Konsul Lorcks gate 3

Nabolaget Lademoen østre/Dalen hageby - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Dalen Hageby Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3.1 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.9 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	16 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	21 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	11 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

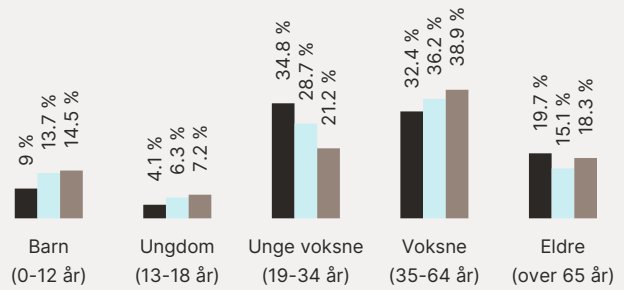
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Saxenborg barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0... 59 barn	3 min 0.3 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Obs City Lade	9 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

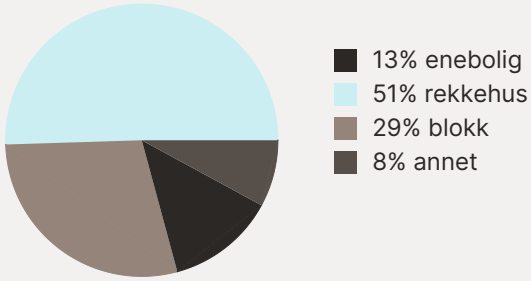
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Gateparkering
Lett 80/100

Sport

Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Lilleby skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
Impuls Treningssenter Leangen	9 min
3T-Lade	10 min

Boligmasse



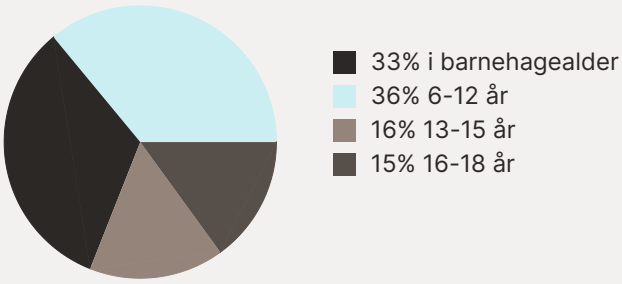
«Fint nabolag med kort gangvei til stor plen, Sirkus shopping og City Lade. Mange busser som går forbi som gjør det veldig enkelt med kollektiv transport.»

Sitat fra en lokalkjent

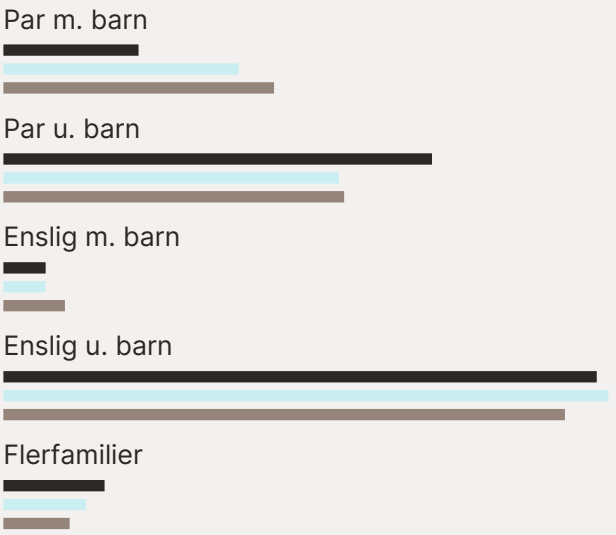
Varer/Tjenester

City Lade	9 min
Apotek 1 Elefanten Lade	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

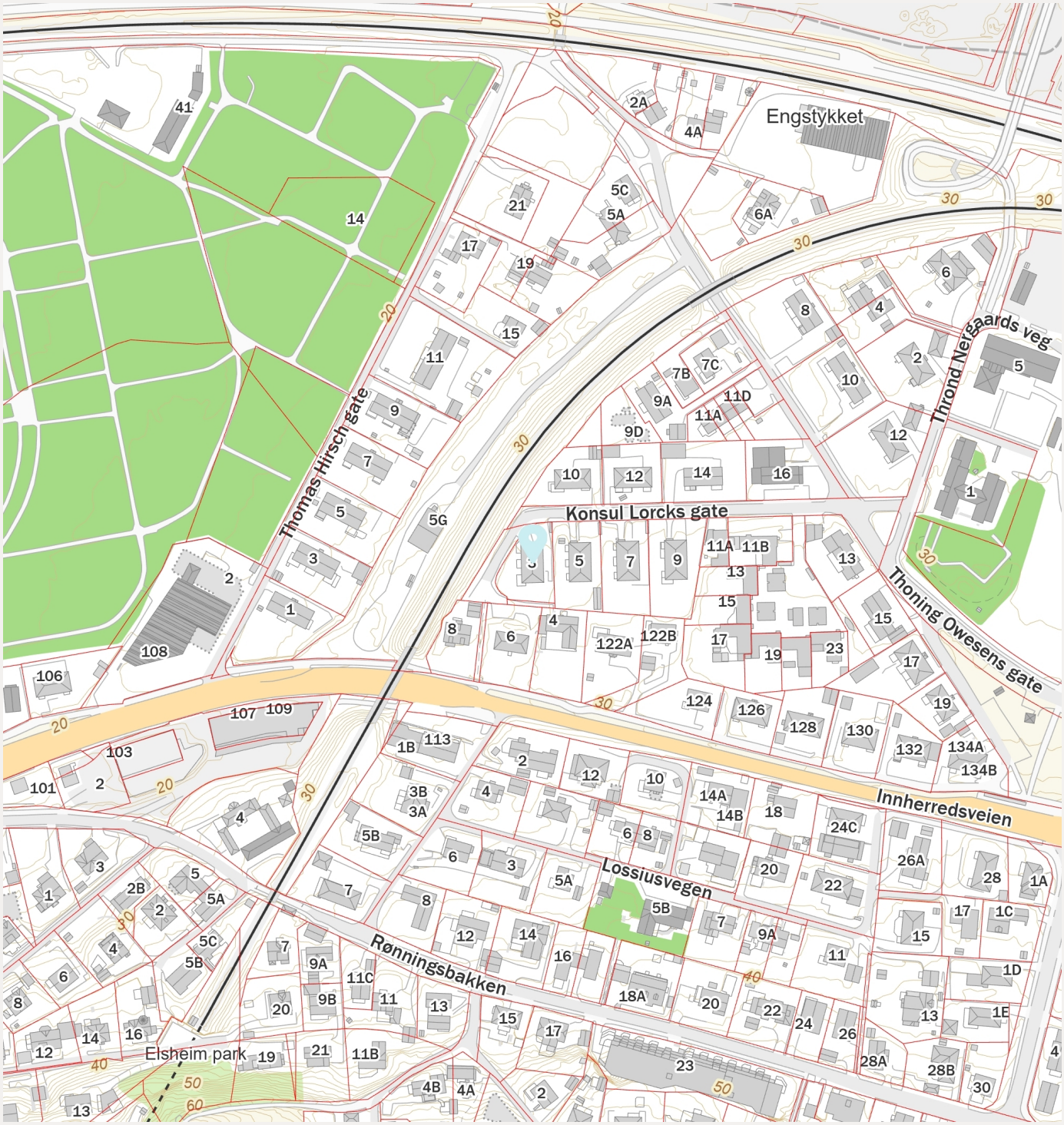


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Konsul Lorcks gate 3

7044 TRONDHEIM

5001/9/2/368/0/0

Rapportdato

17.04.2026

TG 0	1
TG 1	7
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

Befaring utført den 12.04.2026 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra 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 bygningssakkyndige 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 Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

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

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

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

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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.

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Konsul Lorcks gate 3 , 7044, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/2/368/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1940 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 853 m^2

Hjemmelshaver(e): Peder Ringstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en flermannsbolig oppført i 1940, er på 2 etasjer + loft og kjeller. Hovedkonstruksjon, over grunnmur i betong, er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Valmet takkonstruksjon tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår generelt i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Ifølge tidligere salgsoppgave er følgende arbeider utført: - Tak skiftet i 2023 - Deler av kledning skiftet i 2020 - Vinduer skiftet - Drenering oppgradert i 2017 - Bad oppgradert i 2021 - Kjøkken oppgradert i 2009

Øvrig informasjon om oppdraget

Leiligheten ligger i småhus og det er ikke kjent for undertegnede om denne leiligheten har vedlikeholdsplikt på fellesareal. Derfor er ikke fellesareal undersøkt og vurdert, men det er likevel tatt med hva som er av særlig nær tilknytning. Dette gjelder utvendige forhold som leiligheten grenser mot.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

Etasje 1			
BRA-i 49 m^2	**BRA-e** 16 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, kjøkken, stue, bad og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** To stk boder i kjeller og en bod i loftetasje.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 65 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

Oppsummert

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

3 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Yttervegger / fasader: Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert på vestvegg. Det er foretatt en visuell kontroll rundt bygningen. Kledning på resterende del av bygningen er av ukjent eldre dato. Lufting er begrenset grunnet museklosser. Stedvis registreres det sprekker og generell slitasje. TG 2 settes pga alder/slitasje på eldre kledning. Det må påregnes utskiftninger/vedlikehold i tiden som kommer.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Ildsted i leiligheten er etablert på stue. Siste tilsyn ble utført i 2020 og har ingen åpne avvik. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Tid for rehabilitering av pipe nærmer seg. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Etasjeskillet: Følgende rom ble kontrollert: På langs og tvers i gang. Det registreres et avvik på 10 mm gjennom rommet på langs. Det registreres et avvik på 10 mm på langs av det største soverommet. Ingen nevneverdige avvik registreres på stue. Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens standard/toleransekrav må påregnes. Da som følge av datidens krav til dimensjonering/utførelse og tidligere setningsforhold av bygningen. Utover forannevnte registreres ikke symptomer på svikt eller behov for umiddelbare tiltak. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og stedvis knirk.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

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

Kommentar:
Ikke fremvist.

KONSULLORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Rom benevnt som soverom på 7,3kvm er godkjent som kjøkken og rom benevnt som kjøkken er godkjent som bad iht. tegninger fra kommunalt arkiv.
- Gang er utvidet, bad er etablert i det som ifølge byggetegninger er tegnet inn som toalett og gang.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 26 januar 1940

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

Kommentar:
Rom benevnt som kjøkken har ikke dagslysflate og er mindre enn anbefalt størrelse. Rommet tilfredsstiller derfor ikke krav til rom for varig opphold. Brannskille er brutt der det er etablert rørføringer etter opprinnelig byggeår i forbindelse med kjøkken og bad.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

3 Yttervegger / fasader

TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Kledning på vestveggen er av nyere dato.

Fasade
Stående trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert på vestvegg.

Det er foretatt en visuell kontroll rundt bygningen. Kledning på resterende del av bygningen er av ukjent eldre dato. Lufting er begrenset grunnet museklosser. Stedvis registreres det sprekker og generell slitasje.

TG 2 settes pga alder/slitasje på eldre kledning. Det må påregnes utskiftninger/vedlikehold i tiden som kommer.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Balkongdør med 2-lags glass.
Ytterdør med brann/lyd klasse B 30, 35dB
Innvendige dører av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2020

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

5 Terrasse

TG 1

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KONSULLORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

6 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Slett malt himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble oppgradert i 2021 av firma.

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?
Nei

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 er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt. Dørterskel er i tillegg hevet å det vurderes at lekkasjesikring er ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Ingen skader observeres på belegget.

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Tilluft via tilluftsventil på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Vegghengt toalett er utført med safetybag som ivaretar lekkasjesikringen.

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.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendig dusjsone.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Ildsted i leiligheten er etablert på stue. Siste tilsyn ble utført i 2020 og har ingen åpne avvik. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Tid for rehabilitering av pipe nærmer seg.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

8 Etasjeskillet

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 bemerkes stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Følgende rom ble kontrollert:
På langs og tvers i gang. Det registreres et avvik på 10 mm gjennom rommet på langs.

Det registreres et avvik på 10 mm på langs av det største soverommet.

Ingen nevneverdige avvik registreres på stue.

Etasjeskiller er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens standard/toleransekrav må påregnes. Da som følge av datidens krav til dimensjonering/utførelse og tidligere setningsforhold av bygningen. Utover forannevnte registreres ikke symptomer på svikt eller behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

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.

Levetid:

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

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:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder er etablert i kjeller. Denne rommer ca 200 liter og er datomerket 2017. Beredere er plassert i rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varierende alder på rørføringer, vannrør av plast (rør-i-rørsystem) på bad, vannrør av kobber på kjøkken. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Hovedstengekran for tappevannet er etablert i kjeller, lokale stengekraner på bad og kjøkken.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, øvrige rom ventileres naturlig via gjennomstrømningsventiler på vegg og via luftespalter i vindu.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet 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

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt. I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



Bilde av sikringskap.

12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja, denne er på 6 kg. Denne er over ti år, anbefales skiftes ut.

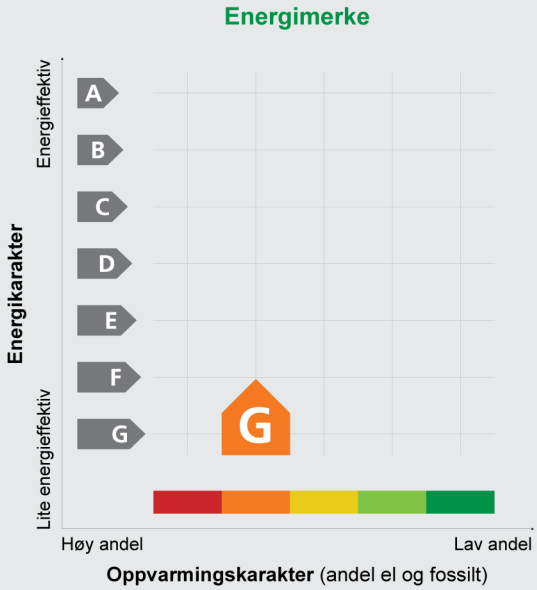
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

KONSUL LORCKS GATE 3 - 5001/9/2/368/0/0

ENERGIATTEST

Adresse	Konsul Lorcks gt 3
Postnr	7044
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	9
Bnr.	368
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-699965
Dato	07.09.2016



Eier	Lars Erik Vaarum og Stig Ivar Aasan
Innmeldt av	André Krogstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Lilleby	Oppdragsnr.	7250168
Addresse	Konsul Lorcks gate 3		
Postnr.	7044	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Peder Ringstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 13.04.2026

Signert av *Peder Ringstad*

Initialer selger:
P R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 1115
Byg.jnr. 248/38

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Karoline Laroks gate nr. 3, nemlig våningshus m. garage

hvilket eieren herr Alf Dahle har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningschefkontor den 20/12-39

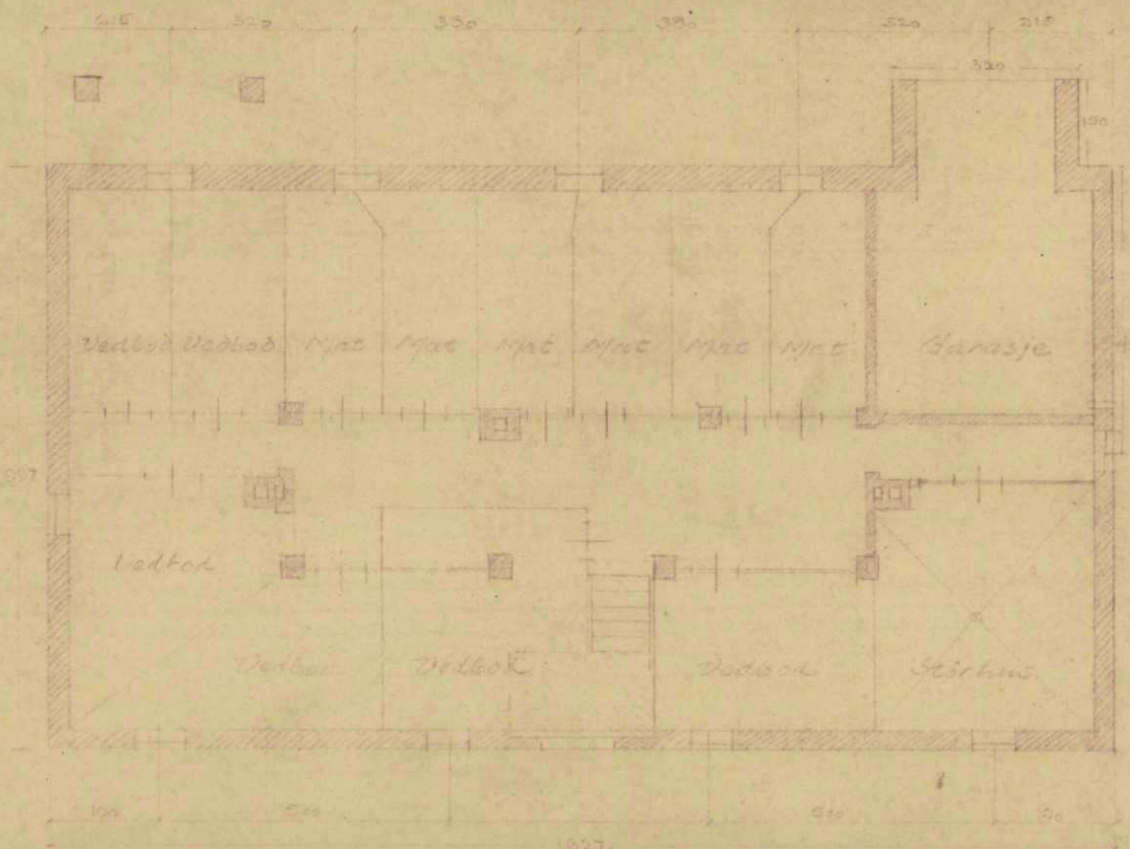
Strinda Helseråd jnr.

Tilbakesendes herr bygningscheften idet meddeles:

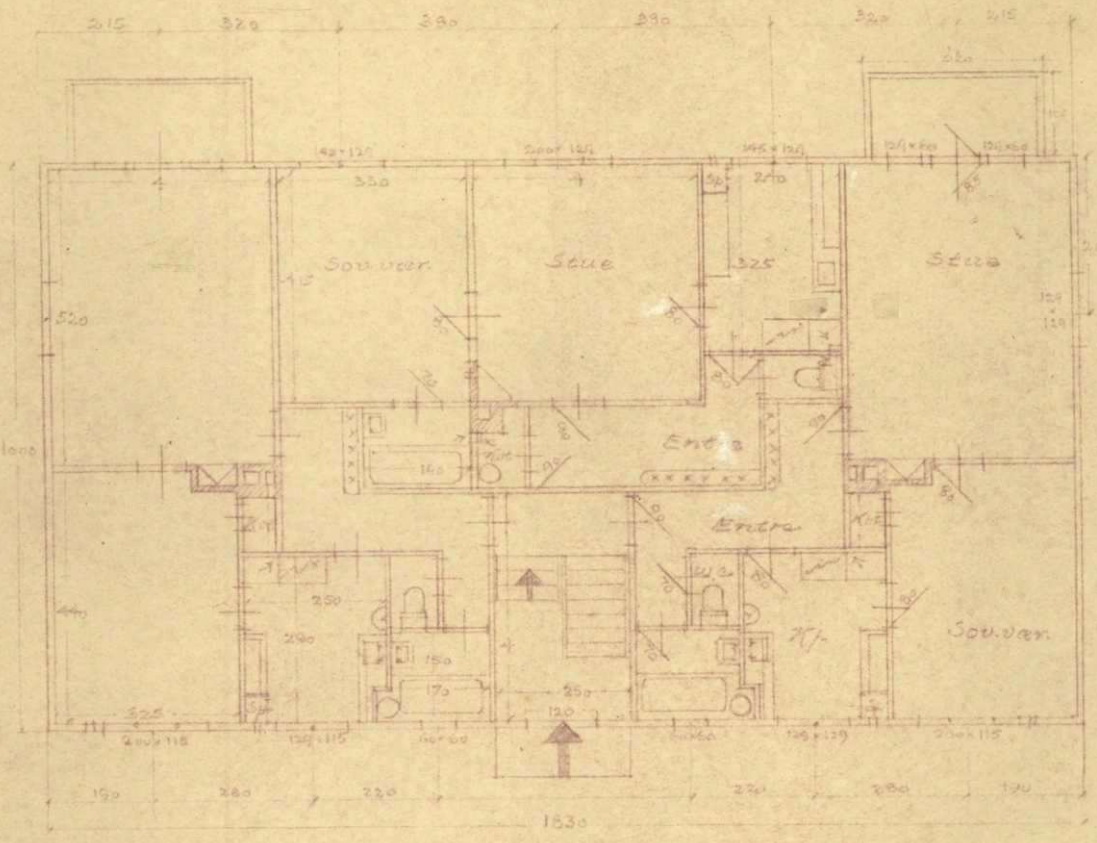
Alt i Orden

Strinda Helseråd den 26 JAN. 1940

2.


Vedbod
Vedbod
Hjmt
Hjmt
Hjmt
Hjmt
Hjmt
Hjmt
Garasje
Vedbod
Vedbod
Vedbod
Vedbod
Stårbus
Kjølerplass

I.

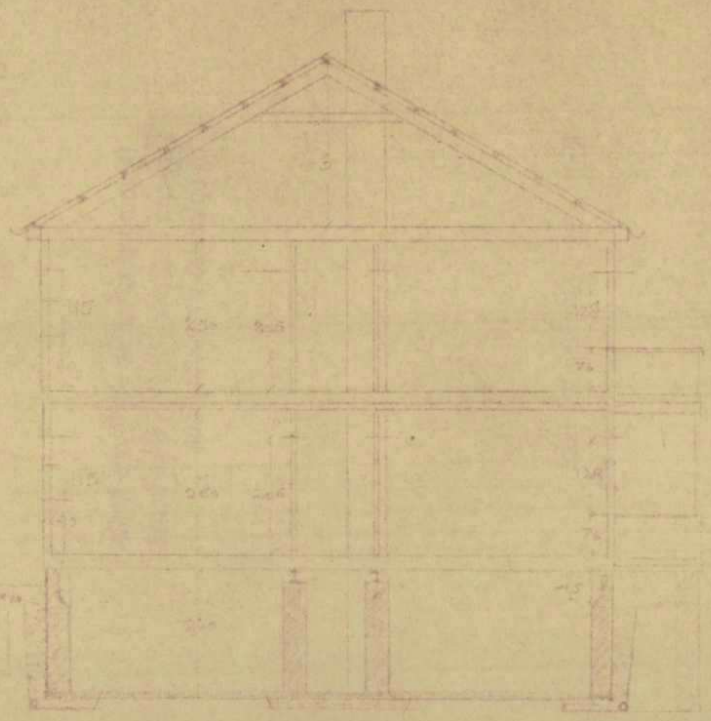


1ste og 2den etg.

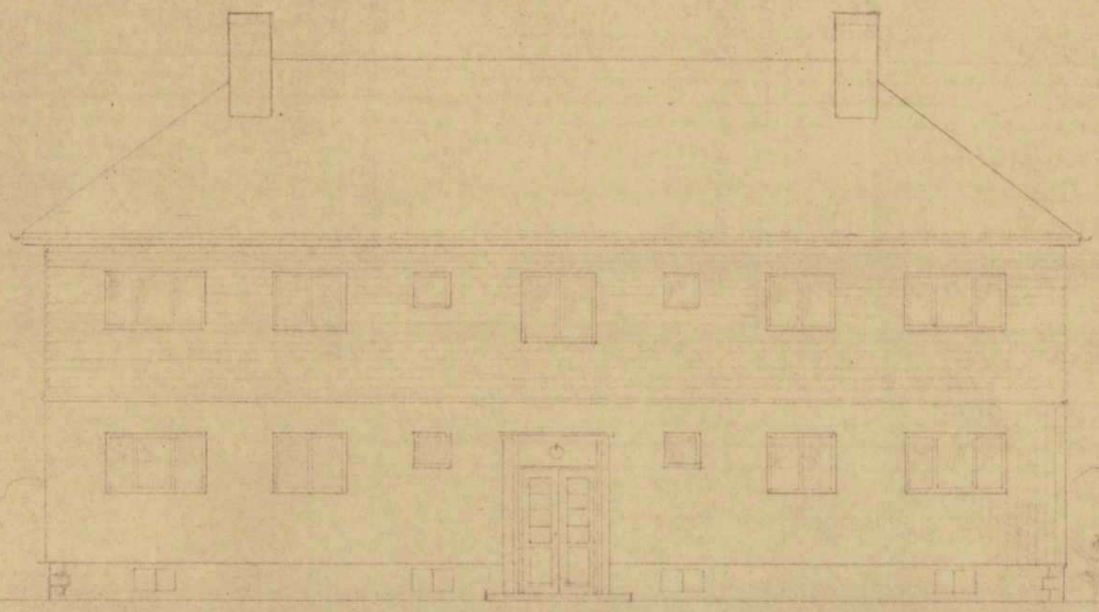
M. 1:100.

Wangberg
1938.

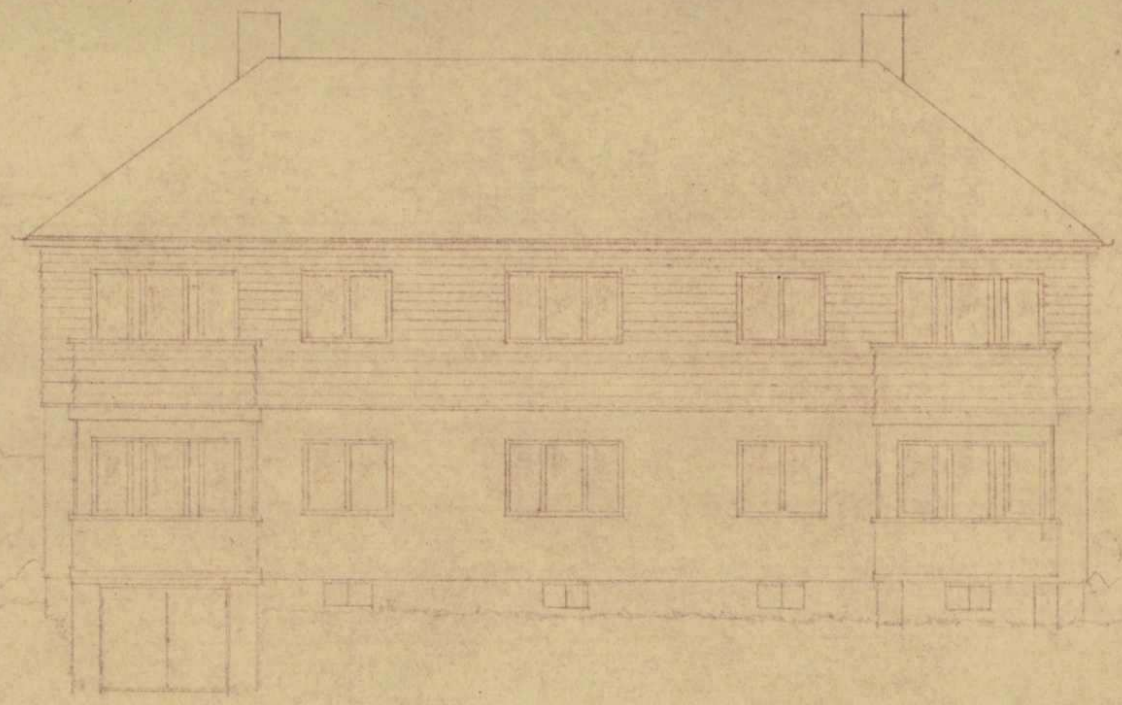
3.



4.



5.



Huvudfasad.

A. Davidsson
1938.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KONSUL LORCKS GATE 3

Konsul Lorcks gate 3
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-20/84290 oppgis ved alle henvendelser		04.02.2022

Konsul Lorcks gate 3, ferdigattest for oppføring av verandaer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/368/0/0
Bygningsnummer:	182127639
Hjemmelshaver:	Grete Stensdahl
Tiltakshaver:	KONSUL LORCKS GATE 3

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

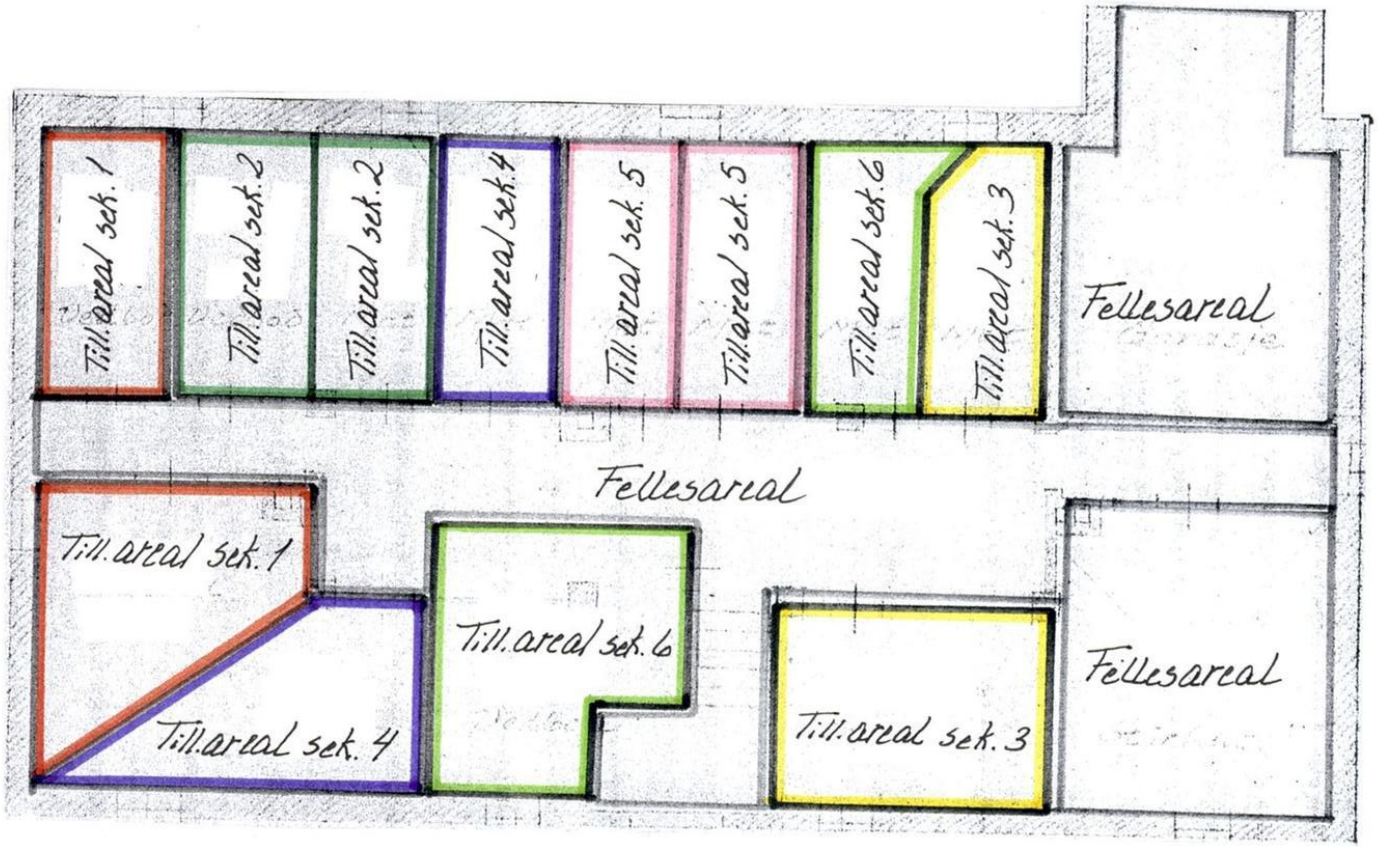
Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

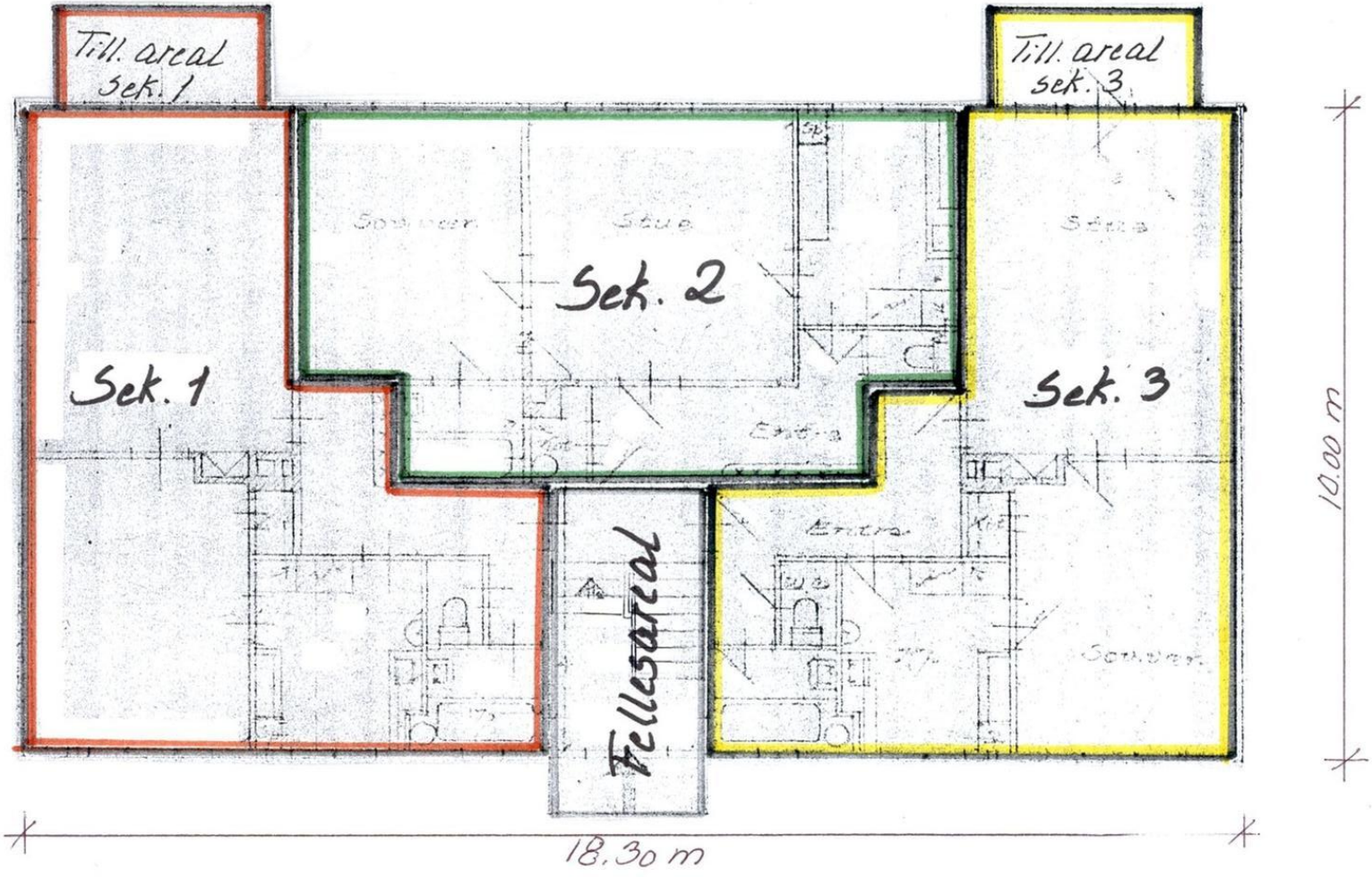
Kopimottaker: Grete Stensdahl

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



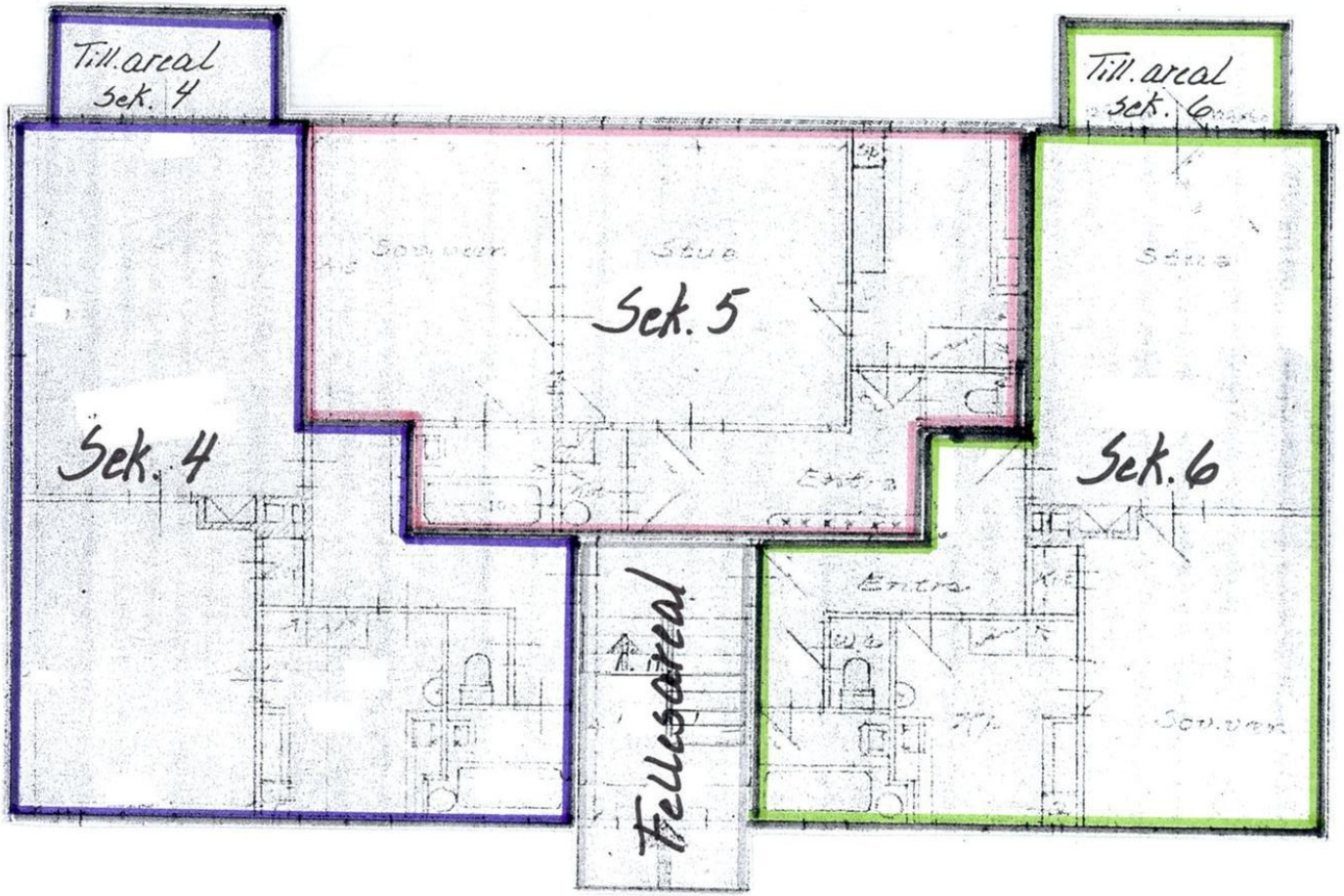
Plan kjeller

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



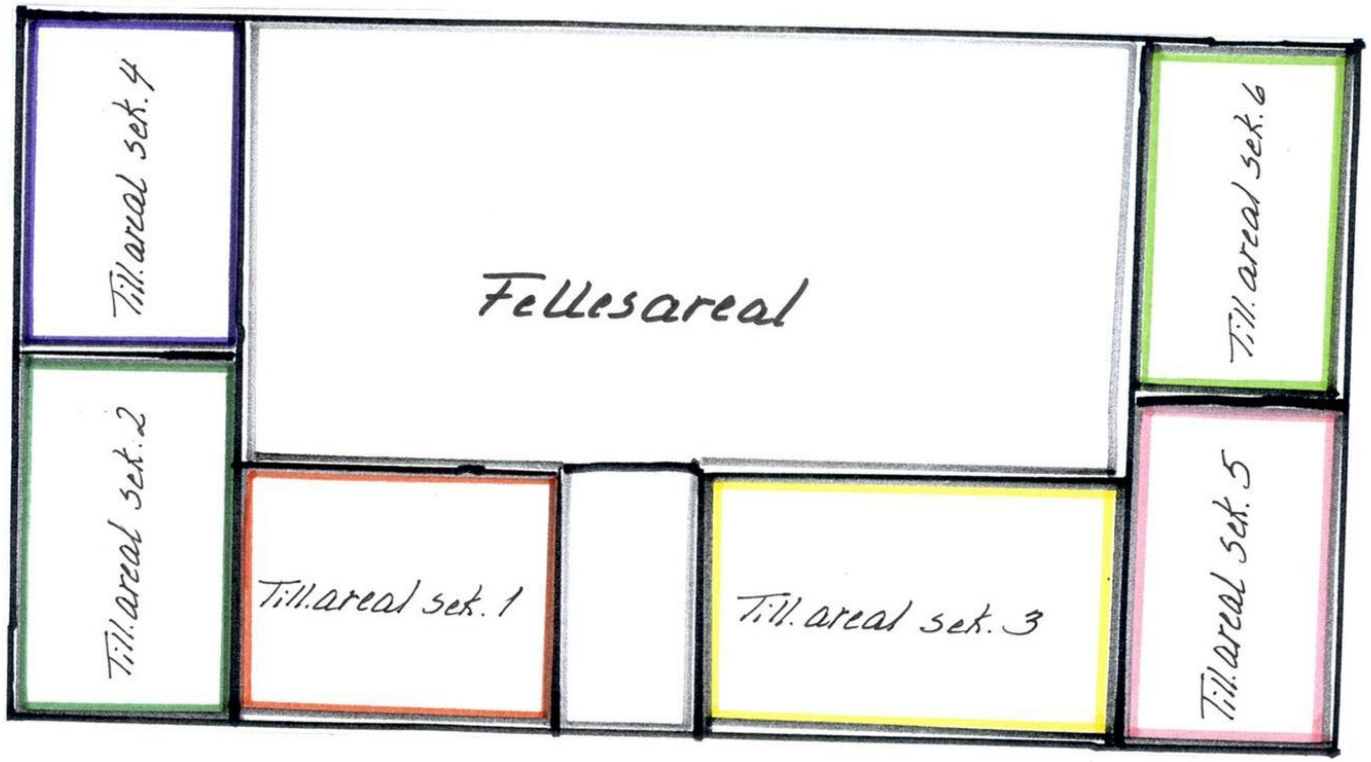
Plan 1. etg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 9 Bnr. 368
Seksjon nr.: 4-5-6
Felles



Plan 2. etg.

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



Plan loft

VEDTEKTER

FOR SAMEIET KONSUL LORCKS GATE 3

GNR. 9 BNR. 368 I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1 FORMÅL:
Sameiet Konsul Lorcksgt. 3 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes 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 Lorcksgt. 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, en kasserer og ett styremedlem. 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.

§ 5.9 Styrets leder, nestleder og kasserer mottar styrehonorar for arbeid og ansvar knyttet til vervene. Styrehonorarene fastsettes av årsmøtet og utbetales en gang årlig, i april måned.

§ 6 FELLESUTGIFTER

§ 6.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. 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 panterett 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 bygnings-myndighetenes godkjennelse. Større endringer må godkjennes av sameiet med ⅔ 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 å bidra. Verdien på én dugnad fastsettes av årsmøtet. Den sameier som eventuelt ikke bidrar, må betale sin sameiebrøk til sameiekontoen.

§ 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 lovs form.

ÅRSMØTE 2026, REFERAT

Møte gjelder Årsmøte for Konsul Lorcks gate 3
Dato 17.03.26
Tidsrom 20.30-21.35

Sted: Hos Dag Rossvang

Til stede:
Grete Stensdahl seksjon 1,
Audun Kvitland Røstad seksjon 3,
Dag Rossvang seksjon 4,
Anita Reitan sesjon 6,

Ikke til stede:
Peder Ringstad seksjon 2,
Stephanie Wingsternes seksjon 5

Innkaller: Styret

Saksliste

Sak 1. Godkjenning av innkalling

Godkjent

Sak 2. Valg av møteleder og sekretær

Møteleder: Dag Rossvang
Sekretær: Audun Kvitland Røstad

Sak 3. Saker til eventuelt

- **Innmeldt av Dag**: Har folk sjekket stikk-kontakten i bodene sine?

Sak 4. Årsmelding 2025

Orientering ved styreleder Grete Stensdahl:

Møtevirksomhet

Det er avholdt to styremøter. Styret har hatt jevnlig kontakt på SMS, e-post og improviserte statussamtaler.

Vårdugnad
Vårdugnaden ble gjennomført 27. april. Tomten ble klargjort for vår- og sommerhalvåret. Det ble blant annet raket løv rundt hele tomten, og bark ble etterfylt ved hekken der det var glissent.

Høstdugnad
Høstdugnaden ble i år ikke annonsert. Tradisjonen er å avholde høstdugnaden etter at løvet har falt fra trærne. Høsten i fjor var så mild at løvet ikke falt før etter kommunens innsamlingsaksjon for hageavfall. Det ble derfor avholdt en improvisert dugnadshelg for å få raket mest mulig løv før fristen. Øvrige dugnadspunkter ble også gjennomført.

Støy
Styret har vært involvert i saker vedrørende støy fra leiligheter. Det er viktig at natteroen overholdes, og at ekstremt volum på dagtid begrenses. Samtidig bor vi i en eldre trebygning hvor lydisoleringen er mangelfull. Dette betyr at naboer i større grad må tåle å høre hverandre (musikk, stemmer, trinnlyd) enn i moderne betongbygg.Drift og vedlikehold

Robotgressklipper
Den gamle robotklipperen var ikke mulig å reparere, og en ny er derfor innkjøpt. Den er GPS-styrt, noe som eliminerer bekymringen for nedgravde tråder som slites av under plenen. Den fungerte tilfredsstillende i sin første sesong.

Låser
Låsene i hele sameiet er skiftet. Alle sylindere og beslag er nye. Dette innebærer at styret skal ha kontroll på alle nøkler, både til inngangsdøren og de enkelte leilighetene.

Murarbeid
Arbeidet med muren ble påbegynt. Muren er pusset på tre sider. Det som gjenstår av pussing er vestveggen og området rundt garasjen. Deretter må det påføres et par strøk maling i en egnet farge.

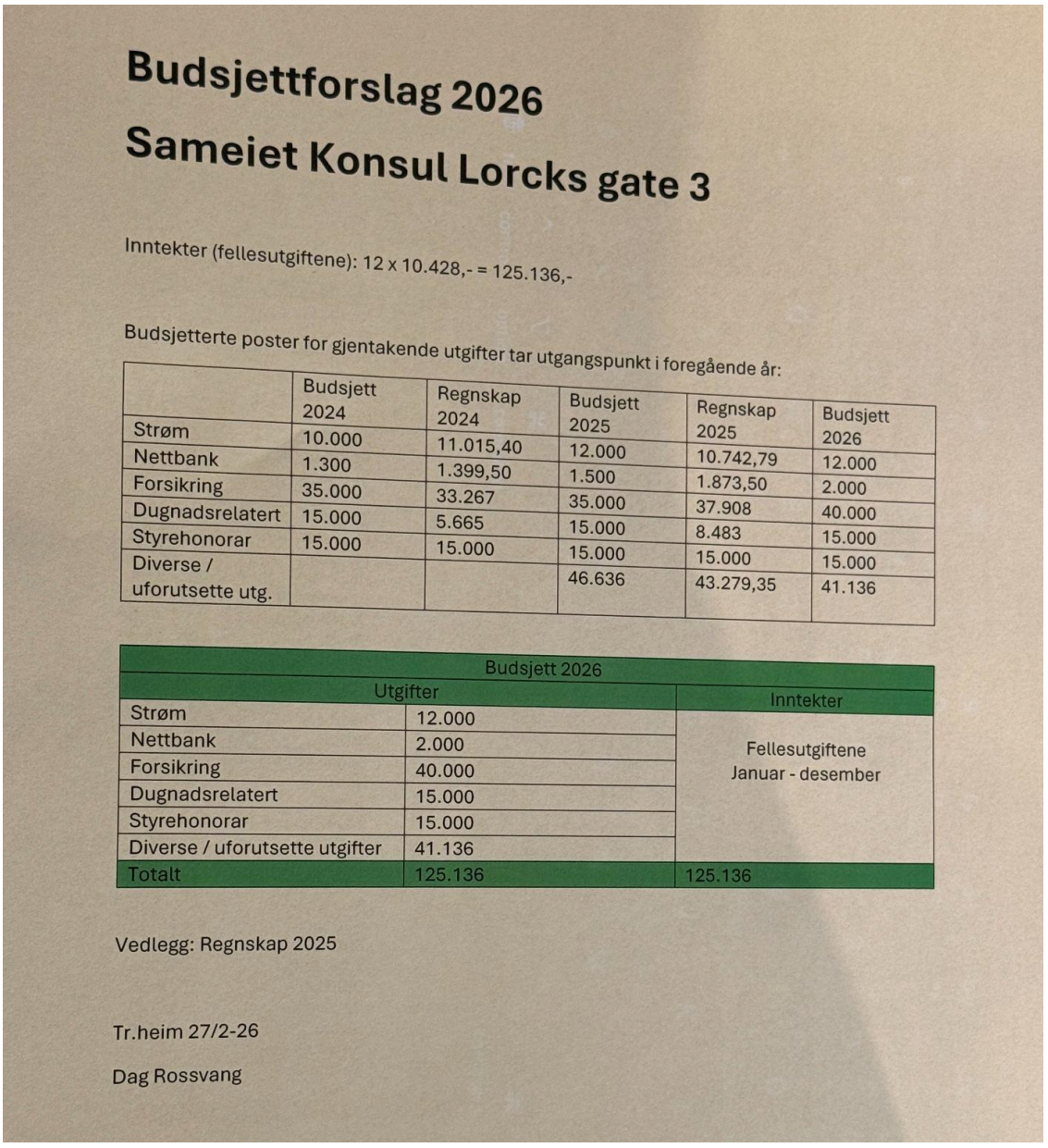
Avfallshåndtering
Det har over tid vært en utfordring at restavfallsbeholderne fylles opp av avfall som skulle vært kildesortert. Vi byttet derfor den lille papirdunken med en stor dunk, slik at vi nå har to store dunker for papiravfall, i håp om at dette vil føre til at mindre papp og papir havner i restavfallet.

Grovavfall
Det ble ikke bestilt henting av grovavfall i 2025. Det er en del gjenstander som står lagret i fellesarealene, og styret bør derfor bestille ny henting snart. Ordningen er inkludert i avfallsprisen. Kommunen henter det som settes utenfor bygget på avtalt dato.Seksjonsskifte

Det ble gjennomført skifte av seksjonseier i seksjon 2, med overtakelse 1. april.

Sak 5. Regnskap 2025 og budsjett 2026

Orientering ved kasserer Dag Rossvang



Budsjettforslag 2026

Sameiet Konsul Lorcks gate 3

Inntekter (fellesutgiftene): 12 x 10.428,- = 125.136,-

Budsjetterte poster for gjentakende utgifter tar utgangspunkt i foregående år:

	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
Strøm	10.000	11.015,40	12.000	10.742,79	12.000
Nettbank	1.300	1.399,50	1.500	1.873,50	2.000
Forsikring	35.000	33.267	35.000	37.908	40.000
Dugnadsrelatert	15.000	5.665	15.000	8.483	15.000
Styrehonorar	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Diverse / uforutsette utg.			46.636	43.279,35	41.136

Budsjett 2026		
Utgifter		Inntekter
Strøm	12.000	Fellesutgiftene Januar - desember
Nettbank	2.000	
Forsikring	40.000	
Dugnadsrelatert	15.000	
Styrehonorar	15.000	
Diverse / uforutsette utgifter	41.136	
Totalt	125.136	125.136

Vedlegg: Regnskap 2025

Tr.heim 27/2-26

Dag Rossvang

Sak 6. Innmeldte saker

a) Skifte av gamle vinduer

Innmeldt av Anita. Det lekker en del luft inn fra vinduet på stua i 2 etg. Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å bytte ut vinduer. Når man bytter vinduer, er det viktig å bytte til samme størrelse og stil.

Grete påpeker at det kan være en fordel å samkjøre dette med en renovering av hele veggen, hvis det er mulig å vente til dette blir aktuelt.

Sak 7. Dato for vårdugnad

Dato: søndag 26. april

De som ikke har anledning til å delta 26. april bidrar til å gjøre ferdig lista innen 9. mai.

Sak 8. Vedlikehold av eiendommen, hva er status, bør noe gjøres?

- Ferdigstilling av muren. Tettes vinduet på kjeller under seksjon 3, front. Pusse gjennstående område, samt male.
- Rengjøring av hjørnet på søppelskuret som vender mot gata. Det blir nedpessa av hunder. Kreative idéer til mottiltak mot nedpessing av skur tas imot.
- Forbedring av rommet hvor varmtvannstankene står i kjelleren.

Sak 7. Valg av styre

Styreleder: Grete Stensdahl

Nestleder: Peder Ringstad (Peder har på forhånd sagt seg villig til vervet)

Kasserer: Dag Rossvang

8. Eventuelt

a) **Innmeldt av Dag**: Har folk sjekket stikk-kontakten i bodene sine?

Audun: Nei
Anita: Nei
Grete: Ja, koblet til riktig seksjon.
Dag: Ja, koblet til riktig seksjon.

Hvorfor må vi gjøre det:
For å forsikre oss om at strøm som brukes i en bod havner på riktig regning.

Hvordan gjøres det:
Ta med en radio el.l i boden og koble den i stikken i boden. Koble ut sikringen fra sikringsskapet og hør om radio skrus av.

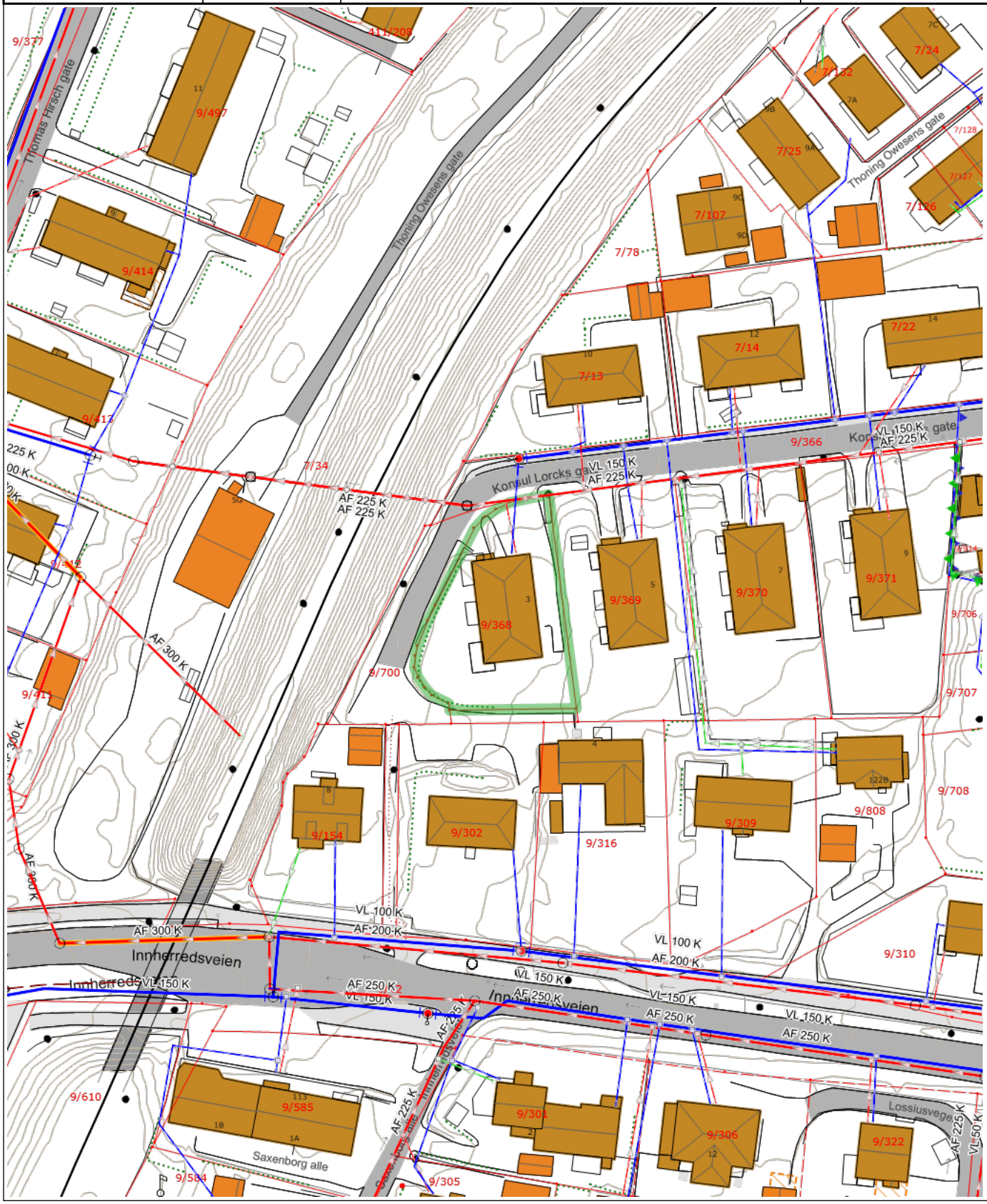
Ansvar:
Hver enkelt seksjonseier.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 368	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Konsul Lorcks gate 3 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Midtlinje bane på bru
- Sti
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane på bru
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Bru
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 19346.98

Endre reguleringsplan for Innherredsvegen på strekningen Thomas Hirschs gate-Persaunevegen med tilliggende områder m/bestemmelser.

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

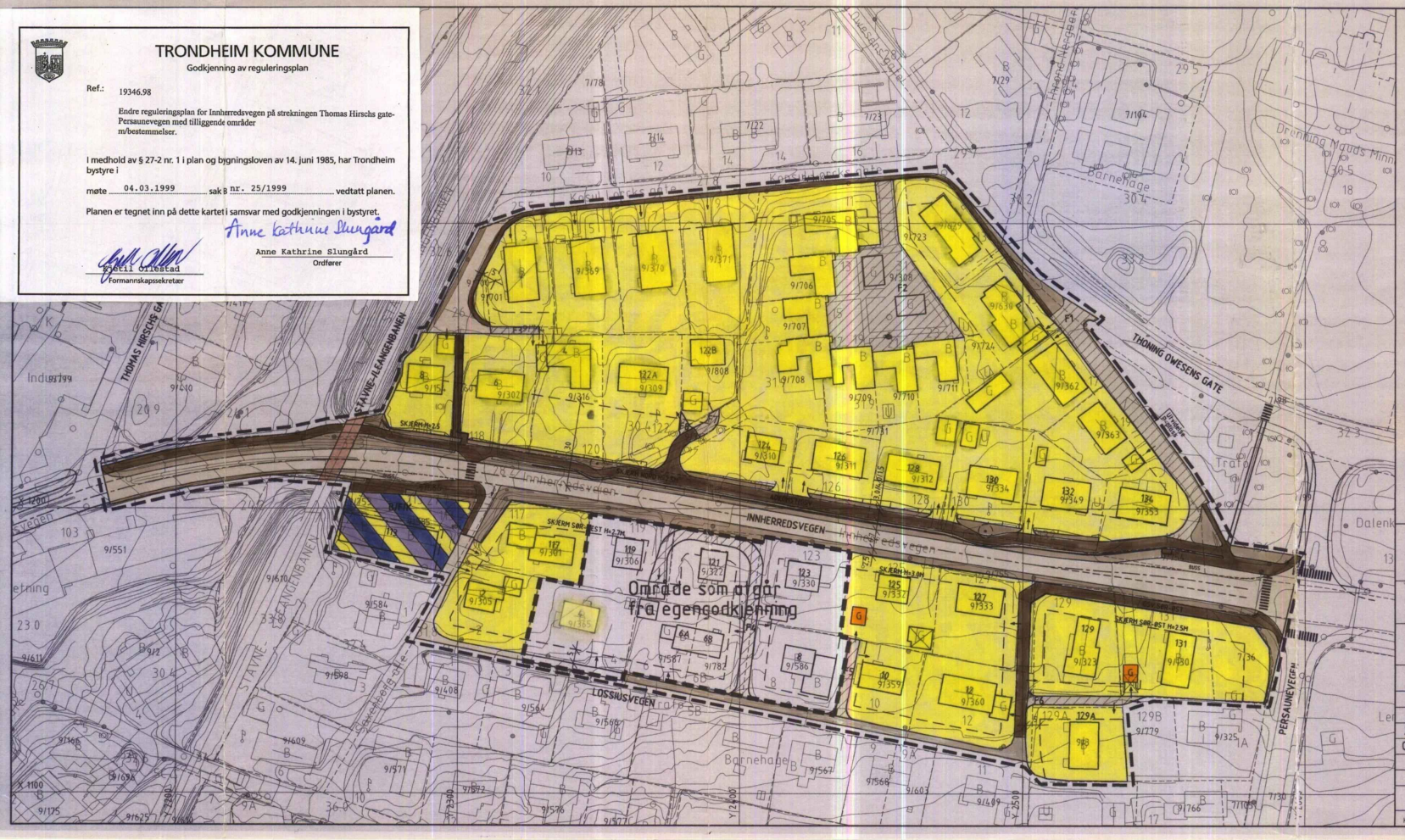
møte 04.03.1999 sak § nr. 25/1999 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Anne Kathrine Slungård

Anne Kathrine Slungård
Ordfører

Astrid Grieståd
Formannskapssekretær



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

G05WW
r0381a Psak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BLANDET FORMÅL (BOLIG OG FORRETNING/KONTOR)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREBANE (INKL. SKULDER)
- TRAFIKKDELER, SNØOPPLAG, SKJÆRING/FYLLING, ANNET
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (INKL. SKULDER, SNØOPPLAG O.L.)
- JERNBANE

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

STREKSYMBOLER M.V.

- REGULERINGSGRENSE
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT/EKSISTERENDE TOMTEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE VEG
- ANVISNING AV AVKJØRSEL/ADKOMST
- PLANLAGTE BYGNINGER
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM SOM INNGÅR I PLANEN
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM FORUTSETTES FJERNET
- STØYSKJERM
- TRÆR SOM SKAL BEVARES

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR INNHERREDSVEGEN PÅ STREKNINGEN THOMAS HIRSCHS GATE - PERSAUNEVEGEN MED TILLIGGENDE OMRÅDER

TRONDHEIM KOMMUNE, AVD. BYUTVIKLING
BYPLANKONTORET 1. JULI 1998

R 381a

utarbeidet av: FW FJELLANGER WIDERØE AS

O.nr.: 0682.11

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:			
DATO		Nr	DATO	Sign.	
14.09.98	Delegasjonsvedtak	01	07.01.1999		ihht. off. ettersyn / høring
21.09 – 20.10.98	Off. ettersyn	02	04.03.99		ihht Bystyrets vedtak
02.02.99 og 18.05.99	Bygningsråd				
11.02.99	Miljø- og byutv. kom.				
04.03.99	Bystyret				

MÅLESTOKK: 1:1000 | REGULERINGSPLAN nr. | TEGNING 1 | Endring nr:

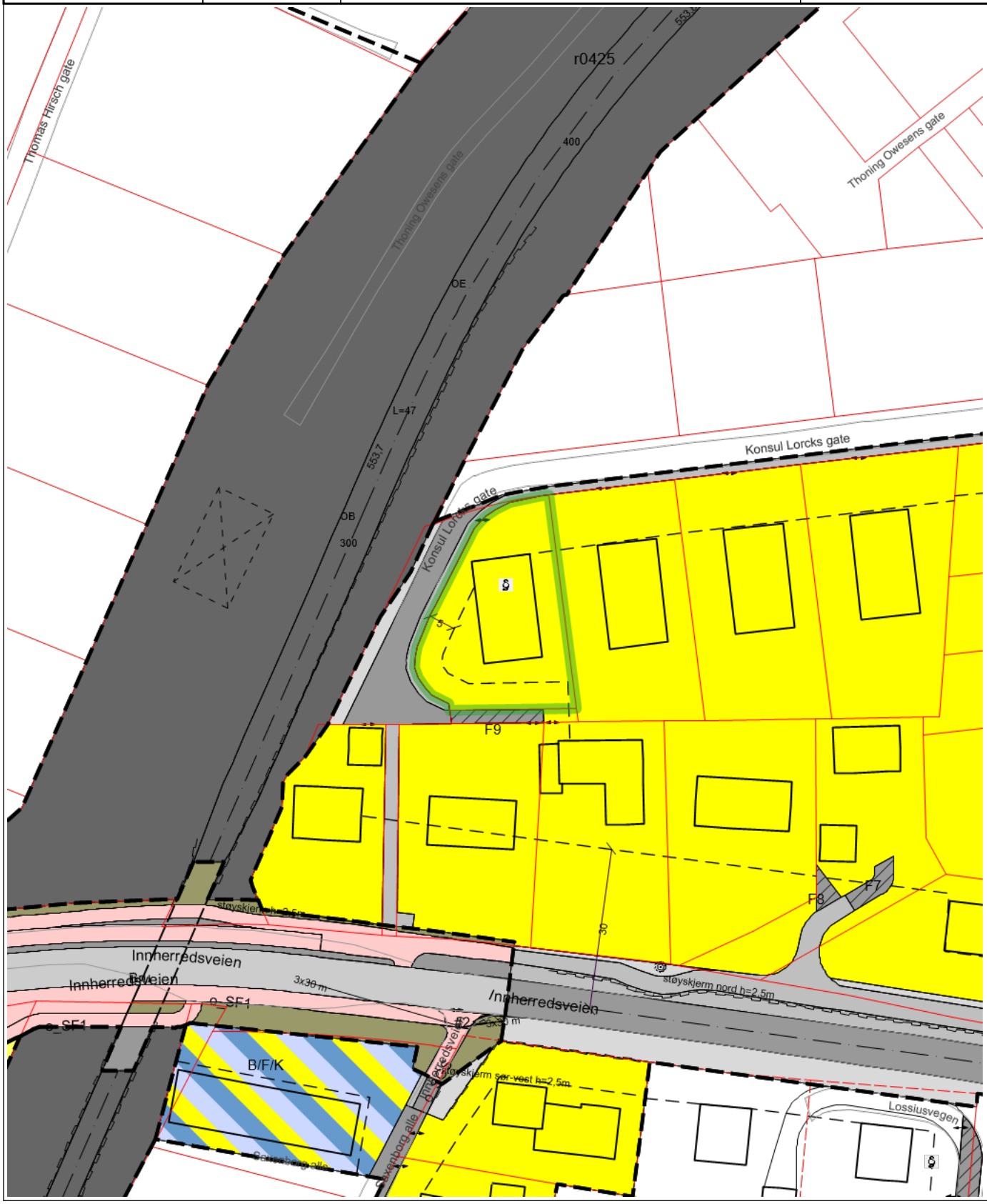
KARTBLAD: D 33,34 – E 33,34 | SAKSBEHANDLER:

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 368	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Konsul Lorcks gate 3 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

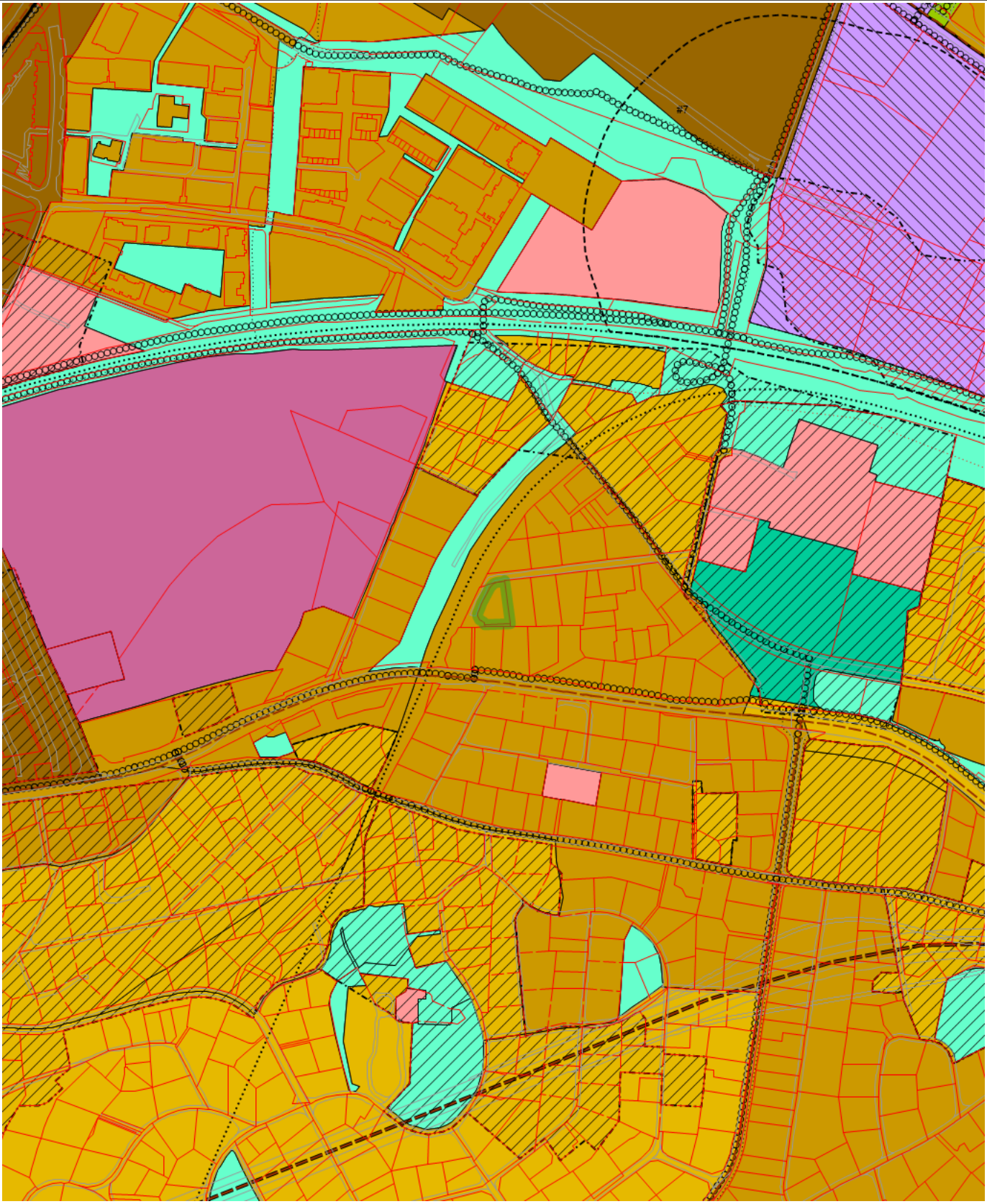
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

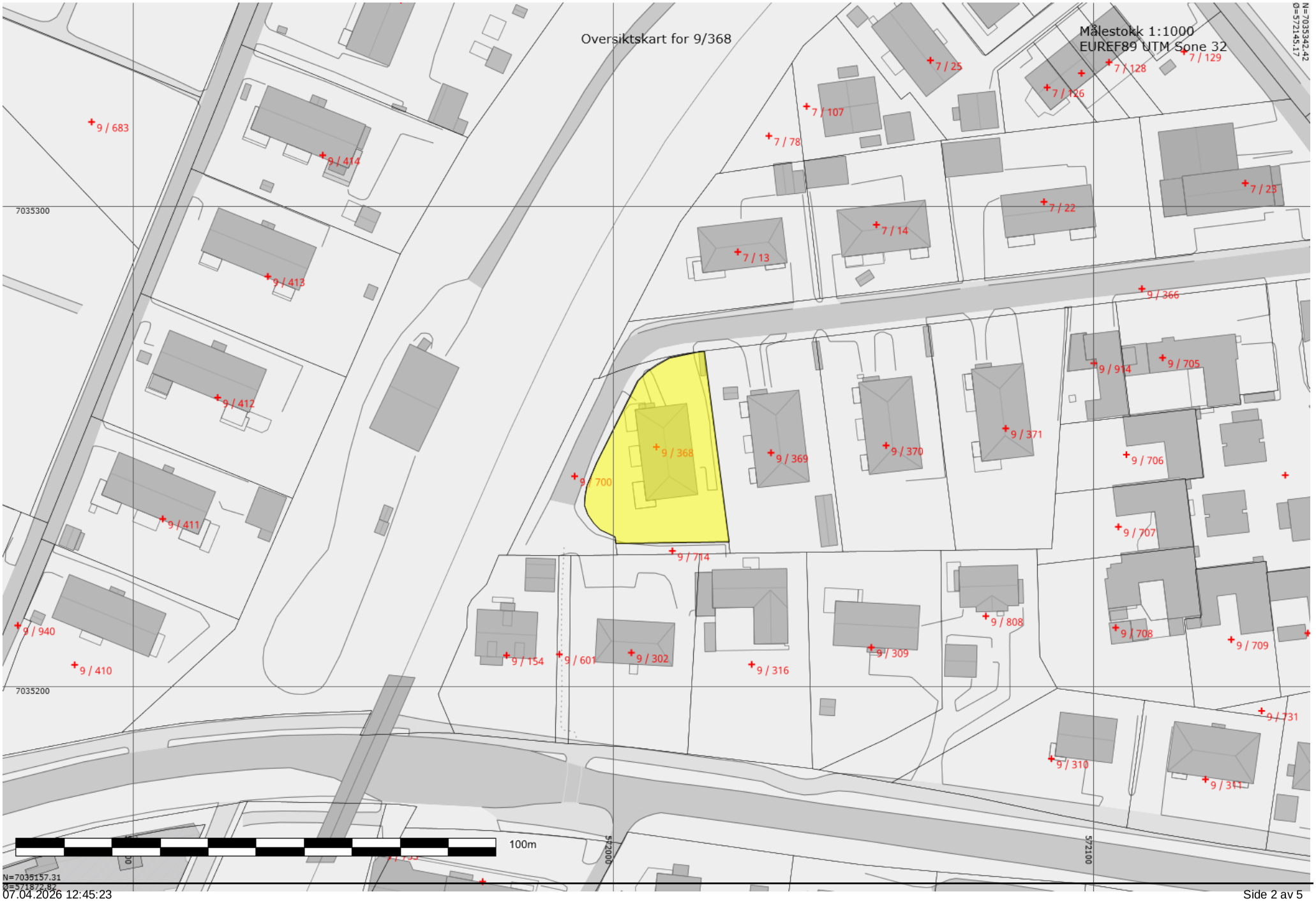
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 368	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Konsul Lorcks gate 3 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

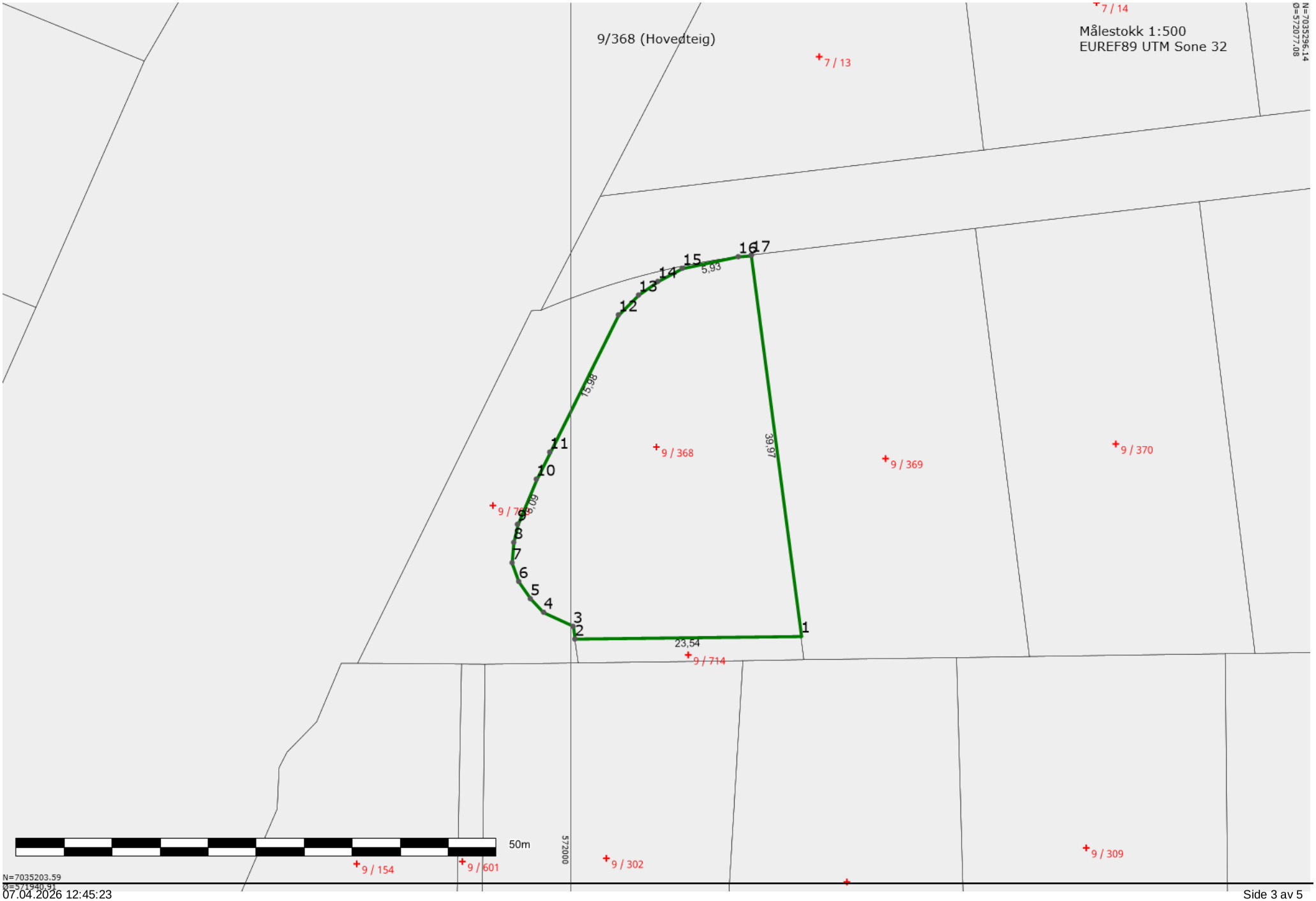
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planleggeing
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur


Oversiktskart for 9/368
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035342.42
Ø=572145.17
9 / 683
9 / 414
9 / 413
9 / 412
9 / 411
9 / 940
9 / 410
7035300
7035200
7 / 25
7 / 107
7 / 78
7 / 128
7 / 129
7 / 126
7 / 23
7 / 22
7 / 14
7 / 13
9 / 366
9 / 914
9 / 705
9 / 371
9 / 368
9 / 369
9 / 370
9 / 700
9 / 706
9 / 707
9 / 714
9 / 808
9 / 708
9 / 709
9 / 154
9 / 601
9 / 302
9 / 316
9 / 309
9 / 731
9 / 310
9 / 311
100m
572000
572100
N=7035157.31
Ø=571872.82

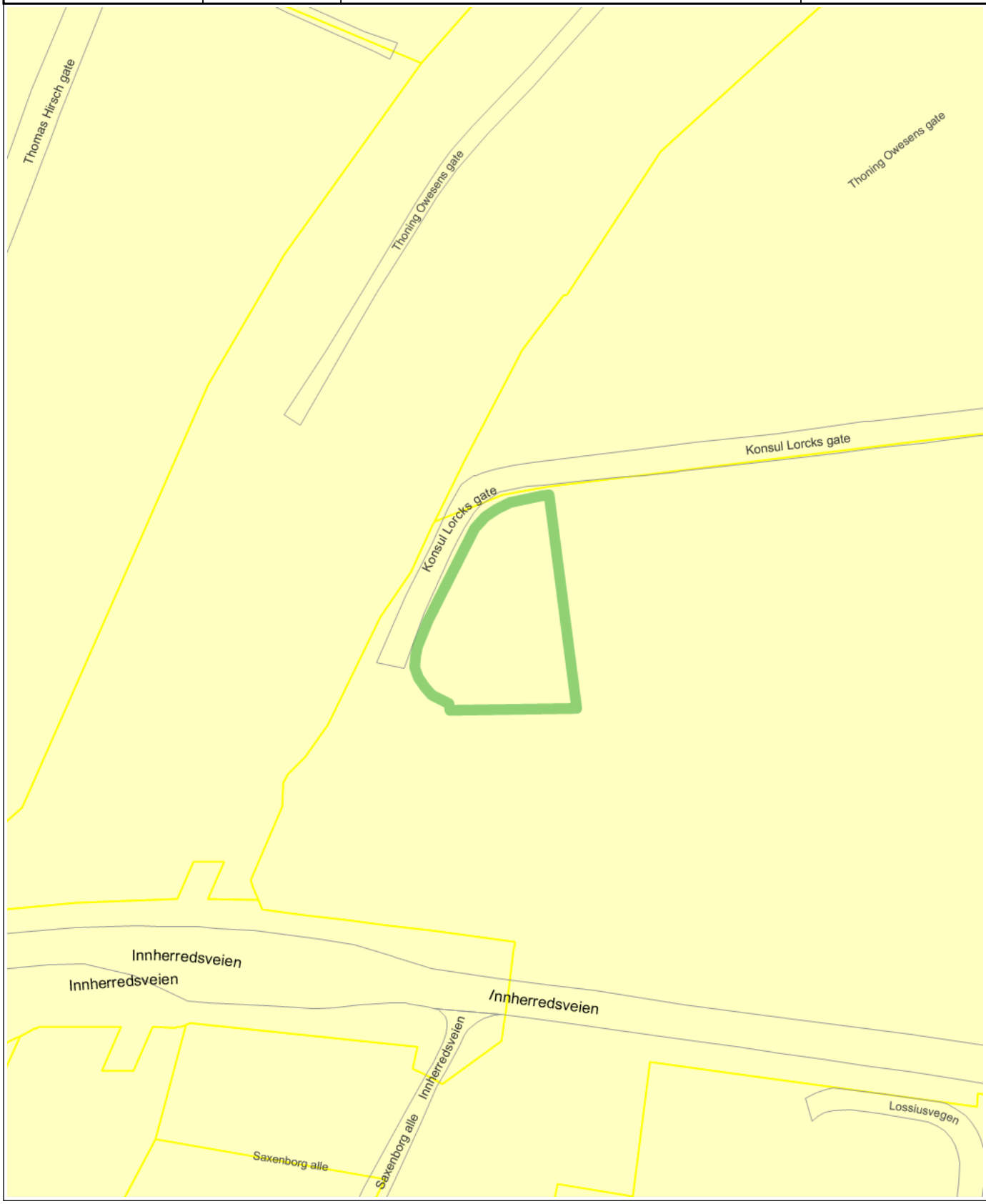

9/368 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035296.14
Ø=572077.08
7 / 14
7 / 13
9 / 368
9 / 369
9 / 370
9 / 714
9 / 154
9 / 601
9 / 302
9 / 309
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
5,93
15,98
39,97
23,54
50m
572000
N=7035203.59
Ø=571940.91

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 368	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Konsul Lorcks gate 3 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå