

# PROAKTIV

Lekker 2-roms  
selveier midt i hjertet  
av Trondheim

E.C. DAHLS GATE 12A





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no
- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



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

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 403, bnr. 285, snr. 18 i E.C. Dahls gate 12 Sameie

**Prisantydning:** 3.790.000,-

**Omkostninger:** 108.740,-

**Totalpris:** 3.898.740,-

**Kommunale avgifter:** 14.826,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2006

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 47 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 42 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 5 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:**

Det er mulig å leie parkeringsplass fra andre seksjoner dersom de er ledige.

Parkeringsplass følger ikke med.

**Tomt:** 1515 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.400,-

**Felleskostnader inkl.:** Oppbygging

likviditet: kr 177,73,-

A-Konto strøm og fjernvarme: kr 721,56,-

Kabel-TV og internett: kr 806,45,-

Felleskostnader: kr 1 694,-

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	49	55	69
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
75	80	89	96
Husordensregler	Vedtekter	Økonomi	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..”

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett. Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

“Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god tid å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg”

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

“Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! ”

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

”

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

**Partner/Jurist/Megler:** Mads Kirkeslett



**Partner/Jurist/Megler**  
**Mads Kirkeslett**  
Partner/Jurist/Megler  
**Mobil:** 970 59 235  
**E-post:** mk@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Trondheim Sentrum  
Telefon: 73 55 22 99  
Pacta Eiendom AS  
Org. nummer: 983 374 654

## ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp

eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

*Mads Kirkeslett*  
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

**Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.**

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinkle mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no)



# KALVSKINNET/MIDTBYEN

*Kommune: Trondheim / Område: KALVSKINNET/MIDTBYEN*

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

## Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt område i Midtbyen med flere æverdige bygg og en rik historie. Her har man alt av servicefunksjoner som shopping, kulturtilbud, studiesteder, kollektivknutepunkt og uteliv innen korte gangavstander. Selv om leiligheten ligger i sentrum, er Kalvskinnet kjent som et roligere boligstrøk med koselige gater og flere, flotte grøntområder.

## Shopping og servicetilbud

Her har man alt man behøver av servicefunksjoner som Trondheim sentrum har å by på innen gangavstand. Med kun noen minutters gange fra boligen har man et rikt utvalg av ulike service- og kulturtilbud, som flere kjøpesentre, kinoer, teater, gallerier, restauranter og uteliv. En liten spasertur til Trondheim Torg, som bugner av shoppingmuligheter i store kjøpesentre og i mindre nisjebutikker. Et stort utvalg av restauranter, kaféer og et



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Nidarosdomen Totalt 32 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
🚗 St. Olavs gate Linje 9	6 min 🚶 0.4 km
🚗 Skansen stasjon Linje R60, R70	12 min 🚶 1 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚶 1.5 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Torvet	4 min 🚶
Coop Extra Leuthenhaven Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km

## VARER/TJENESTER

📍 Trondheim Torg	5 min 🚶
📍 Vitusapotek Trondheim Torg	5 min 🚶

## SPORT

🏀 Leuthenhaven streetbasketbane Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏀 Kalvskinnet skole -gymsal Aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
🏊 Treningsklubben Napha	4 min 🚶
🏊 Impuls Treningssenter Leuthenhaven	5 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 NTNU Suhm-huset, Gunnerus gate, Tr...	4 min 🚶
---	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



yrende uteliv. Samtidig som man er litt tilbaketrukket, i et roligere område av sentrum.

På andre siden av Nidelva, over den gamle bybroen, kan man ta turen gjennom gamle koselige gater på Bakklandet med kaféer og sine særegne butikker. Videre finner en Solsiden/Nedre Elvehavn med ypperlige restauranter, flere kaféer, shoppingmuligheter og et yrende folkeliv. Det ligger også flere kjente restauranter i nærheten.

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

Omkranset av studiesteder og arbeidsplasser  
Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innen nær omkrets finner man bla. NTNU Kalvskinnet, NTNU Gløshaugen, NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI. I tillegg til at det er svært gode bussforbindelser i retning NTNU Dragvoll og St. Olavs Hospital.

Offentlig kommunikasjon  
Fra leiligheten er det kort vei til Prinsens gate og Kongens gate. Her kjører en rekke bussruter med hyppige avganger til og fra sentrum, i tillegg til trikken som går oppover Byåsen mot Bymarka. Innen 10 minutters gange når man Dronningens gate som er knutepunktet for rutebusser i og utenfor Trondheim, i tillegg til flybussene. Det er også kort avstand til sentralbanestasjonen og Brattørkaia med hurtigbåtterminalen.

Tur og rekreasjon  
Gangavstand til bydelen Ila, hvor man finner flotte friområder, som blant annet Ilaparken og nye Ildalen park. Ilaparken må sies å være noe av det flotteste Trondheim har å by på av parkliv, med fontene, scene, ballplass, lekeapparater og store



grøntarealer. Ved strandkanten i Ila finner vi et flott opparbeidet parkområde med sandvolleyballbane og marina på Skansen hvor man kan nyte et godt restaurantmåltid mens man ser på båtene som streifer forbi. Fra Ila er det kort vei til Bymarka som kan by på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Langs Nidelven har man en flott promenade hvor man kan ta på seg joggeskoene for litt trim i idylliske omgivelser. Om sommeren er også Marinen et populært sted for soling, grilling og late dager.

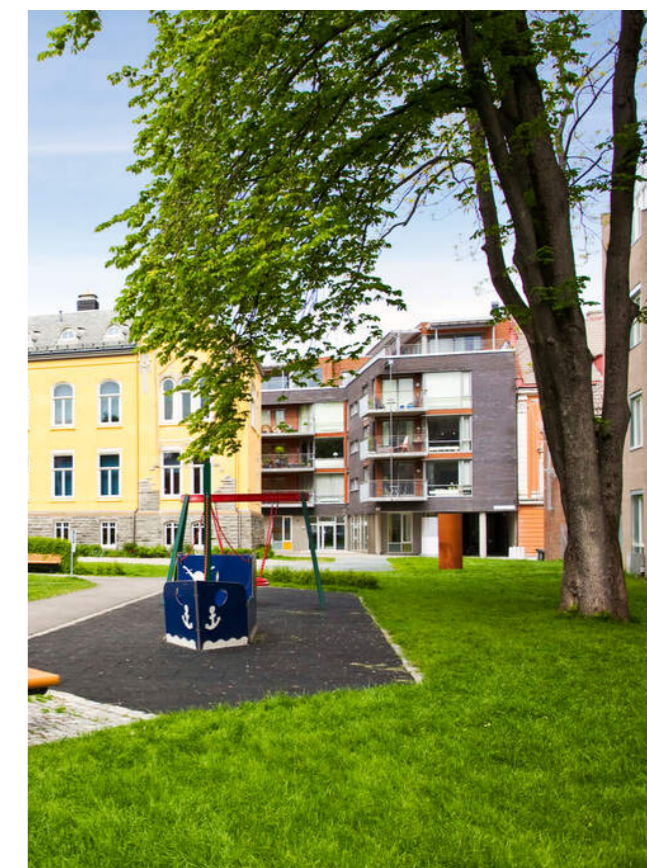
Bredt treningstilbud  
Det er en rekke sentre å velge mellom som tilbyr et innendørs treningstilbud. 3T Ilsvika og Midtbyen, samt Impulse på Leutenhaven er noen av tilbyderne i nær omkrets. Dersom man trives mer å være aktiv utendørs er det fra Kalvskinnet en gangbro over til Øya, hvor man finner Trondheim spektrum. Det er også svært populært å jogge langs Nidelven. Her er det anlagt en kompakt grussti som er flere kilometer lang i flotte omgivelser.

## SKOLER

Birralee International School Trondheim (... 293 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	5 min 0.5 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	23 min 1.8 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	3 min 0.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

## BARNEHAGER

Birralee barnehage (3-6 år) 46 barn	3 min 0.3 km
Midtbyen barnehage (0-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Andungen barnehage Trondheim (0-5... 29 barn	9 min 0.8 km



## Bebyggelse

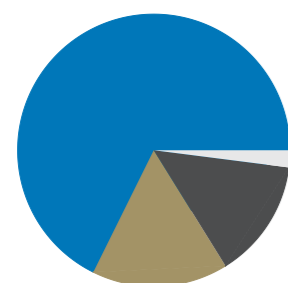
Område består i hovedsak av bygårder med leilighetsbebyggelse og ulike forretninger/offentlige bygg.

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL E.C. DAHLS GATE 12A

Vi starter utendørs – Parken ved boligen ligger i tilknytning til NTNU Kalvskinnetts institutt for lærerutdanning. Parken er et populært sted for beboere i nrområdet.

## Parkering

Det er mulig å leie parkeringsplass fra andre seksjoner dersom de er ledige. De som disponerer parkering har mulighet til å etablere lading for elbil. Eier kjøper lader av typen som sameiet tillater og betaler for brukt strøm.

## Tomtestørrelse

1 515 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

## Byggemåte

Leiligheten er etablert i 3. etasje. Grunnmur er oppført i støpt. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Onsdag, 15. april 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser i Egenerklæringsskjema om følgende:

- Ett varmeelement i koketopp er trolig defekt
- Opplegg for taklys ble overtatt slik det fremstår da vi kjøpte leiligheten og fngerer, men selger er usikker på om det er i henhold til krav.



LEILIGHETEN LIGGER I  
TREDJE ETASJE I ET ROLIG  
OG VELDREVET SAMEIE  
FRA 2006.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Mads Kirkeslett har gleden av å presentere E.C. Dahls gate 12A! Denne sjarmerende leiligheten ligger i tredje etasje i et veldrevet sameie fra 2006. Med boligens nydelige beliggenhet midt i hjertet av Midtbyen har man gangavstand til alt av butikker, servicetilbud, offentlig transport og flere restauranter. På tross av den svært sentrale beliggenheten er leiligheten godt skjermet for støy og trafikk.

## Velkommen inn!

Inn i leiligheten blir man møtt av en koselig entré med plass til sko og yttertøy. Videre kommer man til en innbydende og luftig stue på hele 18 kvm. Leiligheten har en egen koselig luftebalkong med utgang fra stuen. Luftebalkongen blir en naturlig forlengelse av stuen, særlig på varme sommerdager. Oppholdsrommet har en åpen løsning mot kjøkkenet som gir en god romfølelse. Stuen er enkel å innrede med blant annet egen sofa- og spisegruppe. Leiligheten varmes opp av behagelig fjernvarme som er inkludert i felleskostnadene.

Kjøkkenet måler 7,5 kvm. Det har slette hvite fronter og god standard. Kjøkkenet ble vurdert til tilstandsgrad 1 av taksmann. Innredningen består av integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, samt kombinert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Her har man rikelig med arbeidsplass og godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap.

Boligens lekre soverom måler 8 kvm. Rommet har god oppbevaringsplass i garderober på hver side av rommet som medfølger handelen. Her har man god plass til seng, nattbord og øvrig møblement.

Videre har leiligheten et lyst og funksjonelt bad som måler 3,5 kvm. Badet er praktisk innredet med vegghengt klosett, enkel servant, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen medfølger i handelen.

Boligen disponerer en bod i kjeller som måler 5 kvm med plass til ønsket lagring.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 42 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 47 kvm

Luftebalkong er for liten i forhold til målbart areal og areal er derfor ikke medregnet.

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





### Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG-0: 1 punkt  
TG-1: 9 punkt  
TG-2: 4 punkt  
TG-3: 0 punkt  
TG-IU: 0 punkt.

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:

- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Våtrom: Bad-Overflater: TG-2 gis med bakgrunn i misfarget silikonfuge i dusjsonen
- Våtrom: Membran, tettesjikt og sluk: TG-2 gis med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Våtrom: Sanitærutstyr: TG-2 gis pga manglende drenering i tilknytning innebygd systerne, og fuktskader på innredning.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

### Oppvarming

- Elektrisk
- Fjernvarme
- Balansert ventilasjon

### Energimerke

Grønn C

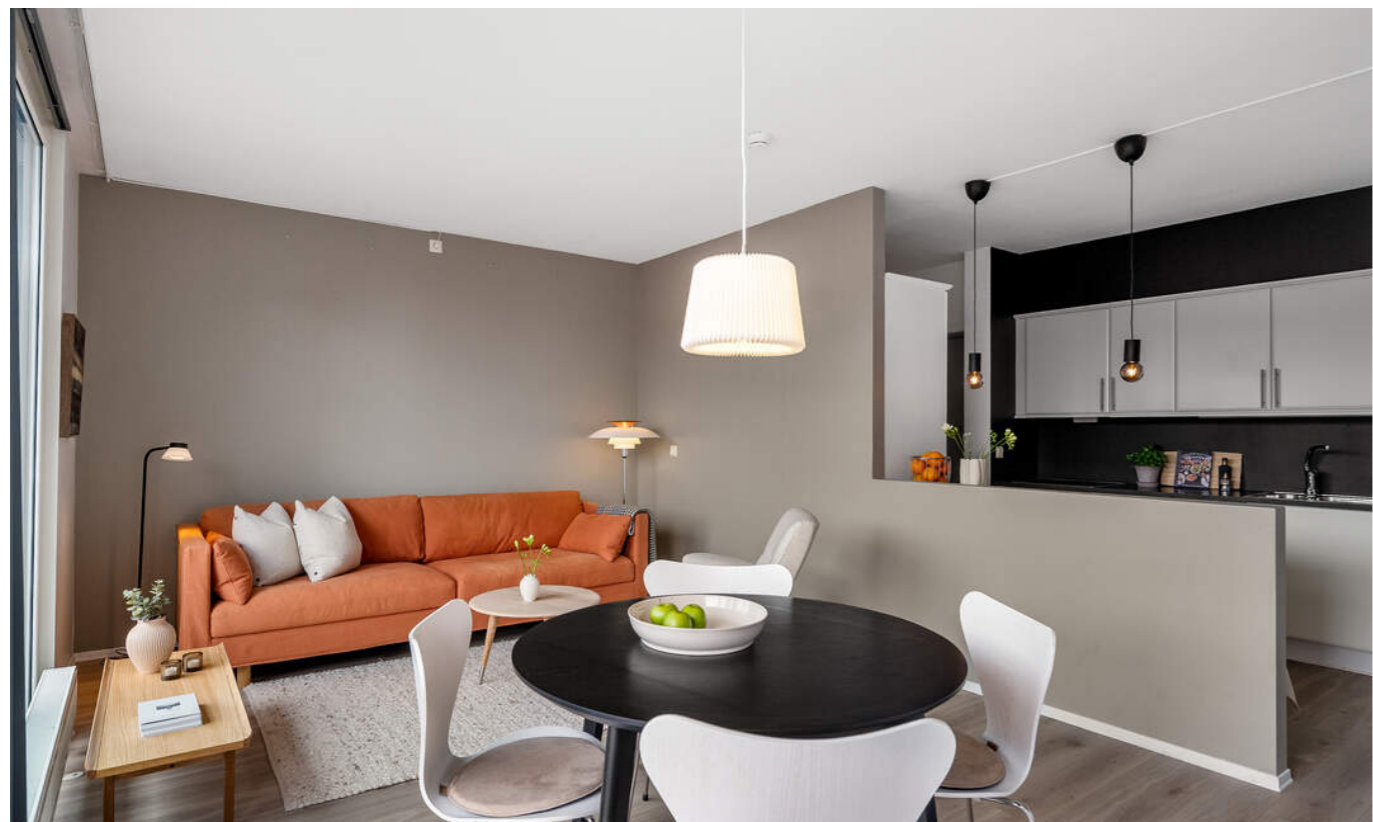
### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

STUE MED SVÆRT GOD  
TAKHØYDE







# LUFTEBALKONG

Leilighetens luftbalkong blir en naturlig forlengelse av stuen, særlig på varme sommerdager.



ÅPEN LØSNING MOT  
KJØKKENET BIDRARTIL  
EN LUFTIG OG ROMSLIG  
FØLELSE





KJØKKENET HAR GOD  
STANDARD OG ER  
VURDERT TIL  
TILSTANDSGRAD 1 AV  
TAKSTMANN





# KOSELIG SOVEROM

Boligens lekre soverom måler 8 kvm. Rommet har god plass til seng og rikelig oppbevaringsplass i garderober på hver side av rommet.



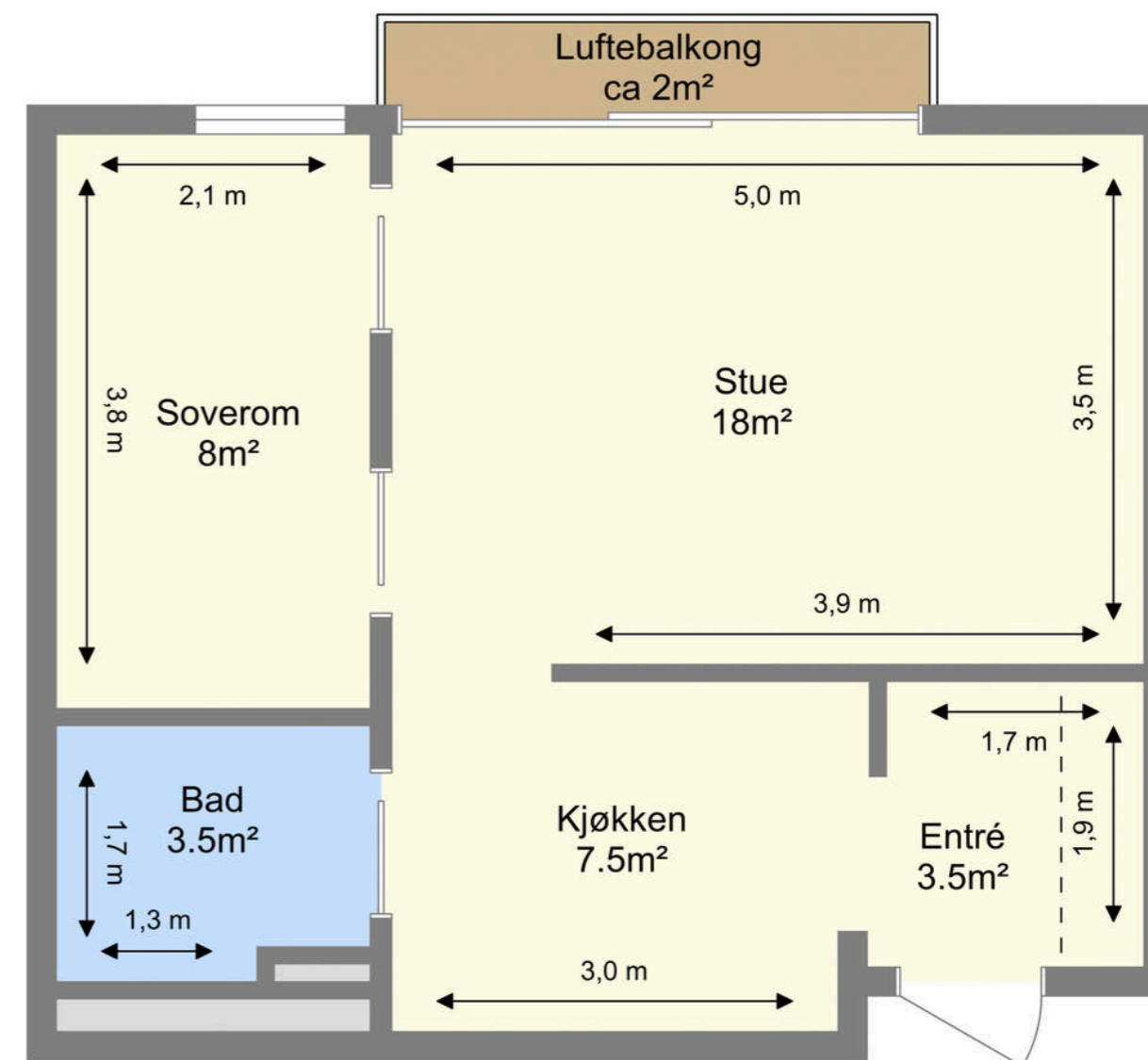
# FUNKSJONELLT BAD

Praktisk innredet med vegghengt klosett, enkel servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.



E.C. Dahls gate 12A, snr 18  
3. Etasje

# PLANSKISSE



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.

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

### **Om sameiet**

E.C. Dahls gate 12 Sameie. ORGnr: 990927537. Sameiet består av 32 seksjoner der 1 av disse er næringsseksjon.

Næringsseksjonen er nummerert med seksjonsnummer 1 og boligseksjonene er nummerert fra nr.2-32. Sameiet ble stiftet ved tinglysning av seksjonering 30.10.06.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### **Felleskostnader pr. mnd**

3.400,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Oppbygging likviditet: kr 177,73,-  
A-Konto strøm og fjernvarme: kr 721,56,-  
Kabel-TV og internett: kr 806,45,-  
Felleskostnader: kr 1 694,-

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ikke felles lån.

### **Andel fellesformue**

18.795,- per tirsdag, 28. april 2026

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Driftsresultat for 2025 er kr 38 367,-  
Årsresultat for 2025 er kr 78 332,-  
Disponible midler for 2025 er kr 880 203,-

Styret har besluttet å innføre automatisk avregning og fakturering av energi og vannforbruk. Kontrakt er inngått og ombygging og installering vil skje våren 2026. Innføringen av et slikt system for automatisk avregning av energi og vannforbruk medfører at strømmålere, fjernvarmemålere og vannmålere må skiftes for hver seksjon.

### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS  
Polisenummer19835120

### **Formuesverdi primær**

770.962,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

3.083.846,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

Beløpet er beregnet ut i fra gjennomsnitt for Mars og Februar 2026. De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon-, eiendomsskatt og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

14.826,- for 2026

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopp-gaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Andre utgifter**

Selger opplyser om andre utgifter knyttet til boligen:

Innbeforsikring  
Leverandør: IF  
Årlig kostnad: ca 983,-

### **Diverse**

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsopp-gaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings-sakskyndig eller annen fagkyndig.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger en ferdigattest for eiendommen datert 04.01.2007 for oppføring av nærings- og boligbygg.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
Erklæring/avtale, tinglyst den 02.04.2008 med doknr: 937262. Undertegnede eiere av gnr 403, bnr 12,13,82 og 285 har adgang til å gå over de nevnte eiendommene, fra Prinsens gate til E.C. Dahls gate og til parkanlegget.

Begjæring om seksjonering, der denne seksjonen med seksjonsnummer 18 har en seksjonsbrøk på 418/30372. Tinglyst den 30.10.2006 med dagboknr. 25470.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034 og er avsatt til bevaring av kulturmiljø og fremtidig sentrumsformål.

Gjeldende regulering for eiendommen er plan: r0118a1 "E.C.Dahls gt.10, gnr 403/83" vedtatt den 28.10.2004. Hovedmålet med planen er dermed å styrke kulturminnevernet i Trondheim kommune. Formålet er også å bidra til større forutsigbarhet i saker der kulturminner og kulturmiljøer blir berørt. Planen skal også være et bidrag til bedre samarbeid mellom private tiltakshavere, organisasjoner og offentlige etater. Formålet med reguleringen er bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse og gårdsplass.

Planforslag som berører eiendommen: r20180001 med plannavn "Nordøstre kvadrant i Midtbyen". Hensikten med planen: -Å styrke Midtbyen som identitetsbærer for hele befolkningen gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, særlig trehusmiljøet, og bygge bro mellom fortid, nåtid og framtid.

## Kjerneinformasjon

- Å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum gjennom å legge til rette for bedre steder å drive handel, service og kultur.  
- En mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og samtidig gi et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til.  
- At den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø med gårdsrom, gatestruktur, plasser og parker sikres og opprettholdes. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.  
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

3 790 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

94 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

108 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring ))

3 898 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

## Kjerneinformasjon

den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøper må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppdividen.

Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

**Eier**

Lars Bethuelsen

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15 % av salgssum, minimum kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdividen. Estimert provisjon er beregnet til kr. 45 000,- basert på prisantydning.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke elektronisk signeringsgebyr kr. 500,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, markedspakke kr. 23 900,-, meglers deltakelse på overtakelse kr. 0,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, salgsgaranti kr. 0,-, spørning i grunnboken kr. 250,-, tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, trykking av prospekt kr. 2 500,- og visning pr. stk./pr. time kr. 2 950,-. Sum faste vederlag utgjør kr. 56 590,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 25 388,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet, innhenting av restanser på kommunale avgifter, fotograf, opplysninger fra forretningsfører, eierskiftegebyr og tilstandsrapport. Alle beløp er inkl. mva.

Totale kostnader for oppdividen er beregnet til kr. 81 978,-.

Dersom oppdividen blir sagt opp av oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdividen ikke blir fornyet, har megler ved provisjonsbasert avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdividen utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdividen ikke blir fornyet, har megler ved provisjonsbasert eller fastprisavtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppdividen**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppdividen. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppdividen**  
8.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



## Egenerklæring

E.C. Dahls gate 12A, 7012 TRONDHEIM

08 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
E.C. Dahls gate 12A	E.C. Dahls gate 12A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

### Informasjon om selger

Selger

Bethuelsen, Lars

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Side 1



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

Side 2



10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sameiet skiftet komfyrvakter

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av sameiet

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

Side 3



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

Skriv opplysningene her:

1) Ett varmeelement (høyre bak) i koketopp er trolig defekt.

2) Opplegg for taklys i gangen ble overtatt slik det fremstår da vi kjøpte leiligheten og fungerer, men jeg er usikker på om det er i henhold til krav.


#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name	Date
Lars Bethuelsen	2026-05-08

Identification  
 Lars Bethuelsen

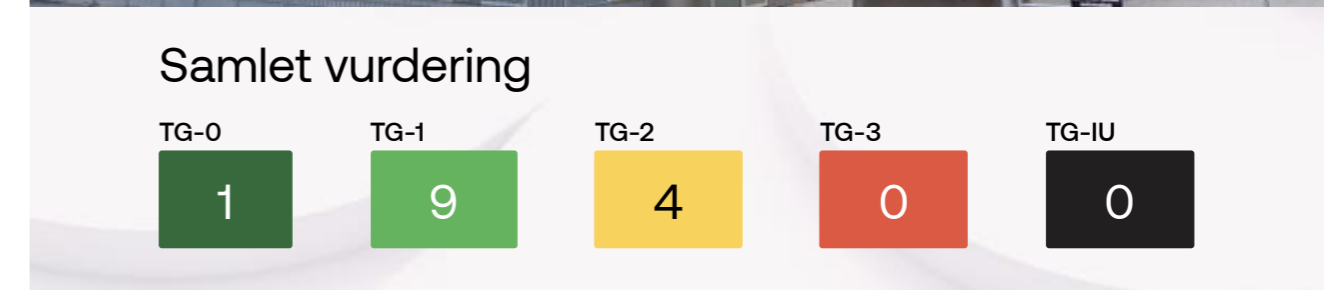


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
 Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# E.C. Dahls gate 12A 7012 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig  
 Byggeår: 2006  
 BRA: 47 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 42 m<sup>2</sup>  
 Rapportdato: 6.5.2026 (Gyldig til 6.5.2027)



**Supertakst**  
 GNR: 403 BNR: 285 SNR: 18

Tommy Sandersen  
 Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no  
 45228072

E.C. Dahls gate 12A  
 7012 Trondheim

## 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42650>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i misfarget silikonfuge i dusjsonen.
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 gis pga. manglende dreneringsåpningen i tilknytning innebygde systemer. Og med bakgrunn i fuktskader på innredning.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>6.5.2026</b>	Rapportdato <b>6.5.2026</b>
----------------------------------	--------------------------------

#### Hjemmelshavere

Navn: Lars Bethuelen	Tilstede ved inspeksjon: Ja
----------------------	-----------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt.

#### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Tommy Sandersen	Telefon: 45228072
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: ts@tft.no
Tittel:	Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frønde Forsikring	



Om bygningsakkyndig:  
Takstmann og byggmester

#### Informasjon om boligen

Adresse: E.C. Dahls gate 12A, 7012 Trondheim			
Kommunen: 5001	Gårdsnr: 403	Bruksnr: 285	Festenr:
Seksjonsnr: 18	Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår: 2006 - Kilde: Webmatrikkelen			
Boligtype: Leilighet i flermannsbolig			

Generell beskrivelse av boligen:  
Leiligheten er etablert i 3.etasje. Grunnmur er oppført i støpt. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	42	42 Romfordeling: Kjøkken, stue, soverom, bad og entre	0	0	0
Kjeller - bod	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>42</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Luftbalkong er for liten i forhold til målbart areal og areal er derfor ikke medregnet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattform</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Heve skyvedør og vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik på ca. 20mm er målt fra heve skyvedør mot kjøkken.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er ikke registrert behov for tiltak. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.4 Kjøkken

## Overflater og innredning

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

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredning framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

## 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
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
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert på bad.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.	

## 6.8 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
Sikringsskap er lokalisert i entré.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider som er utført etter byggeåret.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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

## 6.9 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
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke opplyst om feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er registrert.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er lokalisert i innvendig tak på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Det foreligger ingen servicehistorikk. Det opplyses at filter skiftes en gang i året.
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
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

## 6:11 Våtrom: Bad



Det registreres misfarget silikonfuge i overgang gulv/vegg.



Fuktskade på nedre del av innredning mot vaskemaskin.

## 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 sluket?	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-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i misfarget silikonfuge i dusjsonen.

## Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

## 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 rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreneringen i tilknytning innebygd sistene. Og med bakgrunn i fuktskader på innredning.

## Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drenering.

Fuktskade på servantskap bør vurderes å utbedres.

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

## Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

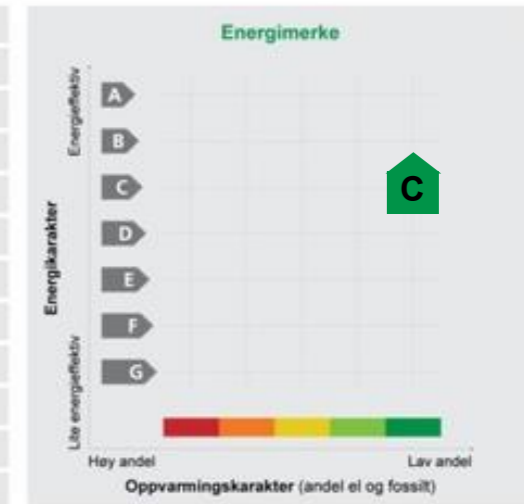
## 6:12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse	E.C. Dahls gate 12A
Postnr	7012
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	403
Bnr.	285
Seksjonsnr.	18
Festenr.	0
Bygn. nr.	21071021
Bolignr.	H0307
Merkenr.	2ea9fd84-7dca-48c1-b272-1a9f42945507
Dato.	27.01.2023



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

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

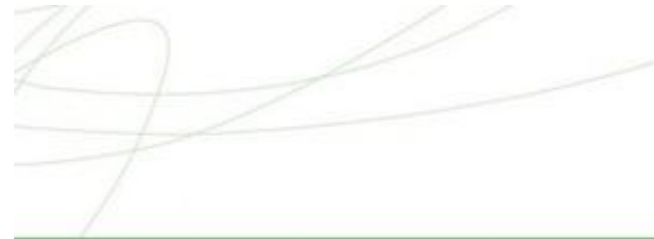
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Slå el.apparater helt av
- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

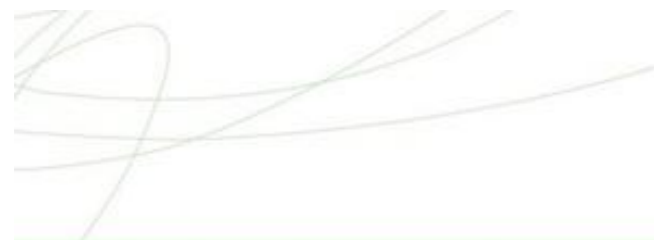
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggear:</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	Betong
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	42
<b>Detaljert vegger:</b>	1
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert ventilasjon





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

### Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

#### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: E.C. Dahls gate 12A  
Postnr/Sted: 7012 TRONDHEIM  
Bolignr: H0307  
Dato: 27.01.2023 13:03:32  
Energimerkenr: 2ea9fd84-7dca-48c1-b272-1a9f42945507

Gårdsnr: 403  
Bruksnr: 285  
Seksjonsnr: 18  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 21071021

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

**Tiltak 9: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Tiltak utendørs****Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**E.C.Dahls gate 12 Sameie**

*Vedtatt på styremøte 09.03. 2022*

**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 GJELDENE VEDTEKTER**

**E.C.Dahls gate 12 Sameie**

Mars 2022

**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. Ødeleggelse 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. Nøklene 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/Arnlot Støre ([arnlot.store@caverion.no](mailto:arnlot.store@caverion.no)). Nøkkelkortet blir da slettet.

Nytt nøkkelkort kan bestilles hos sameiets styreleder:

Mail: [ecdahlsgate12.sameie@styremail.no](mailto:ecdahlsgate12.sameie@styremail.no)

Kostnader for nytt nøkkelkort blir fakturert seksjonseier fra forretningsfører.

1 av 4

**E.C.Dahls gate 12 Sameie**

Mars 2022

**Nøkler**

Mistet nøkkel varsles snarest til styreleder i sameiet:

Mail: [ecdahlsgate12.sameie@styremail.no](mailto:ecdahlsgate12.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: [ecdahlsgate12.sameie@styremail.no](mailto:ecdahlsgate12.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/Arnlot Støre ([arnlot.store@caveri.no](mailto:arnlot.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: [ecdahlsgate12.sameie@styremail.no](mailto:ecdahlsgate12.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 bore eller skru hull i inngangsdøren til leiligheten. Slik boring/skruing reduserer lyddempingen fra korridoren inn til leiligheten.

2 av 4

**E.C.Dahls gate 12 Sameie**

Mars 2022

**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.

3 av 4

**E.C.Dahls gate 12 Sameie**

Mars 2022

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.

4 av 4

**VEDTEKTER**

Vedtatt på sameiets årsmøte 04.04.2024

for

**Sameiet E. C. Dahlsgt. 12, Trondheim****I.****FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE****1. Sameiet**

Sameiet E. C. Dahlsgt. 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.

Fellessarealet skal holdes forsvarlig vedlike.

Side 1 av 8  
Vedtatt på årsmøtet 28.03.2023

**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. Dahlsgt. 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.

Side 2 av 8  
Vedtatt på årsmøtet 28.03.2023

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 á kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á 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 besluttes 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.

Side 8 av 8  
Vedtatt på årsmøtet 28.03.2023

## 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.

Side 9 av 8  
Vedtatt på årsmøtet 28.03.2023

Resultatregnskap					
E.C. Dahls gate 12 Sameie					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	Note				
Felleskostnader		1 281 600	1 250 004	1 281 600	1 430 400
Energi	2	414 025	470 643	640 000	609 000
Inntekter Fellesviale TV og bredband		387 996	381 944	388 000	300 000
Oppbygging av leikvidnet		100 000	144 984	150 000	150 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 113 621</b>	<b>2 117 476</b>	<b>2 339 600</b>	<b>2 489 400</b>
Diverse løn- og andre godtgøvelser	3	114 100	45 640	114 100	171 180
Revisjonshonorar	3	15 450	15 450	16 400	17 000
Forretningsførerhonorar		71 068	68 996	76 100	80 000
Andre honorarer og kontingenter		7 460	4 223	11 000	4 300
Kommunale avgifter og renovasjon		52 606	54 951	60 000	60 000
Administrasjons- og møteutgifter		1 633	979	5 000	1 000
Telefoniske anlegg/ leie/ garasjeanlegg	4	164 550	151 669	170 000	150 000
Vakttjenestetjenester/ vedlikehold/grovtrekk	4	233 393	73 161	265 000	485 000
Renhold/ matserverie		89 287	89 008	100 000	88 000
Vedlikehold/ drift	5	348 982	238 205	341 500	235 000
Snerydding, streing		4 375	20 226	30 000	25 000
Energiutgifter	2	414 025	470 643	640 000	609 000
Fellesviale TV og bredband		381 274	384 980	388 000	300 000
Forsikring		128 898	95 629	100 000	160 000
Gebyr og bankkomisjoner		7 180	6 118	5 500	6 850
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 075 254</b>	<b>2 606 624</b>	<b>2 189 600</b>	<b>2 589 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 367</b>	<b>-489 148</b>	<b>150 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter		39 965	38 720	10 000	25 000
<b>Finansresultat</b>		<b>39 965</b>	<b>38 720</b>	<b>10 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>78 332</b>	<b>-452 628</b>	<b>160 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført fra/til annen egenkapital	6	78 332	-452 628	160 000	-75 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>78 332</b>	<b>-452 628</b>	<b>160 000</b>	<b>-75 000</b>

Orgnr: 990927537 - Utarbeidet den 23.02.2026 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

**Note 5 Vedlikehold/drift**

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

Bytte defekt markeringslys 3.etg	8 519
Klokketest	9 819
Befaring fjernvarmeanlegg, utbedring av radiator	7 215
Diverse småreparasjoner, utstyr og driftmaterieill	5 760
Elektroarbeid etter skadet kabling	43 750
Montering av håndverkerutgang	82 036
Flis og malerarbeid	31 300
Luftehatt og avdekning sokkel lys	20 659
Utbedring av lekkasje på sprinkler	15 575
Filterskifte	17 883
Beplantning	479
<b>Sum</b>	<b>242 995</b>

**Note 6 Egenkapital**

EK 1.1	801 871
Årets resultat	78 332
<b>EK 31.12</b>	<b>880 203</b>

**Note 7 Disponible midler**

Disponible midler 1.1.	801 871
Årets resultat	78 332
Årets endring i disponible midler	78 332
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>880 203</b>

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

**Budsjett 2026**

E.C. Dahls gate 12 Sameie  
Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader	1 430 400	1 281 600	854 400	1 250 004
Energi	609 000	640 000	426 712	470 643
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	300 000	268 000	178 664	251 844
Oppbygging likviditet	150 000	150 000	100 000	144 984
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 489 400</b>	<b>2 339 600</b>	<b>1 559 776</b>	<b>2 117 476</b>
Diverse lønn og andre godtgjørelser	171 150	114 100	114 100	45 640
Revisjonshonorar	17 000	16 400	15 450	15 450
Forrettingsførerhonorar	80 000	76 100	53 301	68 996
Andre honorarer og kontingenter	4 500	11 000	7 188	4 225
Kommunale avgifter og renovasjon	60 000	60 000	34 480	54 951
Administrasjons- og møteutgifter	1 000	5 000	0	979
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	150 000	170 000	123 966	151 669
Vakthold/ alarm/ internkontroll	455 000	255 000	100 458	73 161
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	95 000	100 000	67 690	89 008
Renhold/ matteservice	235 000	241 500	182 452	228 205
Vedlikehold/ drift	220 500	97 000	184 309	1 026 939
Snørydding, strøing	25 000	30 000	4 375	20 226
Energikostnader	609 000	640 000	239 705	470 643
Fellesavtale TV og bredbånd	300 000	268 000	281 274	254 986
Forsikring	160 000	100 000	84 403	95 629
Gebyr og bankomkostninger	6 250	5 500	2 693	6 118
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 589 400</b>	<b>2 189 600</b>	<b>1 495 844</b>	<b>2 606 824</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-100 000</b>	<b>150 000</b>	<b>63 932</b>	<b>-489 348</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>				
Renteinntekter	25 000	10 000	258	36 720
<b>Finansresultat</b>	<b>25 000</b>	<b>10 000</b>	<b>258</b>	<b>36 720</b>
<b>Resultat</b>	<b>-75 000</b>	<b>160 000</b>	<b>64 190</b>	<b>-452 628</b>
<b>Overføringer</b>				
Åvsatt til annen egenkapital	0	0	0	-452 628
<b>Sum overføringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-452 628</b>

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

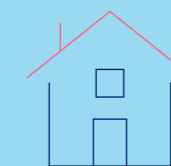
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

E.C. Dahls gate 12A, 7012 TRONDHEIM. Gnr. 403, bnr. 285, snr. 18 i E.C. Dahls gate 12 Sameie, oppdragsnr.: 1300260264  
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Mads Kirkeslett**

Partner / Jurist / Megler  
970 59 235  
mads@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no