PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

GRIFFENFELDS GATE 1 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Griffenfelds gate 1 B
7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1957
BRA: 63 m^2
BRA-i: 51 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	4	1	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Griffenfelds gate 1 B
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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

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

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/31251

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

Bygningsdeler med TG3

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er fyringsforbud på pipen. Styret jobber nå med en avklaring om det skal rehabiliteres pipe eller om denne skal sluttes å brukes. Det kikkes også på andre bruksmuligheter for pipen.

Anbefalte tiltak

Pipen kan ikke brukes før styret har besluttet hva som skal gjøres og tiltak er gjort.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er eldre vinduer, vinduer gis TG-2 på bakgrunn av alder. Det ble ikke påvist noen feil med vinduer eller dører.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
10.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **August Moe**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Maren Sofie Duesund**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det er samsvar mellom egenerklæring og inspeksjonen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

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

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	403	Bruksnr:	179	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	36	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1957**
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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	51	12	0	5
Totalt m²	**63**	**51**	**12**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	51	0	Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**51**	**51**	**0**		

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 med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	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
Terrassedør er byttet i 1989 og vinduer er byttet i 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det er eldre vinduer, vinduer gis TG-2 på bakgrunn av alder. Det ble ikke påvist noen feil med vinduer eller dører.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Det er etasjeskille av betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-3

Det er fyringsforbud på pipen. Styret jobber nå med en avklaring om det skal rehabiliteres pipe eller om denne skal sluttes å brukes. Det kikkes også på andre bruksmuligheter for pipen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipen kan ikke brukes før styret har besluttet hva som skal gjøres og tiltak er gjort.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

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 branncelle r 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker på soverom.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

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.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det er utført el-tilsyn november 2023.
Det ble byttet innmat i sikringsskap til automater i begynnelsen av 2024.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk for boenheten via kjøkkenvifte og baderomsvifte.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble pusset opp i 2010/11, ref tidligere salgsoppgave.
Det er nytt dusjkabinett i 2024
Nytt servantskap og speil i 2024.

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

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallet på selve gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet.	
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
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

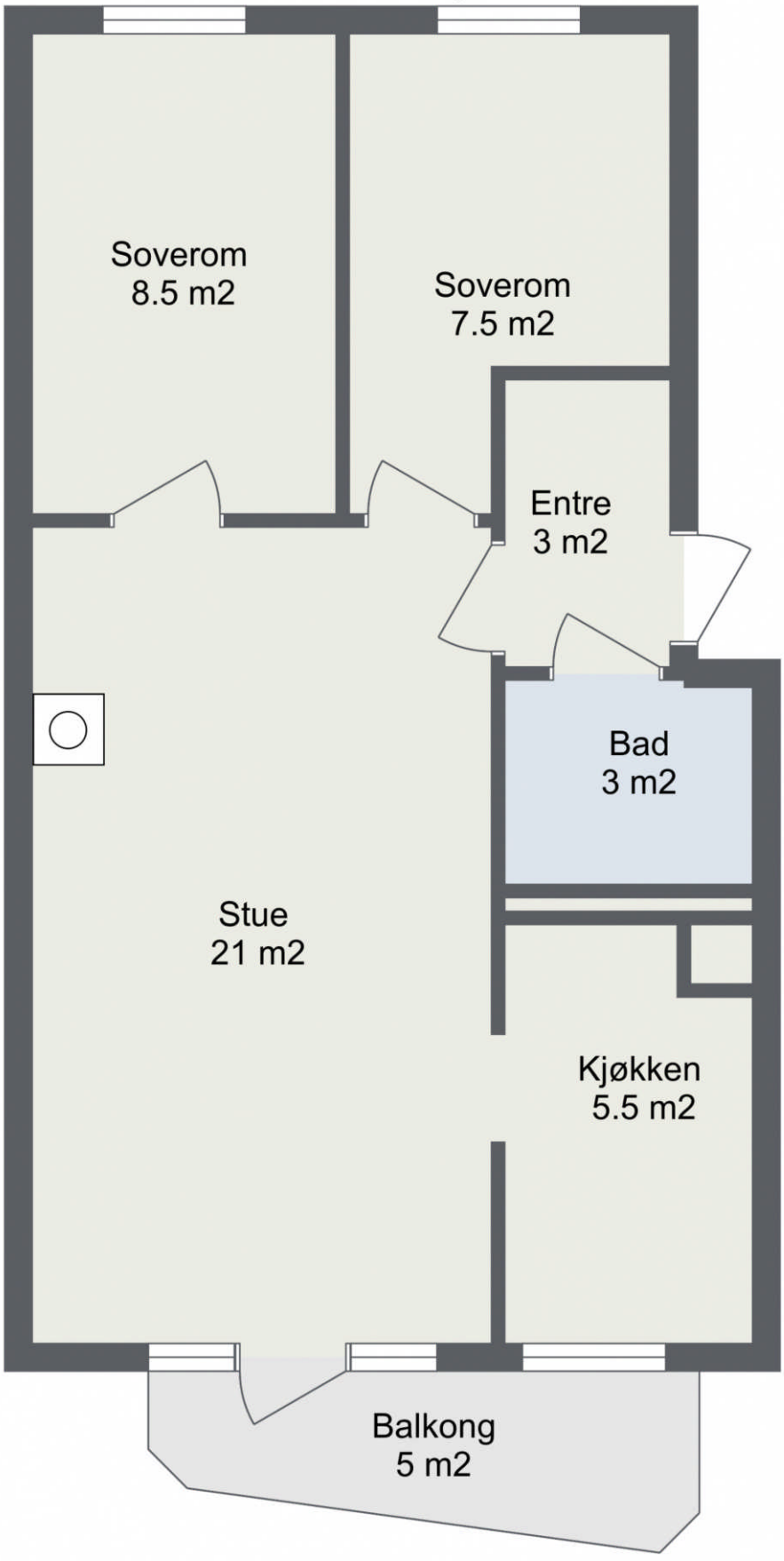
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. Etasje



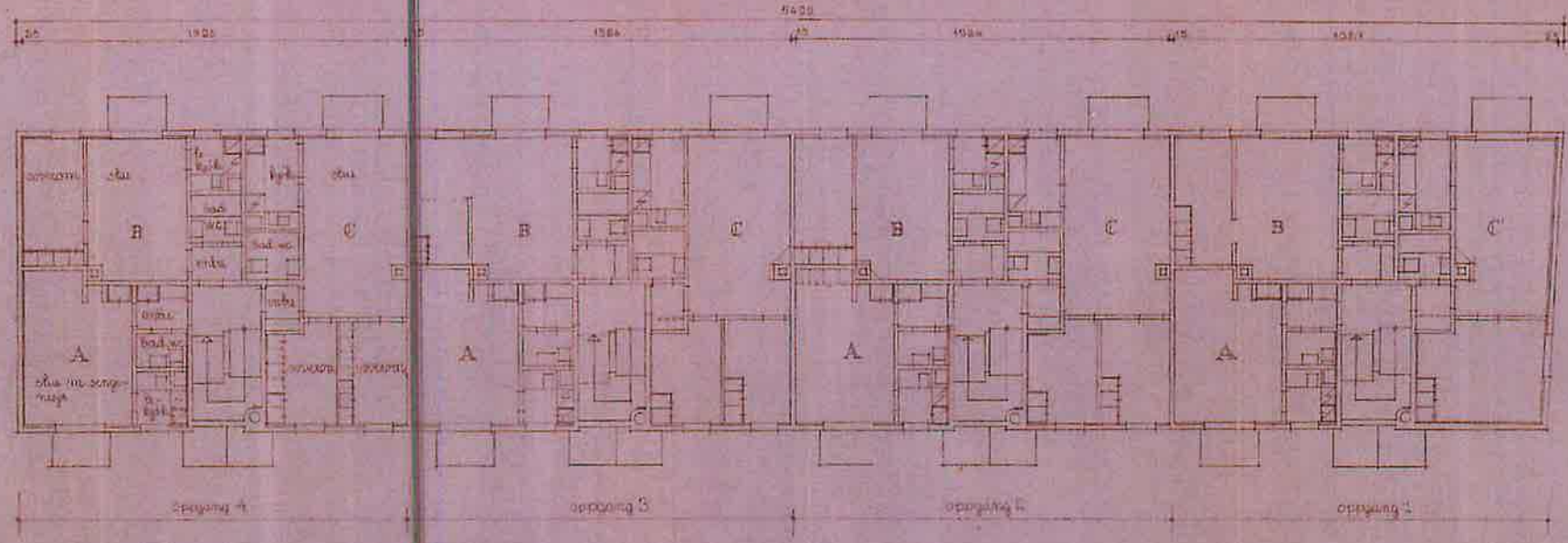
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Endelig tegning

Bygn.-a. tillatelse og byggningsrådet
vedtok fremsendelse til godkjenning av - 3. N. 52

Griffenfeldtsgt. 1 (53)



Nr. Griffenfeldtsgate nr. 1

Situasjonsplan

Plan 2. etasje

Blad nr. 57

Tegnet: Juni 1952

Tegnet: Tollefsrud
Godkjent: M.N.A.L.

Sign. Tollefsrud
Godkjent: M.N.A.L.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251034

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maren Duesund	August Moe

Gateadresse
Griffenfelds gate 1 B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251034

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad pusset opp ca. 2011 av rørlegger og en tidligere eier. Nåværende eier selv byttet speil og skap under servant.
Arbeid utført av	AS Rørlegger, Rørfunn AS, VVS Fridén, tidligere eier, nåværende eier

Filer

Faktura Rørfunn AS 2010.pdf | Fakturaer VVS Fridén AS.pdf | Faktura AS Rørlegger 2011.pdf

Bildedokumentasjon for utforelse av baderom Griffenfelds gate 1B iht. Byggebransjens våtromsnorm (BVN).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeid er utført i henhold til våtromsnorm. Dokumentasjon er tilgjengelig.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt dusjkabinett koblet til vannrør med hjelp av familiemedlem som er rørlegger med fagbrev

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjøkkenvifte må være stengt ved bruk av ildsted. Siden høsten -24 fyringsforbud ifm. utredning av piper og energivirksomhet av bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte nytt moderne sikringsskap
Arbeid utført av	Flor Elektro Midt-Norge

Filer

TENSIO utbedring el-anlegg.pdf | Flo Elektro sikringsskap. El-kontroll februar 2024.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 114251034

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 22.11.23. Feil mangler bekreftet utbedret 26.02.24.

Filer

TENSIO utbedring el-anlegg.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251034

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Duesund	41fc23e001fe3ef27e859e1c83f46397c19a7aca	14.05.2025 11:27:47 UTC	Signer authenticated by One time code

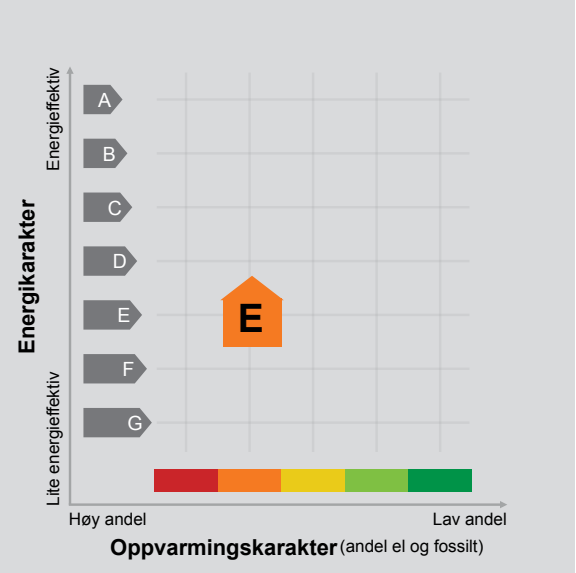
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
August Moe	f902a1dc9b19d2fb8a6552f032f749b8e7c04d85	09.05.2025 14:44:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114251034

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

ENERGIATTEST

Adresse	Griffenfelds gate 1B
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	403
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182162086
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118078
Dato	10.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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

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.

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 ordinær generalforsamling i AS Griffenfeldts GT 1

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

Tid: Mandag 28.04.2025 - kl. 18:00
Sted: TOBBs lokaler - Krambugata 7 - ved Lilletorget

Oppmøte 17:50 utenfor TOBBs hovedinngang. Vi ber om at de som skal delta på møtet, melder seg på innen 25/4-25 på følgende e-post: gfgate1@styrepost.no eller send sms til mobil 902 60 737.

Det vil bli holdt et kort beboermøte etter at den formelle delen av møtet er over.

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 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Øke vasketiden per 5-kroning

Ønsker gjerne at vasketiden på vaskemaskinen, samt tørketiden på tørketrommelen, går tilbake til tidene vi hadde før.

Å vaske 1x60*C + 1x40*C tar til sammen ca 90 minutter, men man må nå betale 10kr for 120 min for å fullføre begge vaskene. Det går også som regel _akkurat ikke_ å vaske tre runder på 120 min, ergo blir det nok en 5-kroning for å sørge for siste skylling og sentrifugering dersom man har en tredje vask i samme omgang.

Et raskt googlesøk sier at i snitt bruker en 40*C vask 0,5kWh 60*C vask 1kWh, som tilsvarer ca 0,5-1kr i strøm+nettleie per time, altså maks 2kr per andre runde i maskina.

Synes dermed det er urimelig å betale 10kr for dette i tillegg til at det er svært ubeleilig å løpe opp og ned mellom hver vask + hvert 60. minutt for å slippe på en ny 5-kroning.

Opplever også at ikke alle klærne blir tørre på 60 min i tørketrommelen.

Forslag til vedtak: Vasketid på vaskeloft går tilbake til 90/100minutt per 5-kroning.

Tørketid på vaskeloft går tilbake til 90 min per 5-kroning.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Kjersti Kristoffersen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Ingrid Marie Heiene

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Marte Grindberg

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Egil Mogstad
Anne lise Lervik
Liv Murberg (vara)

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.

08.04.2025
AS Griffenfeldts GT 1
styret

Årsregnskap for

AS GRIFFENFELDTS GT 1

930685194

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		1 623 780	1 631 304
Annen driftsinntekt	1	85 860	75 630
Sum driftsinntekter		**1 709 640**	**1 706 934**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-182 020	-171 104
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-147 702	-147 702
Annen driftskostnad	5	-1 352 648	-1 041 390
Sum driftskostnader		**-1 682 370**	**-1 360 196**
Driftsresultat		**27 270**	**346 738**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		16 920	8 839
Sum finansinntekter		**16 920**	**8 839**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-84 858	-87 120
Sum finanskostnader		**-84 858**	**-87 120**
Netto finans		**-67 938**	**-78 281**
Årsresultat		**-40 668**	**268 457**
Overføringer			
Annen egenkapital	6	-40 668	268 457
Sum overføringer		**-40 668**	**268 457**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 655 828	4 803 530
Sum varige driftsmidler		**4 655 828**	**4 803 530**
Sum anleggsmidler		**4 655 828**	**4 803 530**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 322	36 818
Andre kortsiktige fordringer		141 759	134 217
Sum fordringer		**146 081**	**171 035**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 610 709	2 741 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 610 709**	**2 741 622**
Sum omløpsmidler		**2 756 790**	**2 912 657**
SUM EIENDELER		**7 412 618**	**7 716 187**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 8	103 400	103 400
Sum innskutt egenkapital		**103 400**	**103 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 489 234	2 529 902
Sum opptjent egenkapital		**2 489 234**	**2 529 902**
Sum egenkapital		**2 592 634**	**2 633 302**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 383 360	4 537 063
Borettsinnskudd	10	382 000	382 000
Sum annen langsiktig gjeld		**4 765 360**	**4 919 063**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	42 220	151 187
Skyldige offentlige avgifter	11	4 385	4 473
Annen kortsiktig gjeld	11	8 018	8 162
Sum kortsiktig gjeld		**54 623**	**163 822**
Sum gjeld		**4 819 983**	**5 082 885**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 412 617**	**7 716 186**

TRONDHEIM, 07.03.2025

Kjersti Holien Kristoffersen
styrets leder / daglig leder

Virinaya Loinsworth Shetelig
nestleder

Ingrid Marie Finnset Heiene
styremedlem

Andreas Sone Gustafsson
styremedlem

Asle Alsethaug
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter
Inntektsføring av felleskostnader til drift av borettslaget faktureres månedlig på forskudd.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

For øvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Fortsatt drift
I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet for 2024.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Annen driftsinntekt

	2024	2023
Innbetaling av strøm	3900	5200
Innbetaling for vask av fellesarealet	37600	38000
Inntekt fra vaskeautomat	8940	7330
Utleie av parkeringsplasser	17600	23100
Andre driftsinntekter	17820	2000
	85 860	75 630

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har 0,1 årsverk ansatt.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	156 911	146 911
Arbeidsgiveravgift	22 124	20 714
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	2 984	3 479
Sum	**182 020**	**171 104**

Mer om årsverk og lønn
Selskapet har 0,1 årsverk. Vaktmester disponerer en liten 2-roms leilighet vederlagsfritt.
Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Lønn fordeler seg som følger:	2024	2023
Lønn vaktmester, fri bolig	62 659	62 659
Ferielønn	4 252	4 252
Styrehonorar	90 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	22 124	20 714
Forsikringer og andre ytelser	2 984	6 459
Sum lønnskostnader	182 020	171 104

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	9 332 039
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**9 332 039**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-4 676 211
Balanseført verdi per 31.12.	**4 655 828**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	147 702

Note 5 - Honorarer

	2024	2023
Revisjonshonorar	14806	14162
Honorar regnskapsfører	64500	57750
Forretningsførsel/juridisk bistand	63750	57750
	143 056	129 662

Note 6 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	103 400	2 529 902	2 633 302
Årsresultat	0	-40 668	-40 668
Egenkapital 31.12.2024	**103 400**	**2 489 234**	**2 592 634**

Note 7 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	2 241
Skyldig skattetrekk	-2 241

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	47	2 200	103 400

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Virinaya Loinsworth Shetelig	1	2,13	Ordinære
Kjersti Holien Kristoffersen	1	2,13	Ordinære
Ingrid Marie Finnset Heiene	1	2,13	Ordinære
Andreas Sone Gustafsson	1	2,13	Ordinære
Asle Alsethaug	1	2,13	Ordinære
Øvrige aksjonærer	42	89,36	Ordinære
Totalt antall aksjer	**47**	**100**	

Mer om aksjer og aksjonærer
Ovennevnte aksjonærer er styremedlemmer.

Totalt antall aksjer er 47, pålydende kr. 2 200

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	3 947 276
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 383 360
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 655 828
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Lån Handelsbanken 31.12.2023	4 537 063
Nedbetalt i 2024	153 703
Saldo lån 31.12.2024	4 383 360

Aksjelagets langsiktige gjeld er fordelt på aksjonærene etter antall kvm
Dette gir følgende fordeling

1-roms, 16 stk.	80 023
2-roms liten, 16 stk.	88 910
2-roms stor, 4 stk.	100 026
3-roms, 12 stk.	106 694

Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen

Handelsbanken	4 383 360
Borettsinnskudd	382 000
Sum	4 765 360

Pantstillelser

Handelsbanken	10 000 000
Pantstillelser til aksjonærer	382 000
Bokført verdi av tomt/bygninger	4 655 828

Note 10 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	382 000	382 000
	382 000	**382 000**

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Leverandørgjeld	42 220	83 770
Avsatt strøm desember	0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	67 417
Feriepenger til utbetaling og skyldig offentlige avgifter	8 637	8 725
Annen påløpt kostnad		
Påløpt, ikke betalte renter	3 766	3 910
	54 623	163 822

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Heiene, Ingrid Marie Finnset



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

10.03.2025 23:09:44

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Gustafsson, Andreas Sone



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

11.03.2025 08:46:45

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Shetelig, Virinaya



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.03.2025 17:37:14

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Kristoffersen, Kjersti Holien



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.03.2025 14:13:18

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Alsethaug, Asle



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

24.03.2025 10:25:56

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

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:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: VGUL0-MQSBY-YUYVY-YOVLG-ZEFC2-B0PYF

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

BDO AS

Gunhild Kveine
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VGUL0-MQSBY-YUYVY-YOVLG-ZEFC2-B0PYF

PENNEO

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."

Kveine, Gunhild
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-479568
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-26 19:52:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VGUL0-MQSBY-YUYVY-YOVLG-ZEFC2-B0PYF

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 2024 FOR AS GRIFFENFELDSGT.1

Styret i AS Griffenfelds gate 1 har i 2024 bestått av:

- Kjersti Kristoffersen (styreleder).
- Virinaya Shetelig (nestleder).
- Andreas Gustafsson (styremedlem).
- Ingrid Marie Heiene (styremedlem).
- Marte Grindberg (vara).
- Rikke Fremo Tønnesen (vara).

Styret har avholdt ni ordinære styremøter i 2024. I tillegg har styret hatt en rekke møter med ulike samarbeidspartnere. Utover arbeidet i styremøtene har det vært kontinuerlig samarbeid gjennom via styrets gruppe på Messenger og på e-post.

Virksomhetens art og hvordan den drives:

Selskapets formål 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 2024 vært omsatt seks leiligheter i AS Griffenfelds gate. Ellers ble det godkjent ett framleie i 2024.

Fellesutgifter:

Ingen økninger i parkeringsavgift. Pr nå er det ni stk som står på venteliste. Heller ingen økning i avgiftene for fryser/kjøleskap i kjellerbod.

Styrets arbeid i 2024:

Brannsikkerhet, HMS og internkontroll.

- Brannrutiner har blitt gjennomgått og det har blitt jobba med brannsikkerhet.

- Ettersom det ikke har vært mulig å rehabilitere pipene innen en kort frist, så er det fyringsforbud i alle ildsteder i blokka.

- Alle beboere med vedovn har blitt informert om fyringsforbud pga at pipene må utbedres.

- Det har blitt jobba med rutiner for HMS og internkontroll.

Vedlikeholdsplan:

- Byggtakst har ferdigstilt en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan.

- Vi har vært i dialog med Byantikvaren for å finne ut om alle tiltakene i vedlikeholdsplanen kan gjennomføres i et område med verneverdig bebyggelse.

- Vi har søkt støtte fra ENOVA for å gjennomføre en energikartlegging.

- Søknaden til ENOVA ble innvilget og energikartlegging har blitt gjennomført. Rapporten fra energikartleggingen er et viktig verktøy i arbeidet med å prioritere tiltakene i vedlikeholdsplanen og finne gode løsninger. Når vi har en energikartlegging, så er det lettere å søke om støtte fra ENOVA:

Ordinært vedlikehold:

- Ventilasjonsvifta til ettromsene i A ble skifta i høst pga jordfeil.

- Arbeidet med å sikre løse pipehatter og veggplatene på veggen mot Erling Skakkes gate ble planlagt og forberedt.

Drift:

- Det ble utplassert kontainer i mai som beboerne kunne benytte.

- I forbindelse med kontainer i mai ble det etablert et lite gjenbruksmarked.

- I desember ble det ordnet med juletre på gårdsplassen.

- Det ble sendt ut et infoskriv til alle beboerne før jul for å oppdatere beboerne på bytte av forretningsfører og hva som skjer i blokka.

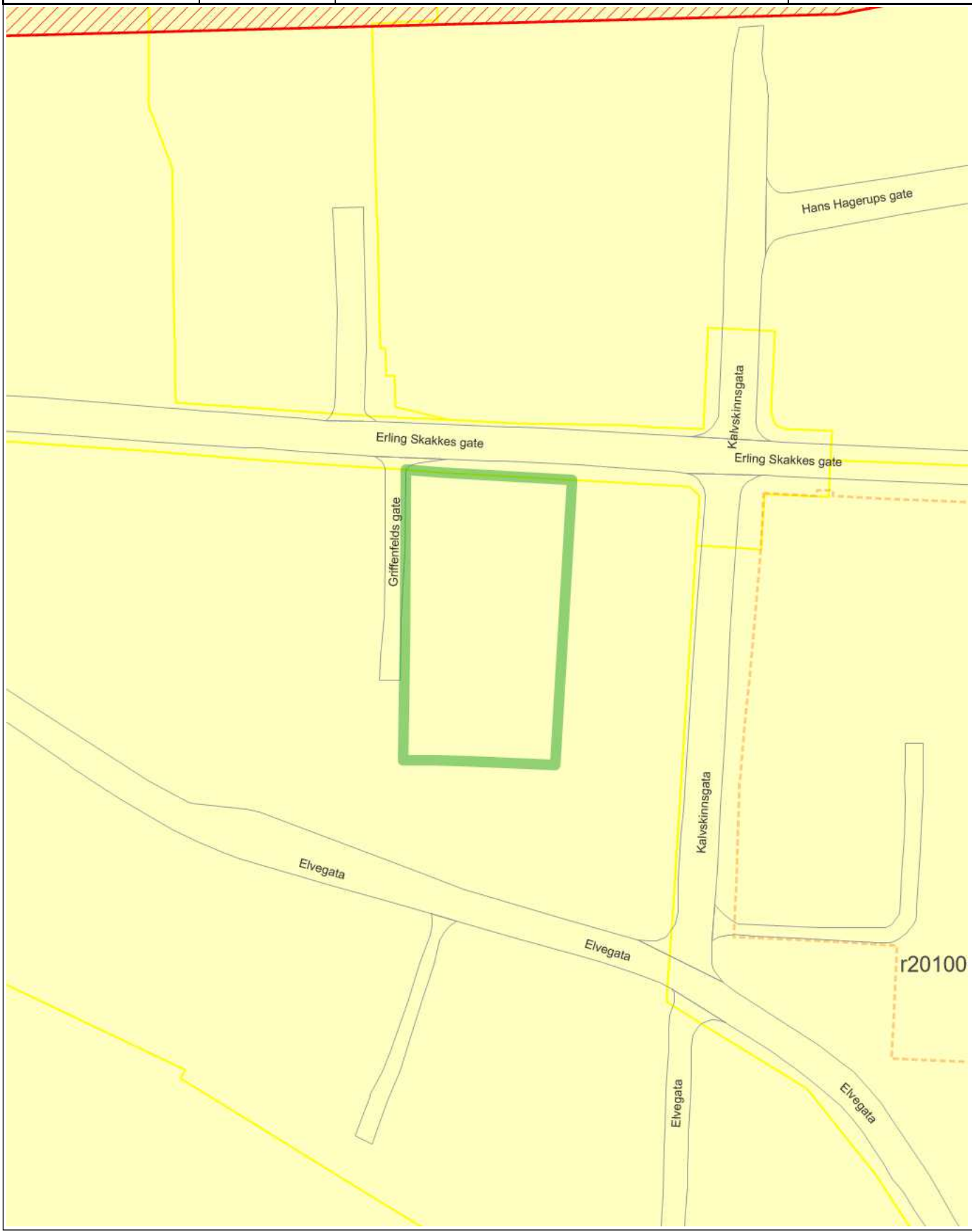
- Sommeren 2024 ble avtalen med Tapper AS sagt opp. Dette ble gjort fordi styret ikke var fornøyd med løsninger for arkiv og kommunikasjon med beboere samt kompetanse på renovering. Etter sommerferien ble det lagt ned mye arbeid i å finne en ny forretningsfører. Vi var i kontakt med tre firma, og TOBB ble valgt ettersom de hadde de tjenestene og den kompetansen som vi ønsket. Kontrakten med TOBB ble signert i november 2024, og de overtok forretningsførselen fra årsskiftet.

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

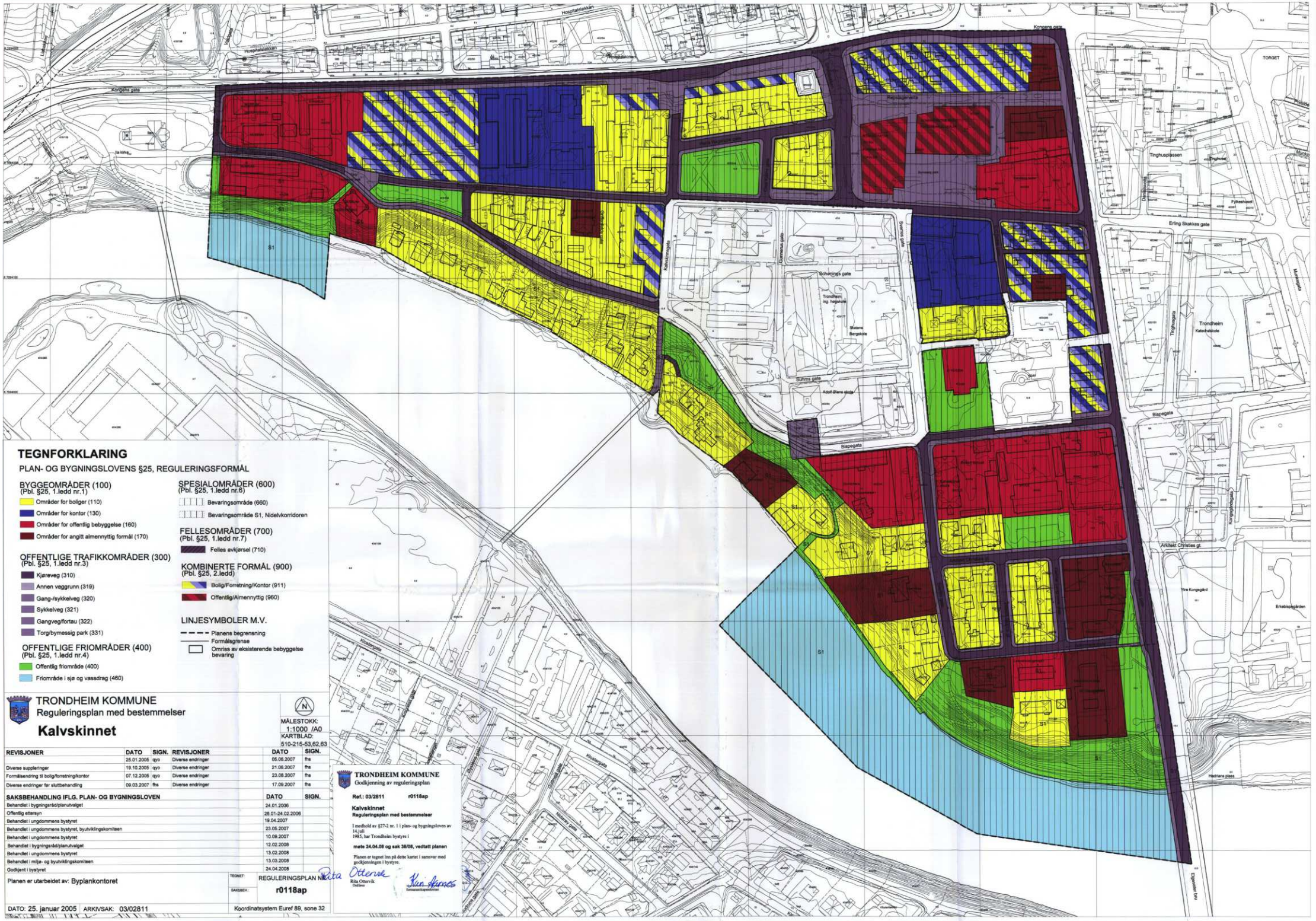
Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Griffenfelds gate 1B 7012 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kontor
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting

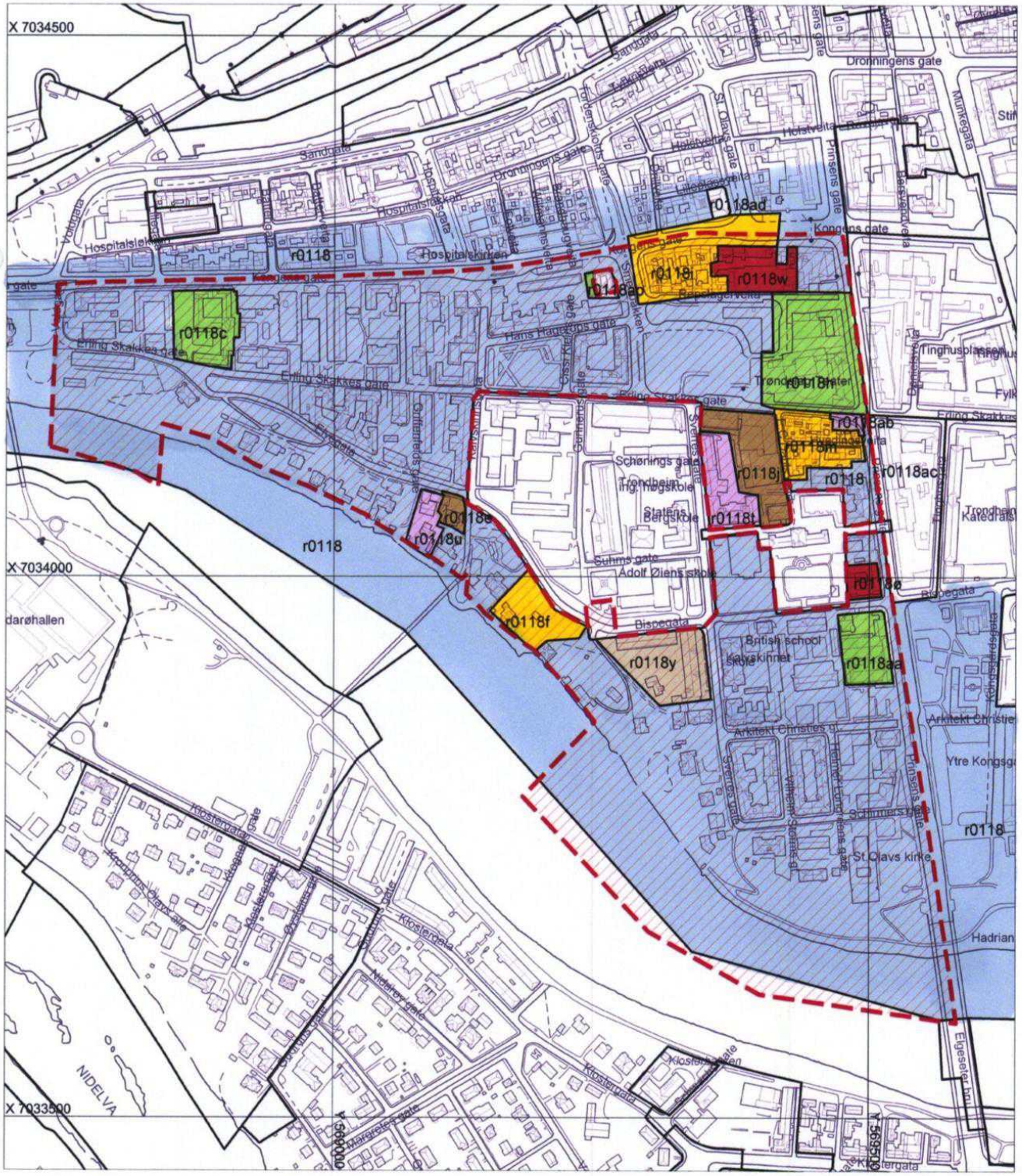

Kongens gate
Kongens gate
TORGET
Tinghusplassen
Erling Skakkes gate
Trondheim Katedralskole
Trondheim ing. høgskole
Statens Bergskole
Adolf Øiens skole
Schønings gate
Suhms gate
Bispegata
Arkitekt Christies gt.
Ytre Kongsgård
Erkebispegården
Kongsgårdgata
Trøndelag fylkesbibliotek
Fylkeshuset
Prinsens gate
Munkegata
Kjøpmannsgata
Kjøpmannsgata
Kongens gate
Kongens gate
Kongens gate

TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

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

M 1:5000



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

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

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

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 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

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.

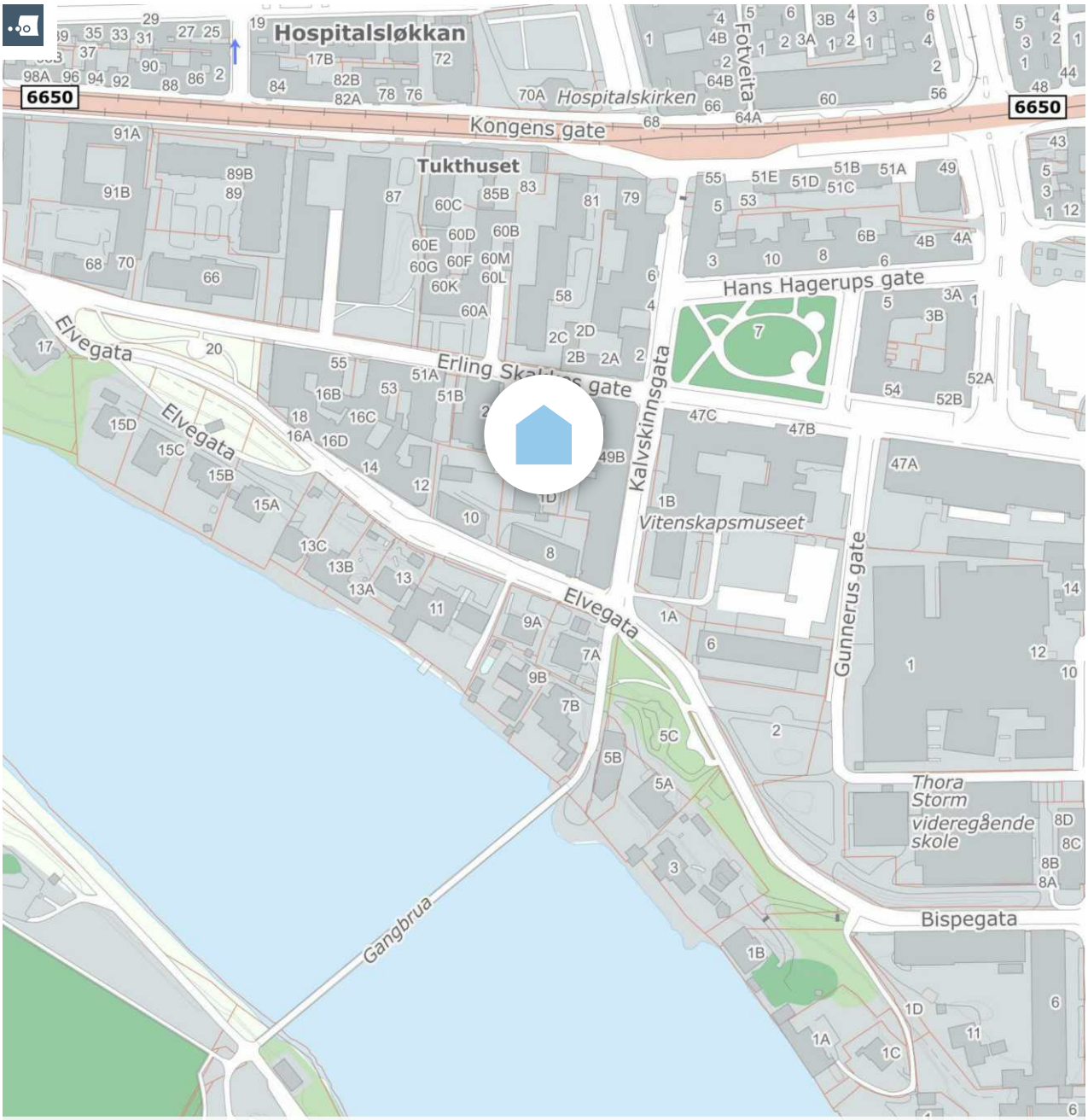
Bruksattest vil bli utstedt når transparentkopier på lerret er mottatt, og etter at helserådet har uttalt seg angående bygget.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 25. august 1959.

For bygningssjefen:

I. Maalø

A. Ören



Meglers verdivurdering

GRIFFENFELDS GATE 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 19.05.2025

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 B, 7012 TRONDHEIM

Annet på selveiertomt, bygget i 1958

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

Verdivurdert til

3 490 000

133 020	3 623 020	71 040
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						1958

Fellesutgifter	3 181
Formue	0
Soverom	2
Etasjer	1
Peis	

Nydelig 3-roms med glimrende beliggenhet i hjertet av Trondheim sentrum. Her bor man skjermet til i en gate med svært lite støy og gjennomgangstrafikk, samtidig med alle av byens servicetilbud i umiddelbar nærhet. Leiligheten fremstår med en tiltalende standard og har en arealeffektiv planløsning.

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

etakst®

19.05.2025 Ref **n0ehq**

OPPDRAGSGIVER
August Moe
augustdsmoe@gmail.com
+47 908 76 989

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 19.05.2025

GRIFFENFELDS GATE 1 B, 7012 TRONDHEIM

Annet på selveiertomt

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

Meglers verdivurdering

3 490 000

Ekskl. fellesgjeld

133 020 Fellesgjeld

3 623 020 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	-	-	-	-	-
Tomt					1607,8 m²	

Byggeår	1958
Soverom	2
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	3181

Peis

Nydelig 3-roms med glimrende beliggenhet i hjertet av Trondheim sentrum. Her bor man skjermet til i en gate med svært lite støy og gjennomgangstrafikk, samtidig med alle av byens servicetilbud i umiddelbar nærhet. Leiligheten fremstår med en tiltalende standard og har en arealeffektiv planløsning.

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

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+47 915 11 559

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Griffenfelds gate 1 B, 7012 Trondheim
Gnr. 403, Bnr. 179, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251034

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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