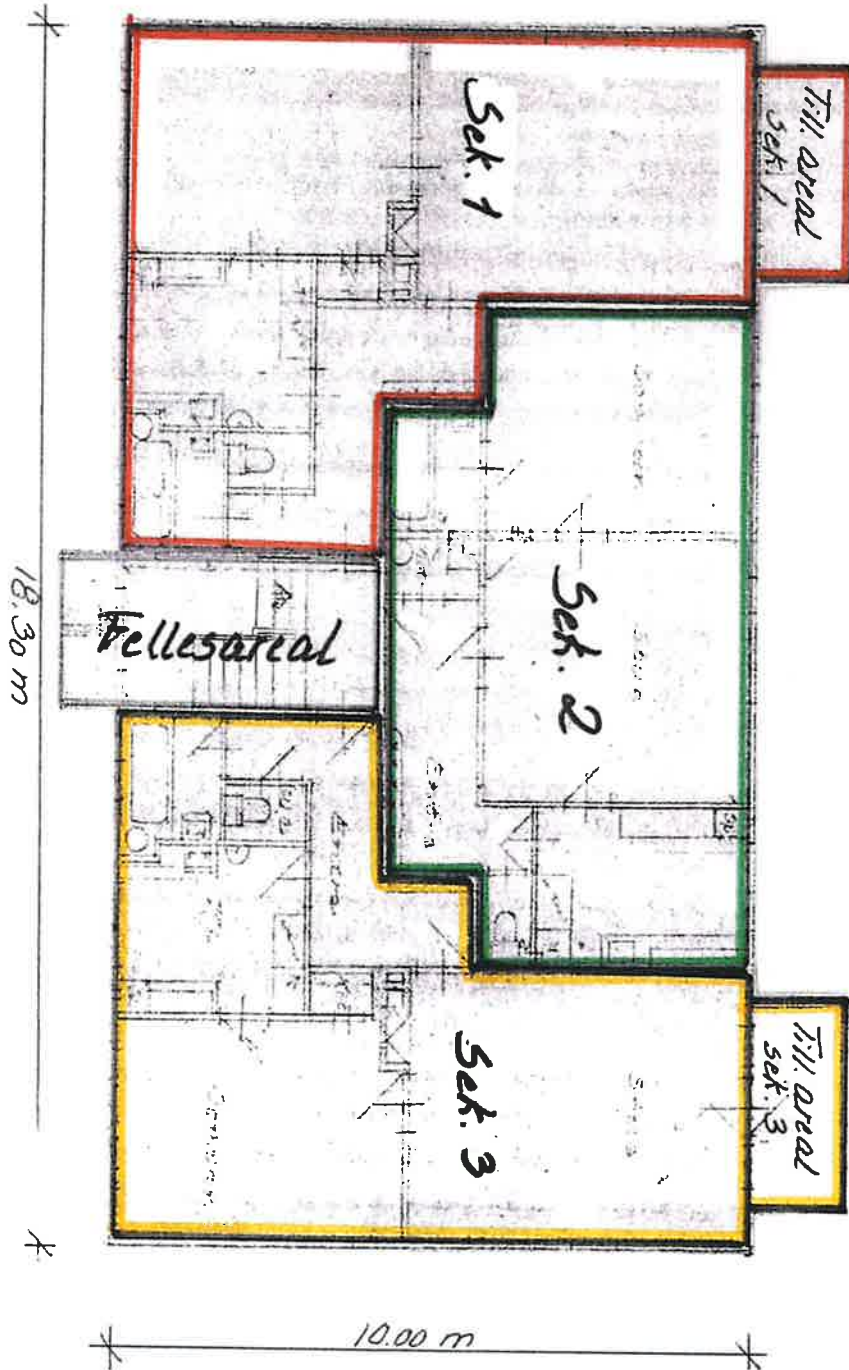
Plan kjeller

Eierseksjonering/~~seksjonering~~
Gnr. 9 Bnr. 368
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6
Felles

side 3

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

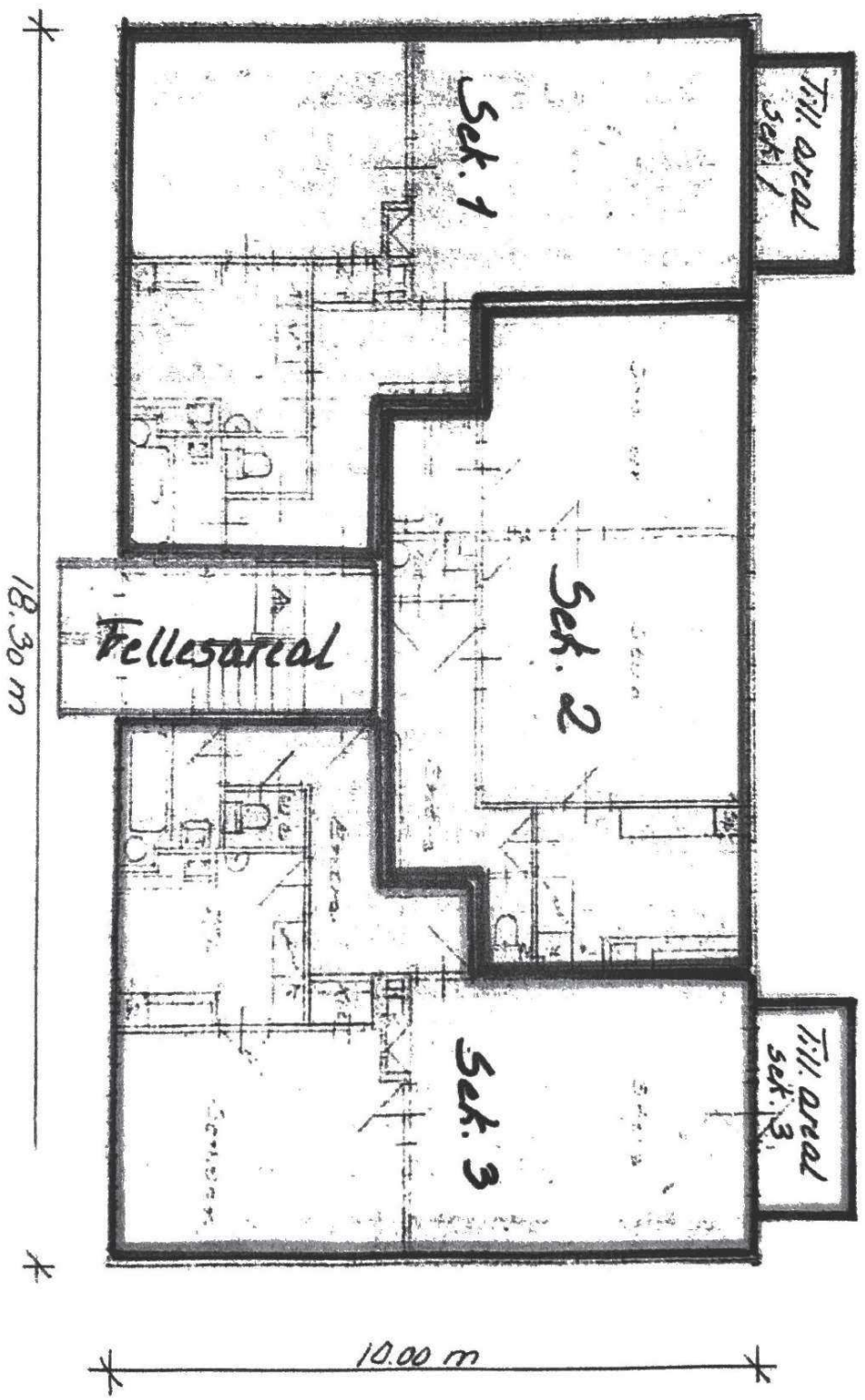
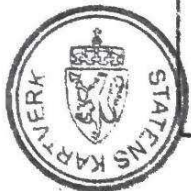
Plan 1. etg.



Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 9 Bnr. 368
Seksjon nr.: 1-2-3
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

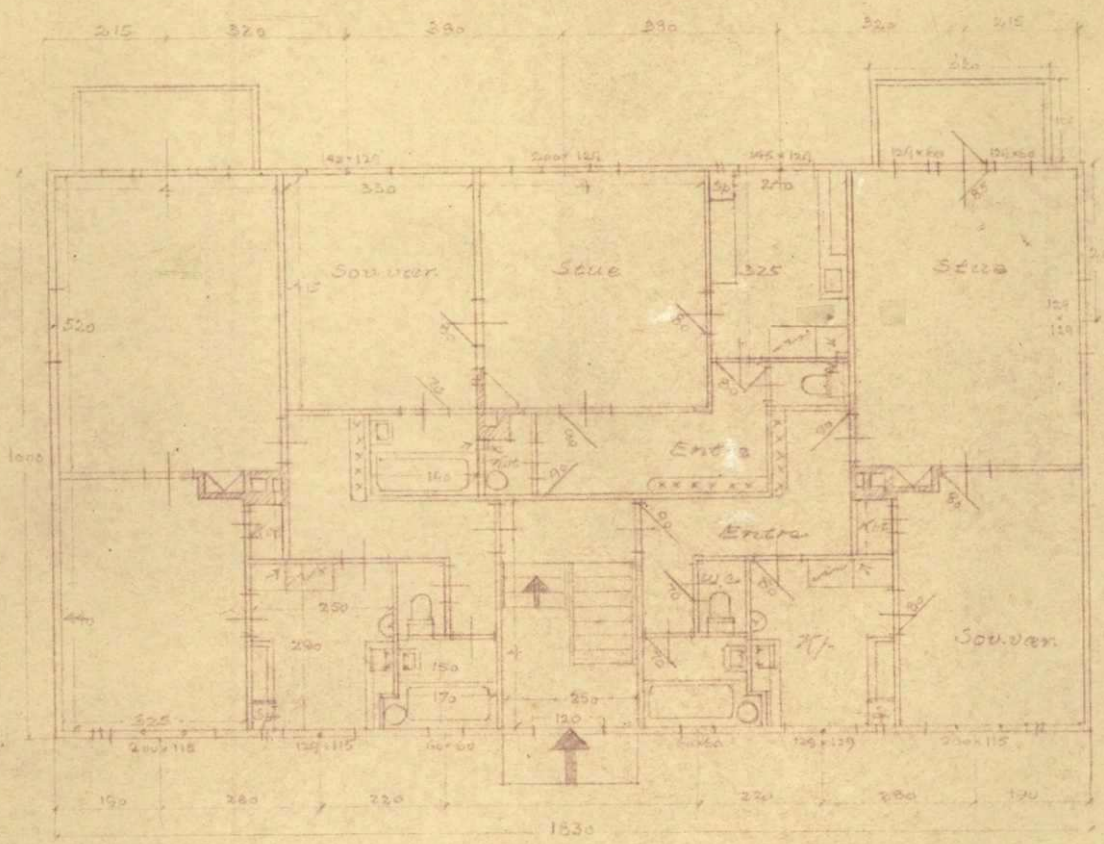
Eiendomsregistrering / ~~...~~
Gnr. 9 Bnr. 368
Seksjon nr.: 1-2-3
Felles



Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Plan 1. etg.



J. Wambles
1936

Konsul Lorcks gate 3 7044 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1940

BRA: 68 m²

BRA-i: 49 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26232>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det ble registrert stedvis knirk i gulv. TG-2 er satt pga. stedvis knirk og lokalt avvik mellom 10 og 20mm, iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er etablert en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår som ledes gjennom leiligheten med tilknyttet vedovn. Teglsteinspipe fra byggeår vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det ble registrert mindre riss på stue og riss/ sprekker på skorstein på loft. Siste tilsyn ble utført i 2020 og har ingen åpne avvik.

TG-2 er satt pga. alder og riss/ sprekker.

Anbefalte tiltak

Løpende vurdere rehabilitering av skorstein pga. alder.

Trapp: Utvendig trapp

Oppsummering

Nivåforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Det måles ca. 65cm fra øverste trappetrinn til bakkenivå.

TG-2 er satt pga. manglende rekkverk iht. krav.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må rekkverk etableres.

Øvrig: Vann og avløp i fellesarealer og sjakt

Oppsummering

Det ble registrert eldre vann og avløpsrør i kjelleren som går opp til leiligheten, og eldre vannledninger som ledes gjennom badet, antatt til leiligheten over, synlig via inspeksjonsluker på bad.

Over halvparten av forventet brukstid på vann og avløpsrør har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

En utskifting/ oppgradering av eldre vann og avløpsledninger er påregnelig i tiden som kommer. Jevnlige kontroll og ettersyn anbefales i påvente av dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det foreligger samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Det ble fremlagt en el-takst fra 2017 med åpne avvik. Selger opplyser at flere punkt blir utbedret av elektriker. Dokumentasjon for dette og øvrig dokumentasjon kan fremlegges av selger.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales det en gjennomgang/ kontroll av el-anlegg som ikke har dokumentasjon på hele anlegget, av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert tre varmtvannsberedere i felles kjeller. Disse er felles for flere boenheter og er derfor ikke vurdert av undertegnede.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom benevnt som soverom på 7,5 m² er godkjent som kjøkken og rom benevnt som kjøkken er godkjent som bad iht. tegninger fra kommunalt arkiv. Dagens plassering av kjøkken tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det er ikke undersøkt om etablering av ekstra soverom er søknadspliktig.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille er brutt der det er etablert rørføringer etter opprinnelig byggeår i forbindelse med kjøkken og bad.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom benevnt som kjøkken har ikke dagslysflate og er mindre enn anbefalt størrelse. Rommet tilfredsstiller derfor ikke krav til rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.1.2025

Rapportdato
22.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Isabell Buvik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: kk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Konsul Lorcks gate 3, 7044 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	368	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: 1940 - Kilde: Matrikkel
Bolitipe: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 1. etasje i en flermannsbolig oppført i 2 etasjer + loft over kjeller. Grunnmuren er oppført i støpt betong med sparestein. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket er et valmtak tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49	0	0	10
Kjeller	14	0	14	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	68	49	19	0	10

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	15	5	10
Totalt m²	15	5	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	Entré, kjøkken, bad, 2 soverom og stue.	
Totalt m²	49	49	0		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er påvist en loftsbod på 5m² og to kjellerboder på hhv. 8m² og 6m² som er oppmålt og inkludert i BRA-e. Kjellerbod på 8m² disponeres av naboseksjon på befaringsdagen men har ikke bruksrett på boden, noe som avviker fra seksjonstegninger.

Deler av bod på loft har ikke målbart areal pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse ble etablert i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Malte innerdører og malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør fra 2020 i følge datostempling i glass.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.</p> <p>Det ble registrert stedvis knirk i gulv.</p> <p>TG-2 er satt pga. stedvis knirk og lokalt avvik mellom 10 og 20mm, iht. standardens krav til måleavvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.</p> <p>Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Det er etablert en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår som ledes gjennom leiligheten med tilknyttet vedovn. Teglsteinspipe fra byggeår vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det ble registrert mindre riss på stue og riss/ sprekker på skorstein på loft. Siste tilsyn ble utført i 2020 og har ingen åpne avvik.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder og riss/ sprekker.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Løpende vurdere rehabilitering av skorstein pga. alder.</p>	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2009.
Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Rom benevnt som soverom på 7,5 m² er godkjent som kjøkken og rom benevnt som kjøkken er godkjent som bad iht. tegninger fra kommunalt arkiv. Dagens plassering av kjøkken tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det er ikke undersøkt om etablering av ekstra soverom er søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Ja

Brannskille er brutt der det er etablert rørføringer etter opprinnelig byggeår i forbindelse med kjøkken og bad.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger "tillatelse til å ta i bruk" datert 26.01.1940.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Rom benevnt som kjøkken har ikke dagslysflate og er mindre enn anbefalt størrelse. Rommet tilfredsstiller derfor ikke krav til rom for varig opphold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.7 Trapp: Utvendig trapp

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Nivåforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Det måles ca. 65cm fra øverste trappetrinn til bakkenivå.

TG-2 er satt pga. manglende rekkverk iht. krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må rekkverk etableres.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør ble skiftet ifbm. oppgradering av bad i 2021. Ukjent årstall på avløpsrør til kjøkken, men antas å være fra 2009 ifbm. oppgradering/ flytting av kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Kontrollen begrenser seg til kun innvendig i leiligheten og stopper ved etasjeskille/ sluk og vegger.

Se pkt. Vann og avløp i fellesareal for videre omtale.

Ingen synlige avvik ble registrert på innvendige avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Rør-i-rør ble etablert ifbm. oppgradering av bad i 2021. Ukjent årstall på vannledninger på kjøkken, men antas å være fra 2009 ifbm. oppgradering av kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
<p>Kontrollen begrenser seg til kun innvendig i leiligheten og stopper ved etasjeskille/ sluk og vegger. Se pkt. Vann og avløp i fellesareal for videre omtale. Stoppekraner plassert i fordelerskap på bad og under skyllekum på kjøkken og fungerte ved enkel funksjonstest. Ingen synlige avvik ble registrert.</p>	
TG-1	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det ble fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for installasjon på bad, datert 25.02.2022. Ukjent historikk og omfang på resterende.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det foreligger samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Det ble fremlagt en el-takst fra 2017 med åpne avvik. Selger opplyser at flere punkt blir utbedret av elektriker. Dokumentasjon for dette og øvrig dokumentasjon kan fremlegges av selger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt anbefales det en gjennomgang/ kontroll av el-anlegg som ikke har dokumentasjon på hele anlegget, av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Det er etablert tre varmtvannsberedere i felles kjeller. Disse er felles for flere boenheter og er derfor ikke vurdert av undertegnede.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppgradert i 2021, dokumentert med faktura.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, veggmontert toalett, servant i servantskap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år og det ble fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Tilstøtende vegg til dusjsonen var heller ikke tilgjengelig/ grenser mot nabo/ fellesareal. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt faktura og timespesifikasjon fra utførende entreprenør.	

6.14 Øvrig: Vann og avløp i fellesarealer og sjakt

Beskrivelse	
Eldre vannrør av kobber og eldre avløpsrør av støpejern.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
<p>Det ble registrert eldre vann og avløpsrør i kjelleren som går opp til leiligheten, og eldre vannledninger som ledes gjennom badet, antatt til leiligheten over, synlig via inspeksjonsluker på bad.</p> <p>Over halvparten av forventet brukstid på vann og avløpsrør har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting/ oppgradering av eldre vann og avløpsledninger er påregnelig i tiden som kommer. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales i påvente av dette.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

VEDTEKTER

FOR SAMEIET KONSUL LORCKS GATE 3

GNR. 9 BNR. 368 I TRONDHEIM KOMMUNE

- § 1 FORMÅL:
Sameiet Konsul Lorcks gt. 3 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.
- § 2 EIERANDELER:
Sameiet Konsul Lorcks gt. 3 består av 6 selveierleiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1-6. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.
- § 3 EIERFORHOLD
- § 3.1 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
- § 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET:
- § 4.1 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.
- § 4.2 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.
- § 5 STYRET
- § 5.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøte et styre med en leder og en kasserer. Om ønskelig kan også et styremedlem velges. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere fram til neste ordinære årsmøte.
- § 5.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
- § 5.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

- § 5.4 Styrets medlemmer velges for ett år om gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.
- § 5.5 Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.
- § 5.6 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter etter at øvrige eiere er informert og gitt mulighet for kommentar.
- § 5.7 Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
- § 5.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/sameiermøtevedtak.

§ 6 FELLESUTGIFTER

- § 6.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal.
- § 6.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.
- § 6.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.
- § 6.4 De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom, dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 7 DISPOSISJONSRETT:

- § 7.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- § 7.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.
- § 7.3 Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.
- § 7.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjoneiers fulle ansvar.
- § 7.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av en annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.
- § 7.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 7.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.
- § 8 VEDLIKEHOLD
- § 8.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.
- § 8.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.
- § 8.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
- § 8.4 Utvendige arrangement på bygning og tomt er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Større endringer må godkjennes av sameiet med $\frac{2}{3}$ flertall. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.
- § 8.5 Det avholdes to dugnader i året, vår og høst, der det utføres nødvendig vedlikehold på eiendommen. Den enkelte sameier sørger for å delta og bidra.
- § 9 MISLIGHOLD
- § 9.1 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke

i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 9.2 Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 11.1 om salg.

§ 10 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 10.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 10.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 10.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 11 LOV OM EIERSEKSJONER M.M

§ 11.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

§ 11.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i brev form.