PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

GRIFFENFELDS GATE 1B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260055

Selger 1 navn
Andreas Gustafsson

Gateadresse
Griffenfelds gate 1B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

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: 114260055

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har skifta kran, servant og speilskap samt montert opplegg til vaskemaskin. Elektriker har montert lampe over speil og kontakt, samt dradd fram strøm og kontakt til vaskemaskin. Tidligere eier opplyste at badet ble oppgradert i 2007 av Kristiansund elektroservice og Rørlegger 1 Kristiansund.
Arbeid utført av	Lrs bygg & Vvs As og PK Service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært
Beskrivelse	Bytte av kran og servant på bad, bytte av varmtvannsbereder, montering av vask og waterguard på kjøkken. Da jeg kjøpte opplyste selger om at det ble gjennomført rørfornying i hele bygningen i 2017, av Olimb Rørfornying AS.
Arbeid utført av	Lrs Bygg & Vvs AS

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

Beskrivelse	Det er påvist lekkasje i yttertaket på blokka.

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	Leiligheten har ikke ildsted. Pipene har utette fuger. Boligaskjeselskapet har innført fyringsforbud fram til dette er utbedret.

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	Byttet sikringsskap til automatsikringer. Dradd ny kurs til vaskemaskin på bad. Skiftet lys og montert kontakter på bad. Byttet noen kontakter på stue. Montert taklampe på stue og kjøkken, sett over taklampe i gang. Gjorde alt av elektrisk arbeid for nytt kjøkken, herunder varmtvannstank, ventilator, koketopp, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin og kontakter. Elektrikeren har utstedt samsvarserklæring, men den er ikke mottatt av meg per tidspunkt.
Arbeid utført av	PK Sevice

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsynet gjennomførte kontroll 19.9.2022. Ingen feil eller mangler som krever videre oppfølging ble oppdaget.

Document reference: 114260055

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etterfestet veggplater mot Erling Skakkes gate. Skifte og rens av vifter på tak.
Arbeid utført av	Boligaksjeselskapet har hyret inn flere ulike firma

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

Beskrivelse	Boligaksjesleskapet har utarbeidet en tilstandsrapport og en energikartlegging for hele bygningen.

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

Beskrivelse	Det planlegges bytte/renovering av tak og å renovere pipeløpene. I den sammenheng vurderes det å etterisolere fasaden og å skifte vinduer/balkongdør. Behov for vedlikehold av indre fellesareal er også vurdert. Det er ikke vedtatt omfang av arbeidet ennå.

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: 114260055

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: 114260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Sone Gustafsson	74d9a516781a84fa07d6a6c504d4586f3a55c382	10.03.2026 21:22:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260055

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

Griffenfelds gate 1 B
7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1958
BRA:	41 m^2
BRA-i:	35 m^2
Rapportdato:	27.2.2026 (Gyldig til 27.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	6	5	0	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

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40498

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er satt på bakgrunn av alder.
Kjøkken	TG-2 er gitt på grunn av manglende forsert avtrekk over kokesonen.
Våtrom - Overflater	TG-2 er gitt for at fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens referansenivå.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettsjikt.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende drensåpning til innbygningssisterne.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2026

Rapportdato
27.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Gustafsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

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

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**403**	Bruksnr:	**179**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0302**		

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

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i tredje etasje på en boligblokk, oppført i fire etasjer over kjeller. Bygget er i hovedsak oppført som en betongkonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et saltak, tekket med betongstein, og vindu har isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**41**	**35** Romfordeling: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.	**6** Romfordeling: Bod i kjeller og loft	**0**	**5**
Totalt m²	**41**	**35**	**6**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med betongdekke og stålrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er pusset opp rundt 2005.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Terrassedør med glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet vinduer i 1982.	
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**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er kullfiltervifte over kokesonen.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er etablert kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning) over kokesone. Løsningen har ikke avtrekk til det fri, og det er heller ikke etablert kompenserende ventilasjonstiltak, som forsert tilluft eller balansert ventilasjon tilpasset kjøkkenfunksjonen.

Kullfilterløsning bidrar til reduksjon av matos og lukt, men fjerner i begrenset grad fukt og varme sammenlignet med avtrekk direkte til det fri. Manglende kompenserende tiltak kan medføre redusert ventilasjonseffekt, særlig ved matlaging med høy fukt- og varmebelastning.

Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke optimal sammenlignet med avtrekk til det fri. Eventuelle forbedringstiltak kan vurderes ved ombygging eller oppgradering av ventilasjonsløsningen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales på generelt grunnlag å etablere avtrekk som går til luftekanal eller yttervegg.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i 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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er avløpsrør av støpjern, som det er foretatt rørfornying.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt rørfornying.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.6 Vannledninger

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

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

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

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

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

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

120

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

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk via vifte på baderommet. Det er tilfuftsventiler på vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst til dagens eier, fra tidligere eier at ble oppusset i 2007.	
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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant (fra 2026), vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke åpning ihht våtromsnormen på minimum 10 mm høy og 50 - 100 mm langt

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk til luftekanal.

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

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Alle vegger er av mur/tegl.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

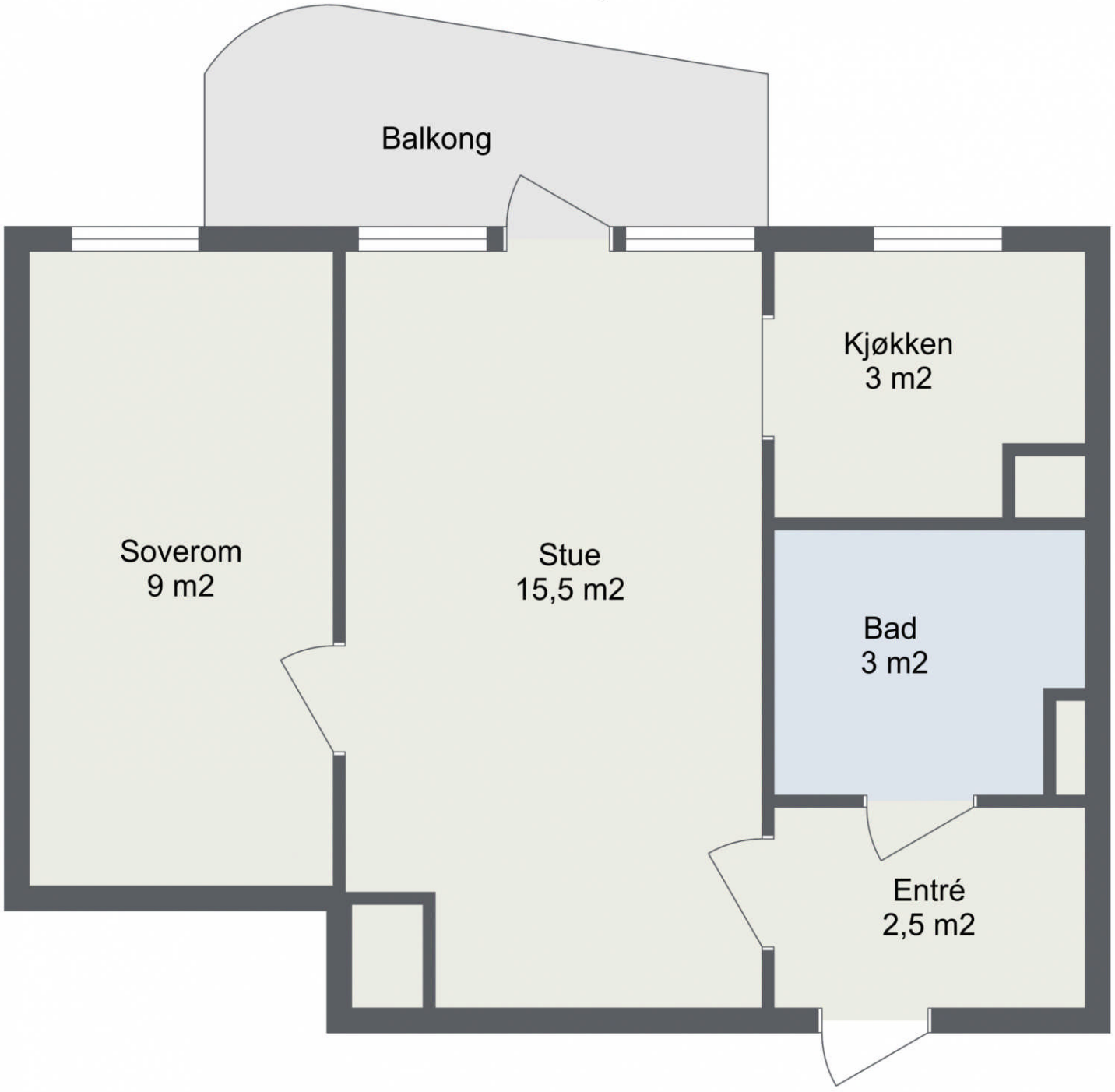
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

3. 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

enova

Energiattest



Adresse **Griffenfelds gate 1B, 7012 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266284**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182162086**
Gårdsnummer **403**	Bruksnummer **179**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

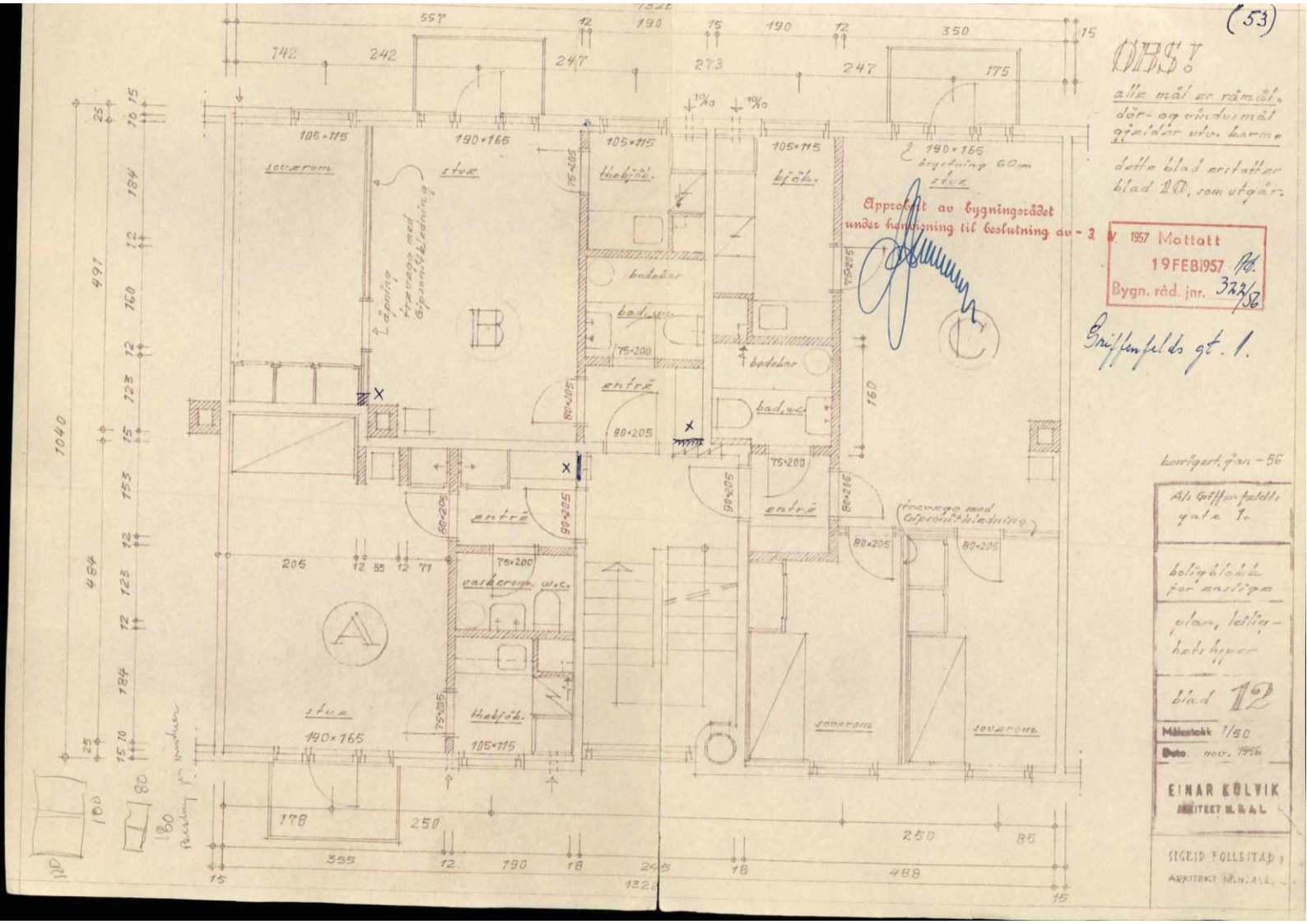
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

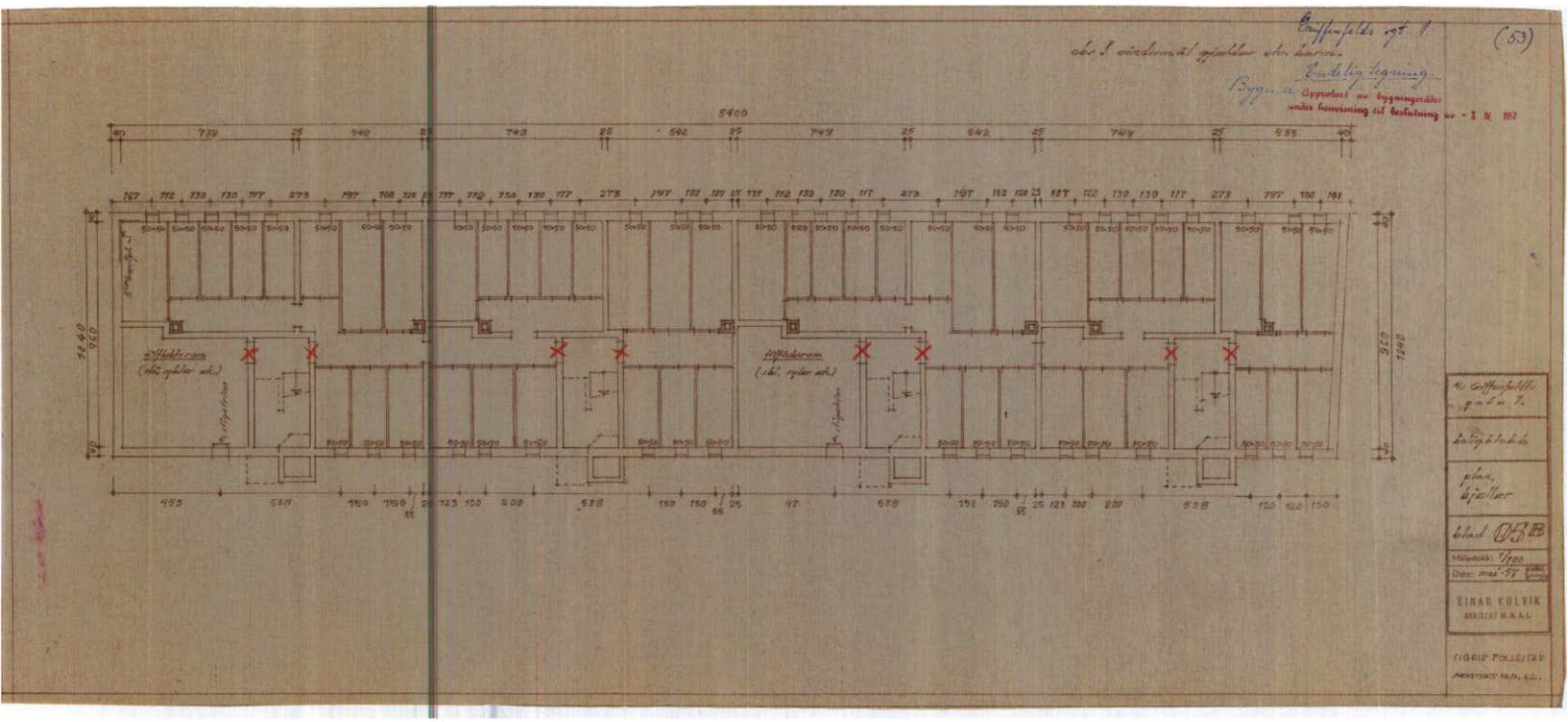
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 380 kWh**


(53)
OBS!
alle mål er råmål.
dør- og vindusmål
gjelder utv. karm.
dette blad erstatter
blad 10, som utgår.
Mottatt
19FEB1957
Bygn. råd. jnr. 322/56
Griffenfeldts gt. 1.
Godkjent av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av - 3 V 1957
soverom
stue
2 bygning 60cm
badekar
bad, wc
entré
trevegs med
Gipsrørstilledning
vaskerom. w.c.
Inngang fra vinduen
Løpelinje
Gipsrørstilledning
Boligblokk
for arbeidere
plan, leilighetshuser
blad 12
Målestokk 1:50
Dato nov. 1956
EINAR KOLVIK
ARKITEKT M.N.A.L.
SIGRID FOLLESTAD
ARKITEKT M.N.A.L.



Eneboliger nr. 1
ved 1. sidedimål gjelder ikke kjøkken
Endelig tegning
Byggem. Opplatert av byggemyndighet
under henvisning til forskrifter av - 1 N. 1957

(53)

Nr. Eneboliger
gnr. bnr.

Endringsblad nr.

plan, fasader

blad 03 BB

Målestokk: 1:100

Dato: mai -57

EINAR KOLVIK
ARKITEKT M.N.A.L.

SIGRID FOLLESTAD
ARKITEKT M.N.A.L.

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

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**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.03.2025

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**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.03.2025

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	

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.03.2025

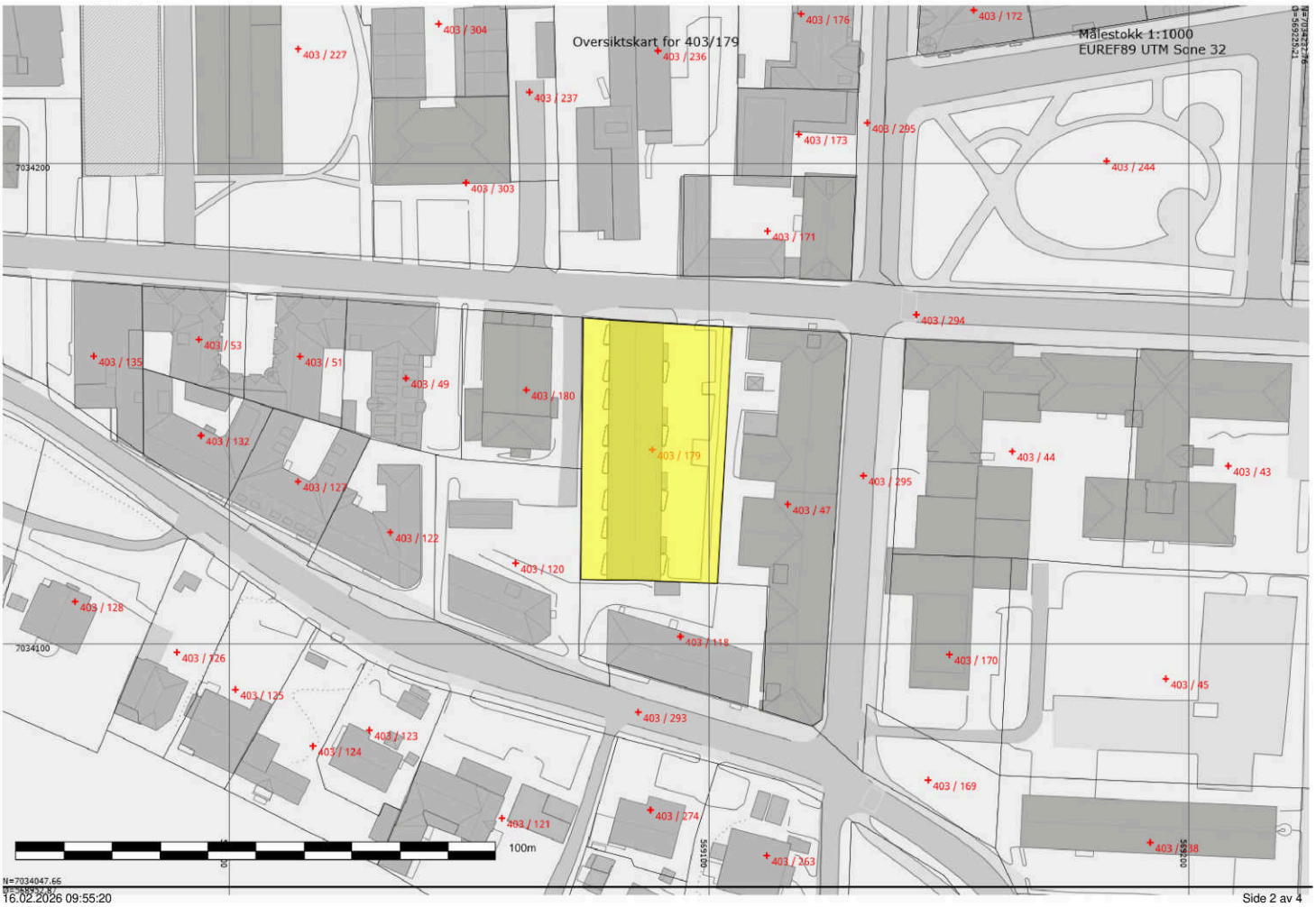
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**403**	**179**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 403/179
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
403 / 304
403 / 227
403 / 236
403 / 176
403 / 172
403 / 237
403 / 173
403 / 295
403 / 244
403 / 303
403 / 171
403 / 294
403 / 135
403 / 53
403 / 51
403 / 49
403 / 180
403 / 132
403 / 179
403 / 44
403 / 43
403 / 123
403 / 295
403 / 47
403 / 122
403 / 120
403 / 128
403 / 118
403 / 170
403 / 126
403 / 45
403 / 125
403 / 293
403 / 123
403 / 124
403 / 169
403 / 121
403 / 274
403 / 263
403 / 258
100m
7034200
7034100
559100
559200
N=7034047.65
16.02.2026 09:55:20


403/179 (Hovedteig)
403 / 171
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
403 / 294
403 / 49
403 / 180
403 / 179
403 / 295
403 / 47
403 / 122
403 / 120
403 / 118
403 / 170
1
2
3
4
5
6
7
8
6,29
24,92
31,54
53,45
22,95
6,25
5,82
16,48
50m

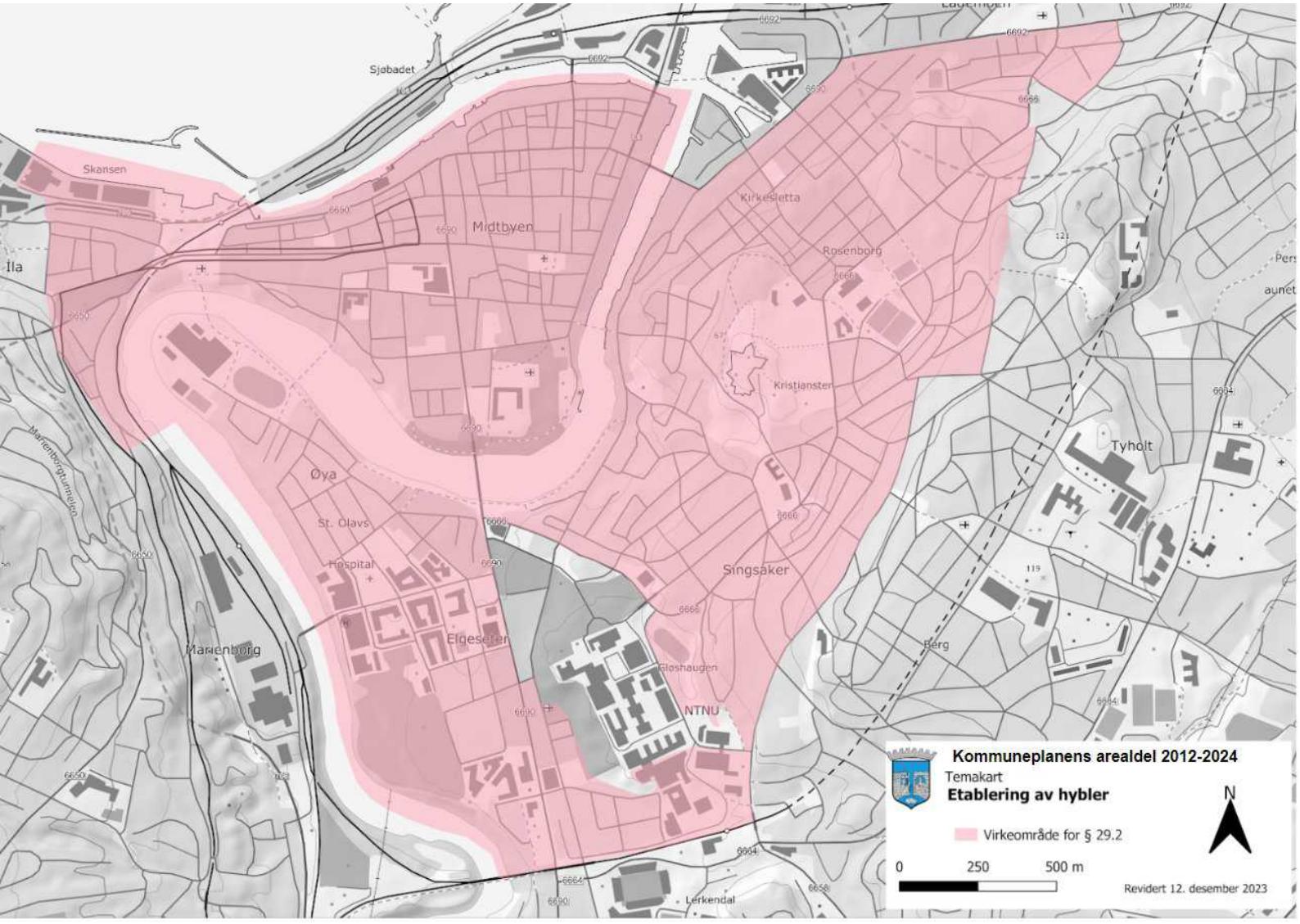
Areal og koordinater

Areal: 1607,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034140,31 Øst: 569088,28

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034136,31	569073,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,54	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034167,85	569073,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,29	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034167,40	569080,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			24,92	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034165,93	569104,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			53,45	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034112,57	569101,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,48	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034113,25	569085,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,82	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034113,30	569079,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,25	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034113,36	569073,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,95	Ikke hjelpelinje		11	

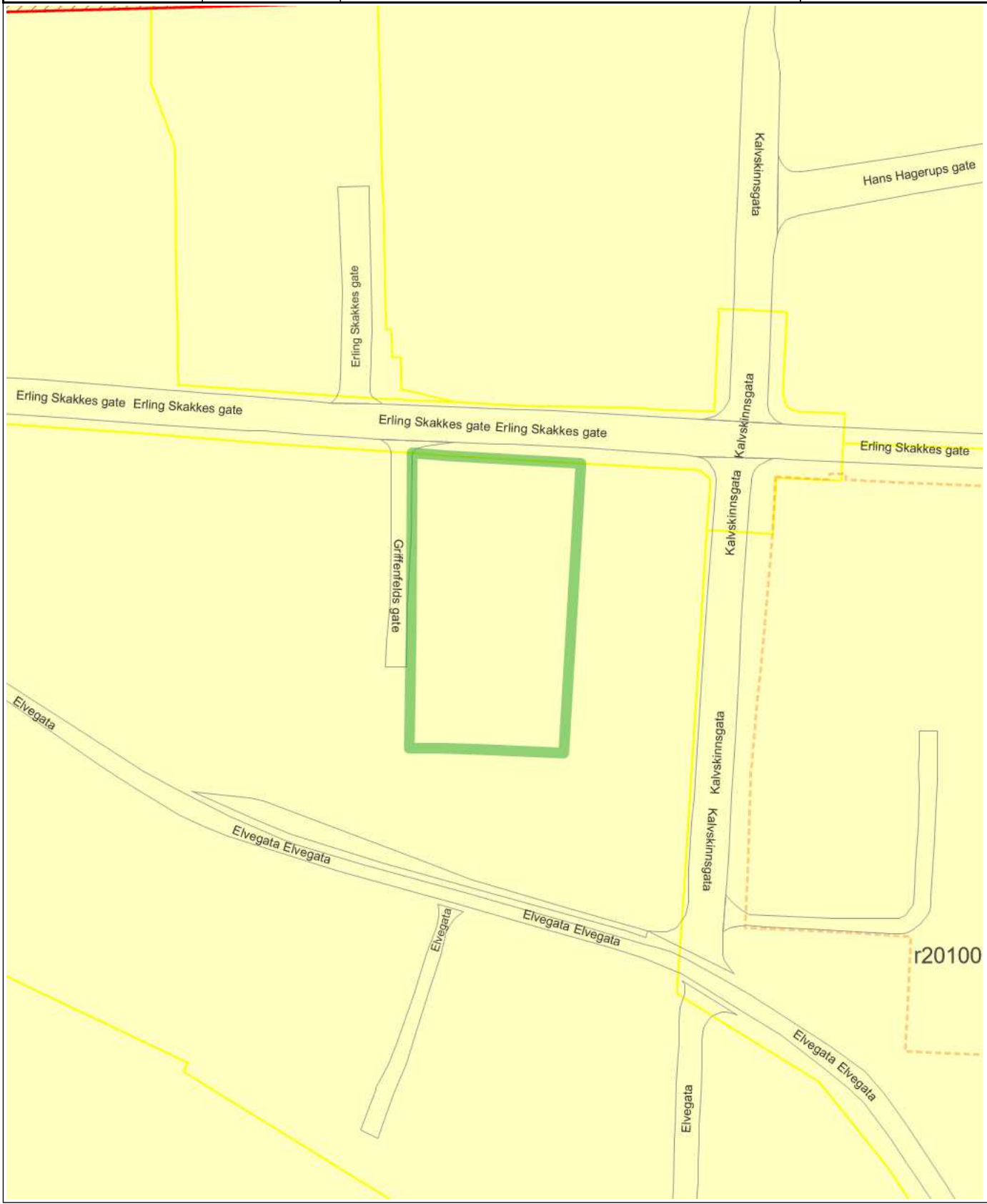

Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

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

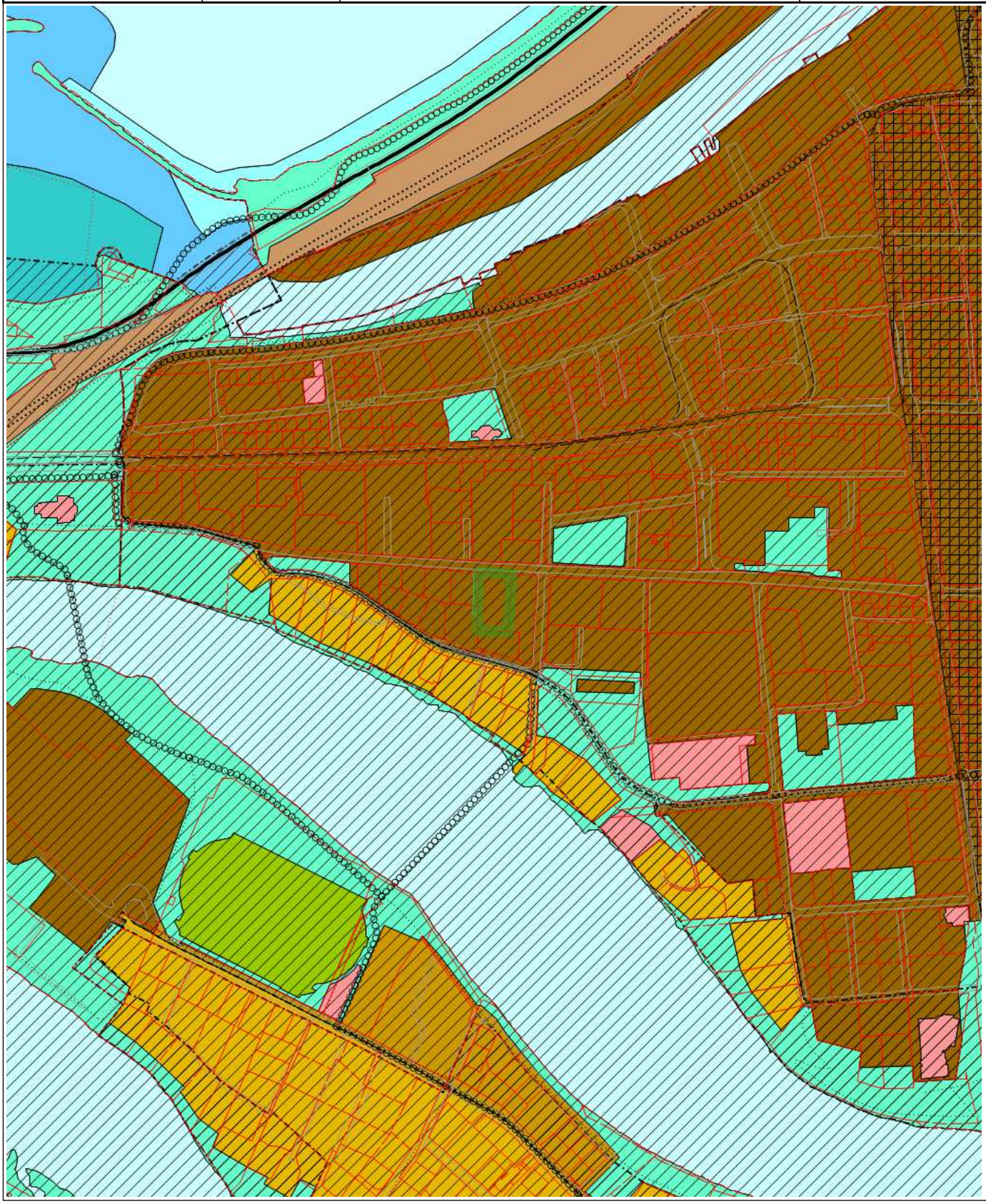
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

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

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

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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

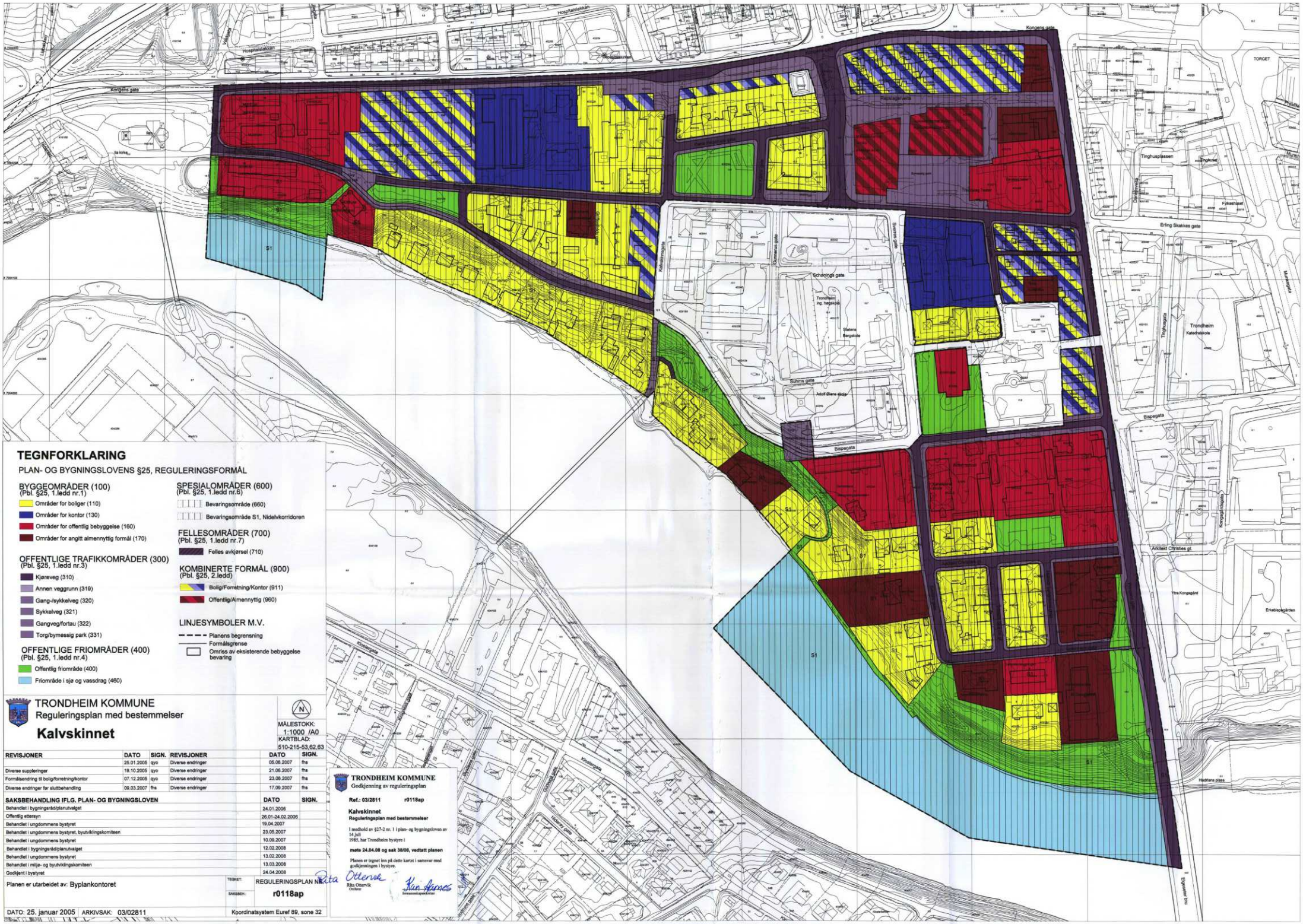
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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

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

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

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



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Kalvskinnet

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

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

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

Planen er utarbeidet av: Byplankontoret

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

DATO: 25. januar 2005 ARKIVSAK: 03/02811

Koordinatsystem Euref 89, sone 32

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03/2811 r0118ap

Kalvskinnet
Reguleringsplan med bestemmelser

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

møte 24.04.08 og sak 38/08, vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

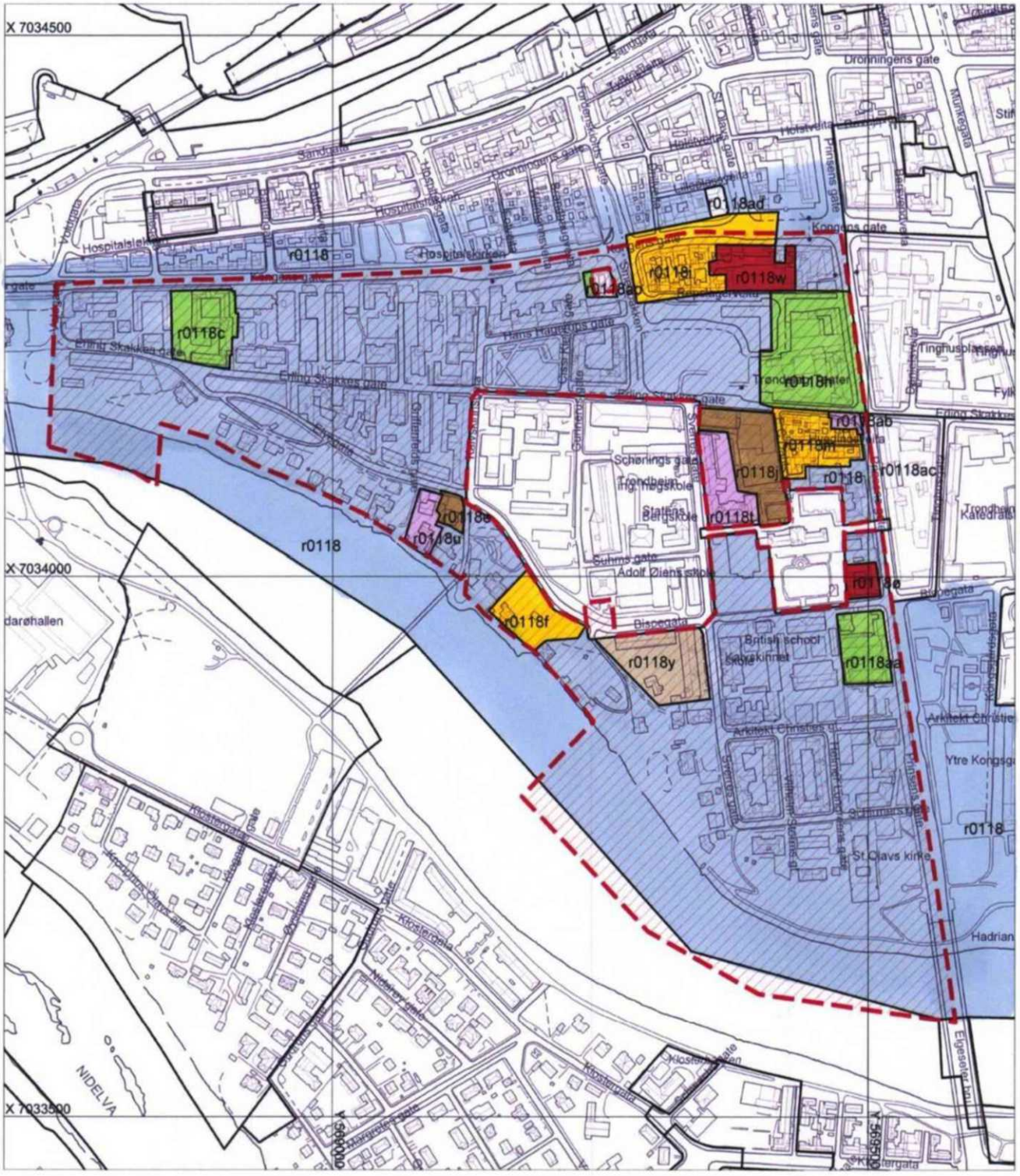
Kari Aamnes
Sekretariatsleder

TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

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

M 1:5000



Ad. 322/56

Herr o.r.sakförer Rolf Opdahl,
h_e_r.

Ad: Griffenfeldts gate 1.

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

I. Maalö

A. Ören

Ad 322/56

Herr overretttssakfører Rolf Opdahl,
h.e.r.

Ad: Griffenfeldts gate 1.

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

I. Maalö

K. Bekken

Herr o.r.sakförer Rolf Opdahl,
h_e_r:

Ad 322/56

Ad: A/S Griffenfeldts gt. 1.

Inspeksjon er foretatt sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang C.

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

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2. februar 1959.

For bygningssjefen:

I. Maalö

K. Bekken

Ad 322/56

Herr o.r.sakförer Rolf Opdahl,
h_e_r.

Ad: A/S Griffenfeldts gate 1,

Inspeksjon er foretatt sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang D

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

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 23. desember 1958.

For bygningssjefen:

I. Maalö

Ad. 322/56.

Herr overrettssakfører Rolf Opdahl,
h e r.

Ad: Griffenfeldts gt. 1.

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

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

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 25. august 1959.

For bygningssjefen:

I. Maalø

A. Ören

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 11585

Byg.jnr. Ad 322/56

Til Helserådets formann.

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

bygningsarbeidet på A/S GRIFFENFELDTS GT 1

nemlig BOLIGBLOKK

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

Trondheim den 26-8-59

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Nilsens Utviklings Prosjekter AS
Vikelvfaret 4

N-7054 RANHEIM

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Kåre Ryndal
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Kopi:
Thor Nilsen, Osveien 41, 7054 RANHEIM

TRONDHEIM 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.

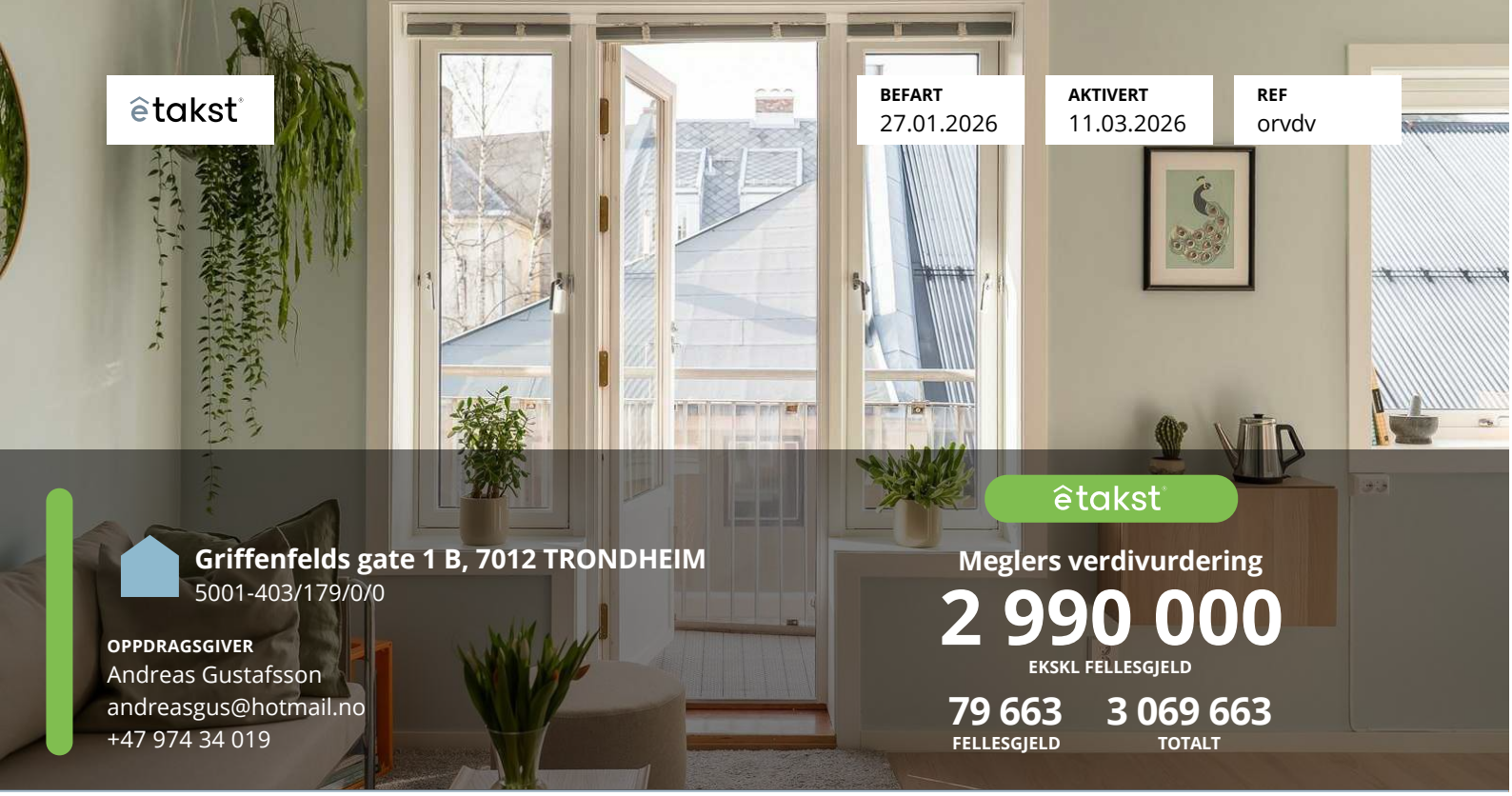
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 1754/06 på igangsettingstillatelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Selma Sahbegovic
saksbehandler

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



BEFART	AKTIVERT	REF
27.01.2026	11.03.2026	orvdv

Griffenfelds gate 1 B, 7012 TRONDHEIM
5001-403/179/0/0

OPPDRAGSGIVER
Andreas Gustafsson
andreasgus@hotmail.no
+47 974 34 019

Meglers verdivurdering

2 990 000
EKSKL FELLESGJELD

79 663 FELLESGJELD

3 069 663 TOTALT

NØKKELINFO

Annet	
Selveier tomt	1 608 m2
Byggeår	1958
Soverom	1
Etasjer	3
Fellesutgifter	3 161
Formue	57 498

AREAL

BRA-i	35 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Ingen valgte egenskaper.

Nydelig 2-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. Boligen ligger usjenert til i 3.etasje og fremstår med en tiltalende standard hvor det er pusset opp i perioden 2025/2026.

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

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

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

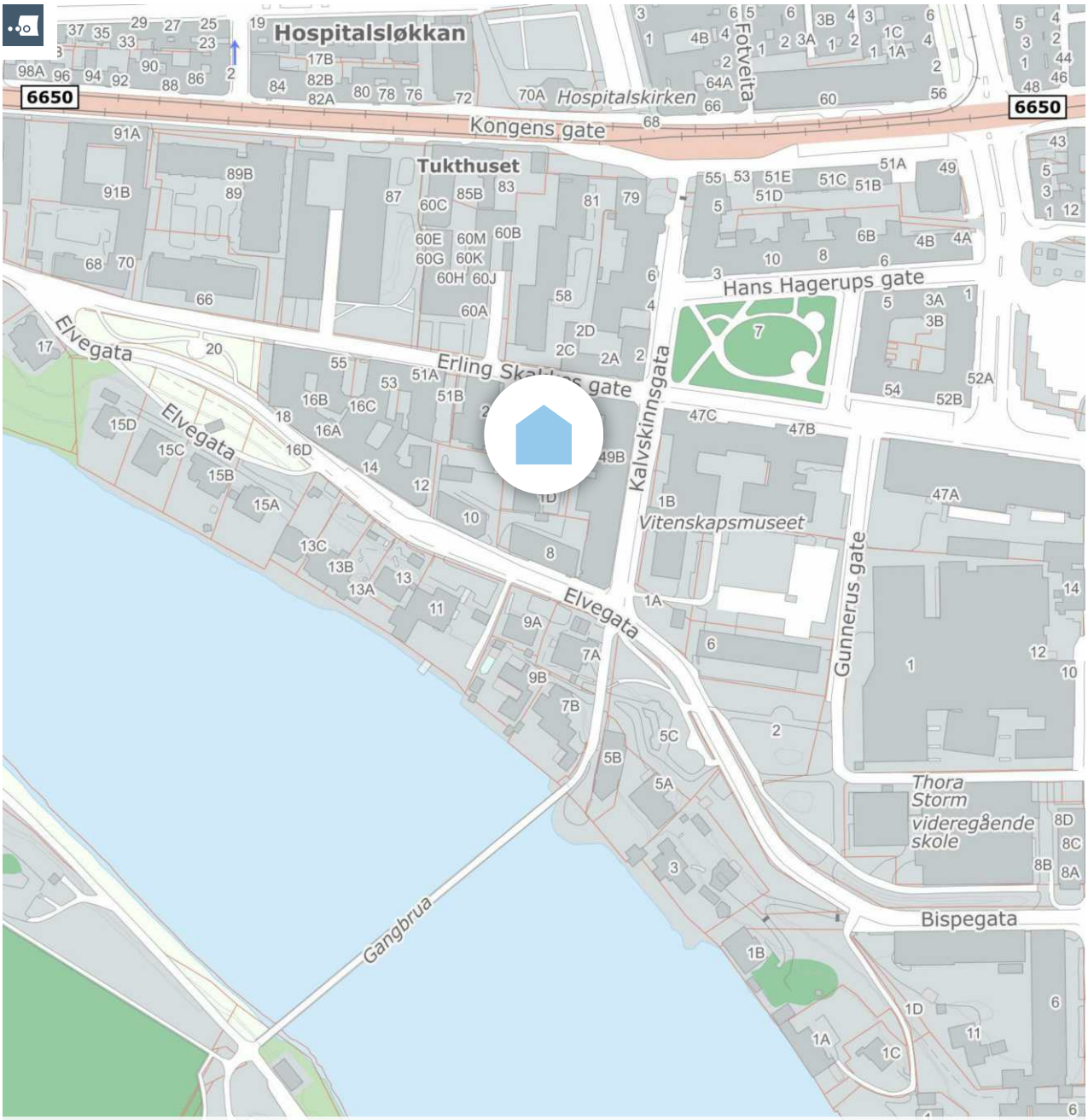
PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

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

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



Meglers verdivurdering

GRIFFENFELDS GATE 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 11.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Griffenfelds gate 1 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

2 990 000

79 663	3 069 663	87 705
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 608 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	3 161
Formue	57 498
Soverom	1
Etasjer	3

Nydelig 2-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. Boligen ligger usjenert til i 3.etasje og fremstår med en tiltalende standard hvor det er pusset opp i perioden 2025/2026.

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

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 1B, 7012 Trondheim
Gnr. 403, Bnr. 179, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260055

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.
