



aktiv.

E.C. Dahls gate 12A, 7012 TRONDHEIM

**Lekker 2-roms selveier i 2.etg |
Byggeår 2006 | Balkong |
Oppvarming/strøm inkl.felleskost |
Heis | Skjermet beliggenhet**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 3 648,- pr mnd.
Selger: Ole Johnny Berg
Tonje Marie Wæraas

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Tomtstr.: 1515 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 403, bnr. 285
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1710250324

Velkommen til E.C. Dahls gate 12A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere E.C. Dahls gate 12 A - En nyere og svært flott 2-roms selveierleilighet med glimrende beliggenhet midt i hjertet av Trondheim sentrum, men likevel i en stille og rolig del av byen.

Verdt å merke seg:

Nærhet til "Alt".

Adkomst via heis opp til leiligheten.

Vestvendt balkong med skjermet beliggenhet.

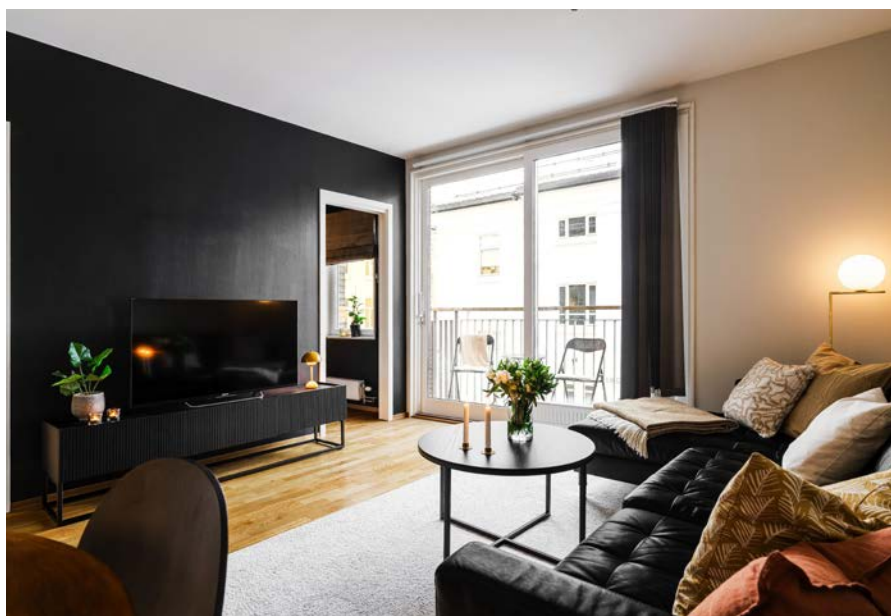
Godt med lagringsplass i en innvendig bod og en i kjeller.

E.C. Dahls gate er en rolig sidegate med lite trafikk og flotte omgivelser.

Leiligheten nyter godt av en takhøyde på ca. 265cm og store vindusflater.

Lave felleskostnader som inkluderer både kabel-TV, internett, oppvarming og strømudgifter.

Gjennomført god standard, med integrerte hvitevarer fra Miele, parkett på gulv og flislagt bad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Egenerklæring	32
Plantegning	50
Energiattest	51
Vedtekter	52
Husordensregler	61
Regnskap	66
Byggetegninger	72
Ferdigattest	79
Seksjoneringstegninger	81
Reguleringskart	88
Reguleringsbestemmelser	91
Hyblifiseringsområde	95
Planoversikt	97
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² - Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 45 m² - Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

5 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1515 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger skjermet og tilbaketrukket til, innenfor sentrumskjernen på ærverdige Kalvskinnet. Selve leiligheten ligger i byggets 2.etasje, vendt mot vest, noe som gir svært gode solforhold og en god skjerming mot trafikkstøy.

Beliggenheten er ettertraktet på grunn av de korte avstandene til skoler, jobb og uteliv samtidig som det ligger i et fredelig boligstrøk. Grønne lunger omkranser området med parker langs Nidelven, Nidarosdomen og Marinen. Fra leiligheten har man gangavstand til det meste av hva Trondheim sentrum har å by på. Til Trondheim Torg er det ca. 3 min gange. Her finner man kjøpesenter, gågate med butikker, restauranter

og caféer.

Området er godt dekket med kollektivtransport. Prinsen-krysset, som er knutepunktet for alle bussavganger i Trondheim ligger kun 200 meter fra leiligheten. Her fra går det direktebuss til de fleste studiesteder. NTNU Gløshaugen tar ca. 5 min og videre til NTNU Dragvoll på ca. 15 min. Fra Dronningens gate går flybussen som tar deg til Værnes på ca. 40 min med avganger ca. hvert 10.min. Ønsker man å ta buss til St.Olavs Hospital eller Samfundet, rekker man knapt å finne seg et sete før man er fremme.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Ekren opplyser om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i lavblokk. Blokken er oppført med en hovedkonstruksjon av betong og er utvendig forblendet med teglstein, fasadeplater og trekledning. Taket er et tilnærmet flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke og det er vindu og heveskyvedør med 2-lags glass.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje vendt mot fredelige omgivelser uten noen form for gjennomgangstrafikk.

Leiligheten nyter godt av en takhøyde på ca. 265m² og store vindusflater.

Man kommer inn i en praktisk entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue og kjøkken er i åpen løsning på totalt 23,5 kvm. Kjøkkenet har en Fosslin innredning med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, alt fra Miele. Det ble i 2016 lagt fliser mellom over- og underskap som gir kjøkkenet et fint uttrykk.

Stuen har god plass til sofa og lite spisebord. Fra stuen har man utgang til en balkong med gode solforhold fra ca. 12:30-20:30 om sommeren.

Badet fremstår som pent med flislagte vegger og gulv. Badet ble sist oppgradert i 2014 med ny baderoms innredning og dusjhjørne med innskyvbare glassdører og ny dusjgarnityr. Ellers har man her vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverommet er på 8m² og har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Innenfor soverommet har man en bod på 4m² som er utstyrt med skyvedørsgarderober samt ekstra garderobeskap.

Det medfølger samt en bod i kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et metallsluk og klemring/membran/mansjett er ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

SANITÆRUTSTYR

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheg, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale om levering av kabel-TV og internett via Telenor.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

19835120

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 652

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i påløpte kostnader i 2025 - endringer kan forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 817 444

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 269 777

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

457/30372

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Vedlikeholdsfond (oppbygging likviditet): kr 195
- A konto fjernvarme og strøm: kr 790
- Tillegg elektroniske fellesavtaler (kabel-tv og internett): kr 806

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 856

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Løpende vedlikehold
- Renhold av fellesarealer
- Vaktmestertjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 648

Andel fellesformue

Kr 19 846

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

E.C. Dahls gate 12 Sameie

Organisasjonsnummer

990927537

Om sameiet

Sameiet E. C. Dahls gt. 12, gnr. 403, bnr. 285 i Trondheim består av 32 seksjoner (bruksenheter) hvorav 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon med tilhørende fellesarealer. Næringsseksjonen er nummerert med seksjonsnr. 1. Boligseksjonene er nummerert fra nr. 2 til 32.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæring til Tingretten i Trondheim.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -452 628
- Egenkapital: Kr 801 871
- Disponible midler: Kr 801 870
- Årets endring i disponible midler: Kr -452 628

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjanse for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer, må umiddelbart fjernes av eier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 403, bruksnummer 285, seksjonsnummer 6 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/403/285/6:

HEFTELSE

30.10.2006 - Dokumentnr: 25470 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2008 - Dokumentnr: 937262 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Rett for allmennheten til å benytte/gå over disse eiendommene iht. reguleringsplan.

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

30.10.2006 - Dokumentnr: 25470 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 457/30372

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen (nybygg nærings- og boligbygg) den 04.01.2007

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 1, S1 og er avsatt til bevaring kulturmiljø og framtidig sentrumsformål.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "E.C.Dahls gt.10, gnr.403/83" med planID r0118a1, datert 28.10.2004.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til kombinert bolig/kontor.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20180001

Plannavn: Nordøstre kvadrant i Midtbyen

Formål: Å styrke Midtbyen som identitetsbærer for hele byens befolkning gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, særlig trehusmiljøet, og bygge bro mellom fortid, nåtid og framtid.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i

strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie er begrenset til 60 dager i dette sameiet.

Legalpant

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 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 140

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

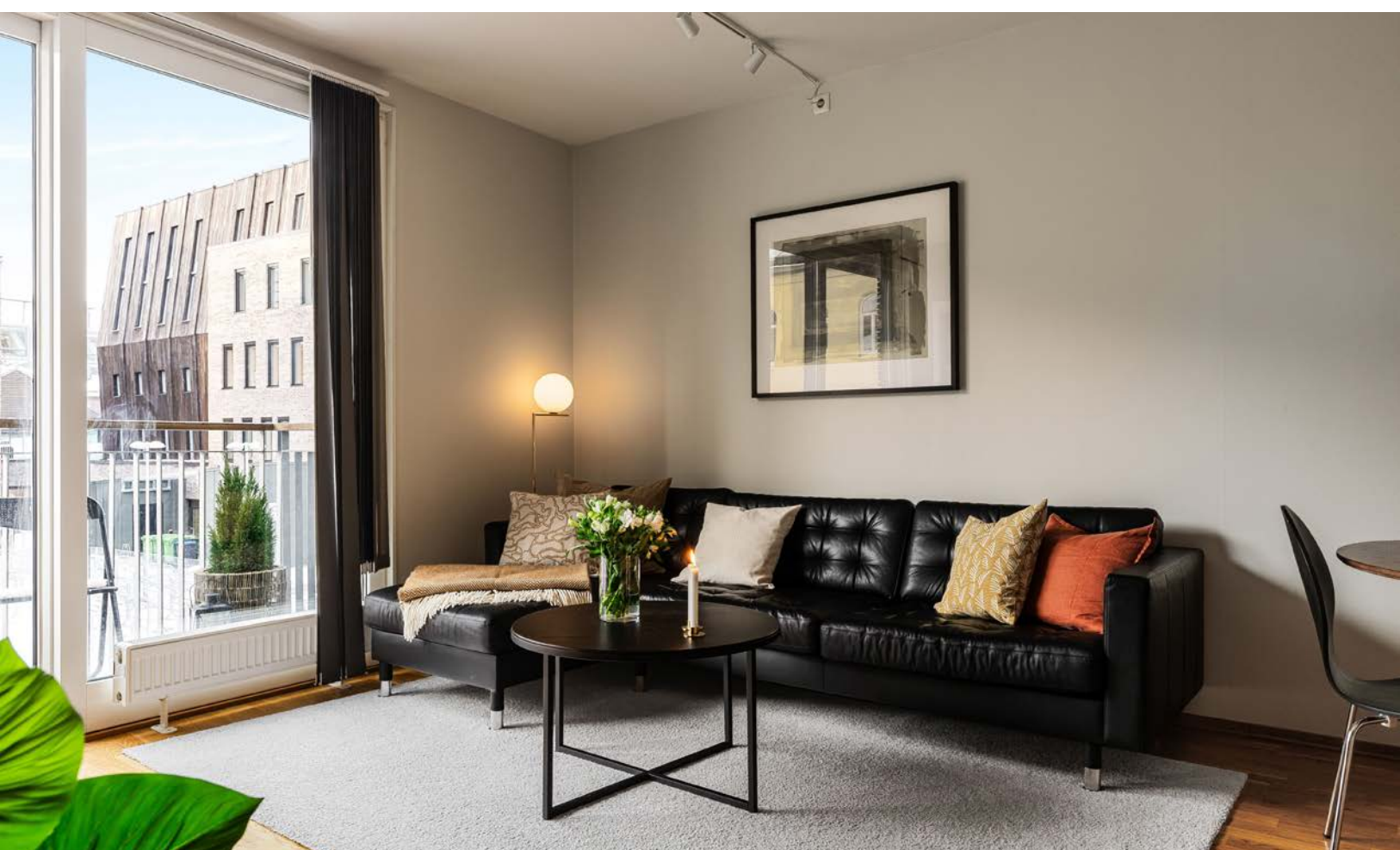
Oppdragstaker

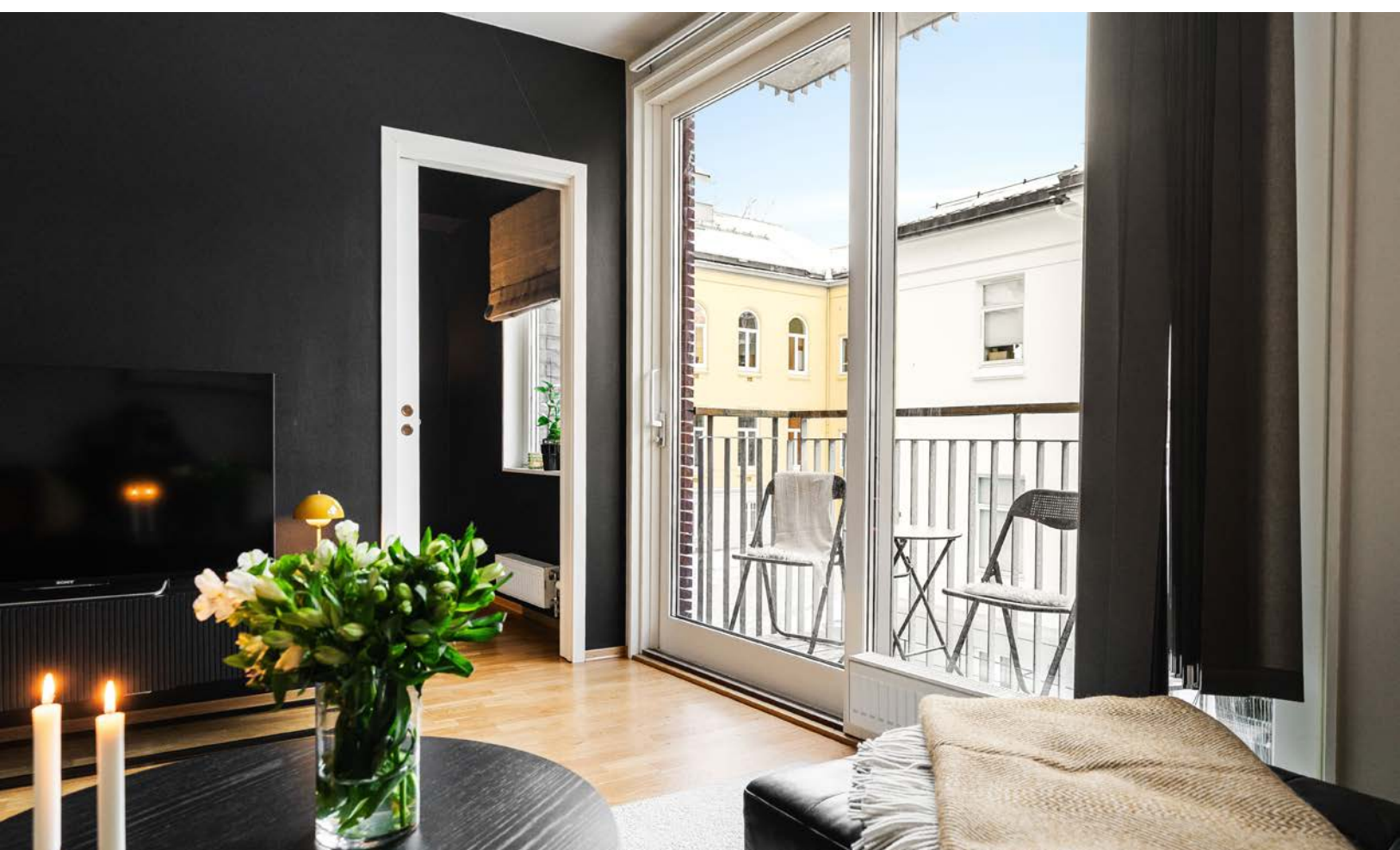
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

21.01.2026





















Vedlegg

Nabolagsprofil

E.C. Dahls gate 12A - Nabolaget Midtbyen søndre/Kalvskinnet østre - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Nidarosdomen	5 min
Totalt 32 ulike linjer	
0.4 km	
St. Olavs gate	6 min
Linje 9	
0.4 km	
Skansen stasjon	12 min
Linje R60, R70	
1 km	
Trondheim S	17 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1.4 km	
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Birrilee International School Trondheim (...)	3 min
289 elever, 20 klasser	
0.3 km	
Nidelven skole (1-10 kl.)	5 min
37 elever, 5 klasser	
0.5 km	
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	13 min
240 elever, 19 klasser	
1.1 km	
Ila skole (1-7 kl.)	15 min
403 elever, 26 klasser	
1.2 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	22 min
539 elever, 38 klasser	
1.8 km	
Thora Storm avd. Adolf Øien	3 min
396 elever	
0.3 km	
Trondheim Katedralskole	5 min
600 elever, 21 klasser	
0.4 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

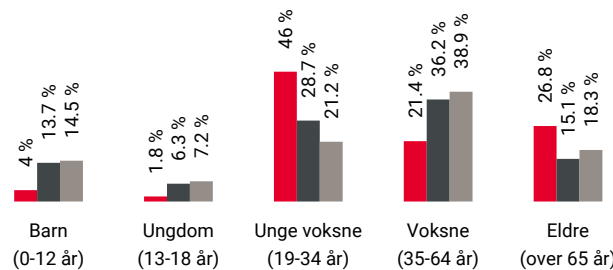
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen søndre/Kalvskinnet østre	889	701
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birrilee barnehage (3-5 år)	3 min
52 barn	
0.3 km	
Midtbyen barnehage (1-5 år)	5 min
37 barn	
0.4 km	
Andungen barnehage Trondheim (0-5 år)	9 min
29 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Torvet	4 min
Coop Extra Leuthenhaven	4 min
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	



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. Gående
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

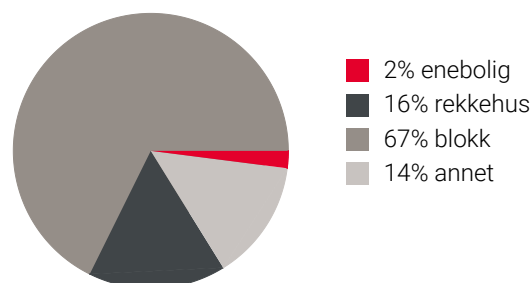
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 79/100

Sport

-  Leutenviken streetbasketbane 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Kalvskinnet skole -gymsal 3 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Treningsklubben Napha 4 min 
-  Impuls Treningssenter Leutenviken 5 min 

Boligmasse



«Alt fungerer uten at du trenger bil. Bo her og vær et bymiljøPluss.»

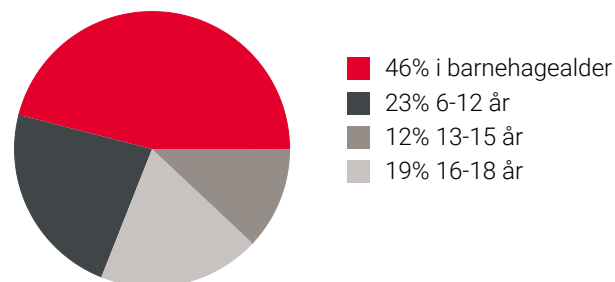
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 5 min 
-  Vitusapotek Trondheim Torg 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

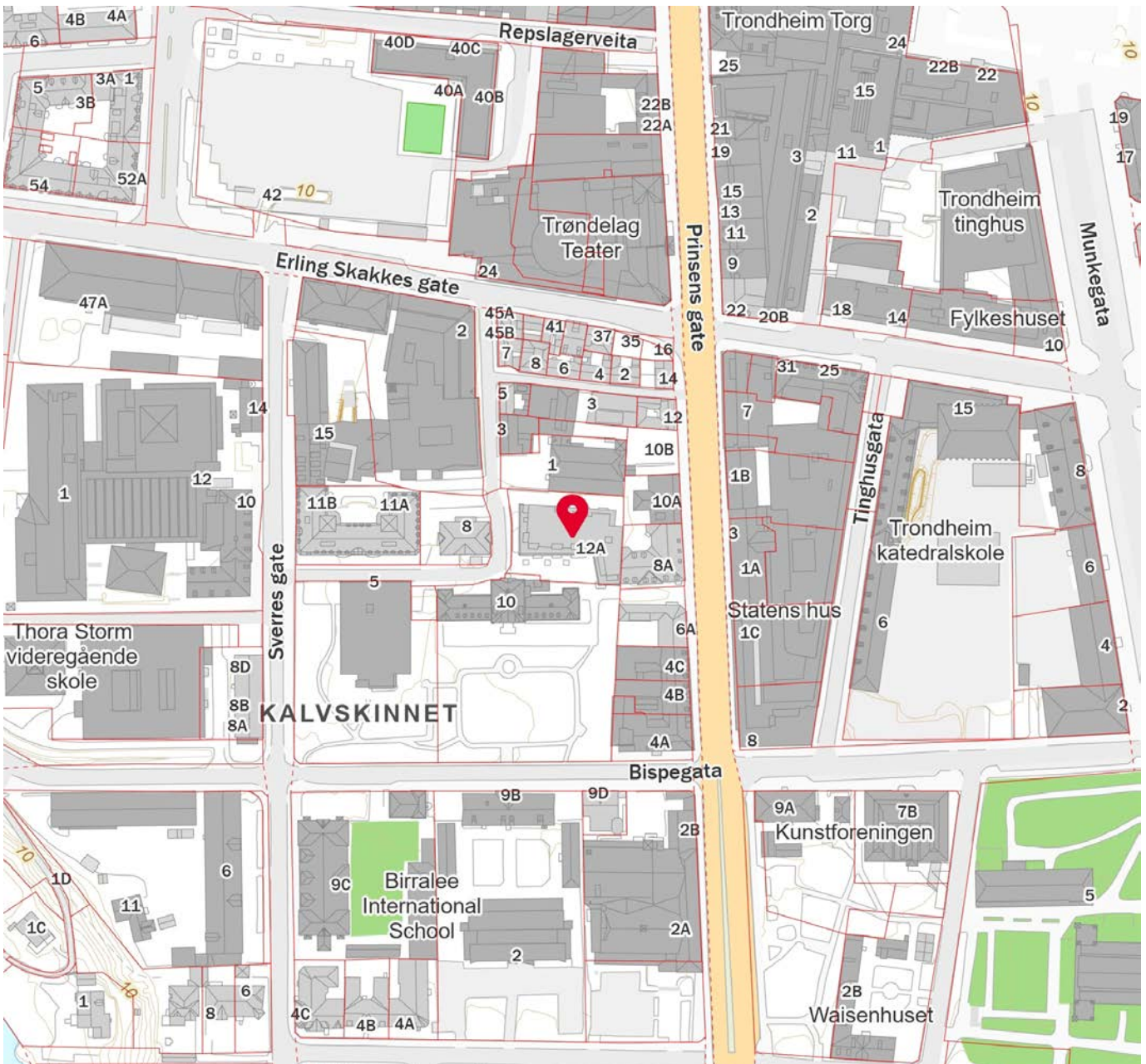
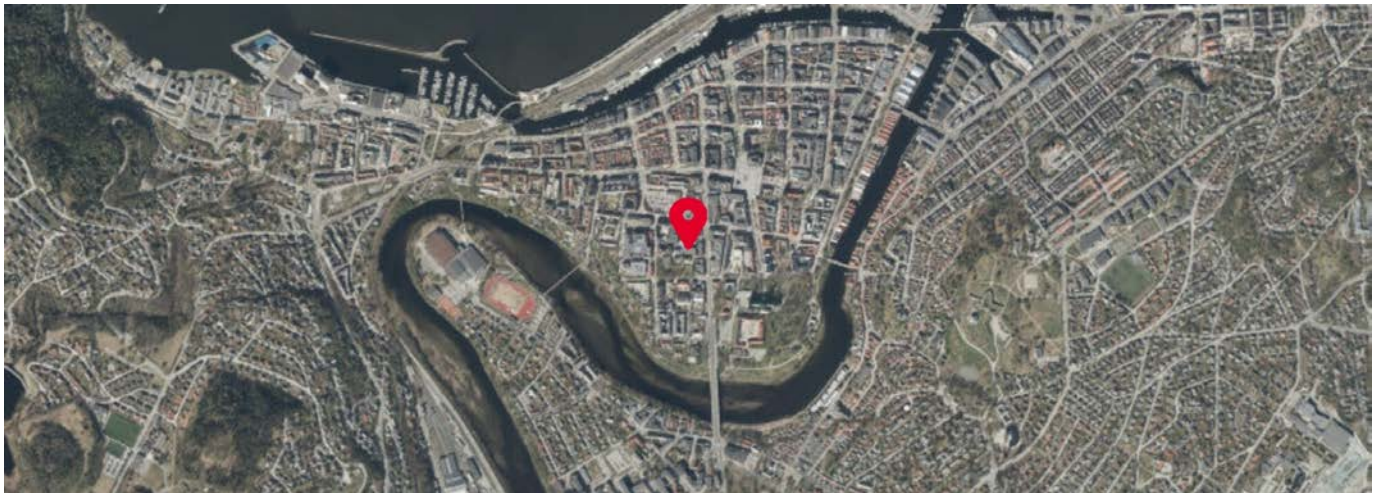


0% 64%

-  Midtbyen søndre/Kalvskinnet østre
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250324	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Marie Wæraas	Ole Johnny Berg
Gateadresse	
E.C. Dahls gate 12A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7012
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjennom sameiet
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250324

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250324

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250324

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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).

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 avhendingsloven § 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 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250324

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Marie Wæraas	70e2bdbbc60750c3ec7f1c 813dbb800c8884f7743	13.01.2026 19:22:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Johnny Berg	16554f8ebbcc28fe6350e c83d60a34b3226a38c9	13.01.2026 16:46:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250324

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

E.C. Dahls gate 12A 7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i lavblokk.
Byggeår: 2006
BRA: 50 m²
BRA-i: 45 m²
Rapportdato: 9.1.2026 (Gyldig til 9.1.2027)

Samlet vurdering



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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

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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/38813>

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 bygningssakkyndige 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 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon så anbefales en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	På grunn av mye snø på befaringsdag så var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.1.2026

Rapportdato
9.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ole Johnny Berg**
Navn: **Tonje Marie Wæraas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren** Telefon: **47294356**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **ge@tft.no**
Tittel: Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **E.C. Dahls gate 12A, 7012 Trondheim**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **403** Bruksnr: **285** Festenr:
Seksjonsnr: **6** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet i lavblokk.**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i lavblokk. Blokken er oppført med en hovedkonstruksjon av betong og er utvendig forblendet med teglstein, fasadeplater og trekledning. Taket er et tilnærmet flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke og det er vindu og heve-skyvedør med 2-lags glass.

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 byggt teknisk 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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	45	45 Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.	0	0	2
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	50	45	5	0	2

Kommentar til arealberegning

5 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

På grunn av mye snø på befaringsdag så var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong når den er snøfri.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vindu og heve-skyvedør med 2-lags glass. Tett ytterdør vendt mot fellesareal.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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-I

Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 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

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det er til opplysning registrert noen fuktmerker på bunnplate i benkeskap med kjøkkenvask. Det anbefales noe forebyggende tiltak for å begrense en eventuell negativ utvikling.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll. Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. Det er til opplysning registrert enkelte monteringshull fra tidligere installasjoner, men disse er tettet med silikon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et metallsluk og klemring/membran/mansjett er ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Det er foretatt hulltaking fra bod uten at det er påvist unormale forhold.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

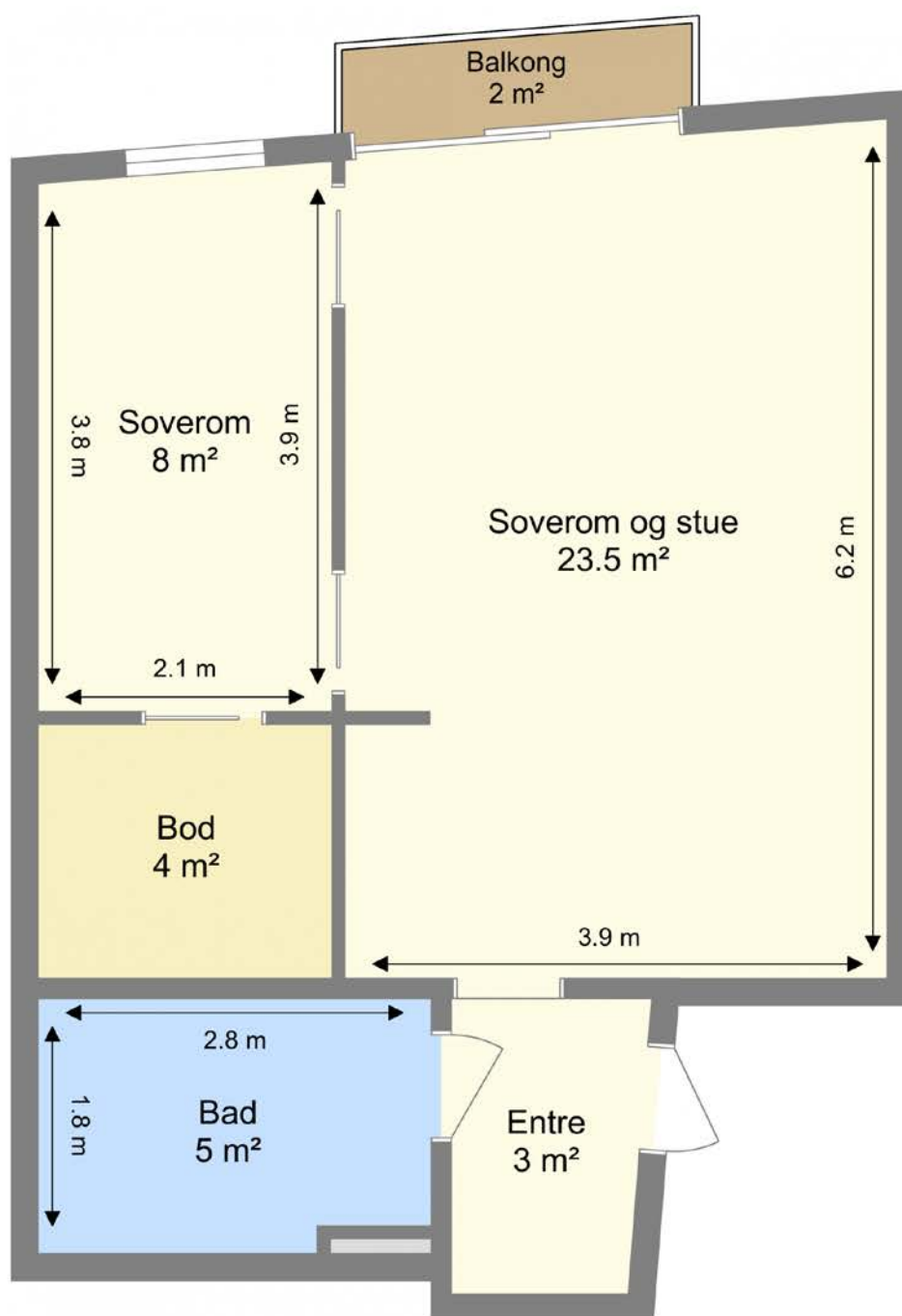
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

E.C. Dahls gate 12A

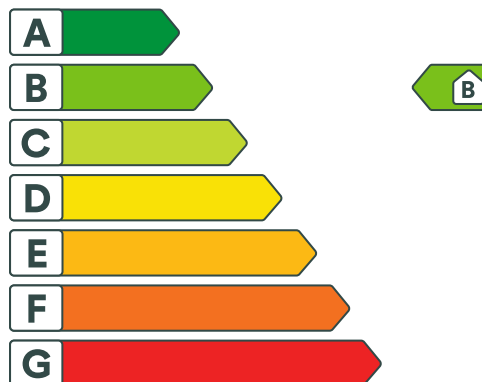
2. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Adresse E.C. Dahls gate 12A, 7012 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244771
Byggeår 2006	Bygningsnummer 21071021
Gårdsnummer 403	Bruksnummer 285
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0204



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45 m²	Oppvarmet bruksareal 45 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

86.84 kWh/m² per år

Energikarakter

B

Beregnet levert energi i lokalt klima

90.29 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

V E D T E K T E R

Vedtatt på sameiets årsmøte 04.04.2024

for

Sameiet E. C. Dahls gt. 12, Trondheim

I. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

1. Sameiet

Sameiet E. C. Dahls gt. 12, gnr. 403, bnr. 285 i Trondheim består av 32 seksjoner (bruksenheter) hvorav 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon med tilhørende fellesarealer. Næringsseksjonen er nummerert med seksjonsnr. 1. Boligseksjonene er nummerert fra nr. 2 til 32.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæring til Tingretten i Trondheim.

2. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utvendige installasjoner så som antenner og markiser, er ikke tillatt uten styrets og om nødvendig bygningsmyndighetenes godkjenning.

Boligseksjonene kan bare nyttes til boligformål med mindre annet er avtalt.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten herunder utvendig terrasse og balkong forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike.

4. Installasjoner m.m.

Ledninger, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Korttidsutleie begrenses til 60 dager. Jfr. Lov om boligsameie § 24 siste ledd.

Parkeringsplassene i sameiets parkeringskjeller kan kun eies av sameiets sameiere.

Ved salg av seksjon, må eventuell parkeringsplass som tilhører seksjonen selges sammen med seksjonen. Separat salg av parkeringsplass er kun tillatt til annen sameier.

Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til eier eller leier av seksjon.

Parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonen kan også leies ut til eier eller leier av arealer i E. C. Dahls gt. 10, gnr. 403, bnr. 83, Trondheim.

6. Fordeling av drifts- og felleskostnader og felles inntekter

Driftsutgiftene skal så langt det lar seg gjøre holdes adskilt mellom boligseksjonene og næringsseksjonen. Utgifter som kan tilordnes den ene gruppen av seksjoner bæres av denne alene. Øvrige utgifter er fellesutgifter til fordeling, hvorav næringsseksjonen belastes med 20 % slik at fordelingsnøkkelen mellom bolig og næring blir 80/20 for disse poster.

Boligseksjonenes driftsutgifter og andel av fellesutgifter fordeles mellom boligseksjonene i henhold til den eierbrøk seksjonene har fått ved tinglysning av seksjonsbegjæringen.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnad til kabel-TV og internett fordeles slik, med en lik andel på hver boligseksjon.

Det tegnes ett abonnement for leveranse av fjernvarme til boligseksjonene og ett til næringsseksjonen. I hver leilighet (boligseksjonene) monteres en undermåler slik at den enkelte leilighets forbruk kan avregnes. Slik avregning gjøres årlig.

Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, renovasjon- og eiendomsavgift faktureres sameiet av Trondheim kommune.

Alle kostnader skal være begrunnet i vedtak i styremøte og/eller sameiemøte. Den enkelte sameier skal betale å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Evt. inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal tilfalle sameiet.

Den enkelte seksjons andel av sameiets aktiva og passiva tilhører sameiet og avregnes ikke ved salg av seksjonen.

7. Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Panterett for sameiernes forpliktelser

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 besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

9. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder regnet fra mottagelsen av pålegget.

10. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdslovens kap. 13.

II. BESLUTNINGSMYNDIGHET

11. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

12. Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet

Alle beslutninger av sameiermøtet fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Dog kreves minst 2/3-deler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering,
- g) tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- h) endring av vedtektene. Dog kan endring av fordelingsnøkkelen for fellesutgifter 80/20 mellom boligseksjonene og næringsseksjonen ikke endres uten næringsseksjonens samtykke. Det samme gjelder næringsseksjonens rett til å utpeke ett styremedlem og varamedlem.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

13. Mindretallsvern

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

III. SAMEIERMØTET

14. Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av seksjonen har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen kan ikke settes kortere enn 3 uker før sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

15. Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den frist som er bestemt i pkt. 14.

16. Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Årsmelding, regnskap og revisors beretning skal sendes ut til sameierne sammen med innkallingen til ordinært selskapsmøte.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

17. Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede.

18. Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 9 og 10 foran.

IV. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

19. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer hvorav næringsseksjonen har rett til å utpeke ett styremedlem. Sameiermøtet velger styret ved vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet skal også velge 2 varamedlemmer til styret hvorav næringsseksjonen har rett til å utpeke ett varamedlem.

Styremedlem velges for 2 år ad gangen. Varamedlemmer velges for 1 år ad gangen. Styrets leder velges for 1 år ad gangen.

Ved første gangs valg velges 2 styremedlemmer for 1 år og 3 styremedlemmer for 2 år.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Side 7 av 8

Vedtatt på årsmøtet 28.03.2023

20. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

21. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og/eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

22. Forretningsfører o.a.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Avtale om forretningsførsel inngås med sameiets styre.

23. Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

24. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret om rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

V. REGNSKAP OG REVISJON

25. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

26. Revisjon

Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.

VI. ANDRE BESTEMMELSER

27. Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til andelseier/seksjonseier/medlem vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte andelseier/seksjonseier/medlem kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

28. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av borettslagets/sameiets forsikring, skal andels-/seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal borettslaget/sameiet dekke egenandelen. Om en andelseier/seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av borettslagets/sameiets fellesforsikring, må den enkelte andels-/sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andels-/sameier.

29. Lov om eierseksjoner

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtekter kommer Lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017 nr. 65 med senere endringer, til anvendelse for sameiet.

HUSREGLER

01 ANSVAR

Hver seksjonseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Gitterport, ytterdører, dør til garasje og kjøreport, skal til enhver tid være lukket og låst.

02 GJENSIDIG HENSYN OG TRIVSEL

Alle skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, men dette må ikke sjenere andre beboere eller minske deres glede ved å bo i sameiet. Mellom klokka 23.00 og 07.00 skal det særlig vises hensyn. I dette tidsrommet skal det ikke utføres arbeid eller annet som medfører støy. Alle må bidra til godt bomiljø og trivsel.

03 UTVENDIG PÅBYGG / ENDRINGER

Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseende. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette.

04 ORDEN, PARKERING OG SYKLER

Beboere plikter til å holde orden i ytre rom og fellesarealer. Det er ikke anledning til å bruke fellesarealene til noe, ei heller kortsiktig lagring.

Biler og sykler parkeres i kjeller eller på anviste plasser. Sykler som ikke er i bruk, bør fjernes fra sykkelstativene. El - sparkesykler må ikke parkeres foran inngangsdører eller være til hinder for ferdsel på fellesarealene.

05 AVFALL

Avfall skal plasseres i anviste beholdere i avfallsrommet. Husk kildesortering.

Plast, småelektrisk og annet som ikke passer inn her, må leveres på miljøstasjoner eller andre egnede steder.

06 HUSDYR

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer, må umiddelbart fjernes av eier.

07 GRILLING PÅ TERRASSER / BALKONGER

Ta hensyn til dine naboer ved bruk av grill. Kun gass - og elektrisk grill er tillatt.

08 PARABOLANTENNER

Parabolantennene på byggets fasader og terrasser er ikke tillatt.

09 BILVASK I PARKERINGSKJELLER

Bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt.

10 KLAGER

Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal fremsettes skriftlig og begrunnes. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

11 FOR ØVRIG VISES TIL GJELDENDE VEDTEKTER

Informasjon til kjøpere/eiere/beboere av leiligheter.

Forretningsfører.

Forretningsfører for sameiet: Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

Kontaktinfo:

Telefon: 45859000

Mail: boligforvaltning@kjeldsberg.no

Innflytting.

All inntransport må gjøres fra veita mot Betel.

Det er ikke tillatt å kjøre inn mellom bygningene i E.C.Dahls gt 10 og 12. Dette pga vannbåren snøsmelte anlegg i bakken over garasjekjeller.

Ved brudd på reglene vil/kan det medføre ekstra kostnader.

Vær forsiktig med vegger og golv. Kortleser i heisen er svært utsatt. Ødeleggelser belastes leietaker.

Nøkler, portåpner, adgangskort og TV og bredbånd.

Du skal ha mottatt nøkkelkort fra tidligere eier. Nøkkelkort brukes for åpning av hovedadkomst (gitterport og hoveddør), bakdør til trapperom, ytterdør i rømningstrapp, dør til søppelrom, adkomst fra garasjekjeller inn i hovedtrapperom og baktrapp samt til åpning av garasjeport.

Du skal ha mottatt tre nummererte nøkler fra tidligere eier. Nøklerne er systemnøkler som passer til leiligheten, postkassen og boden. Nøkkel til verandadør og baderomdør er delt ut til første kjøper.

Disponerer leiligheten parkeringsplass i kjeller skal det være mottatt portåpner fra tidligere eier.

TV og bredbånd er dekket gjennom kollektiv avtale for sameie hos leverandør Telenor.

Innlåsing ved mistet nøkkelkort og nøkkel.

Sameiet har avtale med NOKAS om innlåsingshjelp.

Alle kostnader i forbindelse med bruk av denne tjenesten betales av seksjonseier/leietaker direkte til NOKAS. Se oppslag på infotavle ved postkasser.

Nøkkelkort

Mistet nøkkelkort varsles **snarest** til Caverion v/Arnljot Støre (arnljot.store@caverion.no).

Nøkkelkortet blir da slettet.

Nytt nøkkelkort kan bestilles hos sameiets styreleder:

Mail: ecdahls gate12.sameie@styremail.no

Kostnader for nytt nøkkelkort blir fakturert seksjonseier fra forretningsfører.

Nøkler

Mistet nøkkel varsles snarest til styreleder i sameiet:

Mail: ecdahls gate12.sameie@styremail.no

Styreleder kan bestille nye nøkler hos låsleverandør.

Nye nøkler sendes rekommandert fra låsleverandør direkte til seksjonseier.

Seksjonseier betaler alle kostnader ved nye nøkler.

Garasjeport åpner

Tap av garasjeport åpner meldes til sameiets styreleder. Garasjeåpner blir da slettet.

Ny garasjeåpner kan bestilles hos sameiets styreleder.

Mail: ecdahls gate12.sameie@styremail.no

Alle kostnader ifm ny garasjeåpner betales av seksjonseier. Kostnader faktureres fra forretningsfører.

TV og Bredbånd

Eget bredbånd. TV og bredbånd er inkludert i fellesutgifter med kollektiv avtale med Telenor.

Tilleggstjenester og økt hastighet bredbånd er hver seksjonseiers eget ansvar og avtales og betales ved egen separat avtale med Telenor.

For installasjon av eget bredbånd og adgang til telesentral i kjelleren, kontakt Caverion v/Arnlfjot Støre (arnlfjot.store@caveri.no) for avtale. Adgang på kveld og helg gis ikke.

Registrering av kortbruk og videoopptak

Av sikkerhetsmessige årsaker er området rundt E.C.Dahls gt 10 og 12. samt tunnelen mot Statens Hus videoovervåket. Opptakene slettes automatisk etter 7 dager. Opptak leveres kun til politiet dersom noe kriminelt har skjedd. Tilsvarende oppbevares og slettes opplysninger om bruk av adgangskort.

Navnemerking

Ringeklokker ved porttelefon blir merkes med leilighetsnummer. Det henges opp liste med leilighetsnummer og navn på seksjonseier/beboer. Dette blir ordnet av sameiets styre. Navn som skal stå på ringeklokker MÅ meldes til styret.

Send mail til styret: ecdahls gate12.sameie@styremail.no

På ringeklokken utenfor inngangsdøren til hver leilighet er et felt for navnemerking.

Midlertidig merking av ringeklokker, postkasse og leilighet kan settes opp i påvente av permanent merking.

Ikke bor eller skru hull i inngangsdøren til leiligheten. Slik boring/skruing reduserer lyddempingen fra korridoren inn til leiligheten.

Skilting av postkasse

Sameiets retningslinje angir lik skilting og merking av postkassen. Det er styrets ansvar å bestille inn skilt. Det vil bli gjort fortløpende ved eierskifte og/eller skifte av leieboere. Ditt ansvar som ny beboer i sameiet er å gi beskjed til styret om hvilke navn du ønsker på postkassen din. Si også ifra dersom du mangler «nei til uadressert reklame», da styret har slike klistrelapper liggende.

Send mail til styret: ecdahlsgate12.sameie@styremail.no

Fellesarealer

Det er **ikke** anledning til å bruke fellesarealene til noe, ei heller kortsiktig lagring. Fellesarealer er i hovedsak rømningsvei og det er ikke tillatt å plassere eller lagre gjenstander i rømningsveier. Det vil blokkere framkommeligheten.

Dørmatter er ikke tillatt i korridorer. Dette på grunn av vask av fellesareal.

Det er **ikke** tillatt å lagre skotøy i fellesarealer.

På svalgang i 5 etg er det tillatt å plassere enkle, lette hagemøbler. Disse skal ha god avstand fra rømningsareal og gi rømningsvei fri passasje.

Avisleveranser

Adresseavisen har fått adgangskort som passer gitterport og hovedinngangsdør.

For at du skal få avisa på døra må du melde flytting, husk å oppgi etasje.

Du må merke inngangsdøren til leiligheten din med navn.

Sykkelparkering

Det er avsatt et område i parkeringskjeller og ved inngangen for sykkelparkering.

Det er ikke tillatt å parkere sykler (eller motorsykler) noe annet sted enn i de oppsatte stativer.

Dersom det er fullt må sykler settes i boden.

Det er ikke tillatt å vaske sykler innendørs i parkeringskjeller.

Parkering

Det er absolutt innkjøringsforbud for bil og parkeringsforbud for alle kjøretøy (også sykler) på plassen mellom E.C.Dahls gt 10 og 12.

Det er kun de som disponerer fast parkeringsplass som har tillatelse til å kjøre ned i parkeringskjelleren med bil eller MC. Bilvask er ikke tillatt på eiendommen.

Søppelrommet

Rommet er låst og det er smekklås og dørpumpe. Husk å ta med deg adgangskortet når du kaster søppel, slik at du ikke blir låst ut av huset.

I søppelrommet sorters avfall slik: Papp og papir – Restavfall - Glass/Metall.

Plast og småelektrisk **skal IKKE** sorteres/plasseres i søppelrommet, men iht Renholdsverkets angivelser.

Søppelrommet er kun for normalt husholdningsavfall.

Spesialavfall, elektrisk avfall, møbler og lignende må beboer selv fjerne.

Juletrær skal plasseres iht Renholdsverkets anvisninger.

Radiatorrør i taket

I betongen mellom etasjene (tak i 2/3/4 etg) går det rør med varmtvann til radiatorene.

Dersom du skal bore i taket **MÅ** hullet ikke være dypere enn 4 cm.

**E.C. Dahlsgate 12 Sameie
2024**

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

E.C. Dahls gate 12 Sameie

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Diverse driftsinntekter		0	766	0	0
Felleskostnader		1 250 004	1 149 996	1 250 000	1 281 600
Energi	2	470 643	613 466	672 000	640 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		251 844	232 872	251 800	268 000
Oppbygging av likviditet		144 984	144 984	145 000	150 000
Sum inntekter		2 117 476	2 142 084	2 318 800	2 339 600
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	45 640	85 575	85 575	114 100
Revisjonshonorar	3	15 450	15 450	16 000	16 400
Forretningsførerhonorar		68 996	66 729	74 000	76 100
Andre honorarer og kontingenter		4 225	4 902	15 000	11 000
Kommunale avgifter og renovasjon		54 951	71 636	70 300	60 000
Administrasjons- og møteutgifter		979	1 800	5 000	5 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	4	151 669	228 332	220 700	170 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll	4	73 161	47 391	48 000	255 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		89 008	90 343	115 000	100 000
Renhold/ matteservice		228 205	203 755	241 500	241 500
Vedlikehold/ drift	5	1 026 939	61 189	225 500	97 000
Snørydding, strøing		20 226	28 438	23 000	30 000
Energi	2	470 643	613 466	672 000	640 000
Fellesavtale TV og bredbånd		254 986	237 750	251 800	268 000
Forsikring		95 629	82 607	102 000	100 000
Gebyr og bankomkostninger		6 118	8 178	8 400	5 500
Sum driftskostnader		2 606 824	1 847 541	2 173 775	2 189 600
Driftsresultat		-489 348	294 544	145 025	150 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		36 720	29 768	0	10 000
Finansresultat		36 720	29 768	0	10 000
Resultat		-452 628	324 312	145 025	160 000
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	6	-452 628	324 312	145 025	160 000
Sum overføringer		-452 628	324 312	145 025	160 000

Balanse pr 31. desember

E.C. Dahls gate 12 Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		87 091	0
Andre fordringer		177 861	161 504
Sum fordringer		264 952	161 504
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 503	1 461 990
Sum omløpsmidler	7	1 274 454	1 623 494
Sum eiendeler		1 274 454	1 623 494
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	801 871	1 254 499
Sum opptjent egenkapital		801 871	1 254 499
Sum egenkapital		801 871	1 254 499
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 722	108 897
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	20 680
Skyldige offentlige avgifter		20 840	0
Annen kortsiktig gjeld	2	266 021	239 418
Sum kortsiktig gjeld	7	472 584	368 995
Sum gjeld		472 584	368 995
Sum egenkapital og gjeld		1 274 454	1 623 494

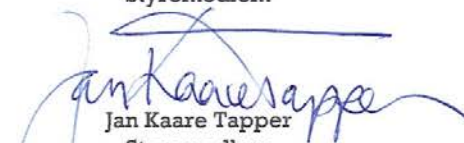
TRONDHEIM,
Styret for E.C. Dahls gate 12 Sameie


Tore Mørch
Styrets leder


Hanna Mjøsund Hansen
Styremedlem


Ingun Thane Eriksen
Styremedlem


Heidi Ann Bakos
Styremedlem


Jan Kaare Tapper
Styremedlem

E.C. Dahls gate 12 Sameie

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Avsetning for avregning strøm og fjernvarme 2024

A konto fakturert fjernvarme og strøm 2024	672 000
Kostnader fjernvarme 2024	278 739
Kostnad strøm 2024	191 905
Sum kortsiktig gjeld til beboerne	201 357

Avregning vil bli gjort i 2025.

For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) gjeld til beboerne. Energi-inntektene blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret	115 000	-	-
Lønnskostnad		2024	2023
Lønn		115 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		16 215	10 575
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år		-85 575	
Sum		45 640	85 575

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr 15 450

Note 4 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg/ alarmer

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på tekniske anlegg. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Serviflex avtale 2024	89 221
Rengjøring av garasje	14 031
Heisservice 2024	40 967
Periodisk heiskontroll	7 450
Brannalarmabonnement 2024	8 954
Feilsøk brannalarm og utrykninger	59 590
Nøkkeloppbevaring	4 617
Sum	224 830

Note 5 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Arbeide i forbindelse med innbrudd	5 633
Lysrør, strøsandkasse og div. driftsmateriell	21 029
Bytte av defekte nødlys	6 672
Reparasjon av utekran	12 170
Kostnader for utskifting av adgangskontroll anlegg	542 988
Utskifting av belysning i korridorer og trapper	418 245
Filterskifte	17 883
Beplantning	2 319
Sum	1 026 939

Note 6 Egenkapital

EK 1.1	1 254 499
Årets resultat	-452 628
EK 31.12	801 871

Note 7 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	1 254 499
Årets resultat	-452 628
Årets endring i disponible midler	-452 628
Disponible midler 31.12.	801 870

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.











Selberg Arkitektkontor AS
Leiv Eiriksson Senter

FERDIGATTEST

N-7492 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Kåre Rypdal

Vår ref.
05/19933/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Diana van der Meer

Dato
04.01.2007

E.C. Dahls gate 12 (Tidligere E.C. Dahls gate 10)
Nybygg nærings- og boligbygg
Anmodning om ferdigattest

Byggested: E.C. Dahls gate 10 Gnr.: 403 Bnr.: 83
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Selberg Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Konsulen AS
Tiltaksart: §93. Arbeid som krever byggetillatelse
Bygningstype: Nærings-/ boligbygg

Deres anmodning om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 12.12.2006.

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

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

Brukstillatelser

Midlertidig brukstillatelse (driftstillatelse) for *heis* er gitt ved byggesakskontorets brev datert 06.10.2006.

Midlertidig brukstillatelse (nr. 1) for *1. etasje, kjelleretasje med nedkjøringsrampe, deler av utearealer, hovedtrapp*, er gitt ved byggesakskontorets brev datert 25.08.2006.

Midlertidig brukstillatelse (nr. 2) for *2. – 5. etasje* er gitt ved byggesakskontorets brev datert 22.11.2006.

Forlengelse av midlertidig brukstillatelse nr. 1 er gitt ved byggesakskontorets brev datert 07.12.2006.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
05/19933

Vår dato
04.01.2007

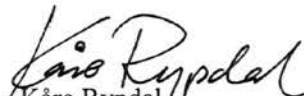
Ferdigattest

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssaker:

- Nr. FBR IR 1743/05 - Rammetillatelse
- Nr. FBR IP 1806/05 - Igangsettingstillatelse nr. 1
- Nr. FBR IP 2964/05 - Igangsettingstillatelse nr. 2

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Kåre Rypdal
saksbehandler

Kopi:

Konsulen AS v/ Roar Bergstrøm, Postboks 444, 7404 Trondheim

Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ resekjonering

Rekvirentens navn	
Konsulen AS	
Adresse	
Postboks 444	
Postnr.	Poststed
7404	Trondheim
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.
984 360 738	

Plass for tinglysingsstempel
TINGLYST
30 OKT. 2006
Trondheim tingrett
Dokumentnr.: 25470

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1601	Trondheim	403	285

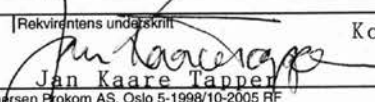
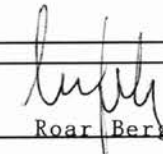
2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn
984 360 738	Konsulen AS
Ideell andel 3)	



Doknr: 25470 Tinglyst: 30.10.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	N	6780	B	13	B	689	B	25	B	419	B	37			49
2	B	1347	B	14	B	920	B	26	B	418	B	38			50
3	B	1054	B	15	B	457	B	27	B	496	B	39			51
4	B	689	B	16	B	547	B	28	B	1060	B	40			52
5	B	920	B	17	B	419	B	29	B	870	B	41			53
6	B	457	B	18	B	418	B	30	B	901	B	42			54
7	B	546	B	19	B	496	B	31	B	1270	B	43			55
8	B	419	B	20	B	2401	B	32	B	451	B	44			56
9	B	418	B	21	B	689	B	33				45			57
10	B	496	B	22	B	920	B	34				46			58
11	B	1347	B	23	B	457	B	35				47			59
12	B	1054	B	24	B	547	B	36				48			60
Sum tellere:								30372		= nevner:		30372			

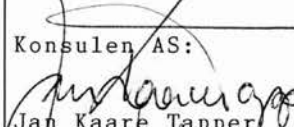
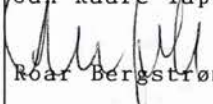
4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

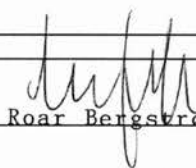
Dato	Rekvirentens underskrift	Konsulen AS:
14.08.06		
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF		Side 1 av 3

Reitt utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetheten

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller nabo eiendom h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)
--

6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).
--

7. Underskrifter		
Sted, dato Trondheim, 14.08.2006	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Konsulen AS:  Jan Kaare Tapper  Roar Bergstrøm	Ektefelle/registrert partner (Ved resekjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato 14.08.06	[Rikvirentens underskrift] Konsulen AS:  Jan Kaare Tapper	 Roar Bergstrøm
------------------	---	---

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningssektoren



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
403	285			
Dato		Stempel og underskrift		
27.10.2006		TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM <i>[Signature]</i>		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er det ikke nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

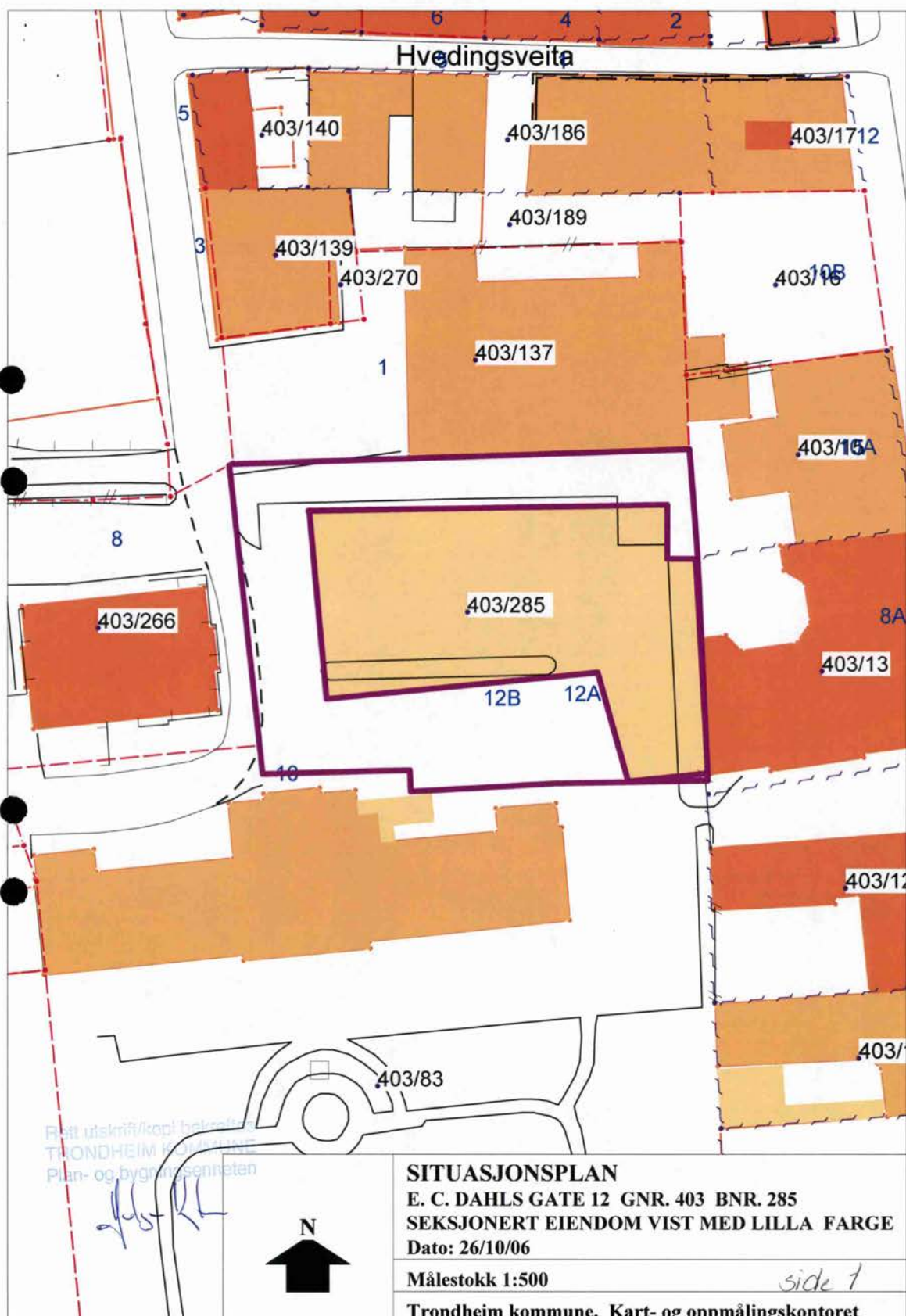
Samt. OK

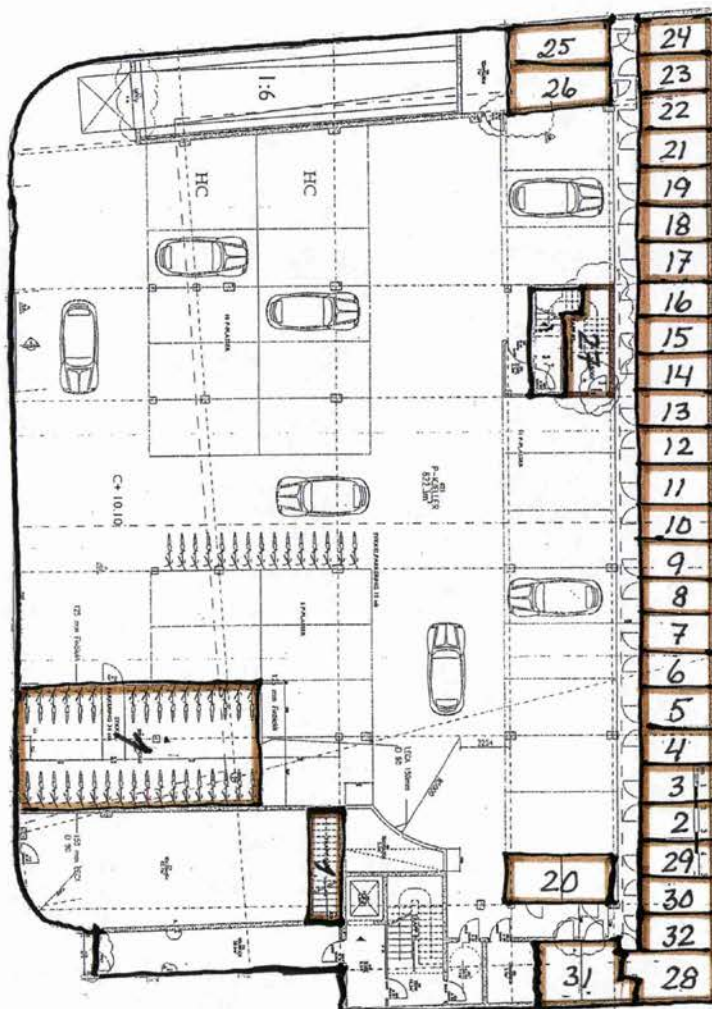
Dato	Rekvirentens underskrift	Konsulen AS:
14.08.06	<i>[Signature]</i> Jan Kaare Tapper	<i>[Signature]</i> Roar Bergestrøm

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prosjekt AS, Oslo 5-1998/10-2005 R

Side 3 av 3

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsseksjonen





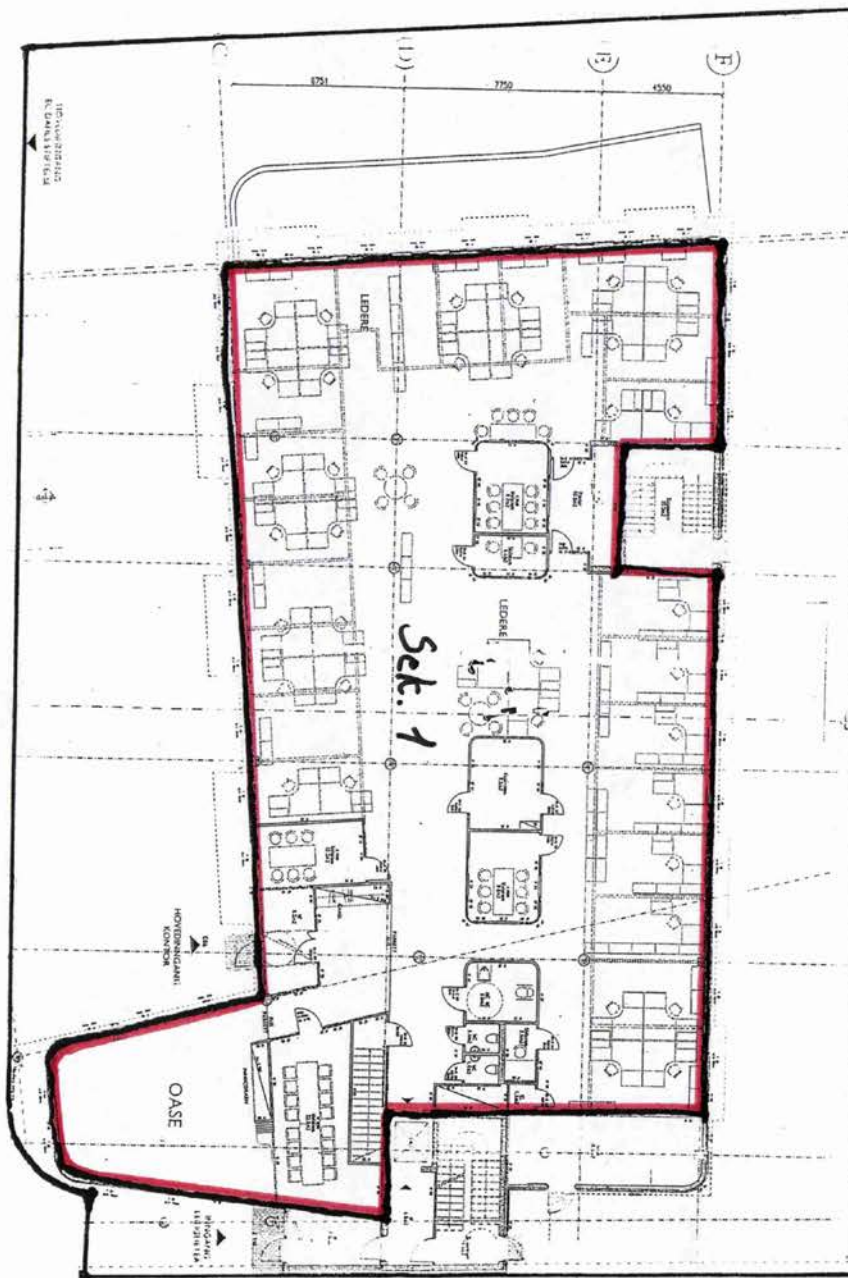
*Plan
kjeller*

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

for K

Tilleggsareal til seksjon:

Eierseksjonering/~~seksjonering~~
Gnr. 403 Bnr. 285
Seksjon nr.:
Felles

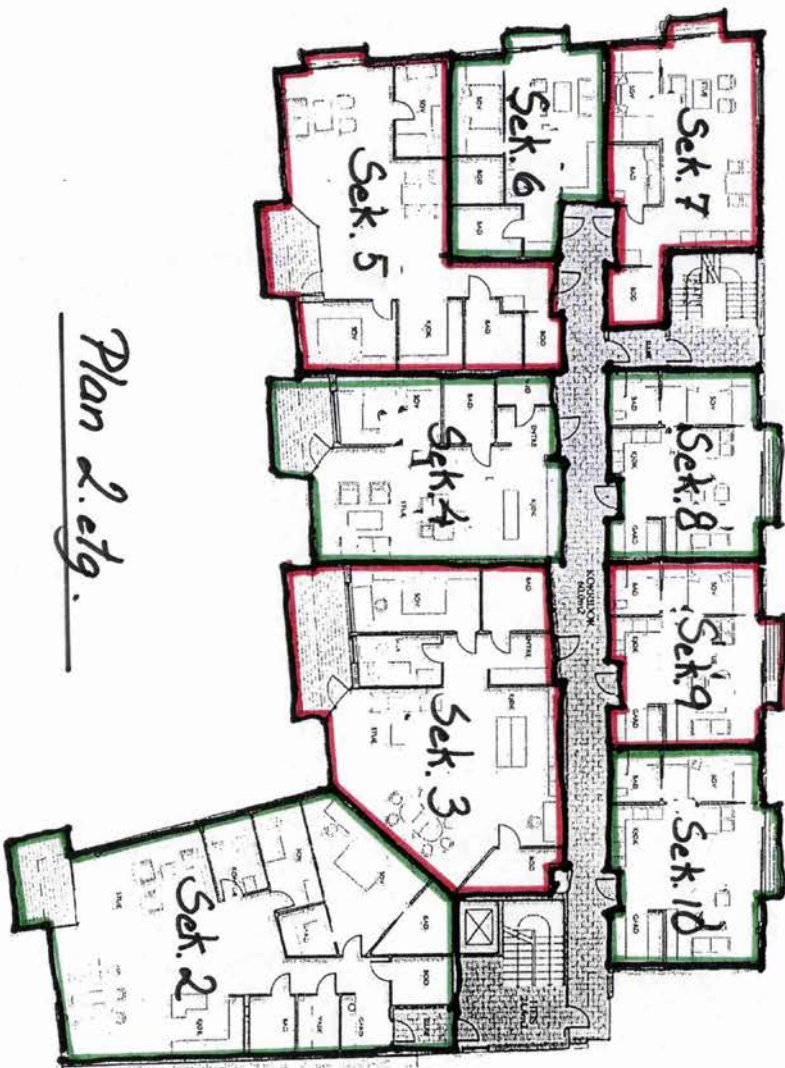


Eierseksjonering/~~seksjonering~~
Gar. 403 Bnr. 285
Seksjon nr.: 1
Felles

Plan
1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetheten

side 3



Plan 2. etg.

Eierseksjonering/leieseksjonering
Gar. 403 Bnr. 285
Seksjon nr.: 2-3-4-5-6-7-8-9-10
Felles

Reitt utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

[Handwritten signature]



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03/00623 R 118a1

E. C. Dahls gate 10, gnr 403, bnr 83, reguleringsplan
+ bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 28/10-04 sak B 175/04 vedtatt planen.

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

Kari Arnes Rita Ottervik
Formannskapetsekretær



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbeb.) (113)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)

- Nettstasjon

SPELALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)

- Bevering av bygninger og anlegg (660)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel / parkering (710)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER(300)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)

- Gate / veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Annet vegareal (319)

OFFENTLIGE FRIMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)

LINJESYMBOLER M.V

- PLANENS BEGRENSNING (1201)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- REGULERT TOMTEGRENSE (1203)
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES (1204)
- GRENSE VERNESOMRÅDE ref.verneplan datert 08.04.1983,R229
- BYGGEGRENSE (1211)
- BYGGELINJE (1212)

OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (1213)

OMRISS AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN (1214)

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET (1215)

REGULERT SENTERLINJE VEG (1211)

ANVISNING AV AVKJØRSEL (1214)

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for:
E. C Dahlsgt. 10. Gnr. 403/bnr. 83

REVISJONER

REVIDERT	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Revidert	01.09.03				
Revidert	06.06.04				
Revidert	29.06.04				

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

	DATO	SIGN
Delegasjonsvedtak	12.09.2003	
Offentlig ettersyn	24.09.-24.10.2003	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	05.10.2004	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	14.10.2004	
Godkjent i Bystyret	28.10.2004	

PLANEN FREMMET AV: Konsulen AS

PLANEN UTARBEIDET AV: SOLBERG ARKITEKTKONTOR AS

DATO: 20.01.2003

TEGNET

REGULERINGSPLAN NR: r0118a1

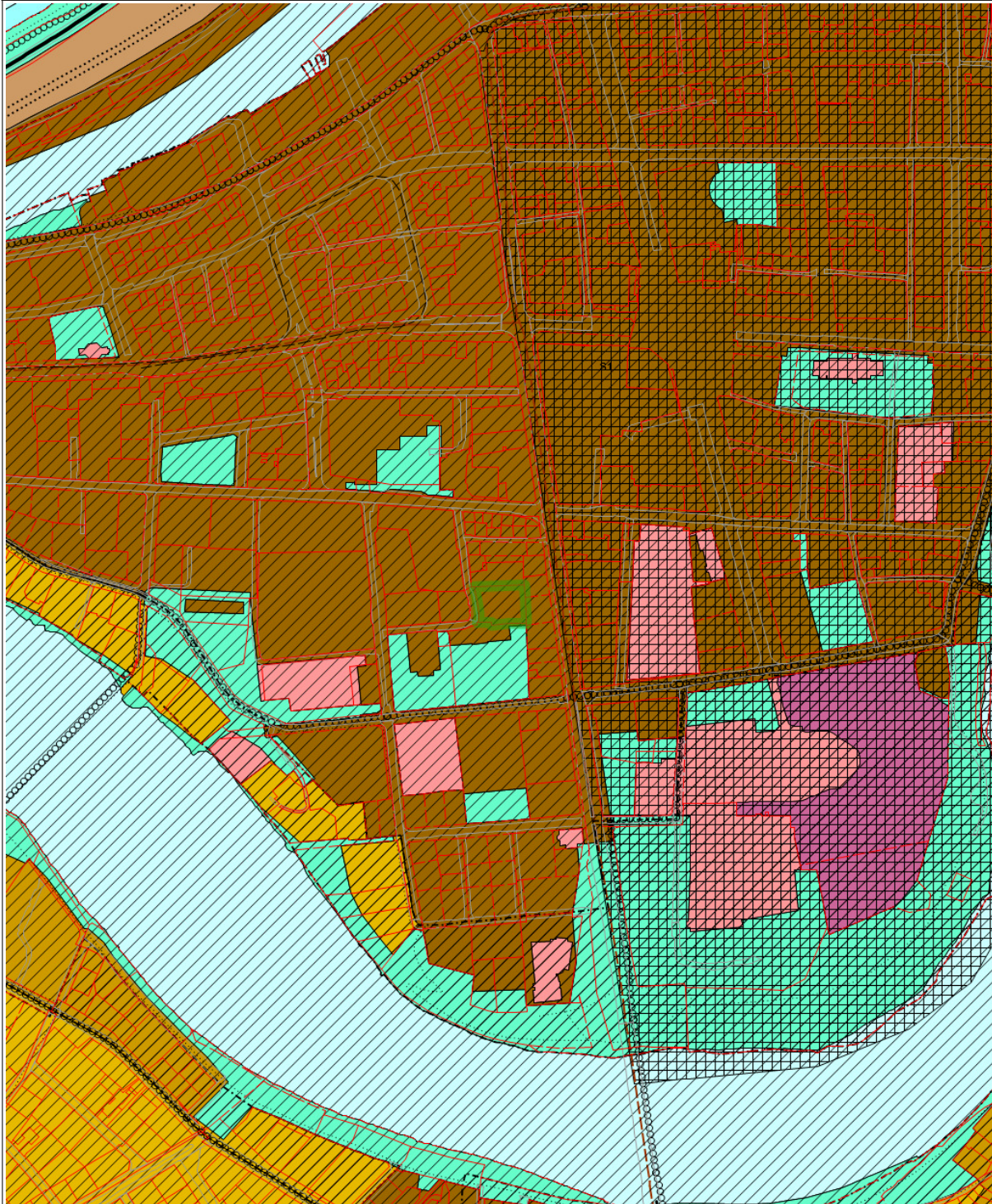
SAKSBEH. ARKIVNR.

 Trondheim	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 6
	Adresse:	E.C. Dahls gate 12A 7012 TRONDHEIM			
	Annen info:				


Målestokk
1:1000



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 285	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	E.C. Dahls gate 12A 7012 TRONDHEIM				
	Annen info:					



R 118a1

Arkivsak:03/00623

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E.C. DAHLS GATE 10, GNR 403 BNR 83

Planen er datert	: 20.01.2003
Dato for siste revisjon plankartet	: 29.06.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 28.08.2004
Dato for bystyrets vedtak	: 28.10.2004
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 28.10.2004

Formålet med reguleringsplanen er:

- Sikre dagens park også i framtiden for offentligheten
- Reparere ukomplette bygningsstrukturer nord for dagens hovedbygg, og legge grunnlag for en videre arealutvikling på dagens parkeringsplass.
- Etablere ønskelige koplinger mellom de ulike bygg og Statens hus.

§1 Avgrensning

Planområdet er avgrenset og områdene er vist med formålsgrense og feltavgrensning på arealkart i målestokk 1:1000 merket "Trondheim kommune reguleringsplan med bestemmelser for "E.C. Dahlsgt. 10, gnr 403 bnr 83 datert 20.01.2003.

§2 Generelt

Området reguleres til:

- 1 Bygeområde for kontor og/eller kombinert formål kontor/bolig
- 2 Park
- 3 Offentlig trafikkområde
- 4 Felles avkjørsel
- 5 Spesialområde bevaring

§ 3 Generelle bestemmelser

Utenomhusplan

Sammen med rammesøknad om byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for de deler som skal bebygges – opparbeides i skala 1:200.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Ved eventuelt innredning til leiligheter skal det opparbeides leke-og aktivitetsarealer i samsvar med vedtektene.

Rammesøknad

Rammesøknaden skal inneholde oppriss av ny bebyggelse og tilstøtende eksisterende bebyggelse slik at sammenhengen mellom disse kan vurderes.

Ferdig gulv 1 etg kan være maksimum 20cm over eksisterende terrengnivå på nordside av

hovedbygg. Cotehøyde 1 etg er satt til maksimum 13,5 meter.

§4 Byggeområder

Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser (Byggegrense - grense anvist på plankartet som viser ytterste begrensning for hvor bebyggelse kan plasseres, f. eks. byggegrense mot nabo, byggegrense mot vei eller fortau.). Sprang i fasaden langs byggelinje tillates.

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Der støyen kan forventes å overskride minstenormen skal detaljerte støyberegninger foreligge samtidig med rammesøknad.

Det foreligger en støyrapport til reguleringsplanen.

§ 4.1 Kontor

K2 eksisterende bygg

K2 skal benyttes til kontorer.

Parkering finner sted i Statens hus i p-kjeller og/eller på parkeringsplass med inntil 12 p-plasser for bevegelsehemmede og besøksparkering. Plassering av p-plasser bestemmes endelig i rammesøknad. Avtale om parkering for kontorer i Statens Hus skal vedlegges rammesøknad.

Ved rammesøknad skal Byantikvaren få byggesaken til uttalelse.

K1 – nybygg

Bygget skal benyttes til kontorer der 2, 3, 4 og 5 etasje kan innredes til boliger.

Dersom rammesøknaden omfatter boliger, skal det prosjekteres leiligheter av høy standard mellom 40 og 120 kvadratmeter grunnflate. Det tillates maksimum 40 boenheter, der minimum 40% av boenhetene skal være 3-roms leiligheter eller større. Minimum 40% av boligene skal ha livsløpsstandard. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal i form av balkong og/eller felles terrasse. Dersom rammesøknad omfatter boliger, skal det vedlegges en utomhusplan og det skal gjøres rede for lekearealer. Ved rammesøknad med boliger skal det følge avtale om én parkeringsplass pr leilighet i Statens hus.

Ved rammesøknad skal Byantikvaren få byggesaken til uttalelse.

Avtale om parkering for kontorer i Statens Hus skal vedlegges rammesøknad.

Toppetasje er tilbaketrukket minst 3,6 meter mot syd og vest i forhold til fasadeliv. Hovedfasade mot syd og vest har med en maksimum gesimshøyde over ferdig gulv i 1 etg på 13,2 m.

Maksimum gesimshøyde over ferdig gulv i 1 etg er 16,5 m mot nord og øst.

Oppbygg over tak kan ikke være over 2 meter høyt og ikke ha større flate enn 20% av grunnflaten til etasjen under.

Kote ferdig gulv 1 etg stadfestes endelig i rammesøknad. Nybygget skal ha max. 4500 m² BRA, eventuell underetasje/kjeller er ikke medregnet.

§ 5 Offentlige trafikkområder

E.C. Dahls gate

Gaten er opparbeidet med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

E. C. Dahls gate føres fram til Sverres gate.

Adkomst

Adkomst er fra offentlig veg og/eller der det er vist med piler på plankartet.

§ 6 Offentlig friområde/park

Plan for opparbeidelse av park og eventuelle endringer skal godkjennes av kommunen. Byantikvaren skal rådspørres i alle saker. Ved alle tiltak skal kommunal myndighet rådspørres.

§ 7 Andre bestemmelser

Anleggstrafikk

K1 – nybygg skal anleggstrafikken i hovedsak komme fra Erling Skakkes gate.

Anleggsperioden

For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes

Gangkulvert

Det skal etableres en gangkulvert fra nybygg K1 til Statens hus under stikkgate og Prinsens gate.

Gangkulvert kan også tilkoples eksisterende hovedhus K2.

Antikvarisk myndighet skal kontaktes i forbindelse med planlegging og gjennomføring av byggearbeider.

Fellesareal

Felles avkjørsel til bygg skal være offentlig tilgjengelig for gangtrafikk.

Felles avkjørsel F1 er felles for eiendommene K1 og K2.

Felles avkjørsel F2 er felles for de tiliggende gårder, 403/13 og 403/12.

Felles avkjørsel F3 er felles for K1, 403/137, 403/15 og 403/13.

Fjernvarme

Ny bebyggelse skal kobles til fjernvarme

§ 8 Spesialområde bevaring

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretaes en arkeologisk undersøkelse av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturlag fra jernalder/middelalderen i Prinsens gate i selve gateløpet og mellom bygningene Prinsens gate 6A og 8A, som vist i planen som området med gangkulvert. Det skal tas kontakt med rette antikvarisk myndighet, for tiden Riksantikvaren distriktskontor Nord, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåkning/undersøkelse kan fastsettes. Det arkeologiske undersøkelsen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatiske fredete kulturminnet ut over arbeider tillatt etter § 4, 5 og 7 er ulovelige uten en dispensasjon fra kulturminneloven.

Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

Park og eksisterende bygning bevares og eventuelle endringer må skje i samråd med kommunale myndigheter (Byantikvaren).

Ved alle bygningsmessige tiltak som ikke skal meldes, skal kommunale myndigheter rådspørres.

Bystyrets vedtak av 28.10.2004 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for E. C. Dahls gate 10.

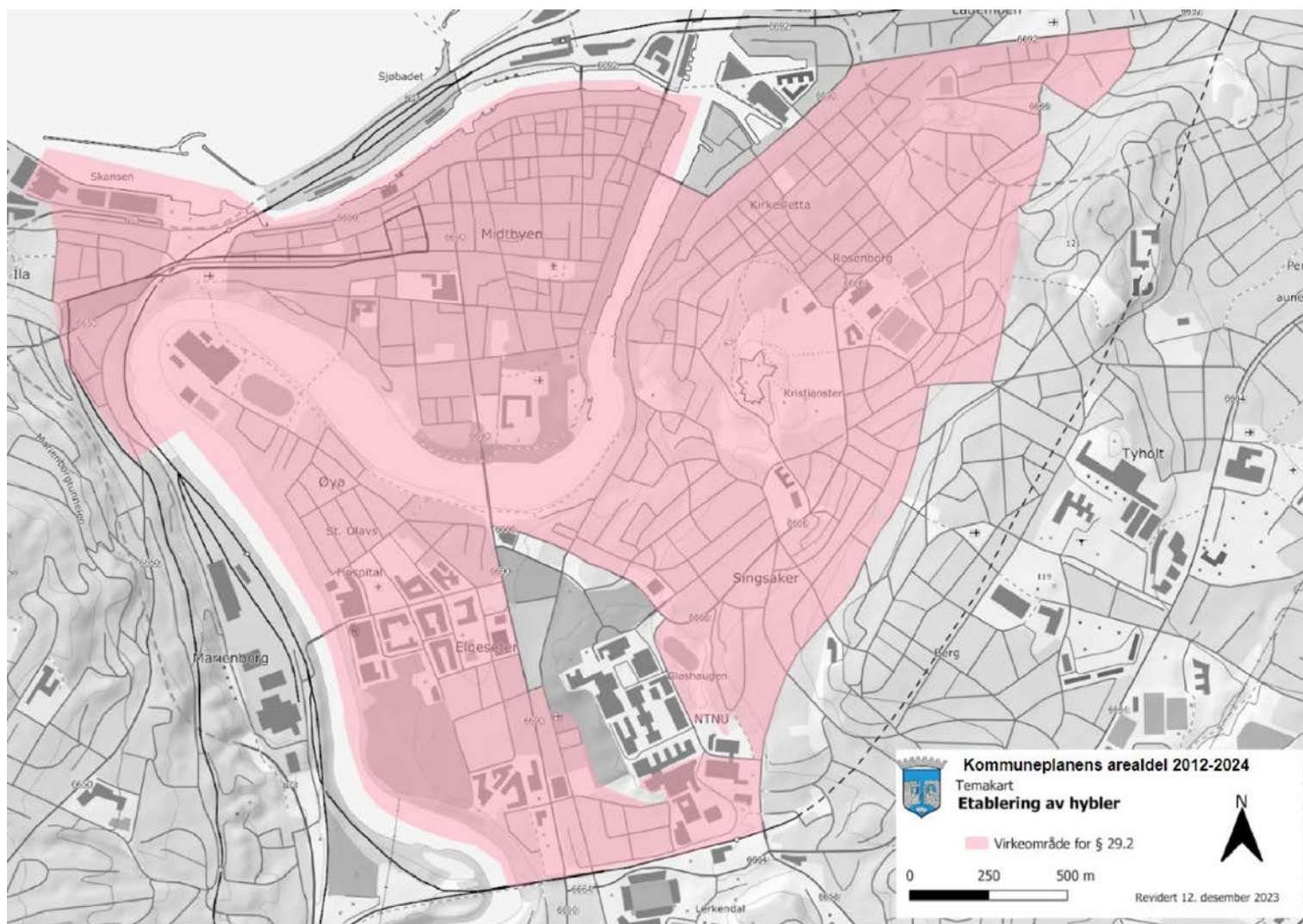
Planen er merket Selberg Arkitektkontor AS. Plan er sist revidert 29.06.2004 og bestemmelsene 28.08.2004.

Tillegg til reguleringsbestemmelsenes §3, utomhusplan:

Ved eventuelt innredning til leiligheter skal det opparbeides leke- og aktivitetsarealer i samsvar med vedtektene.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

(Adm. merknad: Bestemmelser/ og eller plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

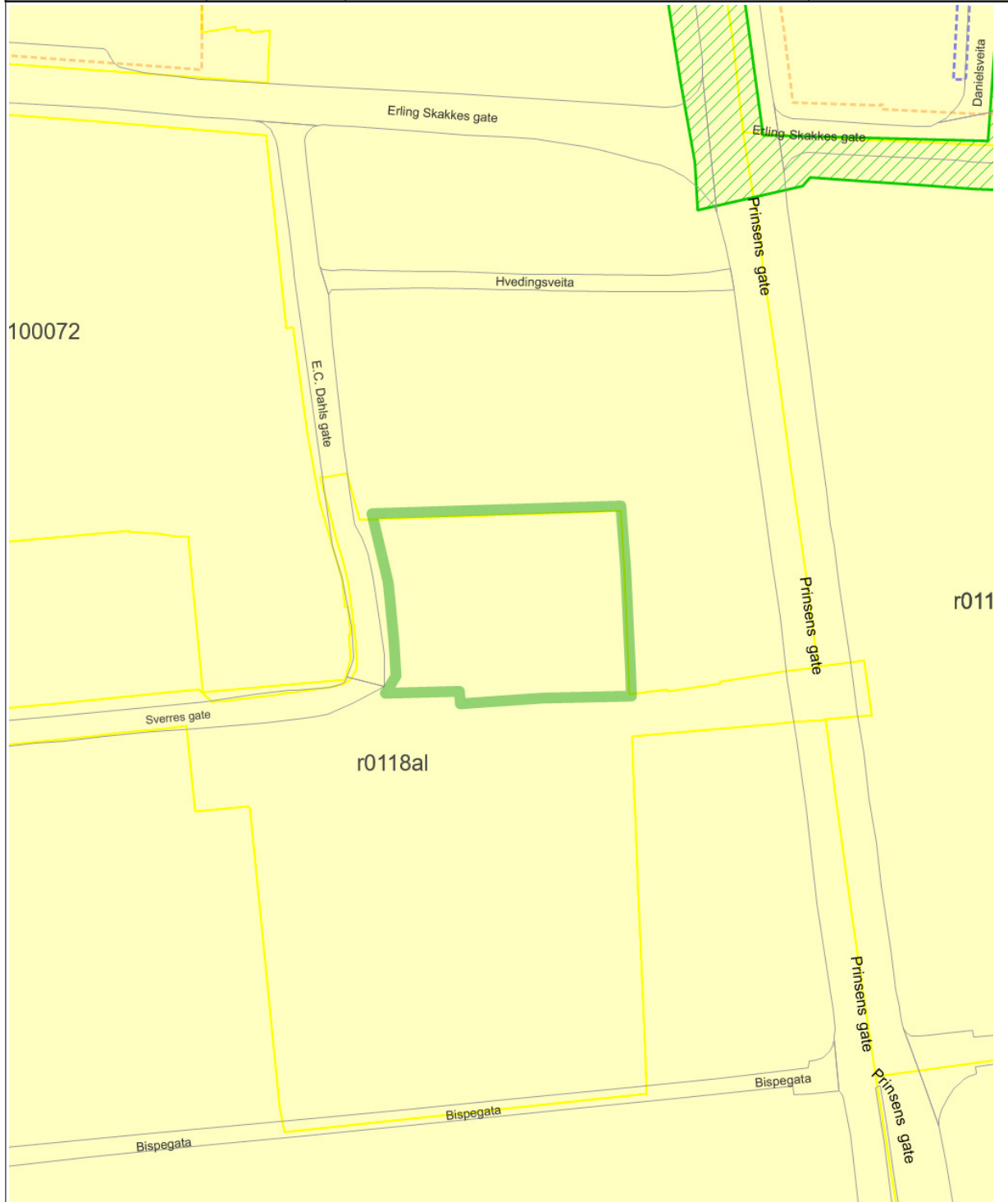
Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 285	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	E.C. Dahls gate 12A 7012 TRONDHEIM				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: E.C. Dahls gate 12A
7012 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre