PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

GRIFFENFELDS GATE 1 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Griffenfelds gate 1D
7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1958
BRA:	62 m^2
BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	20.5.2026 (Gyldig til 20.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Griffenfelds gate 1D
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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43139

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og slitasje på vinduer.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2026

Rapportdato
20.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Aksel Borgen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Griffenfelds gate 1D, 7012 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	403	Bruksnr:	179	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1958**
Boligtype: **Leilighet**

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 byggteknisk 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	**62**	**51** Romfordeling: Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken	**11** Romfordeling: 1 bod på loft og 1 i kjeller	**0**	**5**
Totalt m²	**62**	**51**	**11**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong, utgang fra stue. Det er betongdekke og stålrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger ble montert i 2006.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet vinduer og terrassedør i 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det er kommet informasjon til dagens eier om at vinduer og terrassedør skal byttes høsten 2026.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er vifte med kullfilter over kokeson

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte. Leiligheten har mekanisk ventilasjon, noe som anses som et kompenserende tiltak for manglende avtrekk til friluft fra kjøkkenviften.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er avløpsrør av støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjennomført rørfornying i 2017. Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken. Dette er tilkoblet eldre kobberrør ut fra sjakt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Elektrisk

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

Det er sikringsskap i felles gang, det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk anlegg i sikringsskap og boenhet er byttet i 2023.

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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2023

Størrelse

120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk styres vi borettslaget og vaktmester.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er renovert i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk for blokken.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

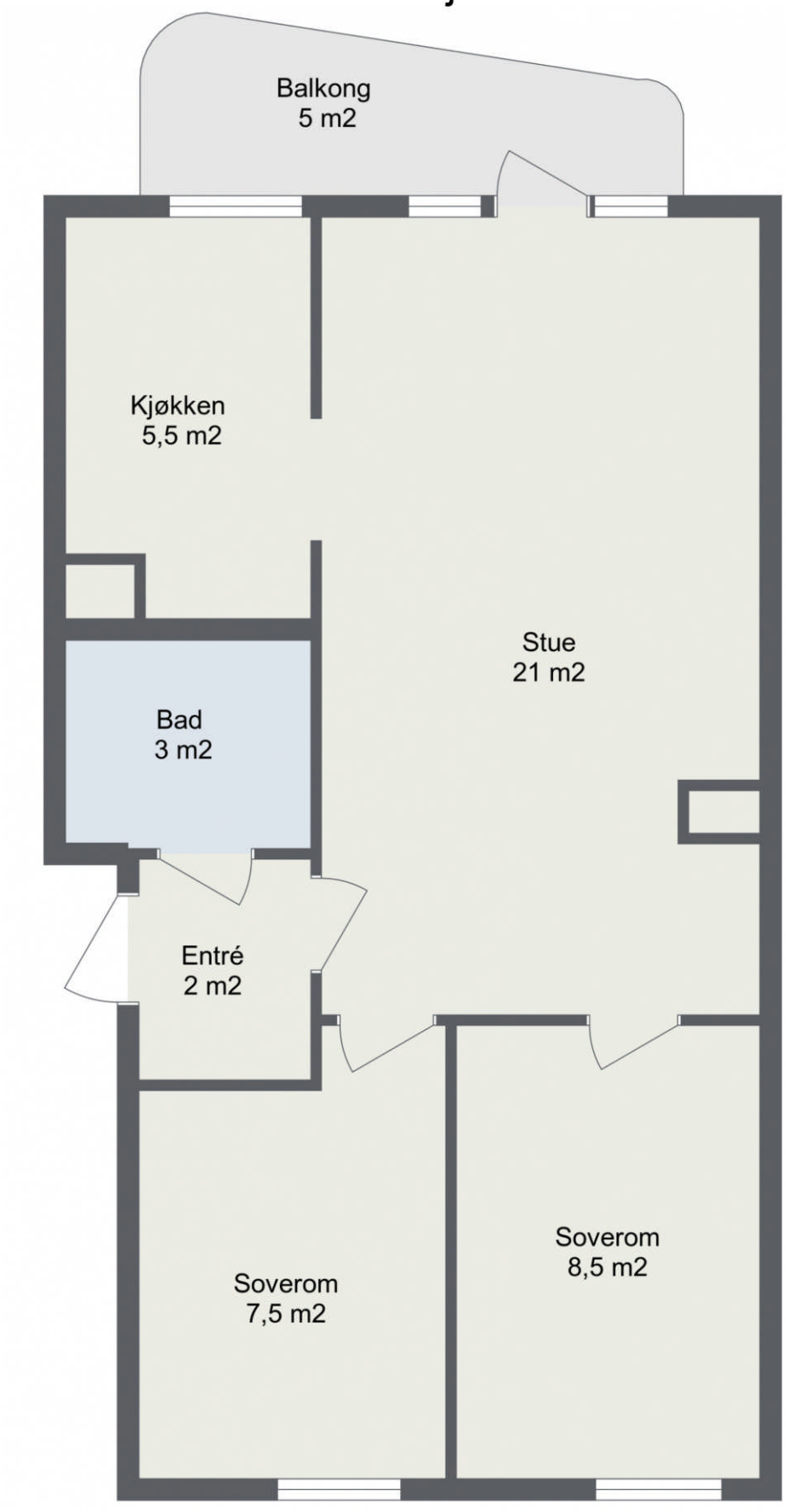
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

1. Etasje



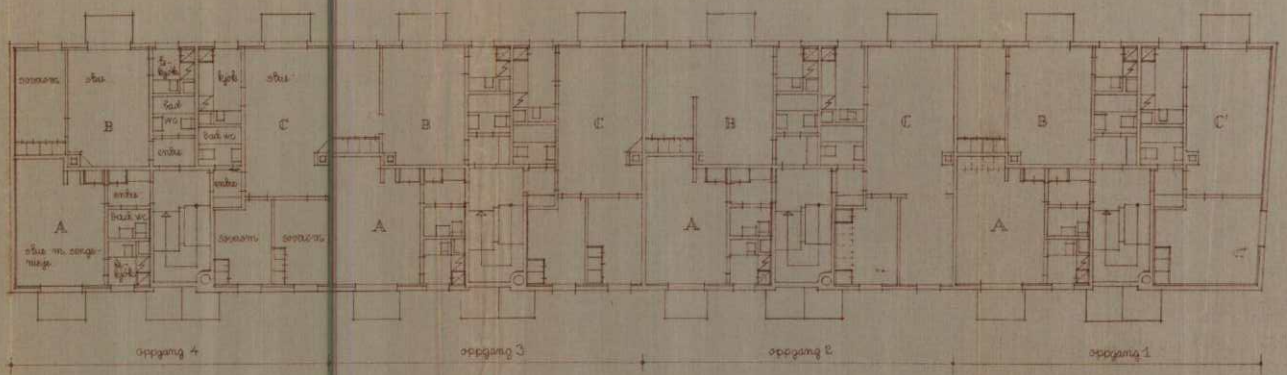
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Griffenfeldts gt 1. (53)

Endelig tegning

Bygn. nr. Approbert av bygningsrådet under henvisning til beslutning av - 1 IV 1957



Trs Griffenfeldts gate nr. 1
bebyggelse
plan 3 etasje
Blad nr. 58
målestokk 1/100
dato: juni 1959
Einar Skalvik arkitekt M.N.A.L.
Sigvid Tollefsrud arkitekt M.N.A.L.

enova

Energiattest



Adresse **Griffenfelds gate 1D, 7012 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296151**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182162086**
Gårdsnummer **403**	Bruksnummer **179**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 592 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260197
Addresse	Griffenfelds gate 1 D		
Postnr.	7012	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Aksel Borgen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år 10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble totalrenovert høsten 2024. Gammelt bad ble revet ned til konstruksjonen, og nytt bad ble bygget opp fra grunnen av.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ferdigstillingsattest fra Byggmester Hofstad AS, med Hofstad VVS AS som underleverandør. Har også produktdokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler med termostat, belysning, tilkobling til speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Trondheim Elektro AS.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad: arbeider ifm. totalrenovering i 2024Kjøkken: installasjon av ny vask, ny oppvaskmaskin og ny varmtvannsbereder i 2023Felles i bygningen: rør-fornying av felles avløpsrør i 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bad: Hofstad VVS, se ferdigstillingsattest i punkt 2.Kjøkken: K. Lund AS, se vedlagt dokumentasjon.Felles i bygningen: Bravida, i regi av aksjelaget, forespør forretningsfører om evt. dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Taket har noe behov for vedlikehold, som er bakgrunn for at styret for tiden utreder rehabilitering.

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipene har fyringsforbud. Boligen har ikke ildsted, men det er mulig å koble seg på pipe. Generalforsamlingen vedtok i 2025 at pipene skal rehabiliteres, slik at fyringsforbudet vil oppheves.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av sikringsskap i 2023.Kjøkken: Ifm. oppussing i 2023. Endring og nye installasjoner til hvitevarer.Bad: Ifm. totalrehabilitering i 2024.Stue og soverom: Belysning i garderobe, diverse nye stikk og brytere i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sikringsskap, kjøkken, stue og soverom: Argon Elektro AS.Bad: se dokumentasjon i punkt 5.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Argon Elektro AS, kontroll etter rehabilitering av sikringsskapet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret har de siste årene jobbet med vedlikeholdsplan for bygningen, og har hyret prosjektleder som har utarbeidet forslag til rehabilitering av vinduer, fasade og tak. Det er planlagt beboermøte 26. mai og ekstraordinær generalforsamling 11. juni.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.05.2026

Signert av *Aksel Borgen*

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER FOR
AS Griffenfeldts gt. 1
org nr. 930 685 194.

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 19.12.1979.
Endret 19.06.1980, 27.03.1984, 29.04.1986, 25.04.1991, 05.05.1994, 13.03.2002, 15.10.2003, 29.03.2006, 25.03.200, 21.03.2012. sist endret den 17.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Griffenfeldts gt. 1 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

1-3 boligaksjelagets eiendom
Selskapets formål er drift av eiendommen Griffenfeldtsgt. 1 i Trondheim, som opprinnelig ble tegnet og bygget etter initiativ av Trondheim Kvinneråd med tanke på å gi husvære til voksne. Huset er beregnet for 1- roms, 2-roms og 3-roms leiligheter.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Aksjekapitalen skal være kr 103.400.- fordelt på 47 aksjer à kr 2.200.- fullt innbetalt og lydende på navn.

Én leilighet – leilighet 1B i oppgang A – eies direkte av selskapet og brukes slik styret bestemmer.

Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse fastsettes av Husbanken. For de samlede obligasjonsinnskudd skal aksjeselskapets styre utstede en pantobligasjon til en bank i Trondheim. Obligasjonen tinglyses og får prioritet etter lån og nedskrivningsbidrag til Husbanken. Nevnte bank avgir erklæring til hver enkelt aksjonær om å besitte fellesobligasjon på hans og de øvrige aksjonærers vegne.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e).

2-4 Forkjøpsrett

(1) Ved overdragelse av aksjer har de tidligere aksjonærer forkjøpsrett etter ansiennitet til høyeste reelle bud.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når aksjen og leiligheten overtas av gjenlevende ektefelle eller livsarving i rett ned –og oppadstigende linje eller søsken, eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren etter aksjonærs død.

(3) Etter søknad fra testator eller erververen i henhold til testament kan styret bestemme at forkjøpsrett ikke skal gjelde ved erverv i henhold til testamentet.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig, med lofts- og kjellerbod i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(3) Aksjeeieren har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører eiendommens fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter bl.a. arbeider som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering

av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Det samme gjelder ombygginger inne i leiligheten, dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Styret kan kreve at aksjeeieren sørger for retting/fjerning av ulovlige installasjoner. Alternativt kan styret fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Slik godkjennelse må være innhentet i god tid før bruksoverlatingen.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (kortidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Aksjeeieren er selv solidarisk ansvarlig for skade som påføres selskapet av fremleietaker, eventuelt erstatningskrav m.m. som påføres selskapet med årsak i forhold hos fremleietaker.

(5) Opptakelse i husstanden av aksjonærenes/ektefellenes slektninger i rett ned- og oppadstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken, regnes ikke som fremleie.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, herunder boder, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som

vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) For skader som ligger innenfor aksjeeierens vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før selskapets bygningsforsikring tas i bruk. Ved bruk av selskapets forsikring skal aksjeeieren betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne etter lov om borettslag § 5-12 flg. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen og boder slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente forsinkelsesrenteloven.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Hvert år velges 2 vekselvis 3 styremedlemmer etter tur. Hvert år velges 2 varamedlemmer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder og nestleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Forretningsfører kan ikke være medlem av styret, heller ikke andre som det måtte være sluttet kontrakt med.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan ansette forretningsfører for eiendommen og fastsette betaling.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som generalforsamlings- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte, og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, minimum tre medlemmer. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt. Om varsel og innkallelse gjelder det samme som er bestemt for den ordinære generalforsamling

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to aksjeeiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med aksjeloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjeeierne om dato og tid for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest minst 8 og høyst 20 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(3) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(4) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap og revisors beretning
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Bruk av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse samt utdeling av utbytte.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR AS GRIFFENFELDTSGT.1

Vedtatt 1960. Revidert 5.mai 1994, 13. mars 2002, 2.oktober 2008.

I. GRUNNREGEL:

1. Alle som bor i eiendommen er ansvarlige for at det hersker ro og orden, og plikter å rette seg etter de husordensregler som er, eller blir gitt.

II. LEILIGHETEN m/boder:

2. Alle inngangsdører skal ha navneskilt.
3. Leieboer plikter å vedlikeholde røkvarsler i egen leilighet.
4. All skade på leiligheten med tilbehør skal erstattes av leieboeren. Rom hvor det går vannrør, må om vinteren holdes oppvarmet slik at rørene ikke fryser. For likegyldighet eller uaktsomhet i så henseende, er leieboer ansvarlig.
5. Lufting av leilighet skal ikke foretas gjennom inngangsdør.
6. Husdyrhold klareres med styret på forhånd.
7. Ekstra husnøkler anskaffes gjennom styret/forretningsfører, og skal ved fraflytting leveres tilbake uten vederlag.
8. Alle boder skal holdes låst. Vindu i kjellerbod skal være lukket om vinteren.
9. Loftsbod må ikke brukes til lagring av brensel.

III. FELLESROM:

10. Fellesrommene må ikke av noen leieboer benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Gårdsplass, trappeoppganger og korridorer må holdes ryddige.
11. Rengjøring av fellesarealene foretas av selskapet.
12. Vaske- og tørkerom brukes av leieboerne etter plan satt opp av styret. Bruker rengjør vaskerommet etter seg, og rydder tørkerom før kl. 08.00.

IV. HENSYN TIL FELLESSKAPET

13. Ytterdørene og dørene inn til kjeller og loft skal alltid være låst. Ingen må åpne for andre enn eget besøk. Leieboerne har ansvar for at ytterdøren går i lås.
14. Støy og uro må unngås mellom kl. 23.00 og 07.00, og ikke finne sted på søn-, hellig- og høytidsdager.
Oppussing og reparasjonsarbeid som medfører støy, må ikke foregå etter kl. 20.00 mandag til fredag, og ikke etter 18.00 på lørdag.
Bruk av radio/TV/musikkanlegg eller musisering må avpasses slik at det ikke sjenerer andre.
15. Unødig uro på gårdsplassen må unngås. Bilvask og tomgang er ikke tillatt.
16. Teppebanking skal foregå på gårdsplassen. Risting og lufting av tøy og annet over balkongrekkverket må ikke finne sted. På søn-, hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt å ha utetørk.
17. Behandling av søppel foregår ifølge de til enhver tid gjeldende kommunale forskrifter.

Styret

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i

AS Griffenfeldts GT 1

I henhold til vedtektene innkalles aksjonærene med dette til ekstraordinær generalforsamling.
Tid: Torsdag 04.12.2025 - kl. 20:00
Sted: Hotell Augustin

Det er beboermøte fra kl. 19:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Piperehabilitering

Vi har hatt kontroll av pipa og i de leilighetene som har ildsted. Etter kontrollen har vi fått fyringsforbud og krav om å utbedre avvikene. For å tilfredsstille dagens krav, må vi rehabilitere pipa. Dette gjøres med å sette inn/ned et stålrør. Dette vil ha en kostnad på ca. 400 000, og vil være aksjelagets kostnad uavhengig av om du har ildsted i din leilighet eller ikke.

I dag er det kun åtte ildsteder, og ca halvparten er i bruk. Dersom vi velger å rehabilitere pipa har også de som har ildsted, krav om å rette avvik som er mottatt for sin leilighet. Dette er kostnader hver enkelt med ildsted må dekke selv.

På bakgrunn av dette, må vi ta stilling til om vi skal rehabilitere pipa eller ikke. Dersom vi velger å la vær å rehabilitere pipa, krever dette 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Om det blir slik at pipa ikke skal rehabiliteres, fortsetter fyringsforbudet. Aksjelaget vil fortsatt få kostnader for andre krav (plombering) som utføres, men dette er ikke kostnader i samme størrelsesorden som en rehabilitering.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Aksjeeier har rett til å møte i generalforsamling, enten selv eller ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen og kan selv gi talerett til rådgiveren.

01.12.2025
AS Griffenfeldts GT 1
Styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Griffenfeldts GT 1 tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - I TOBBs lokaler - Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Virinaya Shetelig og Ingrid Marie Heiene

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall aksjeeiere med stemmerett: 17

Antall fullmakter:2

Totalt stemmeberettigede:19

3 aksjonærer forlot møtet før det var slutt.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Ordinært styrehonorar foreslås til 105 000,-

Styret ber om prosjekthonorar i tillegg. Arbeidet med å få i stand nødvendig renoveringsarbeid av Griffenfeldts gate 1 har krevd mye mer tid enn styrearbeidet i blokka vanligvis gjør. Styret 2025/2026 ber derfor om og i tillegg til vanlig styrearbeid, kr. 40 000 fra budsjettet mellom styremedlemmene for medgått ekstraarbeid i prosjektet.

I denne saken stemmer vi først over ordinært styrehonorar.
Deretter stemmer vi over ekstra beløp på kr. 40 000

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til: 105 000,- ordinært styrehonorar

I tillegg ble det vedtatt et ekstra beløp på kr 40 000,- som et prosjekthonorar.

Totalt beløp ble på 145 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av vedtak for grillforbud - sak fra Julie Bondø

Jeg ønsker at generalforsamlingen vurderer en endring av dagens grillforbud på egen veranda. Dagens totale forbud kan oppleves som unødvendig strengt, særlig når det finnes b.l.a. sikre og moderne grillalternativer (feks. elektrisk grill) som ikke medfører åpen flamme, gnister eller røykutvikling i samme grad som kull- eller gassgrill.

En justering av regelverket kan bidra til økt bokvalitet for beboerne, samtidig som hensynet til brannsikkerhet og naboer ivaretas gjennom klare begrensninger.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at elektrisk grill (grill uten åpen flamme) blir tillatt på balkongene. Skrivet "Til nye aksjonærer og leieboere" vil bli oppdatert dersom det blir enighet om at elektrisk grill blir tillatt.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5.2 Oppdatering av vedtekter - sak fra styret

En gjennomgang av boliglagets vedtekter i samarbeid med forretningsfører TOBB viser at ikke alle bestemmelsene er i tråd med lov om borettslag og lov om aksjeselskap. De bør derfor revideres. Det er tatt utgangspunkt i en nyere mal for vedtekter. I tillegg er det tatt med endringer knyttet til lovendringene etter 2008. TOBBs advokater har bistått styret med å utforme nye vedtekter.

Særlig om vilkåret for å bli aksjeeier:

Vedtektens § 2 er tolket slik at vilkår for å bli aksjeeier er at husstanden kun kan bestå av voksne, slik at det ikke har vært tillatt å ha barn boende. Dette er videre tolket slik at dersom eier av boenheten får barn må familien selge boligen.

Et vilkår om at familier med barn kan nektes å kjøpe andel i boligaksjelaget er diskriminerende.

I vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til for eksempel alder, jf. borettslagsloven § 1-5. Bestemmelsen er også gjeldende for boligaksjelag, jf. borettslagsloven § 1-4, annet ledd. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

Det er tidligere praktisert i aksjelaget at dersom aksjeeier får barn har de fått krav om å selge boligen. Denne praksisen er i alle tilfeller ikke tillatt. En aksjeeier kan ikke bli pålagt å selge boligen med begrunnelse i at en ikke lengre oppfyller kravene for å bli aksjeeier. En aksjeeier som er godkjent ved ervervet av aksjeboligen kan ikke senere trekkes tilbake. En slik praksis vil også være diskriminerende og ulovlig.

Styret foreslår derfor at vedtektens § 2 endres, slik at bestemmelsen ikke er diskriminerende, og følgende ordlyd fjernes fra vedtektene: *«med tanke på å gi husvære til voksne».*

Oppsummering av de øvrige endringsforslagene:

- Oppdatert språk, nye begreper og formuleringer.
- Lagt til enkelte sentrale bestemmelser fra aksjeloven og borettslagsloven, for å synliggjøre bestemmelsene, dette fører ikke til realitetsendring, dette gjelder for eksempel bestemmelsene om fravikelse, tvangssalg og felleskostnader.
- Korttidsutleie begrenses til 30 døgn i året, dette er i tråd med borettslagsloven.
- Lagt til at selskapet må gi tilbakemelding til erververen som aksjeeier innen 20 dager dersom de nekter å godkjenne erververen som aksjeeier. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- Mer detaljerte regler om fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom boligaksjelaget og aksjeeierne. Fordelingen følger hovedreglene i lov om borettslag og de tidligere vedtektene.
- Ved bruk av boliglagets forsikring, for forhold som aksjeeier har vedlikeholdsansvar og ansvar for må hele egenandelen dekkes av aksjeeier.
- Henvisning til nye erstatningsregler for mangelfullt vedlikehold både fra aksjelaget og aksjeeiers side.
- Varsel og innkalling til generalforsamling kan sendes eierne ved elektronisk kommunikasjon.
- Nye regler om digital generalforsamling.
- Lagt til at dersom styret skal ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene så krever dette vedtak på generalforsmalingen. Lån som ikke krever pantesikkerhet foran innskuddene, det vil si lån med dårligere prioritet eller lån, kan styret beslutte. Dette fordi styret må ha mulighet til å ta opp lån for å blant annet utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid. Dette er en vanlig bestemmelse i øvrige borettslag og boligaksjelag og går frem av borettslagsloven § 8-9 nr. 4.
- Aksjeloven gir styret vide fullmakter, også til å fatte beslutninger som er av uvanlig art eller stor betydning. I boligaksjeselskaper kan dette gi styret større myndighet enn det som gjelder i borettslag, hvor viktige beslutninger må avgjøres av generalforsamlingen. Det er derfor hensiktsmessig at større eller prinsipielle

beslutninger også her behandles av aksjeeierne, ikke bare av styret. For å sikre at aksjeeierne får reell innflytelse i saker av vesentlig betydning, bør styrets myndighet avgrenses gjennom vedtektsendringer. Målet er å legge beslutningsmyndigheten på nivå med det som gjelder for borettslag. Det er derfor tatt inn en liste fra borettslagsloven § 8-9 om hvilke saker som må behandles av generalforsamlingen. Se punkt 7-3 i de oppdaterte vedtektene.
- Eventuell årsberetning legges frem i Generalforsamlingen.
- Fjernet fra vedtektene § 18 at *«Ingen kan dog ifølge fullmakt avgi mer enn èn stemme i tillegg til sin egen.».* Retten til å la seg representere ved fullmektig kan ikke begrenses i vedtektene, jf. aksjeloven § 5-2.

Om regler om kortidsutleie som ble innført 1.1.2020:
Fra 1. januar 2020 kan en aksjeeier leie ut boligen sin i inntil 30 dager i året uten å spørre styret, jf. borettslagsloven § 5-4 nytt andre punktum. Dette innebærer en oppmykning av de ellers noe strenge reglene om utleie i borettslag/ boligaksjelag. Begrepet å «overlate bruken» er et vederlagsnøytralt uttrykk, det vil si både kostnadsfritt utlån og utleie er omfattet av bestemmelsen.

Om regler om årsberetning:
Årsberetning er som den praktiske hovedregel ikke lenger obligatorisk i boligaksjelag, da boligaksjelag som regel vil være å anse som «små foretak» etter regnskapsloven § 3-1, jf. § 1-6. Bestemmelsen ble endret ved lov 10. april 2019 nr. 13 (i kraft 1. januar 2020), da ordet «eventuell» ble tilføyd foran «årsmelding»

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter i tråd med styrets forslag med unntak av **§ 1-3**. Følgende tekst skal inn og erstatte foreslåtte tekst: "Selskapets formål er drift av eiendommen Griffenfeldtsgt. 1 i Trondheim, som opprinnelig ble tegnet og bygget etter initiativ av Trondheim Kvinneråd med tanke på å gi husvære til voksne. Huset er beregnet for 1- roms, 2-roms og 3-roms leiligheter"

Ved avstemning ble det avgitt 16 stemmer. 15 stemte for og 1 mot.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Asle Alsethaug
Andreas Sone Gustafsson

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Børge Arntsen
Julie Bondø

Styreleder Kjersti Kristoffersen ble valgt som styreleder i 2025 for et år. Hun ble valgt for et nytt år under møtet.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Marte Grindberg

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Katrine Gagnat Bøe
Kevin Ørjansen Karlsen

6.3 Valgkomite for 1 år

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Griffenfelds gate 1D 7012 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

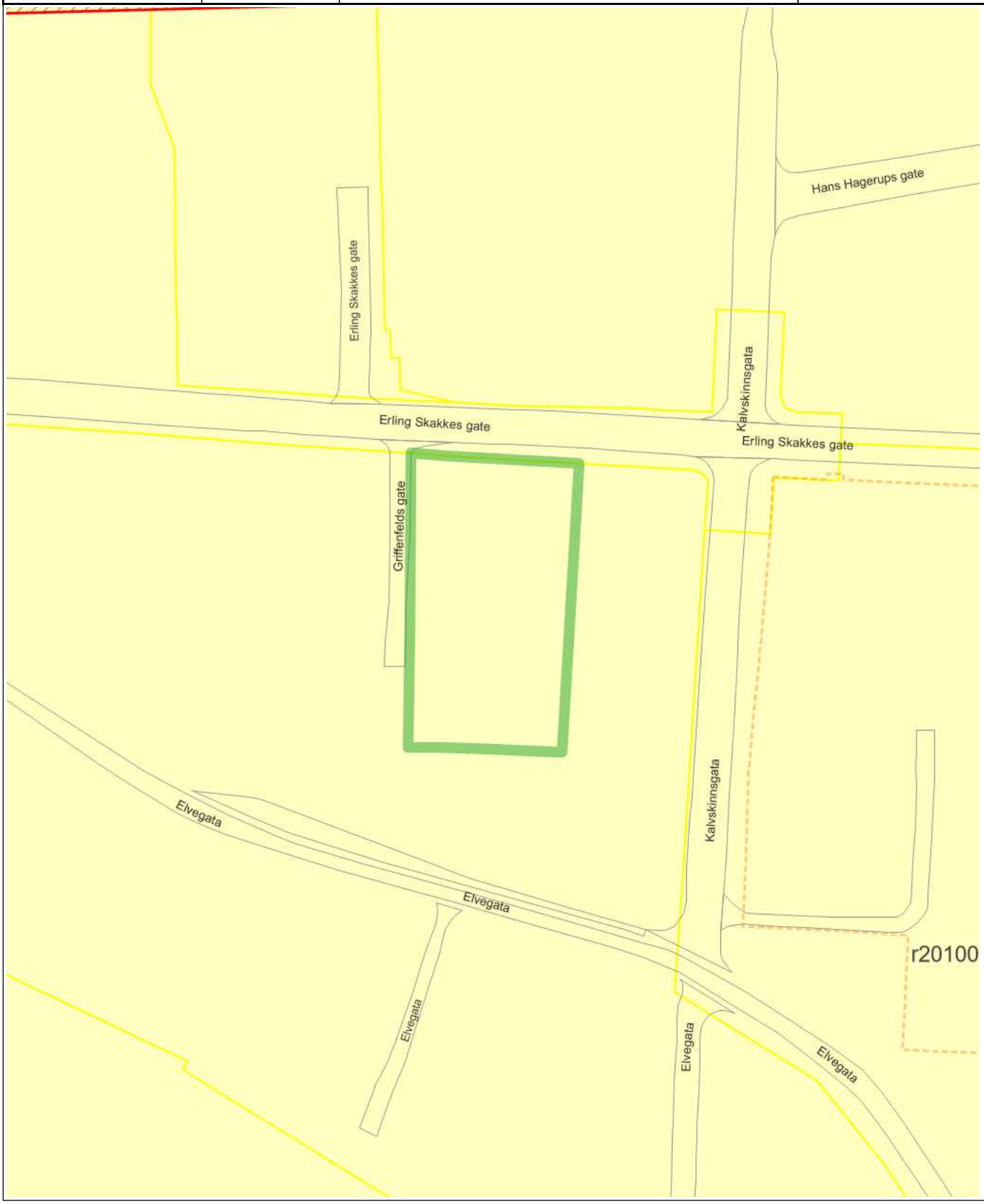


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Griffenfelds gate 1D 7012 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

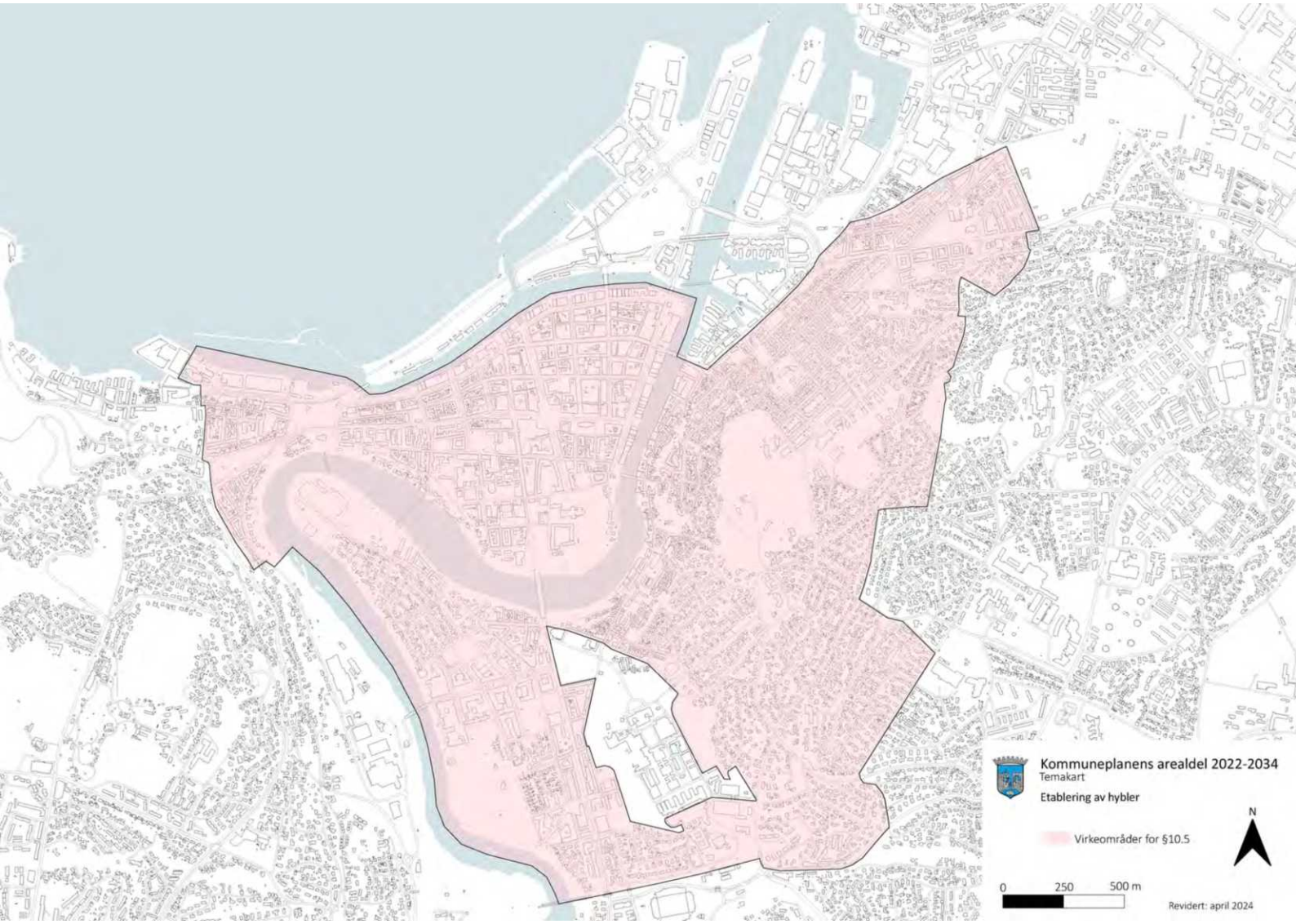
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 118ap

Arkivsak: 03/2811

REGULERINGSPLAN FOR KALVSKINNET
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 25.01.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 17.09.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 15.01.2008
Dato for Bystyrets vedtak	: 24.04.2008

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune datert 25.01.2005.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Hovedformål

Hovedformålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Å bevare og utvikle Kalvskinnet i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen.
- Å utvikle Kalvskinnets rekreasjonsverdi, ivareta og forsterke det åpne grønne preget omkring bygningene, og å bevare elveskråningen som et vesentlig element i kulturlandskapet.

2.2 Arealbruk

Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring; bevaringsområde og bevaringsområde S1, Nidelvkorridoren, kombinert med følgende arealbruksformål:

- Byggeområder, herunder områder for boliger, kontor, offentlig bebyggelse og angitt allmennyttig formål.
- Offentlige trafikkområder, herunder områder for kjøreveger, annen veggrunn, gang-/ sykkelveg, sykkelveg, gangveg/ fortau og formål for torg/ bymessig park.
- Offentlige friområder.
- Friområde i sjø og vassdrag.
- Fellesområder, felles avkjørsel.
- Kombinerte formål; herunder områder for bolig/forretning/kontor og offentlig /allmennyttig formål.

§ 3 KRAV TIL PLAN OG DOKUMENTASJON

§ 3.1 Krav om bebyggelsesplan

Byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd større enn 100 m^2 BYA og/eller en gesimshøyde over 8 og en mønehøyde over 9 meter kan bare tillates på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 3.2 Krav om konsekvensvurdering og dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, eller om bebyggelsesplan, skal det foreligge en egen beskrivelse som viser hvordan reguleringsplanens hovedformål og bestemmelser ivaretas, herunder hvordan tiltaket eller planen forholder seg til strøkskarakteren, illustrert ved tegninger og modell.

§ 3.3 Krav om arkeologiske undersøkelser

Før det kan gis tillatelse til tiltak på eiendommene gnr./bnr. 403/30, 403/19, 403/267, 403/16, 403/137, 403/8, 403/2, 403/62 og 403/6, skal det gjennomføres en arkeologisk gransking av de automatisk fredete kulturminnene som kan komme i konflikt med utbyggingene. Dette gjelder kulturlag fra jernalder og middelalder. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, i god tid før de enkelte tiltakene skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåking/ undersøkelse kan fastsettes. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver iht. Kulturminneloven § 10. Den arkeologiske granskingen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

§ 3.4 Krav til miljøteknisk undersøkelse av grunnen

Med søknad om tiltak som vil kunne berøre grunnen i skråningen ned mot Nidelva, skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal kommunen (miljøenheten) forelegges og godkjenne tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn jf. forurensningsforskriftens kap. 2.

§ 4 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Utomhusareal, offentlige trafikkområder og friområder skal utformes i samsvar med prinsippene for universell utforming, slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings –og bevegelseshemmede.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

§ 5.1 Generelt

§ 5.1-1 Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring.

§ 5.1-2 Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd skal forelegges kulturminnemyndighetene før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 5.2 Bevaring av kulturminner i grunnen

Med unntak av områder lavere enn kote 12 ut mot Nidelva, er grunnen innenfor planområdet et automatisk fredet kulturminne. Det samme gjelder for området nord for Repslagerveita. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminner ut over tiltak beskrevet i § 5.2-1 til 5.2-5, vil dermed være ulovlige uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om tiltak skal sendes rette antikvarisk myndighet, for tiden Sør Trønderlag fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige gransking belastes tiltakshaver jf. Kulturminneloven § 10.

Unntatt fra denne søknadsplikten er:

§ 5.2-1 Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.

§ 5.2-2 Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veg, gangstier med mer i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.

§ 5.2-3 Graving og vanlige vedlikehold av grønt – og friområder, bakgårder med mer, til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.

§ 5.2-4 Graving for drenering eller lignende rundt bygg med full kjeller inntil 1 m. fra ytterkant

av grunnmur.

§ 5.2-5 Graving og nybygging i utsjaktet areal i forbindelse med parkeringshus på Leutenhaven.

Påvises automatisk fredete kulturminner i forbindelse med gravearbeider som nevnt over skal arbeidet stoppes og dispensasjon vurderes etter kulturminneloven § 8, 2. ledd. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver jf. Kulturminneloven § 10.

§ 5.3 Bevaring av områdets åpne struktur

§ 5.3-1 *Generelt*

Områdets åpne struktur, herunder åpne indre gårdsrom og hager, skal bevares med dagens åpne preg. Fjerning av større trær og annen verdifull vegetasjon skal godkjennes av kommunen.

§ 5.3-2 *Nidelvkorridoren – S1*

Innenfor område kalt Nidelvkorridoren – S1 på plankartet skal dagens bebyggelsesstruktur og grønne preg bevares. Området skal ikke fortettes med ny, frittliggende bebyggelse.

§ 5.4 Bevaring av eksisterende bebyggelse og tilpasning av ny bebyggelse

§ 5.4-1 *Bevaring av bygninger*

Samtlige bygninger innenfor planområdet, unntatt dagens bebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 403/259 (Leutenhaven), på gnr./bnr. 403/196 Kongens gate 27 og på gnr./bnr. 403/113 Elvegata 5 B, skal bevares og tillates ikke revet.

§ 5.4-2 *Krav til tilpasning ved endring av bestående bebyggelse*

Ved vedlikeholdsmessige arbeider og utbedringer, samt ved teknisk nødvendige utskiftinger av bygningsdeler, skal materialer, utførelse og fargesetting stemme overens med bygningens karakter og tradisjonstilhørighet.

§ 5.4-3 *Krav til tilpasning av ny bebyggelse*

All ny bebyggelse, herunder tilbygg og påbygg skal tilpasses tilliggende bebyggelse i volum og utforming. Det skal stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet, og legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

§ 6 BYGGEOMRÅDER

§ 6.1 Fellesbestemmelser

§ 6.1-1 *Krav om utomhusplan*

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, skal det foreligge en detaljert plan for den ubebygde delen av tomta. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal være avmerket på plankartet. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til adkomster, parkering, avfall, utopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/ fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for orienterings –og bevegelseshemmede. Utomhusplanen må inngå i søknad om igangsetting, og skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Utearealet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 6.1-2 *Krav til leilighetsstørrelse*

Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt.

I nybygg og ved bruksendring av eksisterende bebyggelse skal leilighetsstørrelsen være variert. For nybygg skal boligsammensetningen fastsetting gjennom bebyggelsesplan.

§ 6.2 Områder for boliger

Området skal brukes til boligformål. I 1. etasje kan det innpasses næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boligene.

§ 6.3 Områder for bolig/forretning/kontor

Det tillates ikke etablert nye boliger i 1. og 2. etasje ut mot Prinsens gate, Kongens gate, Smedbakken og Erling Skakkes gate øst for Smedbakken.

§ 6.4 Områder for kombinert offentlig bebyggelse/allmennyttig formål (Leuthenhaven)

§ 6.4-1 *Arealbruk*

Områdene skal brukes til administrative funksjoner og forsamlingslokaler som angitt på plankartet.

§ 6.4-2 *Ny bebyggelse*

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 14 meter og med en etasjeinndeling på maksimalt 4 etasjer.
1. og 2. etasje skal fortrinnvis benyttes til publikumsrettet virksomhet.

§ 6.4-3 *Rekkefølgekrav*

Tilliggende områder for gangveg/fortau og hele området merket Bymessig park på plankartet, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor områdene.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Torg/ bymessig park

§ 7.1-1 *Utforming*

Områdene skal opparbeides med gatebelegg, beplantning, belysning, sitteplasser og kunstnerisk utsmykking av høy kvalitet.

§ 7.1-2 *Kjøretrafikk*

Det tillates ikke bilkjøring utover nødvendig tilbringertjeneste og opprettholdelse av etablert atkomst.

§ 7.1-3 *Rekkefølgekrav*

Avkjørselen fra Kongens gate til Voldgata skal holdes stengt hvis hensynet til trafikkavviklingen i Kongens gate tilsier det. Ved eventuell åpning av avkjørselen skal det stenges for gjennomkjøring i Erling Skakkes gate og Elvegata, merket "Torg/ bymessig park" på plankartet.
Så lenge Voldgata er stengt mot Kongens gate tillates atkomst over torg/ bymessig park. Endring av kjøremønster krever trafikkregulering.

§ 7.2 Kjøreareal og gang- og sykkelareal

Den viste inndelingen i kjøreareal og gang- og sykkelareal kan tillates endret etter nærmere vurdering iht. gjeldende Gatebruksplan.

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 8.1 Offentlig friområde

§ 8.1-1 *Arealbruk og utforming*
Områdene skal brukes til rekreasjonsområder, parker, lekeplasser og elvepromenade. Områdene skal opparbeides med et bymessig preg i samsvar med plan godkjent av kommunen.
Det tillates ikke oppført bygninger i områdene.

§ 8.1-2 *Kjøretrafikk over friområde*
Det tillates at etablerte atkomster over friområdene opprettholdes. For øvrig tillates ikke kjøretrafikk eller parkering.

§ 8.2 Friområde i sjø og vassdrag
Det er ikke tillatt med utfylling eller anlegg/konstruksjoner i området.

§ 9 FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr./ bnr.; 403/112, 403/113 og 403/114.

Bystyrets vedtak av 24.04.08 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kalvskinnet som vist på kart i målestokk 1:1000, merket byplankontoret, datert 25.01.05, senest endret 17.09.07 med bestemmelser senest datert 15.01.2008.

Det vises til pågående prosesser, både det store løftet med opprustningen av Torvet og Hjertepromenaden. For byen er Torvet det viktigste prosjektet, og må ikke forsinkes. Utviklingen av hjertepromenaden må finne mindre kontroversielle og rimelige løsninger, og hvor man i denne omgang nøyer seg med de minst kontroversielle områder/strekninger.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

Bystyret vedtar at en fremtidig park på Leutenhaven skal dekke minimum arealet som i dag er parkeringsplass. Eksisterende bygg foreslås revet for å få en større bymessig park med åpning mot Repslagerveita med den lave trehusbebyggelsen. Repslagerveita har lite trafikk og gode solforhold . I tillegg vil en slik løsning åpne tilgjengeligheten mot Arbeiderforeningen.
Det planlagte bygget mot Smedbakken vil dempe støy fra biltrafikken og gjøre parken mer attraktiv.
Bystyret er videre åpne for at parken kan bygges opp fra bakkeplan. Det forutsettes utlyst egen arkitektkonkurranse for området. Nytt bygg mot Smedbakken må være arealeffektivt. Bygningsmassen bør også utformes slik at parken og bygningsmassen får et helhetlig og spennende uttrykk. Miljøløsninger skal vektlegges ved arkitektkonkurransen.
Denne løsningen vil også gi Trøndelag Teater det inngangsparti og de omgivelser det fortjener. Bystyret forutsetter at bebyggelsesplan sendes tilbake til endelig politisk behandling.

FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, MDG, Sp, PP:
Vi kan ikke se at planforslaget tar nok høyde for Leuthenhavens fremtidige potensial. Det er

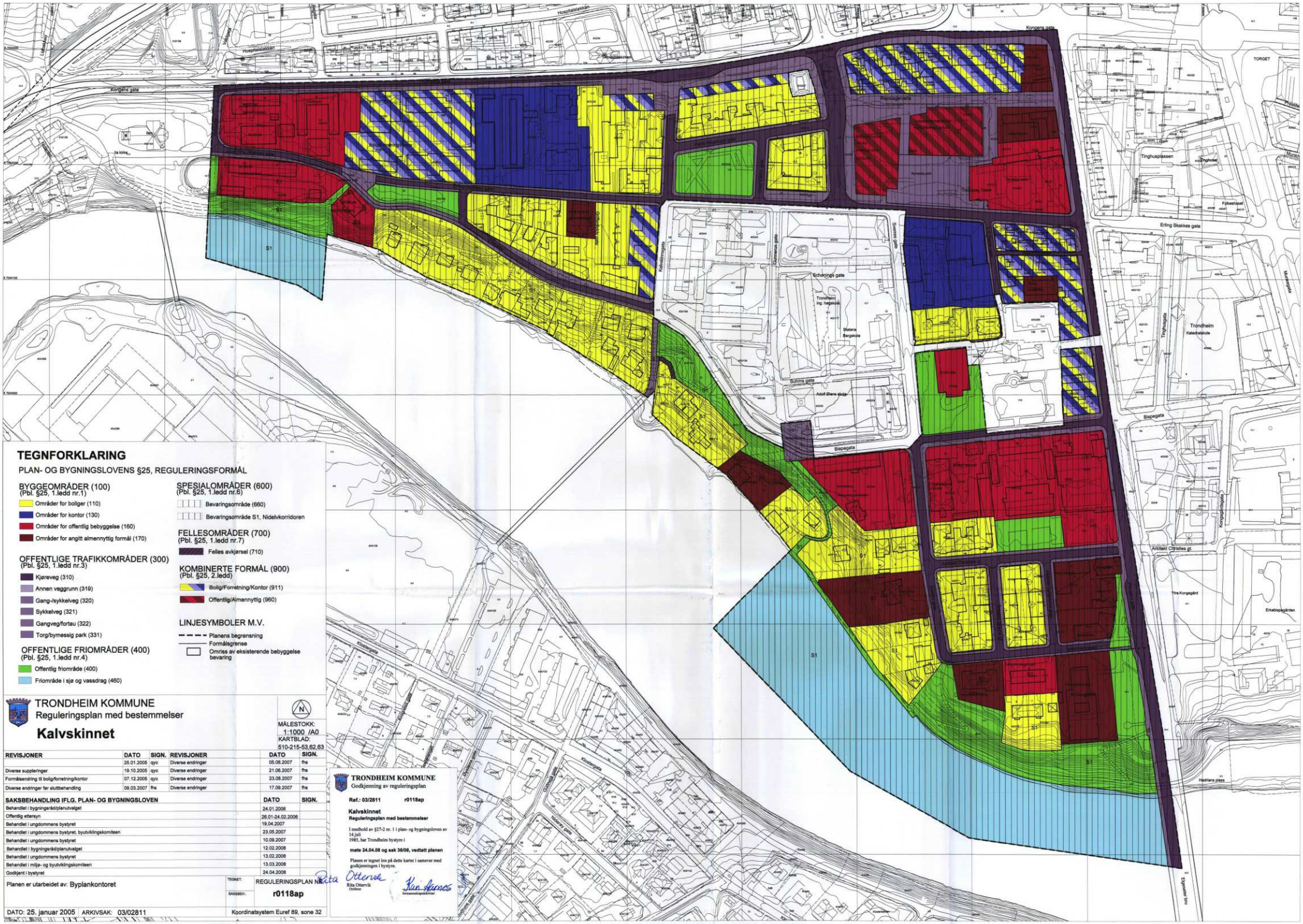
to forhold vi mener det særlig bør legges vekt på fremover:

Vi vil ha en utdyping og forbedring av kultur- og kunnskapsaksen som går igjennom Leutenhavenområdet. Vitenskapsmuseet med et framtidig Vitensenter må knyttes bedre sammen med Arbeiderforeningens mulige framtid som Trondheims nye storstue fra byens frivillige musikk- og scenekunstnermiljø. Sammen med HiST og Trøndelag teater vil dette utgjøre den største ansamlingen av kultur- og kunnskapsinstitusjoner i byen rundt et framtidig park- og torvområde.

Trondheim har ambisjoner om å være ledende på miljøsiden i Norge. Skal det først realiseres et større kontor- og servicebygg på Leuthenhaven bør dette bli det fremste lavenergihuset av sitt slag når det gjelder teknologi. Byen trenger et signalbygg på dette feltet og har de faglige miljøene som skal til for å kunne realisere dette. Et slikt bygg vil dessuten være et viktig signal til regionens bygge- og anleggsbransje og et insitament for den til å tenke nytt.

Rita Ottervik

Kari Aarnes



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for kontor (130)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for angitt almennyttig formål (170)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Sykkelveg (321)
- Gangveg/fortau (322)
- Torg/bymessig park (331)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Offentlig friområde (400)
- Friområde i sjø og vassdrag (460)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Bevaringsområde (660)
- Bevaringsområde S1, Nidelvkorridoren

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)
- Offentlig/Almennyttig (960)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse bevaring

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Kalvskinnet

MÅLESTOKK: 1:1000 /A0
KARTBLAD: 510-215-53,62,63

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
	25.01.2005	qvo	Diverse endringer	05.06.2007	fha
Diverse suppleringer	19.10.2005	qvo	Diverse endringer	21.06.2007	fha
Formålsendring til bolig/forretning/kontor	07.12.2005	qvo	Diverse endringer	23.08.2007	fha
Diverse endringer før sluttbehandling	09.03.2007	fha	Diverse endringer	17.09.2007	fha

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsråd/planutvalget	24.01.2006	
Offentlig ettersyn	26.01-24.02.2006	
Behandlet i ungdommens bystyret	19.04.2007	
Behandlet i ungdommens bystyret, byutviklingskomiteen	23.05.2007	
Behandlet i ungdommens bystyret	10.09.2007	
Behandlet i bygningsråd/planutvalget	12.02.2008	
Behandlet i ungdommens bystyret	13.02.2008	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.2008	
Godkjent i bystyret	24.04.2008	

Planen er utarbeidet av: Byplankontoret

TEGNET: REGULERINGSPLAN NR.
SAKSBEH.: **r0118ap**

DATO: 25. januar 2005 ARKIVSAK: 03/02811

Koordinatsystem Euref 89, sone 32

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03/2811 r0118ap

Kalvskinnet
Reguleringsplan med bestemmelser

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

møte 24.04.08 og sak 38/08, vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

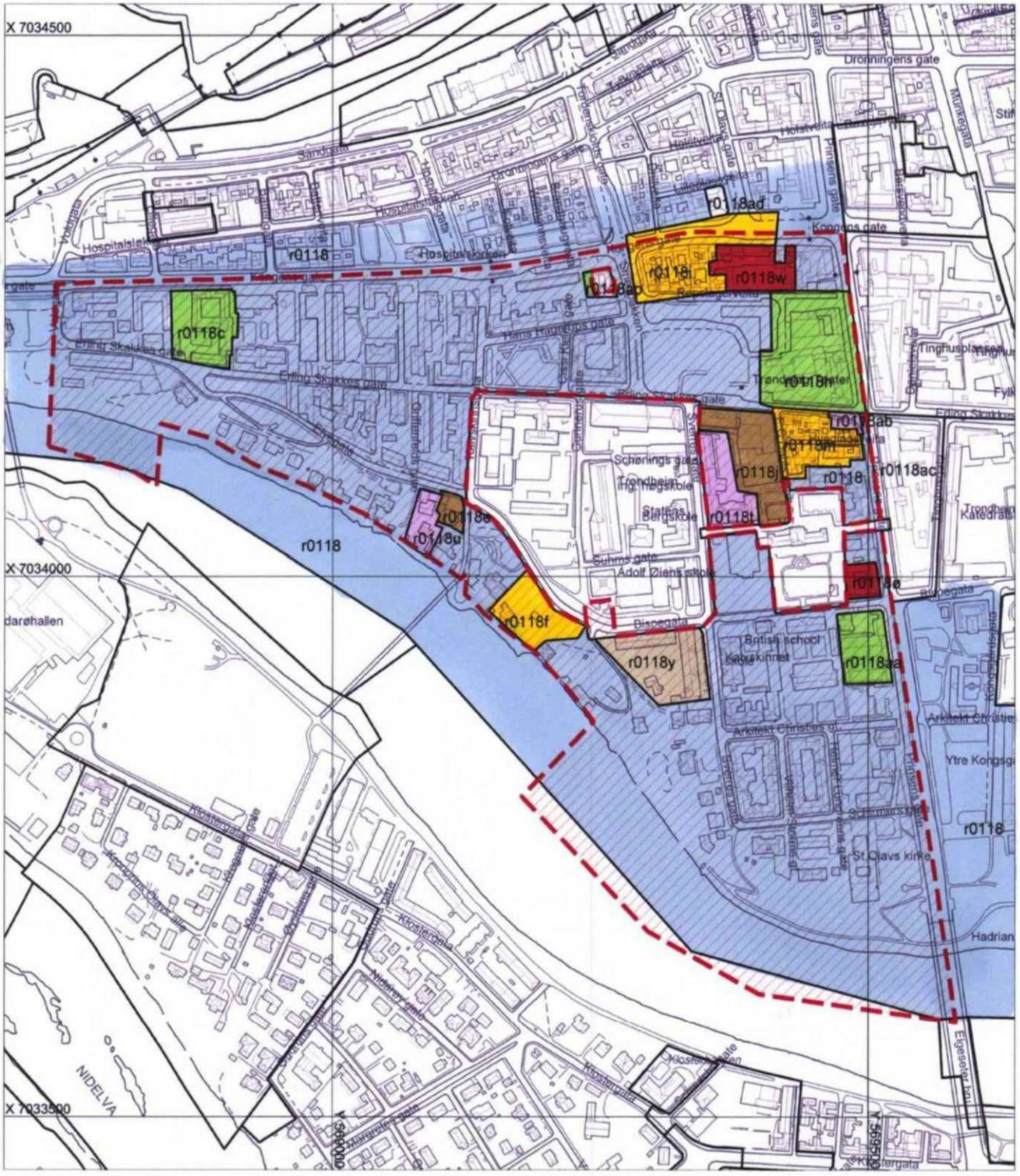
Kari Aamnes
Sekretariatsleder

TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0118AP ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

M 1:5000



Ad. 322/56

Herr o.r.sakförer Rolf Opdahl,
h_e_r.

Ad: Griffenfeldts gate 1.

Inspeksjon ble foretatt den 10. ds.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang A, slik som omsökt.
Plater under feieluker på loft mangler.
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 13. april 1959.
For bygningssjefen:

I. Maalö

A. Ören

Ad 322/56

Herr overretttssakfører Rolf Opdahl,
h.e.r.

Ad: Griffenfeldts gate 1.

Inspeksjon er foretatt dd.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang B.
Vaskerommet må snarest bringes i orden.
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 27. februar 1959.
For bygningssjefen:

I. Maalö

K. Bekken

Herr o.r.sakförer Rolf Opdahl,
h_e_r:

Ad 322/56

Ad: A/S Griffenfeldts gt. 1.

Inspeksjon er foretatt sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang C.

Ny inspeksjon vil bli foretatt når de andre oppganger blir ferdige.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2. februar 1959.

For bygningssjefen:

I. Maalö

K. Bekken

Ad 322/56

Herr o.r.sakförer Rolf Opdahl,
h_e_r.

Ad: A/S Griffenfeldts gate 1,

Inspeksjon er foretatt sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang D

Ny inspeksjon vil bli foretatt når de andre oppganger er ferdige.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 23. desember 1958.

For bygningssjefen:

I. Maalö

Ad. 322/56.

Herr overrettssakfører Rolf Opdahl,
h e r.

Ad: Griffenfeldts gt. 1.

Det bekreftes herved at det er gitt midlertidig innflyttingstillatelse for hele bygget.

Bruksattest vil bli utstedt når transparentkopier på lerret er mottatt, og etter at helserådet har uttalt seg angående bygget.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 25. august 1959.

For bygningssjefen:

I. Maalø

A. Ören

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 11585

Byg.jnr. Ad 322/56

Til Helserådets formann.

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

bygningsarbeidet på A/S GRIFFENFELDTS GT 1

nemlig BOLIGBLOKK

hvilket eieren herr A/S GRIFFENFELDTS GT 1 har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 26-8-59

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Nilsens Utviklings Prosjekter AS
Vikelvfaret 4

N-7054 RANHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	06/45395/ oppgis ved alle henv.	Thor W. Nilsen	26.02.2007

Griffenfelds gate 1, ferdigattest for avløpsledning fra sluk gjennom dekke/brannskille

Byggested:	**Griffenfelds gate 1** Gnr.: **403** Bnr.: **179**
Bygningsnummer:	**182162086**
Ansvarlig søker:	**Nilsens Utviklings Prosjekter AS**
Tiltakshaver:	**Thor Nilsen**
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype:	**Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 19.02.2007.
Anmodningen er komplettert 23.02.2007.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 147/07.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Kåre Ryndal
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

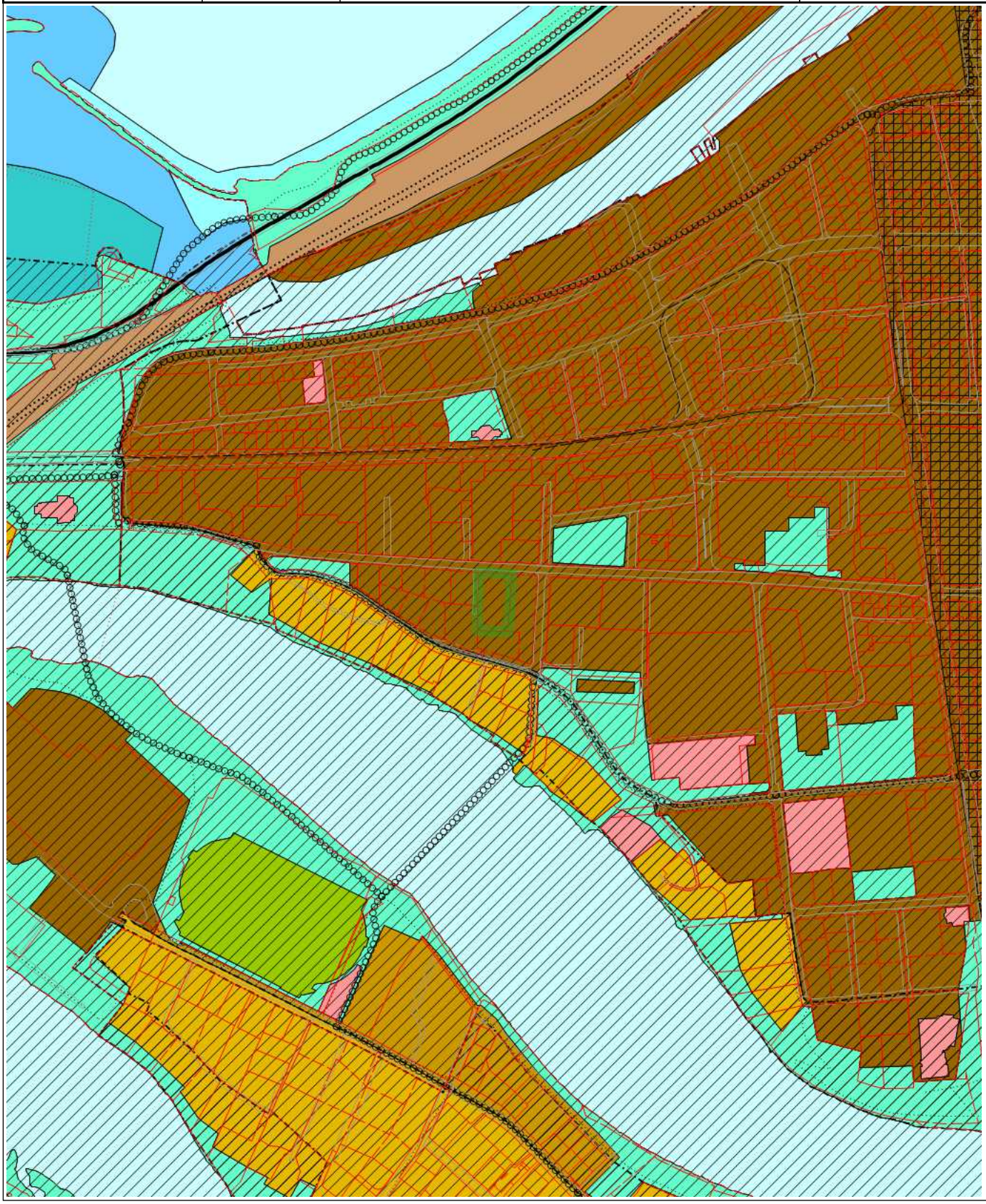
Kopi:
Thor Nilsen, Osveien 41, 7054 RANHEIM

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Griffenfelds gate 1D 7012 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Griffenfeldts GT 1

I henhold til vedtektene innkalles aksjonærene med dette til ordinær generalforsamling.

Tid: Tirsdag 17.03.2026 - kl. 18:00
Sted: I TOBBs lokaler - Krambugata 7

Vi ber om at alle som skal delta, møter opp senest kl. 17:50 ved hovedinngangen.

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Ordinært styrehonorar foreslås til 105 000,-

Styret ber om prosjekthonorar i tillegg. Arbeidet med å få i stand nødvendig renoveringsarbeid av Griffenfeldts gate 1 har krevd mye mer tid enn styrearbeidet i blokka vanligvis gjør. Styret 2025/2026 ber derfor om og i tillegg til vanlig styrearbeid, kr. 40 000 fra budsjettet mellom styremedlemmene for medgått ekstraarbeid i prosjektet.

I denne saken stemmer vi først over ordinært styrehonorar.
Deretter stemmer vi over ekstra beløp på kr. 40 000

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av vedtak for grillforbud - sak fra Julie Bondø

Jeg ønsker at generalforsamlingen vurderer en endring av dagens grillforbud på egen veranda. Dagens totale forbud kan oppleves som unødvendig strengt, særlig når det finnes b.l.a. sikre og moderne grillalternativer (feks. elektrisk grill) som ikke medfører åpen flamme, gnister eller røykutvikling i samme grad som kull- eller gassgrill.

En justering av regelverket kan bidra til økt bokvalitet for beboerne, samtidig som hensynet til brannsikkerhet og naboer ivaretas gjennom klare begrensninger.

Styrets innstilling: Styret foreslår at elektrisk grill (grill uten åpen flamme) blir tillatt på balkongene. Skrivet "Til nye aksjonærer og leieboere" vil bli oppdatert dersom det blir enighet om at elektrisk grill blir tillatt.

5.2 Oppdatering av vedtekter - sak fra styret

En gjennomgang av boliglagets vedtekter i samarbeid med forretningsfører TOBB viser at ikke alle bestemmelsene er i tråd med lov om borettslag og lov om aksjeselskap. De bør derfor revideres. Det er tatt utgangspunkt i en nyere mal for vedtekter. I tillegg er det tatt med endringer knyttet til lovendringene etter 2008. TOBBs advokater har bistått styret med å utforme nye vedtekter.

Særlig om vilkåret for å bli aksjeeier:

Vedtektens § 2 er tolket slik at vilkår for å bli aksjeeier er at husstanden kun kan bestå av voksne, slik at det ikke har vært tillatt å ha barn boende. Dette er videre tolket slik at dersom eier av boenheten får barn må familien selge boligen.

Et vilkår om at familier med barn kan nektes å kjøpe andel i boligaksjelaget er diskriminerende.

I vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til for eksempel alder, jf. borettslagsloven § 1-5. Bestemmelsen er også gjeldende for boligaksjelag, jf. borettslagsloven § 1-4, annet ledd. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

Det er tidligere praktisert i aksjelaget at dersom aksjeeier får barn har de fått krav om å selge boligen. Denne praksisen er i alle tilfeller ikke tillatt. En aksjeeier kan ikke bli pålagt å selge boligen med begrunnelse i at en ikke lengre oppfyller kravene for å bli aksjeeier. En aksjeeier som er godkjent ved ervervet av aksjeboligen kan ikke senere trekkes tilbake. En slik praksis vil også være diskriminerende og ulovlig.

Styret foreslår derfor at vedtektens § 2 endres, slik at bestemmelsen ikke er diskriminerende, og følgende ordlyd fjernes fra vedtektene: *«med tanke på å gi husvære til voksne».*

Oppsummering av de øvrige endringsforslagene:

- Oppdatert språk, nye begreper og formuleringer.
- Lagt til enkelte sentrale bestemmelser fra aksjeloven og borettslagsloven, for å synliggjøre bestemmelsene, dette fører ikke til realitetsendring, dette gjelder for eksempel bestemmelsene om fravikelse, tvangssalg og felleskostnader.

- Korttidsutleie begrenses til 30 døgn i året, dette er i tråd med borettslagsloven.

- Lagt til at selskapet må gi tilbakemelding til erververen som aksjeeier innen 20 dager dersom de nekter å godkjenne erververen som aksjeeier. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- Mer detaljerte regler om fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom boligaksjelaget og aksjeeierne. Fordelingen følger hovedreglene i lov om borettslag og de tidligere vedtektene.

- Ved bruk av boliglagets forsikring, for forhold som aksjeeier har vedlikeholdsansvar og ansvar for må hele egenandelen dekkes av aksjeeier.

- Henvisning til nye erstatningsregler for mangelfullt vedlikehold både fra aksjelaget og aksjeeiers side.

- Varsel og innkalling til generalforsamling kan sendes eierne ved elektronisk kommunikasjon.

- Nye regler om digital generalforsamling.

- Lagt til at dersom styret skal ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene så krever dette vedtak på generalforsmalingen. Lån som ikke krever pantesikkerhet foran innskuddene, det vil si lån med dårligere prioritet eller lån, kan styret beslutte. Dette fordi styret må ha mulighet til å ta opp lån for å blant annet utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid. Dette er en vanlig bestemmelse i øvrige borettslag og boligaksjelag og går frem av borettslagsloven § 8-9 nr. 4.

- Aksjeloven gir styret vide fullmakter, også til å fatte beslutninger som er av uvanlig art eller stor betydning. I boligaksjeselskaper kan dette gi styret større myndighet enn det som gjelder i borettslag, hvor viktige beslutninger må avgjøres av generalforsamlingen. Det er derfor hensiktsmessig at større eller prinsipielle beslutninger også her behandles av aksjeeierne, ikke bare av styret. For å sikre at aksjeeierne får reell innflytelse i saker av vesentlig betydning, bør styrets myndighet avgrenses gjennom vedtektsendringer. Målet er å legge beslutningsmyndigheten på nivå med det som gjelder for borettslag. Det er derfor tatt inn en liste fra borettslagsloven § 8-9 om hvilke saker som må behandles av generalforsamlingen. Se punkt 7-3 i de oppdaterte vedtektene.

- Eventuell årsberetning legges frem i Generalforsamlingen.

- Fjernet fra vedtektene § 18 at *«Ingen kan dog ifølge fullmakt avgi mer enn èn stemme i tillegg til sin egen.».* Retten til å la seg representere ved fullmektig kan ikke begrenses i vedtektene, jf. aksjeloven § 5-2.

Om regler om kortidsutleie som ble innført 1.1.2020:
Fra 1. januar 2020 kan en aksjeeier leie ut boligen sin i inntil 30 dager i året uten å spørre styret, jf. borettslagsloven § 5-4 nytt andre punktum. Dette innebærer en oppmykning av de ellers noe strenge reglene om utleie i borettslag/ boligaksjelag. Begrepet å «overlate bruken» er et vederlagsnøytralt uttrykk, det vil si både kostnadsfritt utlån og utleie er omfattet av bestemmelsen.

Om regler om årsberetning:
Årsberetning er som den praktiske hovedregel ikke lenger obligatorisk i boligaksjelag, da boligaksjelag som regel vil være å anse som «små foretak» etter regnskapsloven § 3-1, jf. § 1-6. Bestemmelsen ble endret ved lov 10. april 2019 nr. 13 (i kraft 1. januar 2020), da ordet «eventuell» ble tilføyd foran «årsmelding»

VEDLEGG 1: Forslag nye vedtekter

VEDLEGG 2: Dagens vedtekter

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter i tråd med styrets forslag.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på generalforsamling.

6. Valg
"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år
På valg:
Ingrid Marie Heiene
Asle Alsethaug
Andreas Sone Gustafsson

6.2 Varamedlem for 1 år
På valg:
Marte Grindberg

6.3 Valgkomite for 1 år
På valg:
Anne Lise Lervik
Egil Mogstad
Liv Murberg

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Aksjeeier kan møte selv eller ved fullmektig. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på aksjeeier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

02.03.2026
AS Griffenfeldts GT 1
styret

AS Griffenfeldts GT 1 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekter			
Felleskostnader driftsdel		1 375 045	1 335 780
Tillegg elektroniske fellesavtaler		282 000	288 000
Andre tillegg	1	37 600	37 600
Andre driftsinntekter	2	118 865	48 260
Sum driftsinntekter		**1 813 510**	**1 709 640**
Driftskostnader			
Personalkostnader	3	-68 154	-92 020
Styrehonorar		-105 000	-90 000
Avskrivninger		0	-147 702
Forretningsførerhonorar		-120 316	-128 250
Honorar administrative tjenester		-12 042	0
Eksterne honorar	4	-132 716	-14 806
Drifts- og serviceavtaler	5	-34 404	-201 809
Vaktmestertjenester		-16 975	0
Renholdstjenester		-1 195	0
Løpende vedlikehold	6	-54 736	-83 900
Periodisk vedlikehold	7	-222 745	0
Elektroniske fellesavtaler		-360 639	-320 896
Forsikring		-193 640	-138 655
Kommunale tjenester og renovasjon		-204 847	-204 729
Eiendomsavgifter		-156 154	-168 871
Energi, felles		-40 446	-42 927
Andre driftsutgifter	8	-40 405	-47 805
Sum driftskostnader		**-1 764 415**	**-1 682 370**
DRIFTSRESULTAT		**49 095**	**27 270**
Finansinntekter og kostnader			
Finansinntekter		79 126	16 920
Finanskostnader		-126 983	-84 858
Netto finansposter		**-47 857**	**-67 938**
Resultat før skattekostnad		**1 237**	**-40 668**
Ordinært resultat etter skatt		1 237	-40 668
ÅRSRESULTAT	**9, 14**	**1 237**	**-40 668**
Disponering av totalresultat:		1 237	-40 668
Overført til annen egenkapital		1 237	0
Overført fra annen egenkapital		0	-40 668

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	4 655 828	4 655 828
Sum anleggsmidler		**4 655 828**	**4 655 828**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	6 392	5 722
Periodiserte kostnader		91 960	141 759
Mellomregning Klare Finans	11	24 719	0
Opptjente renter		62 524	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 632 672	2 610 709
Sum omløpsmidler		**2 818 267**	**2 758 190**
SUM EIENDELER		**7 474 095**	**7 414 018**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	13, 14	103 400	103 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	2 490 472	2 489 235
Sum egenkapital		**2 593 872**	**2 592 635**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	4 240 772	4 383 360
Borettsinnskudd	15, 17	382 000	382 000
Sum langsiktig gjeld		**4 622 772**	**4 765 360**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 266	0
Skyldig off. myndigheter		8 084	4 385
Mellomregning Klare Finans		0	-18 228
Forskudd kunder		31 111	19 628
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 600	4 252
Påløpte renter		10 765	3 766
Påløpte kostnader		13 222	0
Annen kortsiktig gjeld		2 404	42 220
Sum kortsiktig gjeld		**257 451**	**56 023**
Sum gjeld		**4 880 223**	**4 821 383**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 474 095**	**7 414 018**
Pantstillelser	15	4 622 772	4 765 360

Sted:_____, dato:_____

Kjersti Kristoffersen Leder	Ingrid Marie Heiene Nestleder	Asle Alsethaug Styremedlem

Andreas Sone Gustafsson
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med aksjelovens bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Opplysninger vedrørende forskudd og restanser på innbetalte felleskostnader.
Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.

Boligaksjeselskapet har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av boligaksjeselskapets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Om virksomheten:
Foretaket driver et boligaksjeselskap i Trondheim kommune.
Boligaksjeselskapet drives fra Griffenfeldts gate 1 A-D, 7012 Trondheim.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	37 600	0
Andre tillegg	0	37 600
Sum andre tillegg	**37 600**	**37 600**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift eluttak	0	12 840
Inntekt parkering	0	17 600
Offentlige tilskudd	80 067	0
Utleie av parkering/garasjer	26 050	0
Utleie av utstyr og areal	7 908	0
Viderefakturering	4 840	0
Andre driftsinntekter	0	17 820
Sum andre inntekter	**118 865**	**48 260**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	36 231	35 431
Arbeidsgiveravgift	24 366	22 124
Feriepenger	4 348	4 252
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	3 209	2 984
Andre lønnskostnader	0	27 228
Sum personalkostnader	**68 154**	**92 020**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 579	14 806
Honorar regnskapstjenester	24 987	0
Fakturerte tjenester	92 150	0
Sum eksterne honorarer	**132 716**	**14 806**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	11 290	0
Avtale om adgangskontroll og dører	8 171	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	14 943	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**34 404**	**201 809**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	7 310	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	6 937	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	38 779	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 710	0
Sum vedlikehold	**54 736**	**83 900**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	222 745	0
Sum periodisk vedlikehold	**222 745**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder etterskruing av fasadeplater, energikartlegging og feilsøk/utskifting takvifte.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	907	997
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 595	0
Kontorrekvisita, trykksaker	3 915	690
Drift maskiner	240	0
Gaver	0	8 047
Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 320
Generalforsamling/årsmøte	20 620	0
Bankgebyrer	2 210	7 231
Andre gebyrer	4 163	0
Tilskudd bomiljø	1 750	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	349	0
Julebord/styresamling	4 655	0
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	**40 405**	**47 805**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**2 702 167**	**0**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 237	-40 668
Tilbakeført avskrivning	0	147 702
Avdrag lån	-142 588	0
Årets endring i disponible midler	**-141 351**	**107 034**
Disponible midler i periodens slutt	**2 560 816**	**2 702 167**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**2 560 816**	**2 702 167**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 522 710	133 118
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 522 710	133 118
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 522 710	133 118

Antatt levetid i år :

Boligselskapets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 % (saldoavskrivning).
Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1956.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5 330	2 241
Bankinnskudd	2 627 342	2 608 468
Sum bankinnskudd	**2 632 672**	**2 610 709**

Note 13 - AKSJEKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel	Funksjon
Kjersti Kristoffersen	2,13%	Styreleder
Ingrid Marie Heiene	2,13%	Styremedlem
Asle Alsethaug	2,13%	Styremedlem
Andreas Sone Gustafsson	2,13%	Styremedlem

Selskapets aksjekapital er kr 103.400,- fordelt på 47 aksjer, hver pålydende kr 2.200,-.
Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**2 592 635**	**0**
Aksje-/grunnkapital 01.01	103 400	0
Endring aksje-/grunnkapital	0	103 400
Aksje-/grunnkapital 31.12	**103 400**	**103 400**
Annen egenkapital 01.01	2 489 235	0
Årets resultat	1 237	-40 668
Annen egenkapital 31.12	**2 490 472**	**2 489 235**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**2 593 872**	**2 592 635**

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**4 655 828**
Restgjeld 31.12	**4 622 772**

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**93747004151**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	5 400 000
Lånesaldo 01.01:	4 383 360
Avdrag i perioden:	142 588
Lånesaldo 31.12:	**4 240 772**
Saldo 5 år frem i tid:	3 655 959

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93747004151	12	127 761	1 533 132
	4	112 071	448 284
	16	78 450	1 255 200
	16	62 760	1 004 160

Note 17 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	382 000	382 000
Sum innskudd	**382 000**	**382 000**

Resultat og balanse med noter for AS Griffenfeldts GT 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Griffenfeldts GT 1

Styreleder	Kjersti Kristoffersen (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Asle Alsethaug (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Ingrid Marie Heiene (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Andreas Sone Gustafsson (sign.)	17.02.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS GRIFFENFELDTS GT 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS GRIFFENFELDTS GT 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XF6J4-ZBQ2I-NNVXT-VCEE5-NNVLS-JOPNZ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-23 14:23:07 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XF6J4-ZBQ2I-NNVXT-VCEE5-NNVLS-JOPNZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for AS Griffenfeldts GT 1

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i AS Griffenfeldts GT 1 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kjersti Kristoffersen
Nestleder, Ingrid Marie Heiene
Annet, Erik Lundhaug
Styremedlem, Asle Alsethaug
Styremedlem, Andreas Sone Gustafsson
Varamedlem, Virinaya Shetelig
Varamedlem, Marte Grindberg

Styrets arbeid i siste periode

Styrets arbeid:
Styret har avholdt 10 ordinære styremøter siden generalforsamlingen i mai 2025. Utover arbeidene i styremøter har det vært kontinuerlig samarbeid gjennom direkte kontakter, samt telefon og e-post. Styret har også hatt en rekke møter med eksterne, hovedsakelig prosjektleder og bank.

Styret har behandlet en rekke saker som har dukket opp gjennom året. Hovedsakelig har dette vært henvendelser fra beboere og aksjonærer.

Virksomhetens art og hvordan den drives:
Selskapets formal er drift av eiendommen Griffenfelds gate 1 i Trondheim.

Arbeidsmiljø:
Selskapet har vaktmestertjeneste. Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser ytre miljø. Det har ikke forekommet ulykker med personskader i perioden.

Antall aksjonærer:
Selskapet har 47 aksjer fordelt på 47 aksjonærer. I tillegg eier selskapet en leilighet som er stilt til disposisjon for vaktmester.

Leiligheter:

Det har i 2025 vært omsatt fem leiligheter.

Fellesutgifter:

Parkeringsavgiften for 2025 ble økt. Ny kostnad for fast parkeringsplass er kr 757 kr mnd, altså samme pris som gateparkering. Fellesutgiftene ble økt med 6,5% pga en gunstig fastrenteavtale opphørte i september 2025. Ingen økning i avgiftene for fryser/kjøleskap i kjellerbod.

Drift:

- Styret har tatt i bruk Bevar HMS for HMS og internkontroll.

- Feiing ble gjennomført høsten 2025.

- Alle brannslukningsapparat i fellesarealer ble kontrollert høsten 2025.

- TOMA AS har blitt engasjert for å brøyte og strø.

- Trærne på gårdsplassen ble beskjært høsten 2025.

- Det har blitt sendt ut flere infoskriv til beboerne i løpet av året.

- Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling i desember for å avgjøre om pipene skulle rehabiliteres.

- Styret har sett på økonomien til AS Griffenfelds gate.

- Vedtektene har blitt gjennomgått av jurist i TOBB.

Vedlikehold:

- Karl Knudsen AS har blitt engasjert for å utrede renovering av blokka.

- Det har blitt avholdt to beboermøter for å informere om den planlagte renoveringa.

- Alle ventilasjonsviftene har blitt renset og en har blitt skiftet ut.

Styret i AS Griffenfeldts GT 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

VEDTEKTER FOR
AS Griffenfeldts gt. 1
org nr. 930 685 194.

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 19.12.1979.
Endret 19.06.1980, 27.03.1984, 29.04.1986, 25.04.1991, 05.05.1994, 13.03.2002, 15.10.2003, 29.03.2006, 25.03.200, 21.03.2012. sist endret den 17.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Griffenfeldts gt. 1 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

1-3 boligaksjelagets eiendom
Eiendommen er Griffenfeldts gt. 1 i Trondheim, som er tegnet og bygget etter initiativ av Trondheim Kvinneråd. Huset er beregnet for 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Aksjekapitalen skal være kr 103.400.- fordelt på 47 aksjer à kr 2.200.- fullt innbetalt og lydende på navn.

Én leilighet – leilighet 1B i oppgang A – eies direkte av selskapet og brukes slik styret bestemmer.

Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse fastsettes av Husbanken. For de samlede obligasjonsinnskudd skal aksjeselskapets styre utstede en pantobligasjon til en bank i Trondheim. Obligasjonen tinglyses og får prioritet etter lån og nedskrivningsbidrag til Husbanken. Nevnte bank avgir erklæring til hver enkelt aksjonær om å besitte fellesobligasjon på hans og de øvrige aksjonærers vegne.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e).

2-4 Forkjøpsrett

(1) Ved overdragelse av aksjer har de tidligere aksjonærer forkjøpsrett etter ansiennitet til høyeste reelle bud.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når aksjen og leiligheten overtas av gjenlevende ektefelle eller livsarving i rett ned –og oppadstigende linje eller søsken, eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren etter aksjonærs død.

(3) Etter søknad fra testator eller erververen i henhold til testament kan styret bestemme at forkjøpsrett ikke skal gjelde ved erverv i henhold til testamentet.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig, med lofts- og kjellerbod i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(3) Aksjeeieren har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører eiendommens fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter bl.a. arbeider som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Det samme gjelder ombygginger inne i leiligheten, dersom disse

vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Styret kan kreve at aksjeeieren sørger for retting/fjerning av ulovlige installasjoner. Alternativt kan styret fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Slik godkjennelse må være innhentet i god tid før bruksoverlatingen.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (kortidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Aksjeeieren er selv solidarisk ansvarlig for skade som påføres selskapet av fremleietaker, eventuelt erstatningskrav m.m. som påføres selskapet med årsak i forhold hos fremleietaker.

(5) Opptakelse i husstanden av aksjonærenes/ektefellenes slektninger i rett ned- og oppadstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken, regnes ikke som fremleie.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, herunder boder, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) For skader som ligger innenfor aksjeeierens vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før selskapets bygningsforsikring tas i bruk. Ved bruk av selskapets forsikring skal aksjeeieren betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne etter lov om borettslag § 5-12 flg. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen og boder slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente forsinkelsesrenteloven.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Hvert år velges 2 vekselvis 3 styremedlemmer etter tur. Hvert år velges 2 varamedlemmer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder og nestleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Forretningsfører kan ikke være medlem av styret, heller ikke andre som det måtte være sluttet kontrakt med.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan ansette forretningsfører for eiendommen og fastsette betaling.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som generalforsamlings- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte, og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, minimum tre medlemmer. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt. Om varsel og innkallelse gjelder det samme som er bestemt for den ordinære generalforsamling

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to aksjeeiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med aksjeloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjeeierne om dato og tid for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest minst 8 og høyst 20 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(3) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(4) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap og revisors beretning
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Bruk av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse samt utdeling av utbytte.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

AS GRIFFENFELDTSGT. 1

Vedtekter

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling den 19.12.1979,
endret 19.06.1980, 27.03.1984, 29.04.1986, 25.04.1991, 05.05.1994, 13.03.2002, 15.10.2003, *29.03.2006, 25.03.200, 21.03.2012.*

I. Selskapet.

§ 1.

Selskapets navn skal være AS GRIFFENFELDTS GT. 1.

§ 2.

Selskapets formål er drift av eiendommen Griffenfeldtsgt. 1 i Trondheim, som er tegnet og bygget etter initiativ av Trondheim Kvinneråd med tanke på å gi husvære til voksne. Huset er beregnet for 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheter.

§ 3.

Selskapet skal ha sitt forretningskontor i Trondheim.

§ 4.

Aksjekapitalen skal være kr 103.400.- fordelt på 47 aksjer à kr 2.200.- fullt innbetalt og lydende på navn. Én leilighet – leilighet 1B i oppgang A – eies direkte av selskapet og brukes slik styret bestemmer. Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse fastsettes av Husbanken. For de samlede obligasjonsinnskudd skal aksjeselskapets styre utstede en pantobligasjon til en bank i Trondheim. Obligasjonen tinglyses og får prioritet etter lån og nedskrivingsbidrag til Husbanken. Nevnte bank avgir erklæring til hver enkelt aksjonær om å besitte fellesobligasjon på hans og de øvrige aksjonærers vegne.

II. Aksjonær/borettshaver.

§ 5.

Aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad. De gir sammen aksjonær/borettshaver uoppsigelig rett til bruk av én leilighet med lofts- og kjellerbod i eiendommen så lenge aksjonæren overholder bestemmelsene i disse vedtektene, aksjeloven, lov om borettslag så langt den er anvendelig, beslutninger truffet av generalforsamlingen samt husordensreglene. Overtrer aksjonær/borettshaver noen av disse bestemmelser, tross skriftlig advarsel, har selskapets styre rett til å pålegge aksjonær/borettshaver å selge aksje- og obligasjonsinnskuddet med minimum 3 måneders frist.
Aksjonær/borettshaver er da forpliktet til å overdra aksjen og sitt obligasjonsinnskudd til ny aksjonær som styret godkjenner. Hvis aksjonær/borettshaver ikke innen fristen har overdratt aksjen, har styret rett til å kreve tvangssalg.
Erverv av aksjer er betinget av styrets samtykke. Aksje kan kun omsettes sammen med leilighet. Pantsettelse av aksjer kan likeledes bare skje med styrets samtykke.
Ingen andre enn aksjonær/borettshaver kan ha borett i eiendommen.

III. Aksjonærs/borettshavers rettigheter og plikter

§ 6.

Hver aksje gir enerett til å bruke en leilighet med lofts- og kjellerbod i aksjeselskapet, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for.
Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel. Aksjonær/borettshaver plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonær/borettshaveren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§ 7.

Den enkelte aksjonær/borettshaver skal holde leiligheten med boder i forsvarlig stand og behandle leiligheten og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
Bruken av leiligheten og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre. Ervervsmessig virksomhet er ikke tillatt ut fra leiligheten.
Aksjonær/borettshaver kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra selskapet. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder ombygginger inne i leiligheten, dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Aksjonær/borettshaver kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Oppdager aksjonær/borettshaver skade i leiligheten eller boder, som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonær/borettshaver straks å sende melding til selskapet.
Aksjonær/borettshaver har også ansvar for vedlikehold ved fravær fra boligen.
Selskapet og andre aksjonærer/borettshavere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonær/borettshaver ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

§ 8.

Aksjonær/borettshavers brudd på forpliktelser overfor selskapet betraktes som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, brudd på husordensregler, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjonærene/borettshaverne.
Hvis en aksjonær/borettshaver til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettlagslovens § 5-22 1. ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve andelen solgt.
Medfører aksjonær/borettshavers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonær/borettshavers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjonærer/borettshavere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9.

Ved overdragelse av aksjer har de tidligere aksjonærer forkjøpsrett etter ansiennitet til høyeste reelle bud.

Forkjøpsretten gjelder ikke når aksjen og leiligheten overtas av gjenlevende ektefelle eller livsarving i rett ned –og oppadstigende linje eller søsken, etter aksjonærs død.
Etter søknad fra testator eller erververen i henhold til testament kan styret bestemme at forkjøpsrett ikke skal gjelde ved erverv i henhold til testamentet.

§ 10.

Fremleie må skriftlig godkjennes av styret. Slik godkjennelse må være innhentet i god tid før eventuell fremleieavtale trer i kraft.
Aksjonær/borettshaver er selv ansvarlig for at slikt samtykke innhentes.
Samtykke til fremleie kan bare gis til aksjonær/borettshaver som selv har bebodd leiligheten i minst ett av de to siste årene.
Rett til fremleie kan gis for én periode på inntil 3 år.
Aksjonær/borettshaver som får innvilget fremleie, plikter å orientere fremleietaker om selskapets husordensregler. Aksjonær/borettshaver skal selv påse at fremleietaker opptrer i samsvar med disse regler. Aksjonær/borettshaver er selv solidarisk ansvarlig for skade som påføres selskapet av fremleietaker, eventuelt erstatningskrav m.m. som påføres selskapet med årsak i forhold hos fremleietaker.
Opptakelse i husstanden av aksjonærenes/ektefellenes slektninger i rett ned- og oppadstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken, regnes ikke som fremleie.

IV. Aksjeselskapets plikter og rettigheter.

§ 11.

Selskapet skal holde eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonær/borettshaver etter lov om borettslag § 5-12 flg. Aksjonær/borettshaver skal gi adgang til leilighet med boder slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonær/borettshaver eller annen bruker av boligen.
Aksjonær/borettshaver kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine.
Ved sjenerende lukt fra leilighet eller boder og andre hygieniske ulemper for de andre aksjonærene/borettshaverne, har selskapets styre rett til å gripe inn og eventuelt bringe saken inn for offentlig helseinstans.

§ 12.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav har selskapet panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

V. Styret.

§ 13.

Selskapet skal ledes av et styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamenn som skal velges på generalforsamling. Styrets leder og nestleder velges ved særskilt valg.
Styret kan ansette forretningsfører for eiendommen og fastsette vedkommendes lønn. Styret kan gi forretningsfører prokura. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret, heller ikke andre som det måtte være sluttet kontrakt med.
Selskapet forpliktes av styrets leder og ett av de andre styremedlemmer i forening. Styret velges for et tidsrom av 2 – to – år ad gangen. Hvert år uttrer 2 vekselvis 3 styremedlemmer etter tur. Første gang uttrer 2 styremedlemmer etter loddtrekning. Dessuten velges hvert år 2 varamenn. For at styret skal være beslutningsdyktig må 3 medlemmer være tilstede.

§ 14.

Styret ivaretar selskapets interesser og representerer det overfor tredjepart.
Styret kan ikke bygge om eller belåne selskapets eiendom uten generalforsamlingens bemyndigelse.

§ 15.

Til dekning av skader tilføyet leiligheten eller boder ut over alminnelig slitasje, kan styret tilbakeholde det nødvendige beløp i vedkommende aksjonærs innskudd. Det samme gjelder for husleierestanse ved fraflytting.

VI. Generalforsamlingen.

§ 16.

Ordinær generalforsamling innkalles av styret. Innkalling skal være sendt minst 8 og høyst 20 dager før møtet skal holdes.

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Fastsettelse av resultatregnskap og balansen og revisors beretning.
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse samt utdeling av utbytte.
4. Styrets forslag til budsjett for neste år.
5. Valg av styre og styrets formann og varamann.
6. Andre saker som i henhold til lov hører inn under generalforsamlingen.

§ 17.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen 2 uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller aksjonærer som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen. Om varsel og innkallelse gjelder det samme som er bestemt for den ordinære generalforsamling

§ 18.

På generalforsamlingen har hver aksjonær èn stemme. Aksjonær har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan dog ifølge fullmakt avgi mer enn èn stemme i tillegg til sin egen. Alle beslutninger treffes i alminnelig stemmeflerhet. I tilfelle av stemmelighet avgjøres saken ved styreformannens dobbelstemme.

§ 19.

Til endring av selskapets vedtekter kreves at 2/3 av de avgitte stemmer er for beslutningen.

§ 20.

Forøvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning og lov om borettslag så langt den er anvendelig.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Svein Skibnes Arkitektkontor as
Dronningens gt. 66

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Selma Sahbegovic	06/27124/ oppgis ved alle henv.		13.07.2007

Griffenfeldts gate 1, søknad om enkle tiltak for endring/utvidelse av eksisterende balkonger - Ferdigmelding

Byggested:	**Griffenfeldts gate 1**	Gnr.: **403** Bnr.: **179**
Bygningsnummer:	**182162086**	
Ansvarlig søker:	**Svein Skibnes Arkitektkontor AS**	
Tiltakshaver:	**Griffenfeldts gate 1 AS**	
Tiltaksart:	**Fasadeendring**	
Bygningstype:	**Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 04.07.2007.

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

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

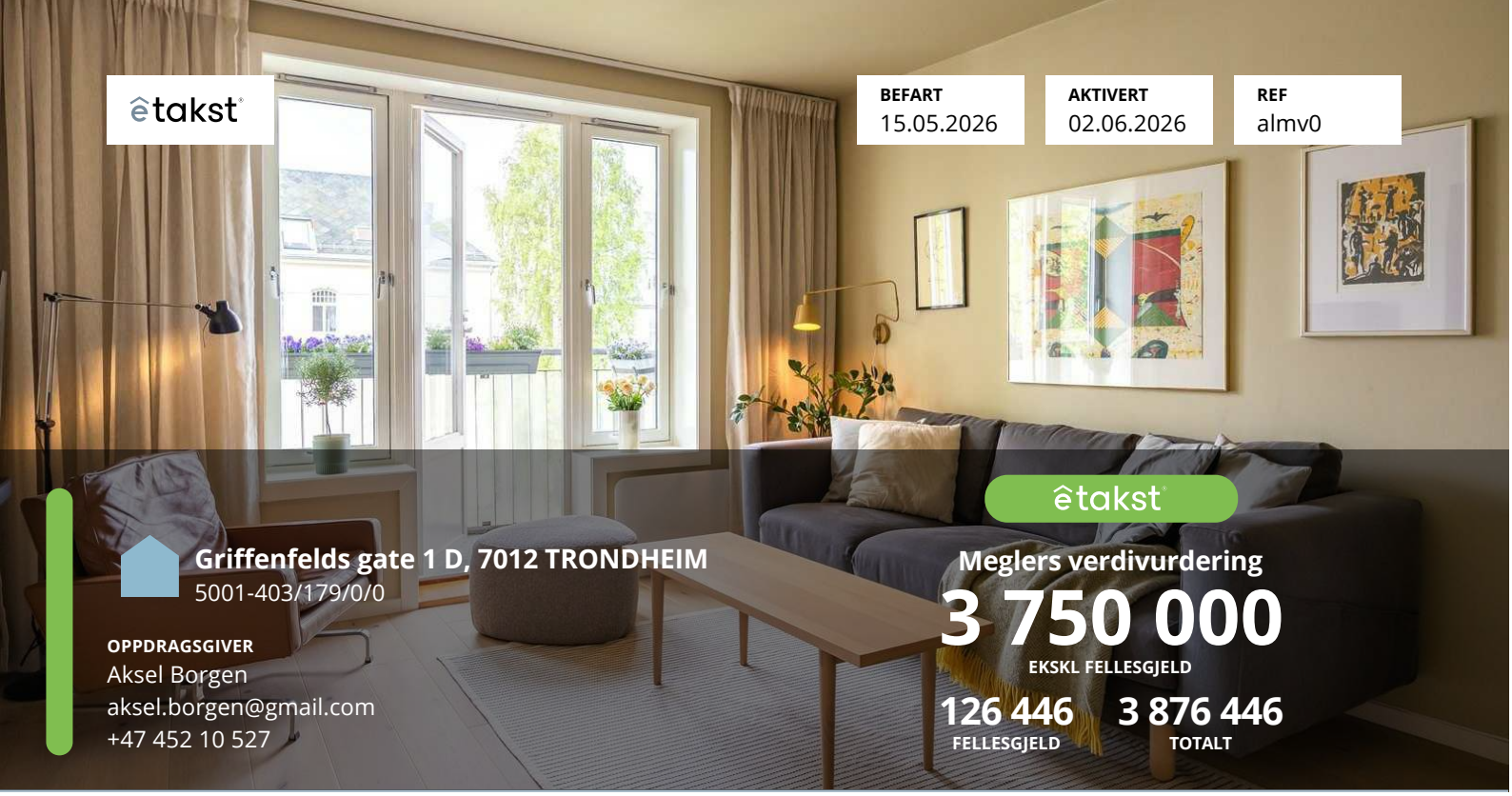
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 1754/06 på igangsettingstillatelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Selma Sahbegovic
saksbehandler

Kopi:
Griffenfeldts gate 1 AS, Griffenfeldts gate 1, 7012 TRONDHEIM



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
15.05.2026	02.06.2026	almv0

Griffenfelds gate 1 D, 7012 TRONDHEIM

5001-403/179/0/0

OPPDRAGSGIVER
Aksel Borgen
aksel.borgen@gmail.com
+47 452 10 527

etakst

Meglers verdivurdering

3 750 000

EKSKL FELLESGJELD

126 446 FELLESGJELD

3 876 446 TOTALT

NØKKELINFO

Annet	
Selveier tomt	1 608 m2
Byggeår	1956
Soverom	2
Etasjer	3
Fellesutgifter	3 583
Formue	66 615

AREAL

BRA-i	51 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Ingen valgte egenskaper.

Nydelig 3-roms med glimrende beliggenhet i Trondheim sentrum. Her bor man skjermet til i en gate med lite støy og gjennomgangstrafikk, samtidig med alle av byens servicetilbud i umiddelbar nærhet. Boligen som ligger i 3.etasje er renovert i 2023/24 og fremstår med en særdeles flott standard med lekre og gjennomførte detaljer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

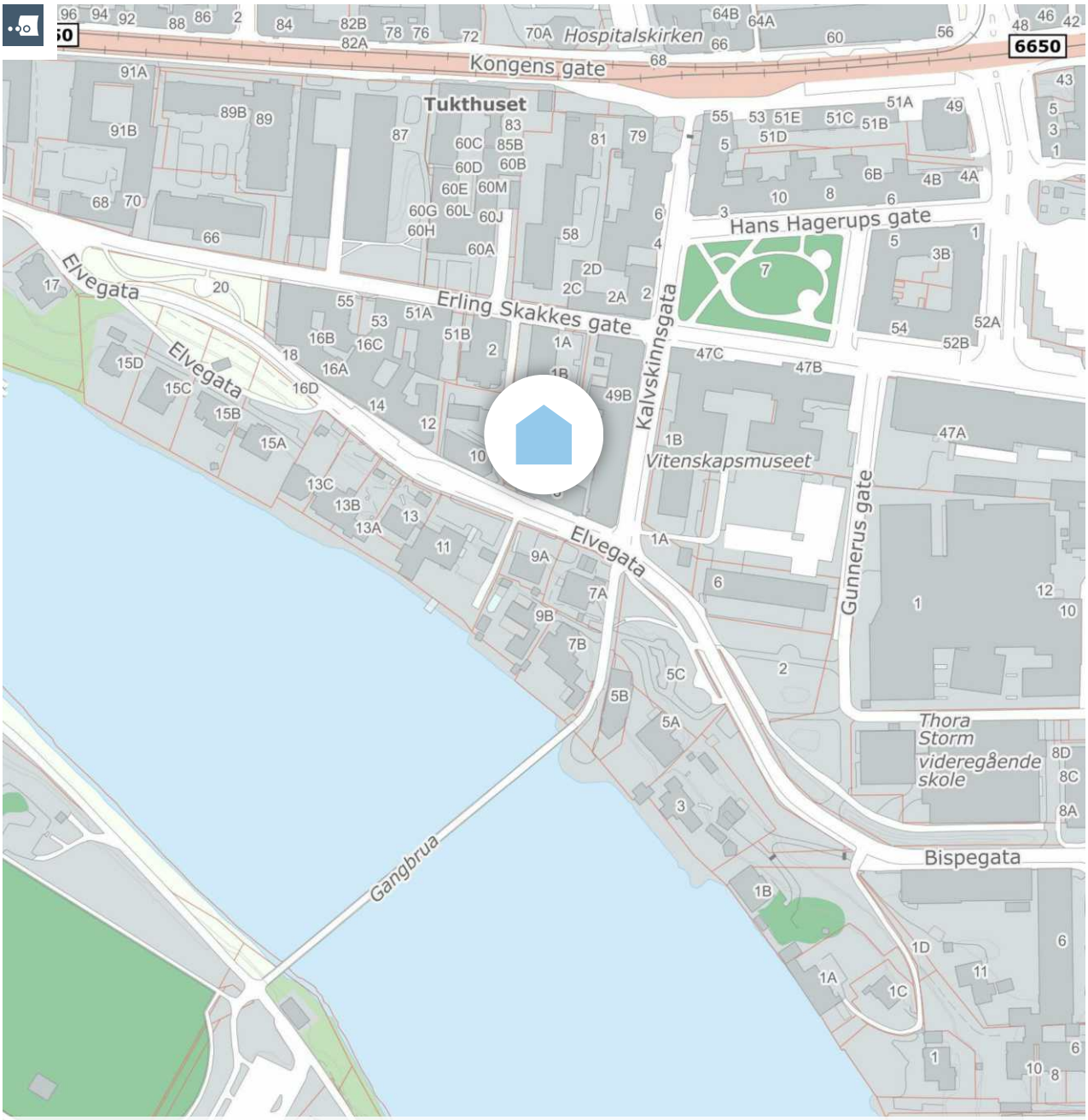
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

GRIFFENFELDS GATE 1 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 02.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Griffenfelds gate 1 D, 7012 TRONDHEIM

Annet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 403 BNR 179 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 8

Verdivurdert til

3 750 000

126 446	3 876 446	76 009
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 608 m²	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	3 583
Formue	66 615
Soverom	2
Etasjer	3

Nydelig 3-roms med glimrende beliggenhet i Trondheim sentrum. Her bor man skjermet til i en gate med lite støy og gjennomgangstrafikk, samtidig med alle av byens servicetilbud i umiddelbar nærhet. Boligen som ligger i 3.etasje er renovert i 2023/24 og fremstår med en særdeles flott standard med lekre og gjennomførte detaljer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert