

Olav Tryggvasons gate 34



Velkommen til

Olav Tryggvasons gate 34



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Trondheim Sentrum

Fantastisk toppleilighet i ærverdig bygård midt i Trondheim sentrum.
3,5 meter takhøyde. Heis i bygget.

Prisantydning	4 000 000,-
Fellesgjeld	209 844,-
Omkostninger	106 570,-
Totalpris	4 316 414,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 051,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1897
Megler	Oscar William Otterlei
Telefon	952 41 456
E-post	o.otterlei@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Olav Tryggvasons gate 34!

- En tiltalende 2-roms toppleilighet i ærverdig bygård midt i Trondheim sentrum. God takhøyde og store vindusoverflater gir leiligheten en luftig atmosfære. Nærhet til alt av fasiliteter som restauranter, butikker, treningssenter, sentralstasjonen og båthavn.

- Kvaliteter:
- 3,5 meter takhøyde og store vindusflater.
- Romslig stue på 34 kvm.
- Soverommet er på 10 kvm, god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.
- Heis i bygget.
- Fantastisk utsikt over Trondheim sentrum og Nidarosdommen.
- Arkitekttegnet gård med atrium i bakgård.
- Gangavstand til NTNU, BI og St. Olavs.
- Hyppige bussavganger til alle kanter av byen.

- Vel møtt til en hyggelig visning!

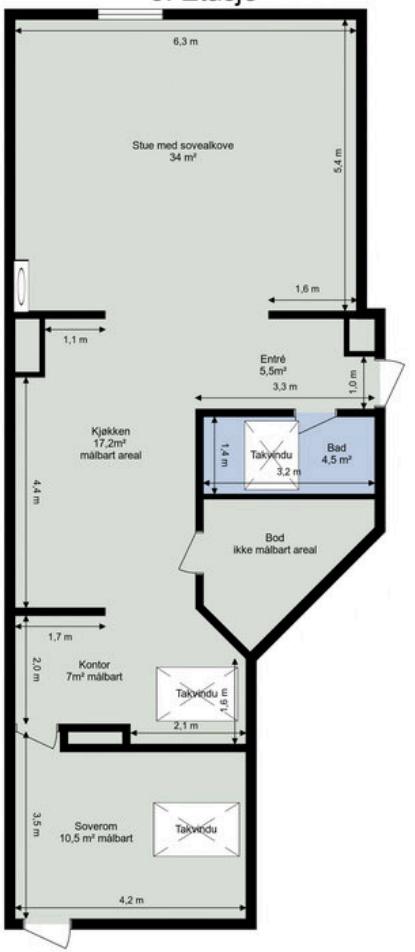
Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
Totalt BRA:	80 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, stue med sovealkove, kjøkken, bad, kontor og soverom.
Total BRA: 80 kvm.

Olav Tryggvasons gate 34
5. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Forklaring av bilde/rommet


VINCENT VAN GOGH
FACTFULNESS





























Informasjon

Olav Tryggvasons gate 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0090/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM
Gnr 401, bnr 39, snr 25 i Trondheim kommune

Selger
Sofie Dalheim

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
209 844,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 209 844,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
105 220,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 570,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 270,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 316 414,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 329 114,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 80 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, stue med sovealkove, kjøkken, bad, kontor og soverom.
Total BRA: 80 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på ere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom de neres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Ikke målbare arealer:
Ikke målbart areal (ALH) utgjør 12 kvm.
Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

Innhold

Boligen inneholder følgende rom:
Entré, stue med sovealkove, kjøkken, bad, kontor og soverom.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG0: 1
TG1: 1
TG2: 6
TG3: 0
TG IU (Ikke undersøkt): 1

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom - Totalvurdering av overflater:
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

- Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

- Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:
Vannførende installasjoner har passert halvparten av forventet levealder.

- Etasjeskiller/gulv på grunn:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

- Kjøkken:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

- VVS:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Piper / ildsteder:
TG IU:Vurdering av vedovn ligger utenfor takstmannens kompetanse.
Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Parkering

Det medfølger ikke parkering. Det finnes flere parkeringshus i nærområdet hvor det finnes kort- og langtidsparkering.

Det er avsatt 3 parkeringsplasser for motorsykkel/mopeder i bakgården. Seksjonseierne kan søke sameiets styre om tillatelse for å benytte disse plassene. Dersom alle 3 plassene er opptatt, settes det opp venteliste.

Bilparkering i bakgården er kun tillatt ved henting/bringing av større gods som ved f.eks flytting.
Se vedlagte vedtekter for mer info.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja. Det ble gjort oppgradering av fasaden i regi av sameiet.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært. Det ble gjort oppgradering av fasaden i regi av sameiet.

Tilleggskommentar:
Gulvet i mellomgangen har vært byttet ut.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Leilighetsbygg er oppført i én betong/ teglsteinskonstruksjon, og er utvendig pusset. Taket er et saltak, og antas tekket med takstein. Etasjeskille antas av betongdekke og trebjelkelag. Vindu med 2-lags glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Elektrisk via panelovner/ varmekabler
- Vedovn

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 051,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnad renter: Kr. 1 469,-
Felleskostnad avdrag: Kr. 829,-
Felleskostnad driftsdel: Kr. 2 911,-
Tillegg vask: Kr. 226,-
Tillegg heis: Kr. 190,-
Tillegg dugnad: Kr. 100,-
Tillegg internett: Kr. 326,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 20 340,-pr. 2024

Kommunale avgifter utgjør ca. kr. 20 340,- pr. år ifølge Trondheim kommune.

Kommunale avgifter og gebyrer faktureres månedlig og utgjør kr. 1 695 ,- pr desmber 2024.
Avgiftene og gebyrene kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt

Kr 6 042,- pr. 01.01.2023

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 031 888,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 127 551,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34, orgnr. 982124913

Om sameiet

Sameiet består av totalt 26 seksjoner.

Sameiet tok i 2017 opp et lån ifbm. med rehab. Utbedringer som ble gjort er som følger:

- Rehabilitering av kjeller med branntetting/sikring mellom kjeller og 1.etg.
- Utskifting av skadet el. materiell og rør i kjelleren.
- Tetting av bakgården og stoppet lekkasjer til kjelleren.
- Etablering av godkjente rømningsveger for alle leiligheter, krever 4 nye rømningsstiger.

- Skifte av vinduer til brannklassifiserte for alle vinduer berørt av brannstigene.
- Skifte/rehabilitering av vinduer i alle trapperom.
- Utbedring av fasade i bakgård og reparasjon/utskifting av overdekning/bærestål på grunn av rust i bærestålet.
- Skifte av øvrige vinduer i bakgården som vedlikeholdstiltak, mange er dårlige, og dette bør bli tatt i sammenheng med fasade

Forretningsfører

Tobb Boligbygg AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 209 844,- pr. 10.03.2025
Avdrag: Kr 829,-
Rentekostnader: Kr 1 469,-

Lånenummer: 90517257809
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2025: 8.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 10.03.2025: 4 412 700
Andel av saldo: 209 845
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets (2023) regnskap viser et underskudd på kr. 253.245,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig uforutsette kostnader knyttet til vedlikehold av fasade og vinduer. Se vedlagte årsrapport.

Budsjettet for inneværende år (2024) legger til grunn et overskudd på kr. 224.826,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgave.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i sameiet. Seksjonseier kan søke sameiets styre om dispensasjon fra dette.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 29602648

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 606 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Olav Tryggvasons gate 34 befinner seg midt i Trondheim sentrum, med umiddelbar nærhet til alt av hverdagslige servicefasiliteter man trenger.

Fra leiligheten er det behagelig avstand til det aller meste du trenger, med flere dagligvarebutikker, gode shoppingmuligheter og et pulserende restaurant- og uteliv som passer for enhver smak. Man har kort vei til både dagligvare (Kiwi), vinmonopol, apotek og den populære rekken av ulike restauranter på Solsiden som har et mer yrende uteliv. Kun noen få minutter gange til Trondheim Torg med alle sine fasiliteter.

De store studiestedene Gløshaugen, HIST og BI innenfor en gåtidshorisont på 10 minutter. Om man ønsker å holde seg aktiv i hverdagen, finner man treningssenteret 3T som ligger ca. 5 minutter unna og du har i tillegg et fantastisk løpe- og turområde langs Nidelva og Kristiansten festning.

Dette er en unik bolig med en ettertraktet beliggenhet i Trondheim sentrum som passer for alle segmenter!

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av eldre bygårder av antikvarisk verdi.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten ligget utmerket til i forhold til offentlig kommunikasjon. Her bor du kun noen 100 meter unna bussholdeplassen Munkegata med hyppige avganger. Nærmeste togstasjon er Trondheim S (0,6 km) og nærmeste trikkeholdeplass er St. Olavs gate.

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Løkkan barnehage (0,8 km)
- Birralee barnehage (1 km)
- Midtbyen barnehage (1 km)

Barneskoler:
- Nidelven skole (1,2 km)
- Steinerskolen i Trondheim (1,2 km)
- Bispehaugen skole (1,3 km)

Ungdomsskoler:
- Nidelven skole (1,2 km)
- Steinerskolen i Trondheim (1,2 km)
- Rosenborg skole (1,6 km)

Videregående skole:
- Thora Storm videregående skole (0,6 km)
- Trondheim Katedralskole (0,6 km)
Leiligheten tilfaller Ila og Rosenborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattester på eiendommen datert 04.12.2012 for innsetting av tre loftsvindu og 09.08.1999 for rehabilitering av leiligheter.

Takstmanns kommentar til planløsning:
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Meglers kommentar til endringer i planløsning:
Det gjøres oppmerksom på at gang er utvidet med et par kvadratmeter i forhold til siste byggegodkjente tegninger fra 1996.

Det er registrert to saker mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendommen.
Ulovlighet med saksnummer 14/48984 og 17/84249 er konferert med byggesakskontoret og er avsluttet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål iht. reguleringsplan "Midtbyplanen" (28.08.1981). Reguleringsplan under arbeid "320180048 Olav Tryggvasons gate" berører eiendommen. Naboeiendommen "Schreinergården" er under utvikling, konferer megler for mer info. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/401/39/25:
21.11.1973 - Dokumentnr: 16341 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles brannvegg, felles teknisk anlegg m.v.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:401 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1996 - Dokumentnr: 16641 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/2102

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Ihht. kulturminnekartet er bygget regulert til klasse B: Høy antikvarisk verdi. Alle tiltak som går utover vanlig vedlikehold må godkjennes av myndighetene. Alle endringer krever dispensasjonsvedtak, og kan ikke påregnes.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 40 000,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 999,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 122 589,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Megler

Oscar William Otterlei, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95241456

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Vedlegg

Olav Tryggvasons gate 34

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Olav Tryggvasons gate 34

7011 TRONDHEIM

5001/401/25/39/0/0

Rapportdato

25.02.2025

TG 0	1
TG 1	1
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 15.01.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger, eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Olav Tryggvasons gate 34 , 7011, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/401/25/39/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1900

Tomt: 606.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Sofie Dalheim

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg er oppført i én betong/ teglsteinskonstruksjon, og er utvendig pusset. Taket er et saltak, og antas tekket med takstein. Etasjeskille antas av betongdekke og trebjelkelag. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

5 etasje			
Primærrom 80 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 80 m²	**BTA** 84 m²
Beskrivelse primærrom Entré, stue med sovealkove, kjøkken, bad kontor og soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

5 Etasje			
BRA-i 80 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue med sovealkove, kjøkken, bad kontor og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 80 m²

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Kjøkken, kontor, soverom og bod. Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtåk og lav himlingshøyde, kan oppgis som tilleggsinformasjon.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

5 Etasje	
BRA 80 m²	**ALH** 12 m²
GUA 92	**Beskrivelse av ALH** Kjøkken, kontor, soverom og bod.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner har passert halvparten av forventet levealder.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Piper / ildsteder: TG IU:Vurdering av vedovn ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
25.02.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest for rehabilitering av leiligheter datert 09.08.1999.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Ved gjennomgang av kommunale opplysninger er det registrert sak mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendomen med saksnummer 14/48984 og 17/84249. hva dette gjelder er ukjent for takstmann og det anbefales å kontakte byggesakskontoret for videre informasjon.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2024
Takvinduer og innerdører er eldre men usikkert når.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.
TG2 innvendige lett dører gis tg2 grunnet alder og slitasje, bytte kan påberegnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

4 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett skrå himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner har passert halvparten av forventet levealder.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

5 Piper / ildsteder TG IU

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
TG IU:Vurdering av vedovn ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5007/401/25/39/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk men bjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5007/401/25/39/0/0

7 Kjøkken TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.
Det observeres at det er et eget triks for å starte avtrekket på ventilatoren.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

8 VVS TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken. Alder på dette er ukjent.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Mangelfull ventilering av badet.
Komfyrvakt ikke installert.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

Bilde



OLAV TRYGGVASONS GATE 34 - 5001/401/25/39/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Oppdragsnr.
42-0090/24

Selger 1 navn
Sofie Dalheim

Gateadresse
Olav Tryggvasons gate 34

Poststed
TRONDHEIM

Postnr
7011

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: LOfavør Innboforsikring
Polise/avtalenr.: 12184131

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: 42-0090/24

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

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: Nei

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 ble gjort oppgradering av fasaden i regi av samelet

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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: Det ble gjort oppgradering av fasaden i regi av samelet
Arbeid utført av: Samelet Olav Tryggvasons gate 34

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

Document reference: 42-0090/24

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 42-0090/24

Tilleggskommentar

Gulvet i mellomgangen har vært byttet ut

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 forsikringskostnader 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: 42-0090/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Dalheim	feb6cf66d5ed90eac9a46d5 5247cbdc99f0a8556	25.02.2025 08:57:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 42-0090/24

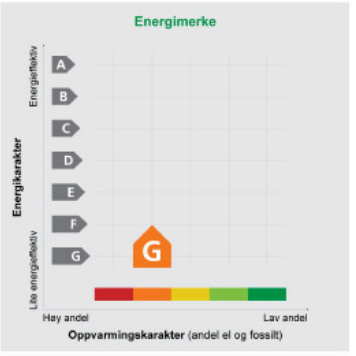
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Olav Tryggvasons gate 34
Postnr	7011
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	401
Bnr.	39
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	10556813
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-871558
Dato	11.04.2018



Eier	Privat
Innmeldt av	HANSEN RUNE

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1897	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	80	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Habitat.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Endre Brekke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Endre Brekke

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

Vedtak:
Valgt ble: Quention Huot Marchand

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 3

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:56700

5. Saker fra styret/eierne

Fordeling av kostnad for vannforbruk:

Pr. idag har vi en vannmåler for hele bygget og kostnad for vannforbruk fordeles iht sameiebrøk. En mer logisk og rettferdig fordeling av denne kostnaden er at hver seksjon betaler for sitt eget forbruk - dette er også den vanlige løsningen i sameier og borettslag. Styret foreslår derfor at det monteres en egen vannmåler i hver seksjon. Hver seksjonseier vil da betale sitt eget forbruk av vann ifbm med innkreving av kommunale avgifter.

Styret har innhentet anbud på vannmåler, montasje og oppsett. Engangskostnad for hver seksjon er på kr 4500,- Målerne blir fjernavlest av kommunen, det vil derfor ikke være behov for manuell avlesning og innsending av måleresultat fra hver seksjon.

Vedtak:
Det monteres vannmåler i hver seksjon, engangskostnad på kr 4500,- faktureres hver seksjonseier

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Endre Brekke

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Endre Brekke

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Marianne Tanberg Haugseth

Frank Helstad

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

- Frank Helstad

- Quentin Huot-Marchand

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

- Quentin Huot-Marchand

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

- Marianne Tanberg Haugseth

Protokoll for Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Endre Brekke (sign.)	22.04.2024
Sekretær	Endre Brekke (sign.)	22.04.2024
Protokollvitne	Quentin Huot-Marchand (sign.)	22.04.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34

Tid: Mandag 22.04.2024 - kl.18:00
Sted: Habitat

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Styrets innstilling: Regnskapet godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Styrets innstilling: Resultat disponeres ihht revisors råd

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

Styrets innstilling: Årsmelding godkjennes

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrets innstilling: Budsjettert godtjørelse på kr 56700,- utbetales til styret

5. Saker fra styret/eierne

Fordeling av kostnad for vannforbruk:

Pr. idag har vi en vannmåler for hele bygget og kostnad for vannforbruk fordeles iht sameiebrøk. En mer logisk og rettferdig fordeling av denne kostnaden er at hver seksjon betaler for sitt eget forbruk - dette er også den vanlige løsningen i sameier og borettslag. Styret foreslår derfor at det monteres en egen vannmåler i hver seksjon. Hver seksjonseier vil da betale sitt eget forbruk av vann ifbm med innkreving av kommunale avgifter.

Styret har innhentet anbud på vannmåler, montasje og oppsett. Engangskostnad for hver seksjon er på kr 4500,- Målerne blir fjernavlest av kommunen, det vil derfor ikke være behov for manuell avlesning og innsending av måleresultat fra hver seksjon.

Styrets innstilling: Det monteres vannmåler i hver seksjon, engangskostnad på kr 4500,- faktureres hver seksjonseier

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Endre Brekke

Forslag til vedtak: Endre Brekke velges for en periode på 2 år

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Marianne Tanberg Haugseth

Frank Helstad

Forslag til vedtak: Følgende velges:

- Frank Helstad - 2 år
- Quentin Huot-Marchand - 2år

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Quentin Huot-Marchand

Styrets innstilling: Følgende velges:

- Marianne Tanberg Haugseth - 1 år

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

08.04.2024
Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34
styret

Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 184 592	1 128 168	1 184 610	666 281
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	588 633
Tillegg elektroniske fellesavtaler		90 000	93 000	97 400	93 600
Andre tillegg	1	186 024	181 704	186 060	186 060
Andre driftsinntekter	2	738 686	1 428 201	900 000	0
Sum driftsinntekter		**2 199 302**	**2 831 073**	**2 368 070**	**1 534 574**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-7 995	-7 995	-7 995	-7 995
Styrehonorar	4	-56 700	-56 700	-56 700	-56 700
Forretningsførerhonorar		-80 680	-77 731	-80 520	-83 636
Honorar administrative tjenester		-31 737	0	-21 500	-32 835
Eksterne honorar	5	-15 800	-15 118	-7 200	-8 663
Drifts- og serviceavtaler	6	-53 076	-213 807	-50 500	-48 689
Vaktmestertjenester		-34 240	0	-30 000	-30 000
Renholdstjenester		-88 179	0	-108 900	-108 900
Løpende vedlikehold	7	-123 158	-113 977	-50 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 367 365	-1 069 830	-973 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-93 643	-85 534	-97 400	-93 600
Forsikring		-121 628	-201 692	-221 900	-75 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 169	0	0	0
Energi, felles		-29 142	-28 593	-30 000	-35 120
Andre driftsutgifter	9	-17 860	-14 313	-37 000	-29 000
Sum driftskostnader		**-2 122 372**	**-1 885 289**	**-1 772 615**	**-920 438**
DRIFTSRESULTAT		**76 930**	**945 784**	**595 455**	**614 136**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		20 541	11 602	7 000	10 000
Finanskostnader		-350 716	-255 631	-309 987	-399 310
Netto finansposter		**-330 175**	**-244 029**	**-302 987**	**-389 310**
Resultat før skattekostnad		**-253 245**	**701 755**	**292 468**	**224 826**
Ordinært resultat etter skatt		-253 245	701 755	292 468	224 826
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**-253 245**	**701 755**	**292 468**	**224 826**
Disponering av totalresultat:		-253 245	701 755	292 468	224 826
Overført fra annen egenkapital		-253 245	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	701 755	0	0

Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	19 620	634 689
Periodiserte kostnader	11	23 505	234 504
Mellomregning Klare Finans	11	0	73 223
Opptjente renter	11	20 541	11 601
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	826 856	489 331
Sum omløpsmidler		**890 522**	**1 443 348**
SUM EIENDELER		**890 522**	**1 443 348**

Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-4 018 096	-3 764 852
Sum egenkapital		**-4 018 096**	**-3 764 852**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	14	4 606 233	4 812 165
Sum langsiktig gjeld		**4 606 233**	**4 812 165**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		279 449	377 012
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Mellomregning BBL finans		10 647	0
Forskudd kunder		8 973	11 314
Påløpte kostnader		3 317	7 150
Annen kortsiktig gjeld		0	560
Sum kortsiktig gjeld		**302 385**	**396 035**
Sum gjeld		**4 908 618**	**5 208 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**890 522**	**1 443 348**

Sted:_____, dato:_____

Endre Brekke
Leder

Marie Sjue Bye
Styremedlem

Frank Helstad
Styremedlem

Marianne Tanberg Haugseth
Styremedlem

Org.nr: 982 124 913 - 693

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Heisanlegg	43 320	43 320
Tillegg Vasking	108 864	104 544
Dugnad	32 400	32 400
Andre tillegg	1 440	1 440
Sum andre tillegg	**186 024**	**181 704**

Andre tillegg gjelder leie av fellesareal

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Ekstrainnbetaling	738 686	1 428 201
Sum andre inntekter	**738 686**	**1 428 201**

Ekstrainnbetaling ifm vedlikehold.

Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 995	7 995
Sum personalkostnader	**7 995**	**7 995**

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**56 700**	**56 700**

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Fakturerte tjenester	0	6 180
Teknisk rådgivning	7 438	1 438
Sum eksterne honorarer	**15 800**	**15 118**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester skyldes gebyr fra byggesakskontoret til kommunen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	17 757
Andre administrasjonsavtaler	0	2 984
Avtale om vaktmestertjenester	0	32 640
Avtale om renholdstjenester	0	94 806
Avtale om vakt- og sikringstjenester	1 561	11 951
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	22 257	20 581
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 035	6 704
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	22 223	26 385
Sum drifts- og serviceavtaler	**53 076**	**213 807**

Renhold, vaktmester og tilleggstjenester fra Tobb er flyttet til egne kontoer ihht ny kontoplan.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	30 862	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	30 805	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	61 491	0
Sum vedlikehold	**123 158**	**113 977**

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	1 363 646	1 058 530

Org.nr: 982 124 913 - 693

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Prosjektvedlikehold	3 719	11 300
Sum periodisk vedlikehold	**1 367 365**	**1 069 830**

Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34 - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	698
Generalforsamling/årsmøte	3 314	0
Bankgebyrer	1 321	1 288
Andre gebyrer	7 850	1 586
Tilskudd bomiljø	5 375	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	10 741
Sum andre driftsutgifter	**17 860**	**14 313**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**1 047 313**	**580 612**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-253 245	701 755
Avdrag lån	-205 932	-235 053
Årets endring i disponible midler	**-459 177**	**466 702**
Disponible midler i periodens slutt	**588 137**	**1 047 313**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**588 137**	**1 047 313**

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	826 845	489 320
Sum bankinnskudd	**826 856**	**489 331**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-3 764 852**	**-4 466 606**
Annen egenkapital 01.01	-3 764 852	-4 466 606
Årets resultat	-253 245	701 755
Annen egenkapital 31.12	**-4 018 096**	**-3 764 852**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-4 018 096**	**-3 764 852**

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, noe som vil medføre positiv egenkapital.

Org.nr: 982 124 913 - 693

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**90517257809**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	8.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 812 165
Avdrag i perioden:	205 932
Lånesaldo 31.12:	**4 606 233**
Saldo 5 år frem i tid:	3 461 119

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517257809	1	409 826	409 826
	1	365 910	365 910
	1	297 991	297 991
	1	273 988	273 988
	1	249 807	249 807
	2	245 540	491 080
	1	219 048	219 048
	2	210 336	420 672
	2	192 734	385 468
	1	155 574	155 574
	1	140 283	140 283
	1	131 393	131 393
	1	122 681	122 681
	3	120 548	361 644
	1	116 103	116 103
	1	92 100	92 100
	1	85 521	85 521
	2	61 341	122 682
	1	59 207	59 207
	2	52 628	105 256

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET OLAV TRYGGVASONSGT 34

1. Nedenstående husordensregler er utarbeidet for å skape orden og ro i et sameie Olav Tryggvasonsgt 34, som består av flere mennesker og hvor gode boforhold og trivsel er avhengig av at alle følger reglene.

2. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i både vedtekter og husordensreglene blir fulgt både for seg selv, fremleietaker og/eller besøkende. Den grunnleggende regel er at ingen må benytte boenheten på en slik måte at det sjenerer andre. Brudd på dette behandles iht vedtektenes § 8.

3. Nøkler og tilgang til eiendommen
Seksjonseierne/beboeren skal påse at nøkler til eiendommen oppbevares på en slik måte at de ikke kommer på avveie. Nøkler skal ikke være merket med eiendommens/eiers navn.

Får å åpne hoveddøren kan det benyttes en 4-sifret kode. Denne koden er for beboere og seksjonseiere og skal ikke gis ut til andre personer, herunder besøkende. Koden skal skiftes minimum 2 ganger pr år.

4. Renhold av fellesarealer
Den enkelte beboer/seksjonseier er ansvarlig for renhold av sin fastsatte del av fellesrealet iht vaskelister. Dette påfaller leietaker om seksjonen er utleid. Dersom en beboer/seksjonseier gjentatte ganger forsømmer sine forpliktelser vedrørende renhold, har sameiet rett til å besørge renhold for den enkelte beboers/seksjonseiers regning.

I perioder hvor sameiet besørge renhold av fellesarealer, ved inngåelse av avtale med 3. part om dette, bortfaller beboers/seksjonseiers plikt av renhold. Ved feil, kontakt vaktmesteren.

5. Vaktmester
Sameiet har vaktmesterordning.

Vaktmesteren ivaretar det daglige ettersyn av eiendommen, inkludert snørydding, kosting, spyling av fortau i Olav Tryggvasonsgt samt bakgård. Vaktinester utfører småarbeid/vedlikehold som utskifting av lyspærer, vedlikehold av låser i ytterdører og etterser braimvarslingssystemet.

Vaktmester fungerer som kontaktperson ovenfor etater, bedrifter og håndtverkere som trenger tilgang til eiendommen.

Vaktmester rapporterer eventuelt nødvendig vedlikehold av felles arealene til styret.

6. Håndtering av søppel/renovasjon
Alt søppel må pakkes godt inn, og plasseres i felles søppeldunker i bakgården. Det er innført kildesortering i kommunen og seksjonseierne skal innrette seg etter dette. Det er ikke tillatt å gjensette større gjenstander og annet rask, som f.eks embalasje, pappesker o.l. Dette må hver enkelt seksjonseier transportere bort.

Det er ikke tillatt å kaste eller sette igjen avfall, embalasje, utrangerte møbler og annet utstyr av noen som helst art i fellesrom som loft/kjeller, ganger og trapper eller i bakgården.

Brudd på dette som medfører innleid bortkjøring av gjenstander vil og kan bli belastet den ansvarlige seksjonseier iht vedtektene.

7. Bruk av kjellerareal/boder
Den enkelte seksjon disponerer en bod i kjeller for lagring.

Det må ikke under noen om stendigheter lagres/oppbevares ildsfarlige/etsende vesker eller sprenglegemer i bodene eller tilstøtende arealer iht vedtektene.

Etter skriftlig tillatelse fra styret eller vaktmester kan den enkelte seksjonseier få tidsbegrenset anledning til å oppbevare større gjenstander i fellesarealet i kjeller. Slik oppbevaring skal ikke være til hinder og/eller sjenanse for de øvrige sameiere eller ha permanent preg. Gjenstanden skal merkes godt med navn og seksjonsnummer. Gjenstander uten tilstrekkelig merking vil bli fjernet. Oppbevaringen skjer på egen risiko.

8. Bruke av øvrige fellesarealer
Med unntak av tråsykler, barnevogner, samt 3 avsatte plasser til motorsykkel/mopeder, er det ikke tillatt å hensette gjenstander i bakgården og i fellesarealer. Oppbevaring skal skje på anviste plasser.

Motorsykler/mopeder skal ikke under noen omstendighet oppbevares i bakgården i vintersessongen. Sameiere oppfordres til å sette ubenyttede tråsykler i kjelleren i vinterhalvåret. Disse må merkes med navn/seksjonsnunmmer.

Det visere forøvrig til sameiets vedtekter § 7.

9. Brannvarsling
Det er installert automatisk brannvarsling med automatisk varslig til brannvesenet og gjentatt kiming i alarmer i gården. Dersom brannalarmen utløses har alle som oppholder seg i bygget plikt til å sjekke om det foreligger et reelt branntilløp eller om det er falsk alarm. Ved brann skal alle hurtigst mulig forlate bygget og samles ved hovedinngangen i Olav Tryggvasonsgt. Det er ikke tillatt å bruke heis ved brann.

Brannvesenet vil automatisk rykke ut ved brannalarm. Følg de anvisninger som gis av brannmannskaper. Vi viser forøvrig til sameiets inngåtte avtale med brannvesenet vedrørende bl.a. erstatningsansvar ved falsk alarmutløsninger o.l.

10. Heisbruk
Heisene som er installert i gården er personheis. Eventuell varetransport, herunder møbler o.l. ved flytting, skjer på seksjonseiers egen økonomisk risiko. økonomiske utgifter forårsaket pga skade eller stopp på heisen som skjer ved varetransport eller bevisst overlast kan kreves betalt av den ansvarlig seksjonseier/beboer.

11. Ro og orden i sameiet
Det skal være alminnelig ro i huset etter kl 23.00. Unødvendig opphold, høyrøstet snakk og bråk i og utenfor leiligheten (i trapper, ganger) samt bakgården må ikke forekomme etter nevnte klokkeslett. Stereoanlegg må ikke brukes med slik styrke at det sjenerer de andre leieboerne, spesielt ikke sent på kvelden. Seksjonseierne er ansvarlig for at deres gjester overholder de samme regler.

Forøvrig henvises det til politivedtektene i Trondheim kommune.

12. Sanksjoner
Dersom en beboer/seksjonseier til tross for gjentatte advarsler fra styret ikke retter seg etter husordensreglene, kan styret og/eller sameiet vedta sanksjoner iht vedtektenes §8.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET OLAV TRYGGVASONSGATE 34
(sist revidert på sameiermøte 25.06.2020)

§1 FORMÅL
Sameiet Olav Tryggvasonsgate 34, gnr 401, bnr. 39 er et sameie som skal regulere seksjonseiernes interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§2 MEDLEMSKAP

§2.1 Alle nåværende og fremtidige seksjonseiere har rett og plikt til å delta i sameiet. Medlemskapet er knyttet til posisjonen som seksjonseier i sameiet. Seksjonseier har plikt til enhver tid å informere styret om sin bosteds-/forretningsadresse, samt informere styret om eventuelle fremleietakere i seksjonen.

§2.2 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen.

§2.3 Både enkeltpersoner og juridiske kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Man kan maksimalt erverve 2 seksjoner i sameiet.

§2.4 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske uten styrets godkjenning. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§3 SAMEIERMØTET

§3.1 Ordinært sameiermøte avholdes hver år innen utgangen av april og etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars. Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiemøtene. Seksjonseiers samboer eller ektefelle har også rett til å delta. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 2 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet jfr. Eierseksjonslovens §33.5). Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§3.2 I det ordinære årsmøtet i april behandles følgende saker:
1) Enkel årsmelding fra styret. Regnskap pr 31.12 i revidert stand Budsjett
2) Fastsetting av beløp til dekning av felleskostnader inklusive vedlikeholdsfond.
3) Andre saker som er nevnt i innkallingen.
4) Valg av styre og revisor.

§3.3 På årsmøtet har hver seksjon en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt.

§3.4 Styret velges av og blandt sameierne.

§3.5 Alle årsmøter/sameiemøter skal:
-Velge møteleder
-Godkjenne innkalling til møtet
-Godkjenne dagsorden
-Registrere fremmøte
-Velge en sameier til å føre protokoll for møtet
-Velge 2 stemmetellere
-Velge I sameier som skal godkjenne og undertegne protokollen sammen med møteleder.
-Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen

§4 STYRET

§4.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i sameie velger årsmøtet et styret med en leder og minst 2 styremedlemmer og maksimalt 3 styremedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år. Styrets leder velges særskilt av og på sameiermøtet. Det velges 1 varamedlem for 1 år som trer inn som fullverdig styremedlem hvis noen i sittende styret selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til varig fritak. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til varig fritak og den nye lederen skal fungere fram til neste ordinære årsmøte.

§4.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§4.3 Styreleder skal sørge for at styremøter avholdes når det er påkrevet. Et styremedlem, forretningsfører eller revisor kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører referatprotokoll.

§ 4.4 For styrets beslutningsdyktighet gjelder Eierseksjonslovens § 39.

§ 4.5 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter. Styret skal utarbeide en 5-årsplan for påtenkte og løpende investeringer. Denne skal revideres og presenteres årsmøte i april hvert år.

§4.6 Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§4.7 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/sameiermøtevedtak.

§5 FELLESKOSTNADER

§5.1 Sameiets felleskostnader -alle driftskostnader -skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. den eierandel seksjonen har fått etter sameiets fastsatte sameierbrøk. Unntatt fra dette er utgifter som påløper til heisdrift som påfaller og fordeles etter antall seksjoner som har adgang til heisene. Kostnader til renhold av fellesarealer og kabel-tv fordeles blant boligseksjonene.

Navneskilt postkasse og ringeklokke skal følge den standarden som styret har vedtatt. Ved utleie kan styret sørger for merking av postkasse og ringeklokke. Kostnad til navneskilt dekkes av den enkelte sameier.
Seksjon 3 har sameiebrøk 60/2102, og seksjon 27 27/2102. Sameiebrøken gjelder for fordeling av felleseutgifter fram til ev. reseksjonering er gjennomført av tinglysingsmyndigheten.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales terminvise forskuddsbeløp -fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet -til dekning av disse kostnader.

Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader inn til folketrygdens grunnbeløp (Jf Pantelovens § 6—1).

Eksempel på felleskostnader er:
a. Fellesfunksjoner av teknisk art; Ventilasjon/skorsteiner, elektrisk anlegg, brannvarsling, nød/ledelys, telefon/nettverk.
b. Fellesfunksjoner av bygningsmessig art: Drift og vedlikehold av indre fellesareal.
c. øvrige fellesfunksjoner:

Ytre vedlikehold, renhold av vinduer og fasader, forsikring, vaktmesterordning.

§5.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære kvartalsbeløp nevnt ovenfor.

For sameiere som har uoppgjorte ekstraordinære fellesutgifter inndekket med kausjonslån i Sparebank 1, Midt-Norge, tilsagn datert 4. september 2007, forfaller gjenstående lånesaldo til betaling i sin helhet senest **før** eventuelt eierskifte.

§5.3 Unnlatelse av å betale de utliknete fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§6 VEDLIKEHOLD

§6.1 Gjennom terminvise innbetalinger skal det opprettes et vedlikeholdsfond som til enhver tid skal være av en tilfredsstillende størrelse som fastsettes nærmere av styret.

§6.2 Det påhviler den enkeltes seksjonseier den fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen. Det ytre vedlikehold av eiendommen med fellesareal besørges av sameiet. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen eller skader eiendommens renome.

§7 DISPOSISJONSRETT

§7.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid fastsatte husordensregler.

Eierne av seksjon 9 og 16 kan gis en midlertidig enerett til bruk av ca. 3 m2 av fellesarealene til entre. Vilkåret for eneretten er at de holder fellesarealet ved like, og hver betaler et tillegg på 3/2102 deler beregnet av årlige fellesutgifter.
Eiere av seksjonene 7, 14, 21 og 25 kan gis en midlertidig enerett til bruk av det pipeløpet som seksjonene i fellesskap har bekostet restaurert. Vilkår for eneretten er at de påtar seg et solidarisk vedlikeholdsansvar og for driftskostnader.

Etter søknad kan det tillates etablert pipe over tak, samt innsetting av takvinduer, på vilkår av at drifts- og vedlikeholdskostnader dekkes av søker, og at sameiet ikke påføres noen kostnader.

§7.2 Sameiemøtet fastsetter husordensregler som blir å respektere av samtlige.

§7.3 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§7.4 Spesielt brann -eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§7.5 Dyrehold er ikke tillatt i sameiet. Seksjonseier kan søke sameiets styre om dispensasjon fra dette.

§7.6 Det er avsatt 3 parkeringsplasser for motorsykkel/mopeder i bakgården. Seksjonseierne kan søke sameiets styre om tillatelse for å benytte disse plassene. Dersom alle 3 plassene er opptatt, settes det opp venteliste.

§7.6 Bilparkering i bakgården er kun tillatt ved henting/bringing av større gods som ved f.eks flytting.

§7.7 Seksjonseierne er ansvarlig overfor sameiet for hærverk eller annen materiell og/eller økonomisk skade som påføres sameiet av seksjonseier, seksjonens beboere/besøkende. Det gjelder for eksempel også kostnader ved heisstans som skyldes feil bruk av heis, og for kostnader til fjerning av gjenstander som ikke omfattes av renovasjonsordningen, eller er etterlatt på fellesarealer.

Gebyr for unødig brannutrykning viderefaktureres den seksjonseier hvor alarmen ble utløst, med mindre alarm skyldes feil i anlegget. Den som har utløst alarmen må i tilfelle straks ta gebyrspørsmålet opp med sameiets vaktmester/brannansvarlige og framlegge brannvesenets dokumentasjon. Styret kan etter særskilt vedtak frafalle gebyrkravet.

Unnlatelse av å betale påkrav etter § 7.7 anses som vesentlig mislighold (jf § 8.1).

§8 MISLIGHOLD

I henhold til Eierseksjonslovens § 26 og 27 gjelder følgende bestemmelser:

§8.1 §26. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter §27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§8.2 §27. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlige plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

§ 27 gjelder tilsvarende i forholdet til bruker som ikke er sameier.

§9 ENDRING AV VEDTEKTENE

§9.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§10 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§10.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner (23. mai 1997, nr 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0083/95
Behandlet: 25.01.95

Thonning Owesens gate 27 AS
Thonning Owesens gate 27
7044 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	26.01.1995

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING OG OMBYGGING AV BOLIGAREAL

Byggested: OLAV TRYGGVASONS GATE 34 G.nr.: 401/39
Byggherre: Thonning Owesens gate 27 AS
Anmelder: Martin Fiskvik AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 02.11.94.
Byggesakskontoret påpekte en del svakheter ved en del av leilighetsplanene i de tegningene som fulgte søknaden. Disse ble etter det noe bearbeidet, og reviderte plantegninger datert 18.11.94 ligger til grunn for behandlingen.

Gården er en murbygning i 4 etasjer med kjeller og delvis innredet loft.
Gården ønkes nå rehabilitert, og arealene omdisponert. Forretnings-/kontorareal i deler av 1.etasje, 2. og 3. etasje ønskes endret til boligareal, og noen ekstra store leiligheter ønskes oppdelt i noe mindre boligenheter.
Alle arealer unntatt kjeller og forretningsarealet i 1. etasje vil bli berørt av tiltaket.
Eksteriørt blir det ingen endringer, bortsett fra at vinduene mot gaten blir oppgradert mhp lydgjennomgang.

Den omsøkte omdisponeringen av arealene utløser et krav om parkeringsplass for 4 biler i hht gjeldende vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.
Ettersom plassene ikke kan skaffes på egen grunn, vil Byggesakskontoret kunne godkjenne at plassene "blir anordnet på et annet sted i rimelig nærhet" slik vedtekten gir anledning til. Det må i så fall settes opp en leieavtale som skal tinglyses. Leieavtalen kan ikke sies opp uten at det er tilrettelagt for alternative parkeringsplasser.

Søknaden har vært forelagt brannvesenet, som anbefaler planene på vilkår satt i brev til Byggesakskontoret av 27.12.94.
Brevet følger som saksvedlegg.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Gården er registrert som verneverdig hos de antikvariske myndigheter, og søknaden har vært forelagt byantikvaren, som har avgitt uttalelse og kommentarer i brev til Byggesakskontoret av 03.01.95.
Brevet følger som saksvedlegg.

Det hefter fortsatt svakheter også til deler av de reviderte planene etter Byggesakskontorets mening. De minste hyblene er fortsatt betenkelig krøble, og flere er heftet med dårlige romformer som er vanskelig å møblere. Byggesakskontoret finner likevel ikke i dette grunnlag til å avslå søknaden, men vil sterkt anmode om at det arbeides noe videre med planene med sikte på å bedre disse forholdene.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 Det må foreligge godkjent leieavtale for manglende parkeringsplasser slik det kreves i saksfremstillingen ovenfor.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Sanitærmelding skal være godkjent.

B3 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Brannteknikse regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune".

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.

C2 Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.

DB 0083/95

C3 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille Trondheim kommunes branntekniske regelverk for rehabilitering og ombygging.

C4 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter og bygningsdeler mot gate må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolasjon så langt antikvariske vernehensyn tillater det.

C5 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C6 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefskontorets uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C7 Forutsetninger og vilkår satt i Byantikvarens uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C8 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for evt. nye hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C9 Heis skal anmeldes særskilt til Byggesakskontoret.

C10 Skilting skal anmeldes særskilt.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker i følge plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/det faste utvalg for plansaker/fylkesmannen.

Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Det henvises til utskriften av møteboka av dette
Byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

Martin Fiskvisk AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Deres ref.	Vår ref. BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 28.04.1995

OLAV TRYGGVASONS GATE 34,REVIDERTE PLANTEGNINGER

Byggesakskontoret har mottatt reviderte plantegninger, rev. C, dat.20.03.95. Tegningene er stemplet mottatt Byggesakskontoret 05.04.95.

Byggesakskontoret har ingen vesntlige merknader til endringene, som godkjennes med dette.

Et stemplet sett av tegningene følger i retur.

Med hilsen
seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Frøydis Esmann
leder av seksjonen

Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Vedlegg

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 63 75 / 72 54 67 05

125749/95

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
29 NOV 1994
Reg.nr 156254/94
Journalnr BU94/42023

Byggesakskontoret

her

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
25 01 15 00083
BYGGESAKSKONTORET

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	1466/94/E/AH/km	22.11.1994

OLAV TRYGVASONS GT. 34 - MARTIN FISKVIK A/S - REHABILITERING - EKSP. MARTIN FISKVIK A/S AV 11.11.94 - TILBAKESENDES BYGGESAKSKONTORET

I anmeldelsen forutsettes eksisterende butikklokale i 1. etg. beholdt med mindre korrigeringer.
Kontorlokaler i 2. etg. forutsettes tilbakeført til boligformål.
Leiligheter i 2., 3., 4. og 5. etg. forutsettes ombygd/rehabilitert.

Som grunnlag for branntekniske krav benyttes "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygninger".

Fra loft er tilgang til to trapper. Fra 2., 3. og 4. etg. vil det kun bli adgang til en trapp utført som lukket trapp (sluse med dører B-30 og B-15) jfr. ovennevnte regler pkt. 26.1. Branncellevegger utføres B-60. Det monteres et automatisk brannalarmanlegg i h.h.t. ovennevnte "Branntekniske regler".

Brannvesenet vil anbefale søknaden på følgende vilkår:

1. Planer for det automatiske brannalarmanlegget må innsendes brannvesenet for godkjenning.

2. Utganger og nødutganger fra forretningslokaler i 1. etg. må merkes.

3. Arealene i kjeller og 1. etg. må ha tilgjengelig slokningsutstyr, montert i samråd med brannvesenet.

Adresse:
Kongens gt. 2
7011 Trondheim
Telefon: 72 54 76 00
Telefax: 72 54 76 14

4. Alle leiligheter må ha tilgjengelig slokningsutstyr.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
29 NOV 1994
Reg.nr
Journalnr

Med hilsen

FOREBYGGENDE DIVISJON

Einar Nyberg
overing

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
25 01 15 00083
BYGGESAKSKONTORET

Arve Haugan
branning

Vedlegg: Saksdokumentene

Kopi: Martin Fiskvik as, Øvre Flatåsv. 2B, 7079 Flatåsen

Saksvedlegg

DB 83/95 1

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELINGSUTVIKLING
Avd. BU
Sonj 300
30 DES 1994
Reg.nr. 100709/95
Journalnr BU 94/42023

Byggesakskontoret

her

Deres referanse	Vår referanse	Dato
BU/300/42023/1994	1557/94/E/AH/km	27.12.1994

OLAV TRYGVASONSGT. 34 - THONNING OWESENSGT. 27 A/S - REHABILITERING/OMBYGGING - EKSP. BYGGESAKSKONTORET AV 25.11.94 - TILBAKESENDES,

Olav Trygvasonsgt. 34 er en 4 etasjes murbygning + kjeller og loft.

Ved rehabilitering vil alle areal med unntak av kjeller og forretninger i 1. etg. bli berørt. Som grunnlag for den branntekniske vurderingen vil "Regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg i Trondheim kommune" ligge til grunn. For leiligheter i 2., 3. og 4. etg. vil det bli adgang til kun ett trapperom. Dette vil bli utført iflg. ovennevnte retningslinjer pkt. 26.1.

Følgende sikringstiltak vil bli gjennomført:

- Trapperom utført som lukket trapperom, sluse kledd A-20 (K-IA)
- Dører til sluse fra trapp B-30.
- Dører fra sluse til bruksenhet B-15
- Branncellebegrensende vegger utføres B-60.
- Himlinger tilfredsstiller B-30.

Det installeres automatiske brannalarmanlegg.
I forretningslokalene vil det bli montert ledelys og markeringslys.
I trapperom vil det bli montert ledelys og markeringslys

Brannvesenet vil anbefale planene på følgende vilkår:

1. Det automatiske brannalarmanlegget må anmeldes brannvesenet

Adresse:
Kongens gt. 2
7011 Trondheim
u:\sa110\tekst\bring94\ah94.825

Telefon: 72 54 76 00
Telefax: 72 54 76 14

særskilt.

2. Alle leiligheter må ha tilgjengelig slokkeutstyr.

Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

E. Nyberg

Einar Nyberg
overing.

Arve Hansen
brannin[illegible]

Saksvedlegg
DB 83/95 6D

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling Byutvikling
BYANTIKVAREN
HOLTERMANNS VEI 1
7030 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
03 JAN 1995
Reg.nr 100436
Journalnr BU94/42380

Byggesakskontoret

Deres ref.: HSA Vår ref.: BU/600/42380/1994 GHO Trondheim 03.01.95

OLAV TRYGGVASONS GATE 34.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OMBYGGING

Kopi av det innsendte planmateriale er oversendt Byantikvaren direkte, og saken har også tidligere vært kort drøftet med byggherrens representant:

Byantikvaren har særlig vektlagt to forhold: At hovedfasadens opprinnelige karakter og uttrykk bevares og tilbakeføres der det er mulig, samt at innvendige strukturer og aldersverdier tas vare på der de måtte finnes i noen utstrekning.

Det siste tilsier at det spesielt for leilighetene i toppetasjene, som er lite endret, må legges vekt på å bevare romstruktur og gammelt interiørutstyr (dører og vinduer, listverk, gipsrosetter m.v.), mens en i de tidligere tildels omfattende ombygde kontoretasjene nedover bør kunne stå noe friere Et unntak gjelder for det østligste forretningslokalet i 1.etg., der gammel innredning må forutsettes bevart i den grad den ennå finnes.

Også for trapperommene, spesielt hovedtrapperommet, skal understrekes at det der hvor disse er bevart i opprinnelig skikkelse, må legges den største vekt på å ta vare på karakter, detaljering og materialbruk - herunder gamle entredører, der det må legges avgjørende vekt på å få en brannsikringsmessig utbedring som i størst mulig grad bygger på og bevarer de gamle elementene.

Det tilsendte materiale er generelt meget sparsomt bl.a. når det gjelder å vise nåsituasjonen og det er av denne grunn her vanskelig å angi mer eksakt hva som bør tas vare på.

Fasadetegninger er ikke vist, og det må her spesielt understrekes at eventuelle planer om endring må utredes skikkelig før vurdering/godkjenning kan foretas.

Avdeling Byutvikling
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen
Gunnar Houen

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Martin Fiskvik AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	05.10.95

OLAV TRYGGVASONS GATE 34, VEDR. LØSNING 5.ETG

Vi viser til Deres brev av 28.09.95 og til rapport fra befaringen den 18.04.95.

På bakgrunn av rapporten og bygningens vernestatus finner Byggesakskontoret å ville holde fast ved at den opprinnelige romdeling mot Olav Tryggvasons gate beholdes, og at takvinduet tas ut av planene.

Vi minner om at byggemeldingstegningene, som De viser til i brevet, ikke viste den situasjonen som De nå ønsker å beholde. Den løsningen ble først fremlagt i ettertid, da De erfarte at vindusplasseringen var annerledes enn De hadde forutsatt. Løsningen med delingen av rommet og innføringen av takvinduet ble da akseptert som en påtvunget nødløsning for å hjelpe Dem ut av den vanskelige situasjonen. Etter at befaringen med Byantikvaren hadde avslørt dette rommets kvaliteter, og at De ved befaringen hadde akseptert den klart bedre løsningen som fremgår av rapporten, finner ikke Byggesakskontoret grunn til å gi samtykke til den dårlige nødløsningen som De nå bringer på banen pånytt.

Med hilsen
seksjon for plan- og byggesaker

Frøydis Esmann
Frøydis Esmann
leder av seksjonen

Halldor S. Amundsen
Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Kopi til Byantikvaren

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

166812/95

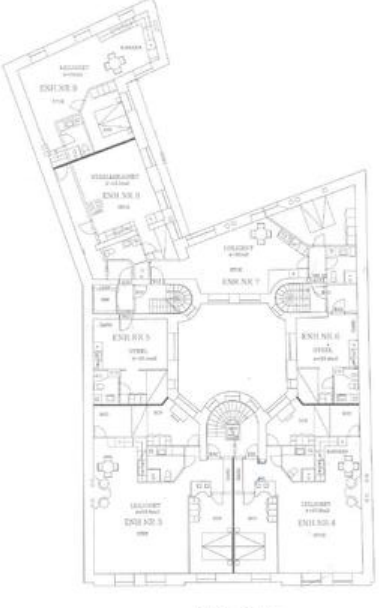


PLAN KJELLER

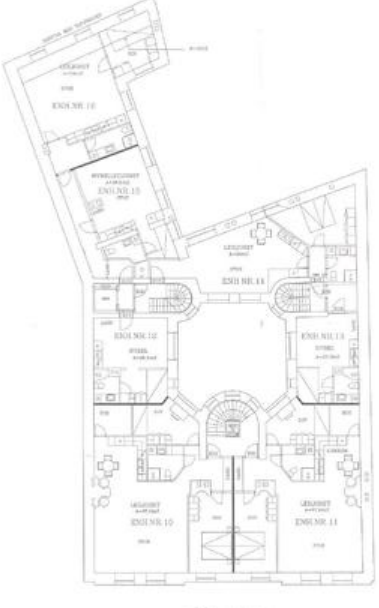


PLAN 1.ETG

		MARTIN FISKVIK AS
O.TRYGVASONSGT. 34		PLAN 1.ETG OG KJELLER ETTER OMBYGGING REV. C

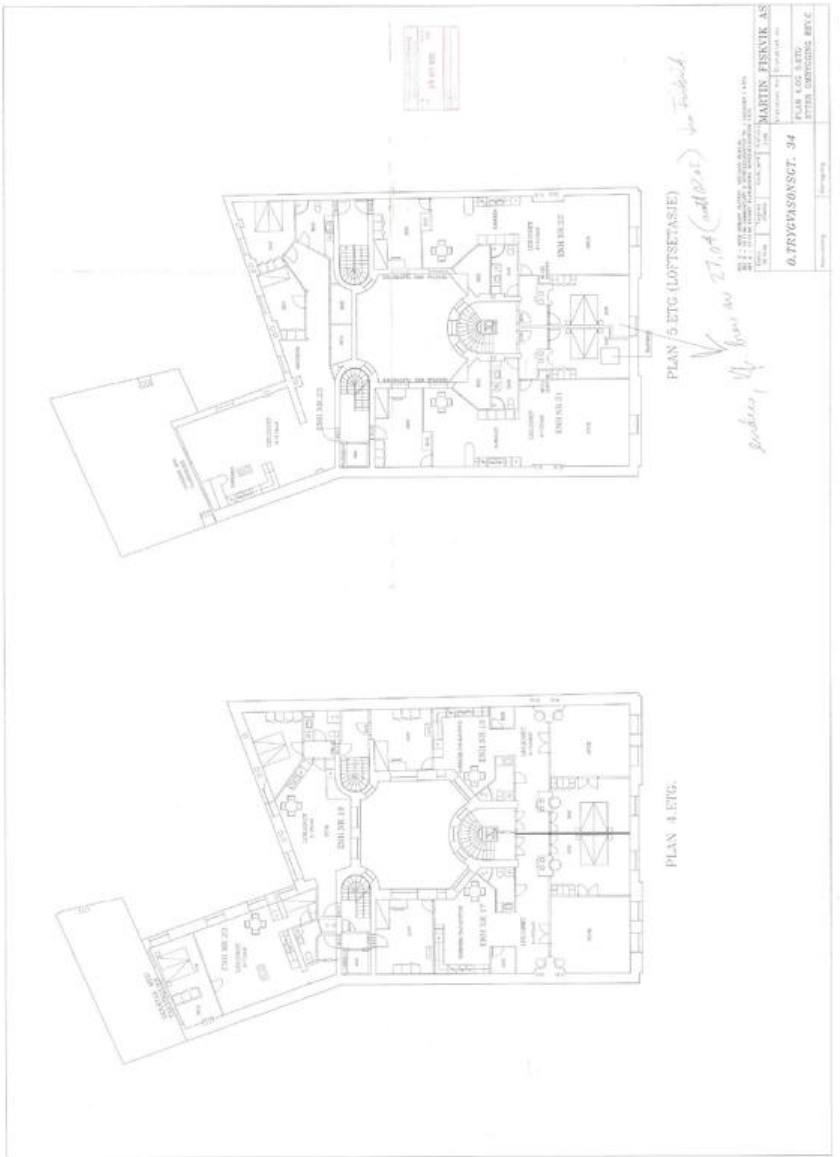


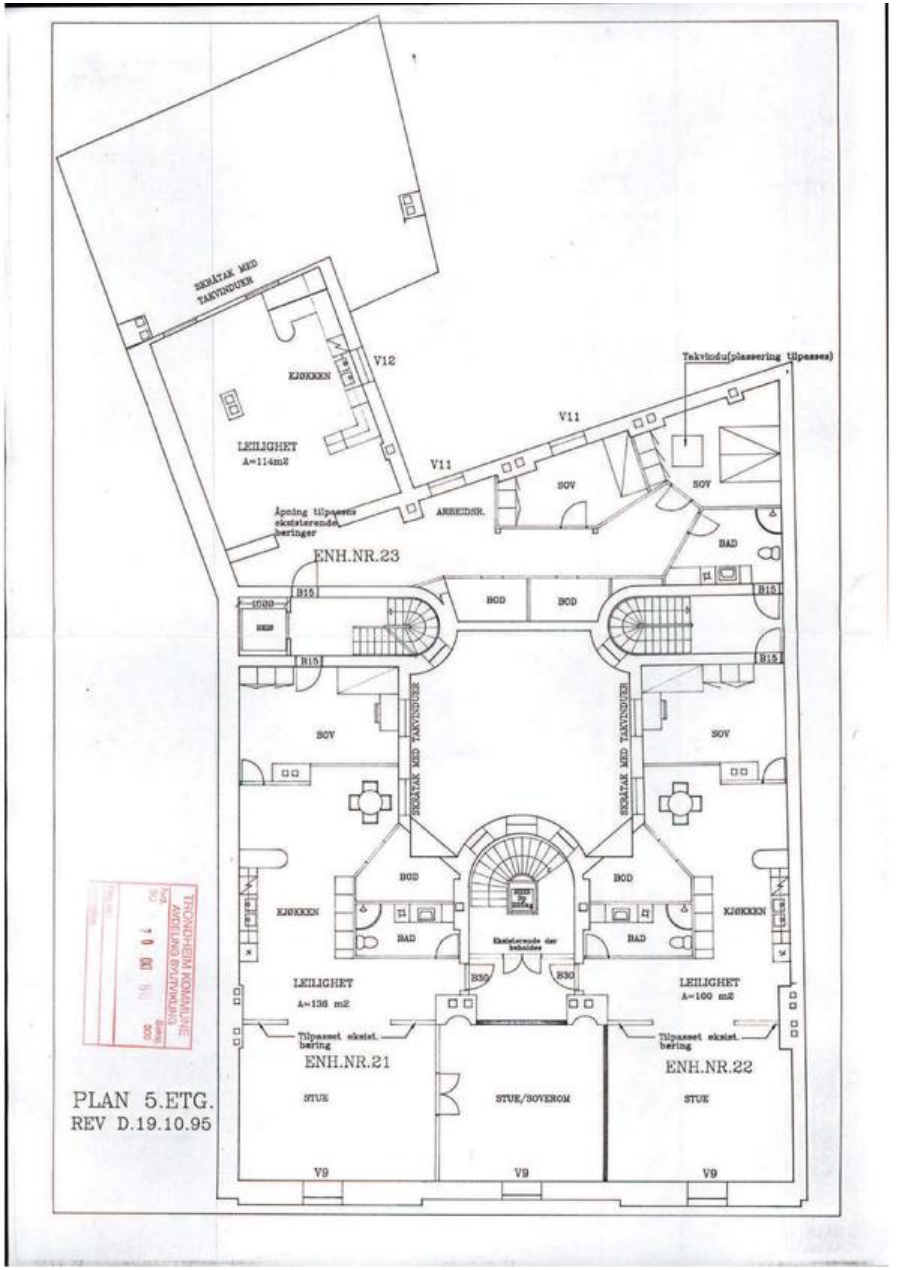
PLAN 2.ETG

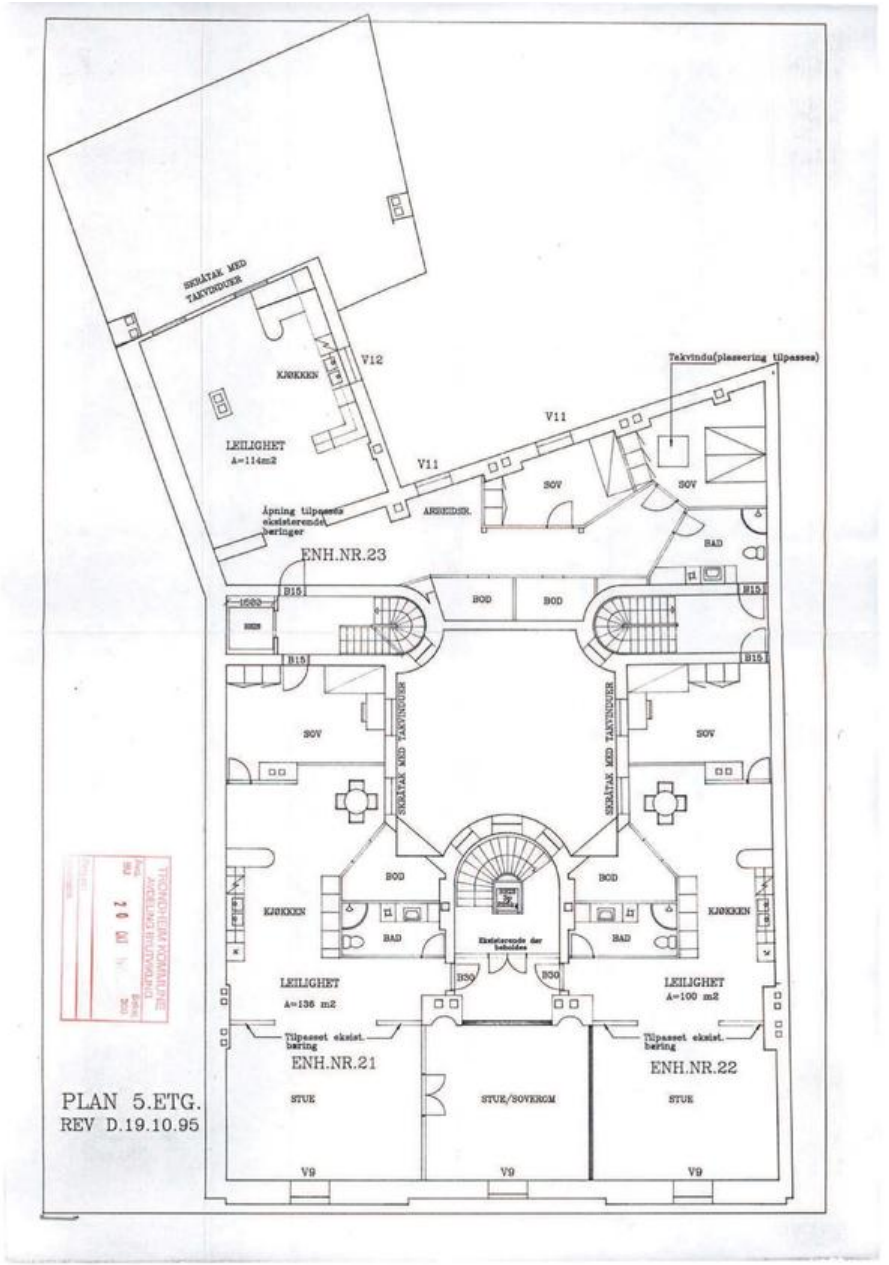


PLAN 3.ETG.

		MARTIN FISKVIK AS
O.TRYGVASONSGT. 34		PLAN 2. OG 3.ETG ETTER OMBYGGING REV.C


PLAN 5.ETG (LOFTSETASJE)
PLAN 4.ETG.
MARTIN FISKVIK AS
0.TRYGVASONSGT. 34
PLAN KJG. 5.ETG.
ETTER OMBYGGING REVE.


SKRÅTAK MED TAKVINDUER
KJØKKEN
V12
LEILIGHET
A=114m2
V11
Takvindu(plassering tilpasses)
Åpning tilpasses eksisterende beringer
ARBEIDSR.
SOV
BAD
ENH.NR.23
B15
BOD
SKRÅTAK MED TAKVINDUER
Eksisterende dør beholdes
B30
LEILIGHET
A=136 m2
LEILIGHET
A=100 m2
Tilpasset eksist. bering
ENH.NR.21
ENH.NR.22
STUE
STUE/SOVEROM
V9
PLAN 5.ETG.
REV D.19.10.95
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING



KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Martin Fiskvik AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	05.10.95

OLAV TRYGGVASONS GATE 34, VEDR. LØSNING 5.ETG

Vi viser til Deres brev av 28.09.95 og til rapport fra befaringen den 18.04.95.

På bakgrunn av rapporten og bygningens vernestatus finner Byggesakskontoret å ville holde fast ved at den opprinnelige romdeling mot Olav Tryggvasons gate beholdes, og at takvinduet tas ut av planene.

Vi minner om at byggemeldingstegningene, som De viser til i brevet, ikke viste den situasjonen som De nå ønsker å beholde. Den løsningen ble først fremlagt i ettertid, da De erfarte at vindusplasseringen var annerledes enn De hadde forutsatt. Løsningen med delingen av rommet og innføringen av takvinduet ble da akseptert som en påtvunget nødløsning for å hjelpe Dem ut av den vanskelige situasjonen. Etter at befaringen med Byantikvaren hadde avslørt dette rommets kvaliteter, og at De ved befaringen hadde akseptert den klart bedre løsningen som fremgår av rapporten, finner ikke Byggesakskontoret grunn til å gi samtykke til den dårlige nødløsningen som De nå bringer på banen pånytt.

Med hilsen
seksjon for plan- og byggesaker

Frøydis Esmann
leder av seksjonen

Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Kopi til Byantikvaren

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

166812/95

Gården er registrert som verneverdig hos de antikvariske myndigheter, og søknaden har vært forelagt byantikvaren, som har avgitt uttalelse og kommentarer i brev til Byggesakskontoret av 03.01.95.
Brevet følger som saksvedlegg.

Det hefter fortsatt svakheter også til deler av de reviderte planene etter Byggesakskontorets mening. De minste hyblene er fortsatt betenkelig krøble, og flere er heftet med dårlige romformer som er vanskelig å møblere. Byggesakskontoret finner likevel ikke i dette grunnlag til å avslå søknaden, men vil sterkt anmode om at det arbeides noe videre med planene med sikte på å bedre disse forholdene.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 Det må foreligge godkjent leieavtale for manglende parkeringsplasser slik det kreves i saksfremstillingen ovenfor.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Sanitærmelding skal være godkjent.

B3 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Brannteknisk regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune".

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.

C2 Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.

C3 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille Trondheim kommunes brannteknisk regelverk for rehabilitering og ombygging.

C4 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter og bygningsdeler mot gate må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolasjon så langt antikvariske vernehensyn tillater det.

C5 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C6 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefskontorets uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C7 Forutsetninger og vilkår satt i Byantikvarens uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C8 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for evt. nye hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C9 Heis skal anmeldes særskilt til Byggesakskontoret.

C10 Skilting skal anmeldes særskilt.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker i følge plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/det faste utvalg for plansaker/fylkesmannen.

Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Ved bevitnes at underskriften av saksbehandler er ekte.
Byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

TRON OMMUNE
AVD VIKLING
Avd. BU
03 MAI 1999
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr

Martin Fiskvisk AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	28.04.1995

OLAV TRYGGVASONS GATE 34,REVIDERTE PLANTEGNINGER

Byggesakskontoret har mottatt reviderte plantegninger, rev. C, dat.20.03.95. Tegningene er stemplet mottatt Byggesakskontoret 05.04.95.

Byggesakskontoret har ingen vesntlige merknader til endringene, som godkjennes med dette.

Et stemplet sett av tegningene følger i retur.

Med hilsen
seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Frøydis Esmann
leder av seksjonen

Halldor S. Amundsen
saksbehandler

99/10956

Vedlegg

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81, 72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

12574/95

MARTIN FISKVIK AS Øvre Flatåsv. 2B 7079 FLATÅSEN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
29 NOV 1994
Seksj. 300
Reg.nr
Journalnr

OLAV TRYGGVASONSGT. 34

REHABILITERING

OMFANGS- OG KVALITETSBESKRIVELSE

DATO: 25.10.94

Grunnlag:Plantegninger av eksisterende bygningsmasse.
Plantegninger visende planlagt ombygging

TRONDHEIM BRANN- OG REDNINGSVESEN
11.11.1994
1466/94

1 TILSTAND/UTLEIESITUASJON

1.1 TILSTANDSVURDERING

.0 Konstruksjon
Bygning er oppført i mur. Etasjeskillere er av tre med leirfylling.

.1 Fasader
Fasader er i generell god stand og godt vedlikeholdt.

.2 Trapperom og trapper
Hovedtrapperom og hovedtrapp er i god stand og brannteknisk tilfredsstillende.
Bitrapperom er i god stand.
Trapper i bitrapperom er i relativt dårlig stand og vil ikke tilfredsstille brannteknikse krav.

.3 Forretningsareal
Forretningsareal i 1. etg. er av normal god standard.
Dette gjelder også kjellerlokaler som leiemessig tilligger forretninger.
Forretningsarealer i 2. og 3.etg. er av normal god standard.

.4 Leiligheter
De leiligheter som p.t. er utleid er av sterkt varierende standard. For leiligheter i bakre sidefløy er det innredet
baderom, dog er arrondering av en slik karakter at det vanskeliggjør en videreføring av rehabilitering uten å foreta en vesentlig endring av arrondering i forhold til oppdeling i rasjonelle enheter.

.5 Sanitæranlegg
Eksisterende opplegg synes å være tilfredsstillene i forhold til dagens bruk.
Ved en rehabilitering vil det dog være nødvendig med nye stigere evt. i kombinasjon med eksisterende opplegg.

.6 Elektrotekn. installasjoner

Fordelinger i forretningslokaler er av nyere dato.
Øvrige fordelinger og stigeldeninger vil ved en reha./ombygging måtte utskiftes.

1.2 UTLEIESITUASJON

.1 Forretningsareal

1.etg inkl. andel kjeller.	-	584 m2
2.etg.	-	373 m2
3.etg.	-	318 m2

.2 Leiligheter

2.etg.	- 1 stk. 59 m2
3.etg.	- 1 stk 56 m2
4.etg	- 1 stk 129 m2
	1 stk 156 m2
5.etg.	2 stk 200 m2

.3 Hybler/hybelleiligh.

4.etg.	156 m2

Øvrige areal består av kjeller utover butikklager, ganger og boder.
607 m2

Totalareal 2638 m2

Utover dette tilkommer areal trapperom.

2 REHABILITERING

2.1 UTLEIESITUASJON ETTER REHABILITERING

.1 Forretningsareal
Det forutsettes at eksisterende butikklokaler i 1.etg. beholdes, dog med mindre korrigeringer i bakre del av lokaler mot O.Trygv.gt.

Kontorlokaler i 2.etg forutsettes tilbakeført til boligformål med oppdeling og innredning som vist på tegninger.

.2 Leiligheter
Leiligheter i 2.,3.,4. og 5.etasje forutsettes ombygd/reb. med oppdeling som vist på tegninger.

2 stk leiligheter i 4.etg. forutsettes rehabilitert med hensyntagen til å bevare opprinnelig form, da disse er de eneste i bygget som ikke i vesentlig grad er blitt "tuklet med"

2.2 REHABILITERINGSOMFANG

.1 Berørt areal
Ved den planlagte rehabilitering vil alle areal med unntak av kjeller og forretninger i 1.etg. bli berørt.

.2 Omfangs- og kvalitetsbeskrivelse

.2.1 Fasader
Fasader vil ikke bli berørt i forbindelse med rehabiliteringen.
Vinduer vil bli beholdt, dog vil de bli oppgradert til dagens krav angår lysgjennomgang.

.2.2 Trapper og trapperom
Hovedtrapperom med trapp beholdes uendret med unntak av nødvendig tilpassing for å få inn heis.(kfr.pkt.2.11)
Bitrapper vil bli utbedret evt.utskiftet.

.2.3 Brannteknisk forhold
Som grunnlag for brannteknisk tiltak vil Brannteknisk regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg bli lagt til grunn.
For leiligheter i 2,3 og 4.etg. vil det bli adgang kun til ett trapperom.
Bestemmelser i ovennevnte reglers pkt.2.6.1 vil bli oppfylt.
For leiligheter i loftsetasje vil det fra alle leiligheter være tilgang til 2 trapperom.

Videre vil branncelleinndeling, etasjeskillere og dører bli oppgradert tilfredsstillende krav.

.2.4 Tømmer- og snekkerarbeider
Trapper
Trapper i bitrapperom vil bli skiftet evt. utbedret med underkledning av tennvernende kledning.

Trapperom
Trapperom vil bli utført som lukket trapperom med sluse kledd med tennvernende kledning klasse A20.
Dører fra sluse til trapperom B 30
Dører fra sluse til bruksenhet B 15

Branncellevegger
Vegger mellom brannceller utføres som B 60.

Etasjeskillere/himlinger
Eksisterende himlinger nedfores og utført tilfredsstillende brannklasse B30. Videre forutsettes konstruksjon å tilfredsstille gjeldende krav til lydsperring.

forbindelse med ønske om bevaring)
For disse enheter vil tiltak i forhold til brann og lyd tillegges gulvkonstruksjon i overliggenede etasje.

Delevegger i leiligheter
Interne nye delevegger i leiligheter utføres i stål med kledning av gips.
Eksisterende innvendig del av yttervegg samt eksisterende innvendige vegger opprettes og kles med gips.
For 2 leiligheter i 4. etg. vil eksisterende vegger og kledninger beholdes og evt. utbedres.

Innvendige dører
Innvendige dører utføres som furu fyllingsdører alternativt som ferdige malte dører.

Vinduer
Eksisterende vinduer beholdes, dog vil de bli oppgradert for å tilfredsstille gjeldende krav til lydsperring.

Baderom
Baderomsvegger kles med ferdigbehandlede plater.

Gulv
Gulv opprettes for belegg.

.2.5 Kjøkken
For alle leiligheter vil det bli montert ny kjøkken-
innredning av normal god standard plassert som vist på tegninger.
I hovedtrekk vil det bli åpne løsninger mellom stue og kjøkken.

.2.6 Malerarbeider
I den grad det ikke vil bli benyttet ferdigbehandlede plater, vil vegger i leiligheter bli striekledd og malt.
I korridorer, trapperom etc. vil vegger bli malt.
Eksisterende og nye himlinger blir malt.

Gulv i leiligheter vil i nødvendig grad bli opprettet og pålagt banebelegg. På baderom benyttes sveist våtromsbelegg lagt opp 10 cm på vegg.

.2.7 Sanitæranlegg
Fra hovedledninger i kjeller vil det bli etablert nye hovedstammer i den grad det er nødvendig.
Varmtvannsforsyning vil skje ved separate bereder for hver bruksenhet.

.2.8 Elektro

Hovedtavle
Hovedtavle ombygges iht. gjeldende forskrifter
Fordelinger
For boligenhetene vil det bli opplegt nye fordelinger med nye stigeledninger fra hovedtavle.

Kursopplegg
Det installeres komplett nye kursfordelinger for boligenheter.

Utstyr
Lys og stikk vil bli installert iht. normale standarder.
Videre vil det i stor grad bli montert nye panelovner dersom det ikke bli krav om innlegging av fjernvarme.

Brannalarm
Det installeres automatisk brannalarmanlegg iht. regelverk.

Nødlys
I forretningslokaler vil det bli installert markeringslys samt evt. nødvendig ledelys.
I trapperom vil det bli installert ledelys.

.2.9 Ventilasjon
Ventilasjon vil bli basert på standard boligventilasjon med sentrale sjakter og avtrekksvifter på tak.
Vifter utstyrets med trykkregulator og termoføler.
Avtrekk skjer via kjøkkenhetter og våtrom med tilluft fra vegg eller vindusventiler.

.2.10 Varme
Oppvarming i leiligheter vil bli basert på å beholde eksisterende elektrisk oppvarming med nye panelovner i nødvendig grad.
Alternativt vil det dersom det fremsettes som krav, bli installert vannbåren varme basert på fjernvarme.

.2.11 Heis
Dersom det praktisk viser seg mulig, vil det i hoved trapperom bli montert heis av type Kone Regent el.tilsv.
Heis vil i så fall ut fra tegninger betjene de leiligheter som har adkomst fra hovedtrapperom.

.2.12 Boder
Boder for leiligheter etableres i kjeller.
Adkomst til kjeller vil bli fra indre gårdsplass ved at adkomst føres tilbake til opprinnelig utførelse.
Ingen av trapperommenes trapper vil bli ført til kjeller.

MARTIN FISKVIK AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Telefon 72 58 31 75
Telefax 72 58 24 80
Mobil 947 24 508

Bank 8230.01.37101
Org.nr. 959843791 MVA

Trondheim kommune
Brann- og feiervesenet
Kongens gt.2
7011 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
A.DELING BYUTVIKLING
Avd. BU
23 OKT
Reg.nr: 17/2123/95
Journalnr: BU 94/42023

Deres ref.:

Vår ref.:

Flatåsen

Arve Haugan

20. oktober 1995

OLAV TRYGGVASONSGT.34

Det vises til møte på Deres kontor 20.10.95 med gjennomgang av branntekniske forhold.

I den forbindelse bekreftes følgende definisjoner på grunnlag av forutsetninger i byggetillatelse samt dagens møte:

Brannalarmanlegg:
Det installeres automatisk brannalarmanlegg
I tillegg har alle boenheter røykvarslere.

Nødlys:
Det monteres lede- og markeringslys i trapperom og korridorer i 2.og 3.etg. samt i butikklokaler i 1.etg.

Slukkeutstyr:
Alle leiligheter vil få tilgjengelig slukkeutstyr.

Skillende konstruksjoner
Bruksenheter og trapperom utgjør egne brannceller.
Branncellebegrensende vegger har klasse min. B60
Etasjeskillere har himling min. B30 og en samlet gjennomombrenningstid på min.60 min.

Trapperom/sluser:
Trapperom utføres som lukkede trapperom med kledning A-20
Korridorer til enhet 8 og 9 i 2.etg. og til enhet 15 og 16 i 3.etg. aksepteres som en del av sluser.
Kledning i sluser tilfredsstiller A-20.
Underside trappeløp i bitrapper påføres godkjent brannhemmende maling.
Det bygges sluser i bitrapperom der tilliggende leiligheter kun har adgang til ett trapperom.
For leiligheter i 2. og 3.etg. med adgang kun til hovedtrapperom aksepteres vinduer mot Olav Tryggvasonsgt.

Dette tilsier at det ikke er krav om sluse i hovetrapperom.
Fri bredde i trapper skal ikke være mindre enn 800 mm

Dører:
Dører fra leiligheter direkte til trapperom tilfredsstiller klasse B30.
Dører fra leiligheter til trapperomssluser tilfredsstiller klasse B15
Dytt mellom dørkarm og tilstøtende vegg skal være av ubrennbart isolasjonsmateriale.
For leilighet 17 og 18 i 4.etg. gis tillatelse til å benytte eksisterende doble dører forutsatt at glass i dører skiftes til A 30.
Det kreves ikke innlagt brannstrips i karmer.

Med hilsen
Martin Fiskvik AS

Kopi:
Trondheim kommune,byggesakskontoret
Thonning Owesensgt.27 AS
Byggfag AS
Grøner Trondheim AS v/Arstad

MARTIN FISKVIK AS

Tele-fax Til/To WILHELMSEN
Fra/From BYGGESAKSEKTR.
Dato/Date 07.09 Ant. sider/No. of pages 2
Post-it Kontorformularer 27 09 3M/Best. nr. 7669

OLAV TRYGGVASONSGT

RAPPORT FRA BEFARING 18.04.95

TRONDHEIM KOMMUNE AVDELING BYUTVIKLING Avd. BU 02 MAI 1995 Arkiv
Rapport 120.20 /95
Journalnr 94/42023

Tilstede:
Trondheim kommune - Byantikvar Houen
Byggherre - Wisth
Martin Fiskvik AS - Fiskvik

Referat sendes deltagere samt Byggesakskontoret v/Amundsen

1.0 VINDUER
Iht. avtale skiftes alle vinduer mot Olav Tryggvasonsgt. med utførelse som eksisterende vinduer.
Vinduer mot indre gårsplass beholdes.
Det monteres innvendige innadslående vinduer med oppdeling som "yttervinduer"

2.0 DØRER
Eksisterende inngangsdører i hovedtrapperom 4.etg. beholdes og oppgraderes brannteknisk iht. avtale med branntilsynet.
I 5. etg. beholdes eksisterende dobbeldør dersom innvendig arrondering kan endres slik at bevaring av entredør er mulig.
Nye entredører i hovedtrapperom 2.og 3 og evt.5. etg. utføres i eik med utenpåliggende speilbelistning tilpasset dørene i 4.etg.

3.0 ARRONDERING 5.ETG
Arrondering i hovedleiligheter i 5.etg forsøkes endret mht. 2.0.
Videre endres planløsning slik at opprinnelig romdelig mot Olav Tryggvasonsgt. kan beholdes.
Dette vil medføre at en av hovedleilighetene vil miste et av soverommene og at planlagt takvindu i dette området utgår.
Videre beholdes eksisterende himling i stuer og soverom mot Olav Tryggvasonsgt.

4.0 FASADE MOT OLAV TRYGGVASONSGT.
Pussede flater forutsettes malt.
Teglfasade forutsettes kun rengjort.
Før maling utføres, fremlegges farveforslag for godkjenning.
Byggherre tar initiativ til å få fjernet eksisterende lysskilt og parabolantenne.

Trondheim 27.04.95
Martin Fiskvik AS

72583175
94724508

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0083/95
Behandlet: 25.01.95

Thonning Owesens gate 27 AS
Thonning Owesens gate 27
7044 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	26.01.1995

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING OG OMBYGGING AV BOLIGAREAL

Byggested: OLAV TRYGGVASONS GATE 34 G.nr.: 401/39
Byggherre: Thonning Owesens gate 27 AS
Anmelder: Martin Fiskvik AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 02.11.94.
Byggesakskontoret påpekte en del svakheter ved en del av leilighetsplanene i de tegningene som fulgte søknaden. Disse ble etter det noe bearbeidet, og reviderte plantegninger datert 18.11.94 ligger til grunn for behandlingen.

Gården er en murbygning i 4 etasjer med kjeller og delvis innredet loft.
Gården ønkes nå rehabilitert, og arealene omdisponert. Forretnings-/kontorareal i deler av 1.etasje, 2. og 3. etasje ønskes endret til boligareal, og noen ekstra store leiligheter ønskes oppdelt i noe mindre boligenheter.
Alle arealer unntatt kjeller og forretningsarealet i 1. etasje vil bli berørt av tiltaket.
Eksteriørt blir det ingen endringer, bortsett fra at vinduene mot gaten blir oppgradert mhp lydgjennomgang.

Den omsøkte omdisponeringen av arealene utløser et krav om parkeringsplass for 4 biler i hht gjeldende vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.
Ettersom plassene ikke kan skaffes på egen grunn, vil Byggesakskontoret kunne godkjenne at plassene "blir anordnet på et annet sted i rimelig nærhet" slik vedtekten gir anledning til. Det må i så fall settes opp en leieavtale som skal tinglyses. Leieavtalen kan ikke sies opp uten at det er tilrettelagt for alternative parkeringsplasser.

Søknaden har vært forelagt brannvesenet, som anbefaler planene på vilkår satt i brev til Byggesakskontoret av 27.12.94.
Brevet følger som saksvedlegg.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOREBYGGENDE
Avd. BU
29 NOV 1994
Saksnr 300
Reg.nr 136254/94
Journalnr BU94/42023

Byggesakskontoret

her

DOKUMENTSENTRALEN
BRANN- SAK NR.
25 [illegible] 5 00883
BYGGESAKSKONTORET

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	1466/94/E/AH/km	22.11.1994

OLAV TRYGVASONS GT. 34 - MARTIN FISKVIK A/S - REHABILITERING - EKSP. MARTIN FISKVIK A/S AV 11.11.94 - TILBAKESENDES BYGGESAKSKONTORET

I anmeldelsen forutsettes eksisterende butikklokale i 1. etg. beholdt med mindre korrigeringer.
Kontorlokaler i 2. etg. forutsettes tilbakeført til boligformål.
Leiligheter i 2., 3., 4. og 5. etg. forutsettes ombygd/rehabilitert.

Som grunnlag for branntekniske krav benyttes "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygninger".

Fra loft er tilgang til to trapper. Fra 2., 3. og 4. etg. vil det kun bli adgang til en trapp utført som lukket trapp (sluse med dører B-30 og B-15) jfr. ovennevnte regler pkt. 26.1. Branncellevegger utføres B-60. Det monteres et automatisk brannalarmanlegg i h.h.t. ovennevnte "Branntekniske regler".

Brannvesenet vil anbefale søknaden på følgende vilkår:

1. Planer for det automatiske brannalarmanlegget må innsendes brannvesenet for godkjenning.

2. Utganger og nødutganger fra forretningslokaler i 1. etg. må merkes.

3. Arealene i kjeller og 1. etg. må ha tilgjengelig slokningsutstyr, montert i samråd med brannvesenet.

Adresse:
Kongens gt. 2
7011 Trondheim
Telefon: 72 54 76 00
Telefax: 72 54 76 14
u:\sa110\tekst\bring94\ah94.852

4. Alle leiligheter må ha tilgjengelig slokningsutstyr.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOREBYGGENDE
Avd. BU
29 NOV 1994
Saksnr 300
Reg.nr
Journalnr

Med hilsen

FOREBYGGENDE DIVISJON

Einar Nyberg
overing

DOKUMENTSENTRALEN
BRANN- SAK NR.
25 [illegible] 5 00883
BYGGESAKSKONTORET

Arve Hansen
brannsjef

Vedlegg: Saksdokumentene

Kopi: Martin Fiskvik as, Øvre Flatåsv. 2B, 7079 Flatåsen

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

Martin Fiskvisk AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	28.04.1995

OLAV TRYGGVASONS GATE 34,REVIDERTE PLANTEGNINGER

Byggesakskontoret har mottatt reviderte plantegninger, rev. C, dat.20.03.95. Tegningene er stemplet mottatt Byggesakskontoret 05.04.95.

Byggesakskontoret har ingen vesntlige merknader til endringene, som godkjennes med dette.

Et stemplet sett av tegningene følger i retur.

Med hilsen
seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Frøydis Esmann
leder av seksjonen

Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Vedlegg

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

125749/95

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Thonning Owesens gate 27 AS
Thonning Owesens gate 27
7044 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	27.02.1995

BYGGHERRE: Thonning Owesens gate 27 AS
BYGGESTED: OLAV TRYGGVASONS GATE 34 G.NR: 401/39
ARBEIDES ART: REHAB./OMBYGGIN
BYGGETS ART: BOLIG/BYGG M/ARB.PLA

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 25.01.95 i sak nr.: DB 0083/95.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertiding brukstillatelse er gitt, j.fr. i plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. i plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

111436/95

MARTIN FISKVIK AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Telefon (07) 98 31 75
Telefax (07) 98 24 80
Mobil (090) 24 508

Bankgiro 8601.06.35561

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
Holtermannsv.1
7005 Trondheim

Tlf. 72 58 31 75
Fax 72 58 24 80
Mob94 72 45 08

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING
Avd.
BU
05 APR 1995
Reg.nr.: 121234/95
Journalnr.: 94/42623

Deres ref.
Vår ref.: BU/300/42023/1994

Flatåsen 04.04.95

OLAV TRYGGVASONSGT.34

I forbindelse med ovennevte byggesak oversendes reviderte plantegninger, rev.C 20.03.95

De revisjoner som er foretatt, er fremkommet som et resultat av samarbeid med Husbanken og Byantikvaren.

Vi håper at de foretatte endringer fra Deres side kan aksepteres.

Videre vedlegges kopi av brev til Brann- og Feiervesenet.

Med hilsen
Martin Fiskvik AS

Vedlegg

Kopi: Thonning Owesensgt.27 AS

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Trondheim

Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93, jf. § 98, plan- og bygningsloven av 14 juni 1985

995

Bygningsmyndighet: Trondheim kommune

1155 99 45
94/42023

Ansvarshavende (navn, adresse): Martin Fiskvik
Øvre Flatåsv 2B
7079 Flatåsen

Søknaden gjelder

	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendom/ byggested	Olav Tryggvasonsgt 34	401	39		
Byggherre	Navn: Thonning Owesensgt 27AS	Adresse: Thonning Owesensgt.		Tlf.	
Arbeidets art	Rehab/Ombygging				
Byggets art	Bolig/Bygg, forbygl				

Dato for byggesøknad | Dato for vedtak: 25.01.95 | Saksnr.: 03 0083/95

Fylles ut av ansvarshavende

Søknaden gjelder: [X] hele arbeidet [ ] del av arbeidet - spesifiser

Søkerens kvalifikasjoner: [ ] vedl. bilag [X] innsendt tidl.

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og obygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende

Jeg er å treffe på tlf. nr.: Privat: 73968048 Arb.: 72583175 94724308

Sted: Trh. | Dato: 8/3 95 | Underskrift

Fylles ut av byggherren

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetteer.

Sted | Dato | Underskrift

Fylles ut av bygningsmyndigheten

[X] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til byggesaksjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.
[ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):

[ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted: Trh. | Dato: 15.03.95 | Underskrift: Dagfinn Berg

Vedlegg: [ ] Byggetillatelse [ ] Instruks for ansvarshavende

Kopi sendes til: [ ] Byggherren

K blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-94

TELEFAKS

FRA

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

TIL FAKS NR.: 72 58 24 80

ATT.: Martin Fiskvik

SENDINGEN BESTÅR AV 2 SIDER INKL. DENNE.

BESKJED: Etter avtale

TRONDHEIM, 28/8-96

SIGN.

Trondheim kommune, Avdeling byutvikling, Byggesakskontoret, Holtermanns veg 1, 7005 TRONDHEIM
Telefon: 72 54 63 81 Telefaksnr.: 72 54 67 05

MARTIN FISKVIK AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Telefon 72 58 31 75
Telefax 72 58 24 80
Mobil 947 24 508

Bank 8230.01.37101
Org.nr. 959843791 MVA

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
Holtermannsv.1
7042 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU Sakstg. 300
02 OKT 1995
Regist.nr. 165580/95
Journalnr. BU 94/42023

Deres ref.: BU/300/42023/1994

Vår ref.:

Flatåsen 28.09.95

OLAV TRYGGVASONSGT.34

Det vises til rapport fra befaring 18.04.95 samt telefonsamtale 28.09.95.
Ut fra en totalvurdering sammen med byggherre, finner vi det ønskelig å beholde løsninger i 5.etg. som fremgår av byggemeldingstegninger.

Videre har vi måttet gå til det skritt å også skifte ut vinduer mot indre gårdsplass.
Dette skyldes de eksisterende vinduers dårlige standard samt at 2 vinduer ved en feiltagelse er demontert og ødelagt.
Nye vinduer utføres som eksisterende.

Med hilsen
Martin Fiskvik AS

Kopi: Thonning Owesensgt.27 AS

MARTIN FISKVIK AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Telefon (07) 98 31 75
Telefax (07) 98 24 80
Mobil (090) 24 508

Bankgiro 8601.06.35561

Trondheim kommune
Trondheim Brann- og Feiervesen
Kongensgt. 2
7011 Trondheim

Tlf. 72 58 31 75
Fax 72 58 24 80
Mob94 72 45 08

TRONDHEIM KOMMUNE
05 APR

Deres ref.

Vår ref.

1557/94/E/AH/km

Flatåsen
04.04.95

OLAV TRYGGVASONSGT.34

I forbindelse med ovennevte byggesak oversendes reviderte plantegninger, rev.C 20.03.95

De revisjoner som er foretatt, er fremkommet som et resultat av samarbeid med Husbanken og Byantikvaren.
Som det fremgår av tegninger, er det ønskelig at eksisterende entredører til leilighet 17 og 18 i 4.etg. beholdes.
Dørene forutsettes oppgradert ved at glassfelt skiftes til brannglass B30 og at det i karmer innfreses brannstrips.

Vi ber om reviderte tegninger og dørløsning i 4.etg vurderes og at evt. kommentarer fremkommer raskest mulig mht. prosjektets fremdrift.

Med hilsen

Martin Fiskvik AS

Vedlegg

Kopi: Byggesakskontoret
Thonning Owesensgt.27 AS

Husbanken

DELEGASJONSMOTTAK
25.01.95 12:01:03
BYGGES. AVDELINGEN

Vår saksbehandler:
Are Rødsjø tlf. 73 892331

Vår dato:

Vår ref:
AR

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
16 JAN 1995
103355/95
94/42023

NOTAT SAK NR. 1460 4555
Utbedring/ombygging av Olav Trygvasons gt. 34 , Trondheim.
Kort vurdering av boligstandard basert på befaring og tegninger rev. 10.01.95.

Uteplasser og Dagslys

Ingen av boligene har privat eller felles uteplass.
Bygningens orientering og utforming gjør den svært uegnet for anleggelse av slikt areal.

Flere leiligheter får lite dagslys. Ved senking av himlinger er det viktig at vinduenes lysflate ikke begrenses. Der ny himling blir liggende lavere enn OK vindu må himlingen skrås opp mot OK vindu med en vinkel ikke større enn 45 grader. Det må velges lyse farger på overflater i disse leilighetene.
Med hensyn til uteareal og dagslys har prosjektet en klar understandard i forhold til Husbankens minstestandard men bygningen gir få muligheter for endring av disse forhold. De fleste planene oppfyller ellers Husbankens minstestandard for boligkvalitet.
En forutsetningen for å kunne anbefale ovennevnte avvik fra minstestandarden er at prosjektet blir tilfredstillende sett fra antikvariske myndigheters side.
For det endelig utformede prosjekt må det derfor foreligge en skriftlig anbefaling fra byantikvaren.

Leiligheter

- "Leiligheter " nr. 1 og 2 i 1. etasje har en beliggenhet som gir svært lite dagslys i tillegg til innkikk og støyproblemer. Plasseringen gjør etter vår vurdering enhetene uegnet til boligareal. Planene er ikke gode og arealet er lite.
- 4 hybelleilighet nr. 5, 6, 12 og 13 i 2. og 3. etasje har en grei plan, men areal (25-30 m2) og boligstandard ligger langt under Husbankens minstenivå.
Disse enhetene vil ikke bli anbefalt for lån i Husbanken.

- Leilighet nr. 8 og 15 (ca. 40 m2) i 2. og 3. etasje har ryddige planer og vil bli vurdert for Husbanklån selv om de underskrider Husbankens minstestandard for ordinære boliger.

Øvrige 17 leiligheter anbefales for husbanklån.

Heis
Vi ser det som et minus at 9 leiligheter i bakre del av prosjektet ikke får heisadkomst. Med noen planendringer kan det anlegges en heis som betjener alle leilighetene untatt hybelleil. 6 og 13 i 2. og 3. etasje. Se skisse. Heisen kan få finansiering på linje med arbeidene forøvrig.

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret i Trondheim
arkitekt

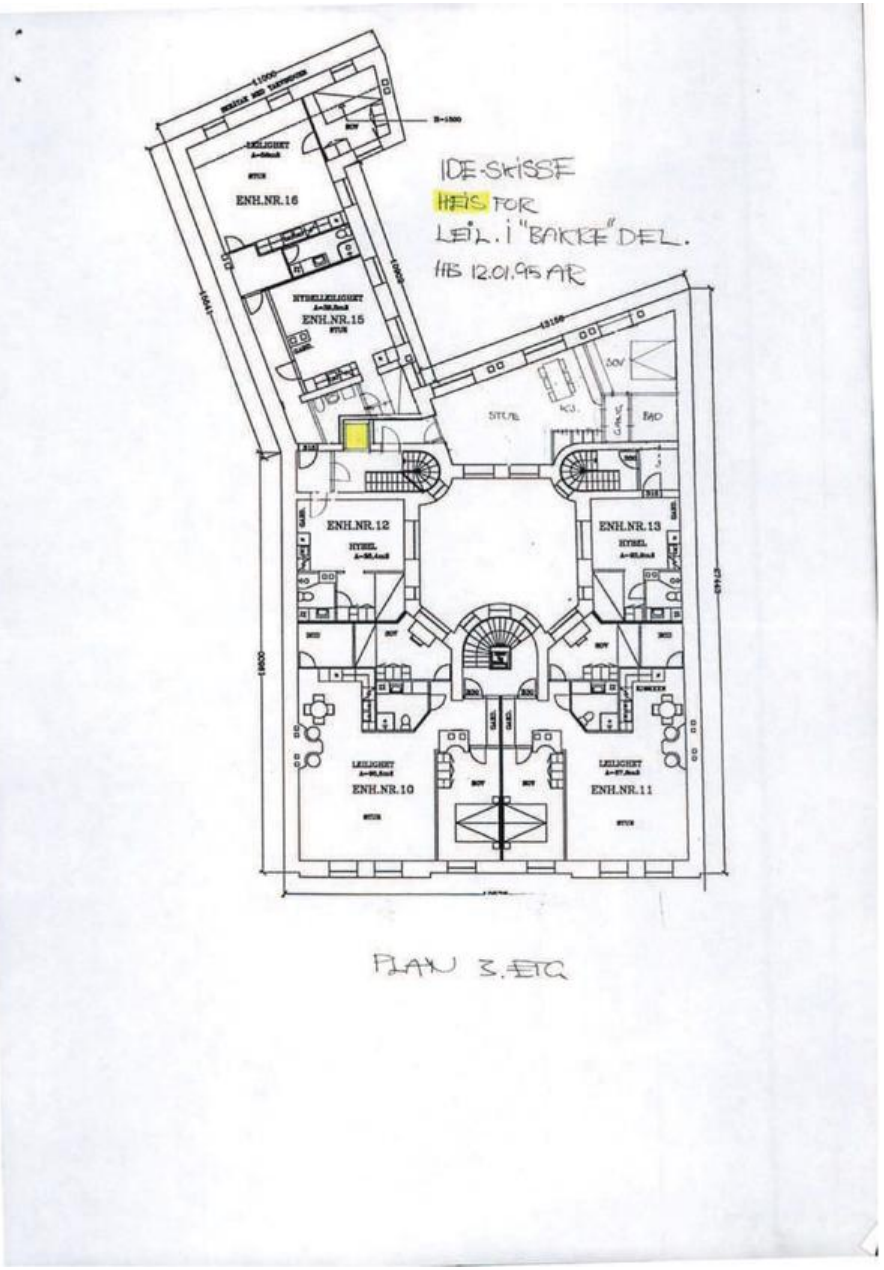
Fridtjof Nansens vei 17
Postboks 5130 Majorstua
0302 OSLO
Tlf. 22 96 16 00
Telefax 22 96 17 00
Postgiro 0802 5089503
Bankgiro 8200 05 99510

Østre Murallmenningen 7
Postboks 1998 Nordnes
5024 BERGEN
Tlf. 55 23 42 00
Telefax 55 23 07 37
Postgiro 0807 5698527
Bankgiro 3411 00 00051

Peter Egges plass 2
Postboks 489
7001 TRONDHEIM
Tlf. 73 89 23 00
Telefax 73 89 23 01
Postgiro 0806 5875463
Bankgiro 0633 05 70219

Sjøgt. 15
Postboks 384
8001 BODØ
Tlf. 75 52 35 40
Telefax 75 52 00 65
Postgiro 0802 5946058
Bankgiro 0663 05 60010

Strandgt. 49
Postboks 480
9601 HAMMERFEST
Tlf. 78 41 23 33
Telefax 78 41 33 33
Postgiro 0808 5978358
Bankgiro 0623 05 60011



GJENPART AV NABOVARSEL
(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen: Gnr. 401 Bnr. 39 Festenr. Seksjonsnr.

Eier/fester:

Adresse: Olav Trygvassons gt. 34

Olav Trygvassons gt. 34

Til bygningsrådet i: Trondheim.

Avd: BU

2 NOV 1994

Reg.nr. 94/42023

Journalnr.

Den ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

☐ Søknad om delingstillatelse

☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til: ☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske ☐ naturvern ☐ offentlig friluftsområde ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet frem til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring
☒ Annet - beskriv: Rehabilitering og ombygging av leiligheter.

Byggets art: ☒ Bolig ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Driftsbygning landbruk ☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Heller/tørrdrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
☒ Annet - beskriv: Forretninger i 1. etg.

☒ Søknad om bruksendring - jfr. pbl. § 93
Fra: kontorer i 3. etg. Til: Bolig i 3. etg.

☐ Søknad om dispensasjon - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor - adresse: Holtermannsv. 1

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Sted: Trondheim Dato: 1/11 94 Underskrift

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
401	38		

Postverkets kvittering for rekommandert sending

Eiers/leasers navn: Christian Schreiner
Adresse: Olav Trygvassons gt. 30
Postnr.: 7011 | Sted: Trondheim
Postvesenets reg.nr.: A9857 | Merknad | Dato | Sign.

Eiers/leasers navn: Fiba Trondheim AS
Adresse: Postb. 2637
Postnr.: 7001 | Sted: Trondheim
Postvesenets reg.nr.: A9856 | Merknad | Dato | Sign.

Eiers/leasers navn: Olav Trygvassons gt. 39/41 - Fiskernes Bank
Adresse: Postb. 626
Postnr.: 7001 | Sted: Trondheim
Postvesenets reg.nr.: A9851 | Merknad | Dato | Sign.

Eiers/leasers navn: Olav Trygvassons gt. 39/41 - Fiskernes Bank
Adresse: Postb. 626
Postnr.: 7001 | Sted: Trondheim
Postvesenets reg.nr.: A9852 | Merknad | Dato | Sign.

Eiers/leasers navn: Olav Trygvassons gt. 39/41 - Fiskernes Bank
Adresse: Postb. 626
Postnr.: 7001 | Sted: Trondheim
Postvesenets reg.nr.: A9853 | Merknad | Dato | Sign.

Eiers/leasers navn: Hagen & Aas v/Jacob Hagen
Adresse: Kong Inges gt. 3
Postnr.: 7017 | Sted: Trondheim
Postvesenets reg.nr.: A9855 | Merknad | Dato | Sign.

Eiers/leasers navn: Kolbjørn Meland
Adresse: Traldgårdsveita 11
Postnr.: 7011 | Sted: Trondheim
Postvesenets reg.nr.: A9854 | Merknad | Dato | Sign.

Eiers/leasers navn: E.A. Smith AS
Adresse: Heggstadmoen 13
Postnr.: 7080 | Sted: Heimdal
Postvesenets reg.nr.: A9858 | Merknad | Dato | Sign.

Eiers/leasers navn:
Adresse:
Postnr.: | Sted:
Merknad | Dato | Sign.

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: 8 stk. Sign.

TRONDHEIM KOMMUNE AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU | Sekr. 300
2 NOV 1994
Reg.nr 151034/94
Journalnr BU 94/42023

X Søknad om byggetillatelse
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81
- varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): Trondheim kommune

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

BYGGESAKSKONTORET
REGIND. SAK 4.6.
25.11.94 06893
BYGGESAKSKONTORET

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

Søknaden meldingen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 401 | Bnr. 39 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Olav Trygvassons gt. 34

Arbeidets art: [ ] Nybygg [X] Endring [ ] Annet
[ ] Påbygg/tilbygg [ ] Riving [ ] Masseuttak/fylling
- beskriv: Rehabilitering og ombygging av boligareal

Byggets art: [X] Bolig [X] Bygg med arbeidsplasser [ ] Annet
[ ] Garasje [ ] Fritidsbolig [ ] Driftsbygning
- beskriv:

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på egett ark)
[ ] Plan- og bygningslov [ ] Plan
[ ] Byggeforskr. [ ] Forskrifter til AML
[ ] Vedtekter
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

[X] Gjenpart av nabovarsel
[X] Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
[ ] Fasadetegninger [X] Etasjeplan m. romfunksjon
[ ] Snitt [ ] Konstruksjonstegninger
[ ] Statiske beregninger
[ ] Rapport om grunnundersøkelser
[ ] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg: Plantegning av bestående planløsninger

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

[ ] Situasjonsplan
[ ] Etasjeplan m. romfunksjon
[ ] Snitt
[ ] Fasader
[ ] Dokumentasjon klima
[ ] Dokumentasjon støy
[ ] Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Thonning Owesensgt. 27 AS	Navn: Martin Fiskvik AS
Adresse: Thonning Owesensgt. 27	Adresse: Øvre Flatåsv. 2 B
Postnr.: 7044	Poststed: Trondheim
Tlf.	Postnr.: 7079	Poststed: Flatåsen
[ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [X] Selskap/lag/sameie	Tlf.: 72583175
Dato: 1/11-94	Underskrift	Dato: 2/11-94	Underskrift

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30 Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [ ] Nei

4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel — Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [ ] Nei

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei

5. Byggegrunn — [ ] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — beskriv:

6. Fundament — [ ] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [ ] Bankett/såle — beskriv:

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67 — Tilknyttet: [X] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp pbl §§ 66, 67 — [X] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei — Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42 — [ ] Selvdrenering [ ] Kultgraft [ ] Rør — Drensvann føres til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann — Takvann/overvann føres til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

11. Miljø pbl § 68 — Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei — Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18 — Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [X] Ja [ ] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	4 + kj. + loft	4 + kj. + loft	
Antall bruksenheter (NS 3940)	Kfr. beskrivelse og tegninger.		
Bruksareal (NS 3940)	2.638 m2	Ingen endring m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	667 m2	Ingen endring m2	m2

14. Byggematerialer

Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
			X	[X] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyrt ildsted [X] El. [4] Oljefyr-ant./el. [5] Oljefyr-ant./ved [6] Oljefyrt ildst./el. [7] Oljefyrt ildst./ved [8] El./ved [9] Annet
Oppvarming	[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[X] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [9] Annet	[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn / Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Eksisterende konstruksjon beholdes.

BYGGESAKSKONTORET 25.01.95 00853

Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Eksisterende vegger beholdes

Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Eksisterende yttervegger beholdes, dog med nødvendig innvendig oppretting, tilleggsisolering og kledning for å tilfredsstille krav til lyd- og varmetransmisjon.

Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53

Materialer, konstruksjoner:

Eksisterende vinduer beholdes, dog med oppgradering for å tilfredsstille krav til lydforhold.

Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller):

Branncelledelende vegger utføres i klasse B60.
Innvendige delevegger som lettvegger i stål og gips.

Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller):

Eksisterende etasjeskillere av tre med leirfylling.
Disse nedføres med unntak for 2 leiligheter i 4. etg. hvor brann- og lydisolering skjer i overliggende etasje.
Himlinger utføres av lydhimlinger og vil tilfredsstille krav B30.

Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims:

Takets, loftets ventilasjon m.v.:

Taktekking: [X] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [X] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [ ] Ikke krav

16. Brannvern / BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- arealgrenser/brannvegger	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- rømningsveier	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	Vedlagte plantegninger
- brannalarm/røykvarsler	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	og beskrivelse.
- slukningsredskap	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

17. BF 87

Kap. 41	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- rom [X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede [ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 42	- grunn og fundamenter [X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei	
" 43	- bygningsdeler [X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei	
" 44	- trapp og rampe [X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav) [ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg [X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	Vedlagte plantegninger
" 47	- ventilasjonsanlegg [X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	samt beskrivelse
" 48	- elektriske installasjoner og antenner [X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg [X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet [X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	
" 52	- lydforhold [X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet [X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom [ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

MARTIN FISKVIK AS

Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Telefon 72 58 31 75
Telefax 72 58 24 80
Mobil 947 24 508

Bank 8230.01.37101
Org.nr. 959843791 MVA

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
Holtermannsv.1
7000 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
20 OKT
Reg.nr: 171429/95
Journalnr. 94/42023

Deres ref.:

Vår ref.: Amundsen

Flatåsen 19.10.95

OLAV TRYGGVASONSGT.34

Det vises til møte på Deres kontor 18.10.95.
I den forbindelse oversendes plantegning rev.D datert 19.10.95 omfattende endringer ut fra enighet på møtet.
Videre er inngangsparti endret slik at eksisterende dobbeldør fra trapperom kan beholdes.

Med hilsen
Martin Fiskvik AS

Vedlegg

Kopi:
Byantikvaren v/Houen
Brann- og feiervesenet v/Arve Haugan
Den Norske Stats Husbank v/Rødsjø
Thonning Owesensgt.27 AS
Byggfag AS

PROSJEKTUTVIKLING • BYGGEADMINISTRASJON • BYGGELEDELSE

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Thonning Owesens gate 27 AS
Thonning Owesens gate 27
7044 TRONDHEIM

Faktura nr.: 151700/94

BEHANDLINGSFAKTURA

Journalnr.: BU300/42023/94

DELEGASJONS VEDTAK
SAK NR.
25 01 95 00083
BYGGESAKSKONTORET

Trondheim 8.11.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING OG OMBYGGING AV BOLIGAREAL

Eiendom: Olav Tryggvasons gate 34

Det er beregnet følgende gebyrer i.h.t. gjeldende betalingsregulativ.

Gebyr for behandling (16211.661.110100)	Kr.	8935.50

FORFALL: 14 DAGER
Etter forfall vil faktuaen bli oversendt Creditsystemer AS for innfordring med beregning av forsinkelselsrente på 12% p.a. etter lov om renter ved forsinket betaling m.m.
Skulle saken være uaktuell ber vi om skriftlig meddelelse innen forfall slik at innfordring kan unngås.
Gebyret reduseres da med 75% og ny faktura tilsendes.
Ved betaling vennligst benytt vedlagte bankgiro.
Ved annen betalingsform, oppgi fakturanr.

BANKGIRO KVITTERING REF. NR. 5172501

BETALERENS BANKKONTONR.	KRONER	ØRE
	8935.50	

BETALERENS NAVN OG ADRESSE STÅR ØVERST TIL VENSTRE

BELØPET ER INNBETALT TIL BANKKONTONR.

BELØPET GJELDER
BEHANDLINGSFAKTURA
Fakturanr.: 151700/94
Journalnr.: BU/300/42023/94
Dato: 8.11.1994 **FORFALL: 14 DAGER**

BANKGIRO

BETALERENS NAVN, ADRESSE, POSTNR./STED
Thonning Owesens gate 27 AS
Thonning Owesens gate 27
7044 TRONDHEIM
UNDERSKRIFT VED BELASTNING

MOTTAKERENS NAVN, ADRESSE, POSTNR./STED
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2913, Tempe
7002 TRONDHEIM

UNNGÅ FORSINKELSER - SKRIV TYDELIG - BRUK FULLSTENDIG POSTADRESSE

FRA BANKKONTONR (11 SIFFER)	KRONER	ØRE	TIL BANKKONTONR (11 SIFFER)	REFERANSENR.
	8935.50		8601 08 11734	+5145172501

MARTIN FISKVIK AS

Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Telefon (07) 98 31 75
Telefax (07) 98 24 80
Mobil (090) 24 508

Bankgiro 8601.06.35561
Tlf. 72583175
Fax. 72582480
Mob. 94724508

Trondheim kommune
Brann- og feiervesenet
Kongensgt 2
7011 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
29 NOV 1994
Sekt.nr. 300
Reg.nr
Journ.nr

Deres ref. Arve Haugan

Vår ref.:

25 01 95 00083
BYGGESAKSKONTORET

Flatåsen 08.11.94

TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN
F
11 .11 .1994
EnJ
1466/94

OLAV TRYGGVASINSGT. 34
OMBYGGING/REHABILITERING

Vedlagt oversendes kopi av beskrivelse vedlagt byggemelding samt tegninger visende planlagt ombygging.

For å minimalisere byggesakens behandlingstid, ber vi om at saken fra Deres side behandles så raskt det praktisk er mulig.

For ordens skyld nevnes at vi har innhentet tillatelse fra Amundsen til å fremme saken for Dem parallelt med behandling på byggesakskontoret.

Med hilsen
Martin Fiskvik AS

Vedlegg

Kopi:
Byggesakskontoret v/Amundsen
Thonning Owesensgt. 27 AS

PROSJEKTUTVIKLING • BYGGEADMINISTRASJON • BYGGELEDELSE

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

25.01.95 00093

FORELØPIG MELDING I FORVALTNINGSSAK

Thonning Owesens gate 27 AS
Thonning Owesens gate 27
7044 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	08.11.1994

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING OG OMBYGGING AV BOLIGAREAL
Olav Tryggvasons gate 34

Søknaden er mottatt: 02.11.94

ORIENTERING:
Vi vil gi følgende opplysninger i tilknytning til den videre behandlingen av Deres sak:

- Før søknaden kan behandles må vedlagte faktura være betalt og eventuelle mangler ved søknaden være ordnet.

- Når saken er overført til saksbehandler, vil saken kunne bli behandlet i løpet av 3 - 5 mnd. avhengig av dens omfang.
  Er det nødvendig med uttalelser fra andre kontorer/seksjoner, eller det kommer merknader fra naboer, kan det medføre lengere behandlingstid.
  Dette gjelder også dersom søknaden innebærer reguleringsmessige eller miljømessige endringer.

- Saken blir behandlet av Halldor S. Amundsen som kan treffes mandag, onsdag og fredag mellom kl. 10.00 - 12.00.

Med hilsen
Enhet for administrative tjenester

Berit Tinnanger

Postadresse: Postboks 2913, Tempe, 7002 Trondheim
Besøksadresse: Heltermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

151624/94

MARTIN FISKVIK AS Øvre Flatås. 29 7079 FLATÅSEN

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE
MOTTATT SAK NR
25.01.95 00093
BYGGESAKSKONTORET

Fordelinger i forretningslokaler er av nyere dato.
Øvrige fordelinger og stigeldeninger vil ved en reha./ombygging måtte utskiftes.

1.2 UTLEIESITUASJON

.1 Forretningsareal

1.etg inkl. andel kjeller.	-	584 m2
2.etg.	-	373 m2
3.etg.	-	318 m2

.2 Leiligheter

2.etg.	- 1 stk. 59 m2
3.etg.	- 1 stk 56 m2
4.etg	- 1 stk 129 m2
	1 stk 156 m2
5.etg.	2 stk 200 m2

.3 Hybler/hybelleiligh.

4.etg.	156 m2

Øvrige areal består av kjeller utover butikklager, ganger og boder.
607 m2

Totalareal 2638 m2

Utover dette tilkommer areal trapperom.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
2 NOV 1994
Sakst. 300
Reg.nr
Journalnr 94/42023

25 11 1994

155794

2 REHABILITERING

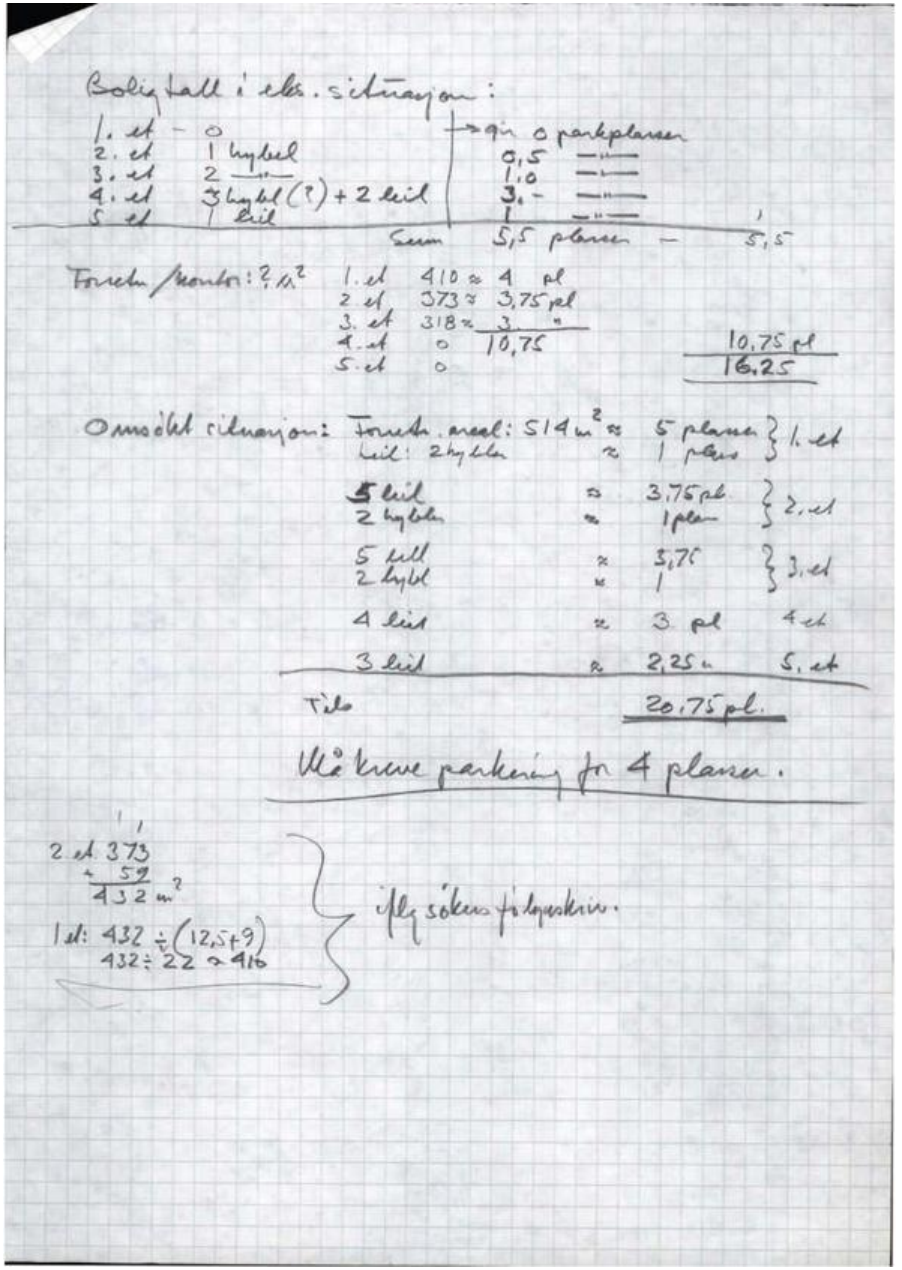
2.1 UTLEIESITUASJON ETTER REHABILITERING

.1 Forretningsareal
Det forutsettes at eksisterende butikklokaler i 1.etg. beholdes, dog med mindre korrigeringer i bakre del av lokaler mot O.Trygv.gt.

Kontorlokaler i 2.etg forutsettes tilbakeført til boligformål med oppdeling og innredning som vist på tegninger.

.2 Leiligheter
Leiligheter i 2.,3.,4. og 5.etasje forutsettes ombygd/reb. med oppdeling som vist på tegninger.

2 stk leiligheter i 4.etg. forutsettes rehabilitert med hensyntagen til å bevare opprinnelig form, da disse er de eneste i bygget som ikke i vesentlig grad er blitt "tuklet med"



Boligtall i eks. situasjon:

1. et	0		→ gir 0 parkplasser
2. et	1 hybel	0,5	—"—
3. et	2 —"—	1,0	—"—
4. et	3 hybel (?) + 2 leil	3,-	—"—
5 et	1 leil	1	—"—
	Sum	5,5 planer	5,5

Forretn./kontor: ? m²

1. et	410 ≈	4 pl	
2 et	373 ≈	3,75 pl	
3. et	318 ≈	3 "	
4. et	0	10,75	10,75 pl
5. et	0		16.25

Omsøkt situasjon: Forretn. areal: 514 m² ≈ 5 planer } 1. et
Leil: 2 hybler ≈ 1 plass }

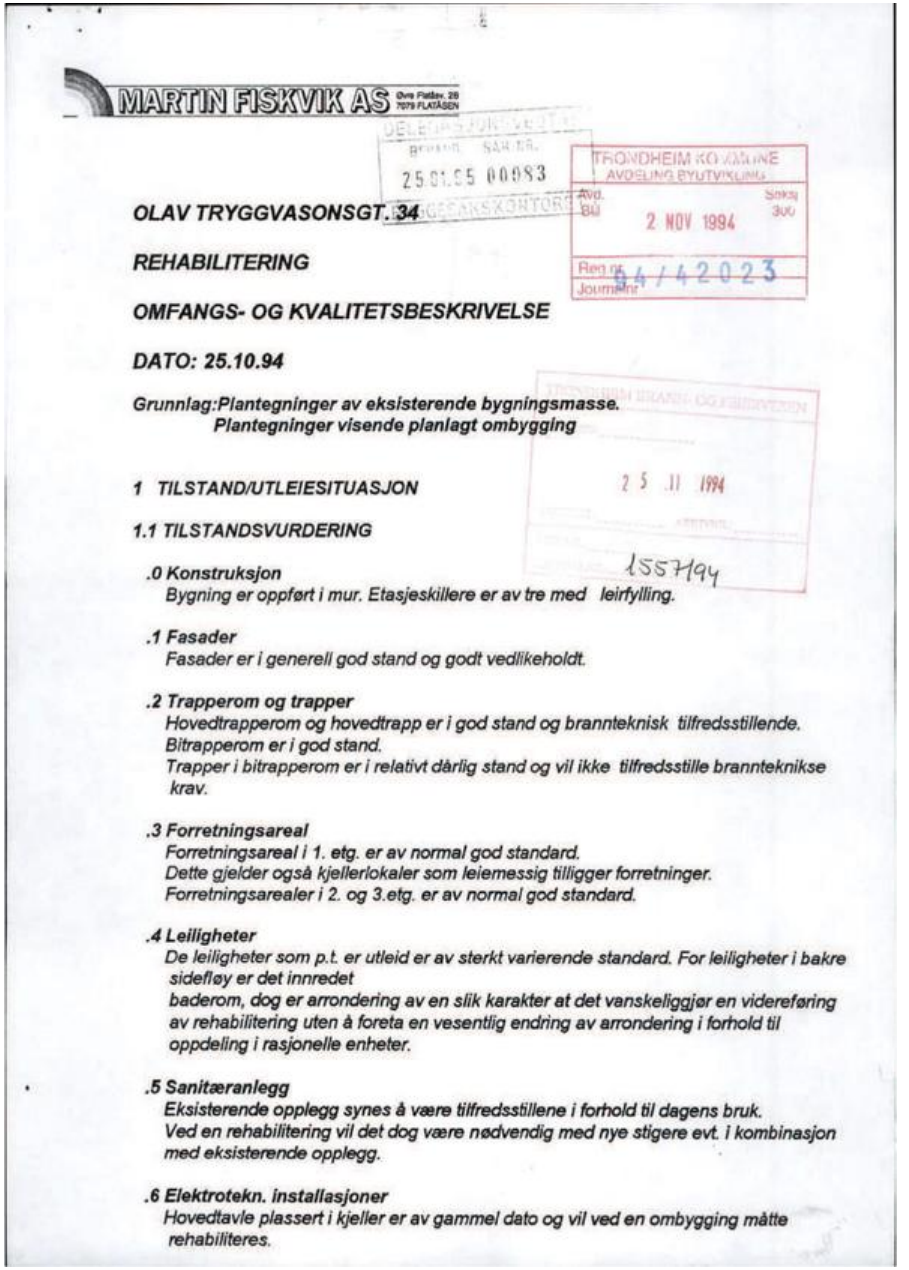
5 leil	≈	3,75 pl	} 2. et
2 hybler	≈	1 plass	}
5 leil	≈	3,75	} 3. et
2 hybl	≈	1	}
4 leil	≈	3 pl	4 et
3 leil	≈	2,25 u	5. et
Tilo		20,75 pl.	

Må kreve parkering for 4 planer.

2 et 373
− 59
432 m²

1 et: 432 ÷ (12,5+9)
432 ÷ 22 ≈ 19

ifg søkers forespørsel.



MARTIN FISKVIK AS Øvre Flatåsv. 28 7079 FLATÅSEN

DELETRONIC DATA
BYGGESAKSKONTORET
25.01.95 00083

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Avd. BU
2 NOV 1994
Saksj 300
Reg nr 94/42023
Journalnr

OLAV TRYGGVASONSGT. 34

REHABILITERING

OMFANGS- OG KVALITETSBESKRIVELSE

DATO: 25.10.94

Grunnlag: Plantegninger av eksisterende bygningsmasse.
Plantegninger visende planlagt ombygging

BYGGESAKSKONTORET
25 .11 1994
1557/94

1 TILSTAND/UTLEIESITUASJON

1.1 TILSTANDSVURDERING

.0 Konstruksjon
Bygning er oppført i mur. Etasjeskillere er av tre med leirfylling.

.1 Fasader
Fasader er i generell god stand og godt vedlikeholdt.

.2 Trapperom og trapper
Hovedtrapperom og hovedtrapp er i god stand og brannteknisk tilfredsstillende.
Bitrapperom er i god stand.
Trapper i bitrapperom er i relativt dårlig stand og vil ikke tilfredsstille brannteknikse krav.

.3 Forretningsareal
Forretningsareal i 1. etg. er av normal god standard.
Dette gjelder også kjellerlokaler som leiemessig tilligger forretninger.
Forretningsarealer i 2. og 3.etg. er av normal god standard.

.4 Leiligheter
De leiligheter som p.t. er utleid er av sterkt varierende standard. For leiligheter i bakre sidefløy er det innredet
baderom, dog er arrondering av en slik karakter at det vanskeliggjør en videreføring av rehabilitering uten å foreta en vesentlig endring av arrondering i forhold til oppdeling i rasjonelle enheter.

.5 Sanitæranlegg
Eksisterende opplegg synes å være tilfredsstillene i forhold til dagens bruk.
Ved en rehabilitering vil det dog være nødvendig med nye stigere evt. i kombinasjon med eksisterende opplegg.

.6 Elektrotekn. installasjoner
Hovedtavle plassert i kjeller er av gammel dato og vil ved en ombygging måtte rehabiliteres.

MARTIN FISKVIK AS Øvre Fiatåv. 28 7079 FLATÅSEN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
2 NOV 1994
Reg.nr
Journalnr 04/42023

2.2 REHABILITERINGSOMFANG

.1 Berørt areal

Ved den planlagte rehabilitering vil alle areal med unntak av kjeller og forretninger i 1.etg. bli berørt.

.2 Omfangs- og kvalitetsbeskrivelse

.2.1 Fasader

Fasader vil ikke bli berørt i forbindelse med rehabiliteringen.
Vinduer vil bli beholdt, dog vil de bli oppgradert til dagens krav angår lysgjennomgang.

.2.2 Trapper og trapperom

Hovedtrapperom med trapp beholdes uendret med unntak av nødvendig tilpassing for å få inn heis.(kfr.pkt.2.11)
Bitrapper vil bli utbedret evt.utskiftet.

.2.3 Brannteknisk forhold

Som grunnlag for brannteknisk tiltak vil Brannteknisk regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg bli lagt til grunn.
For leiligheter i 2,3 og 4.etg. vil det bli adgang kun til ett trapperom.
Bestemmelser i ovennevnte reglers pkt.2.6.1 vil bli oppfylt.
For leiligheter i loftsetasje vil det fra alle leiligheter være tilgang til 2 trapperom.

Videre vil branncelleinndeling, etasjeskillere og dører bli oppgradert tilfredsstillende krav.

.2.4 Tømmer- og snekkerarbeider

Trapper
Trapper i bitrapperom vil bli skiftet evt. utbedret med underkledning av tennvernende kledning.

Trapperom
Trapperom vil bli utført som lukket trapperom med sluse kledd med tennvernende kledning klasse A20.
Dører fra sluse til trapperom B 30
Dører fra sluse til bruksenhet B 15

Branncellevegger
Vegger mellom brannceller utføres som B 60.

Etasjeskillere/himlinger
Eksisterende himlinger nedfores og utført tilfredsstillende brannklasse B30. Videre forutsettes konstruksjon å tilfredsstille gjeldende krav til lydsperring.
For 2 av leilighetene i 4 etg. vil det ikke bli nedforet himling.(Kfr. tidligere omtale i

MARTIN FISKVIK AS Øvre Fiatåv. 28 7079 FLATÅSEN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
1 2 NOV 1994
Reg.nr
Journalnr 04/42023

.2.8 Elektro

Hovedtavle
Hovedtavle ombygges iht. gjeldende forskrifter
Fordelinger
For boligenhetene vil det bli opplagt nye fordelinger med nye stigeledninger fra hovedtavle.

Kursopplegg
Det installeres komplett nye kursfordelinger for boligenheter.

Utstyr
Lys og stikk vil bli installert iht. normale standarder.
Videre vil det i stor grad bli montert nye panelovner dersom det ikke bli krav om innlegging av fjernvarme.

Brannalarm
Det installeres automatisk brannalarmanlegg iht. regelverk.

Nødlys
I forretningslokaler vil det bli installert markeringslys samt evt. nødvendig ledelys.
I trapperom vil det bli installert ledelys.

.2.9 Ventilasjon

Ventilasjon vil bli basert på standard boligventilasjon med sentrale sjakter og avtrekksvifter på tak.
Vifter utstyrets med trykkregulator og termoføler.
Avtrekk skjer via kjøkkenhetter og våtrom med tilluft fra vegg eller vindusventiler.

.2.10 Varme

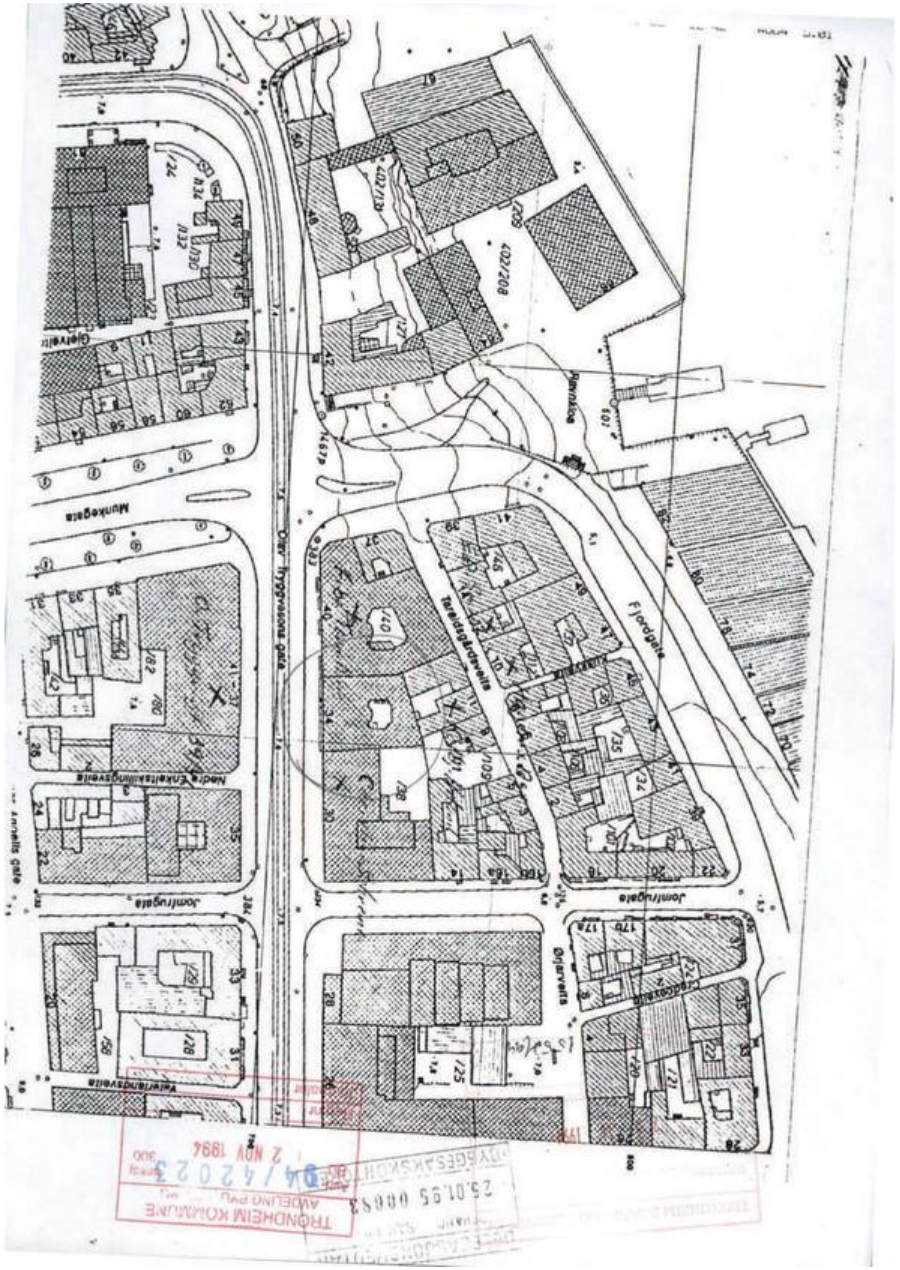
Oppvarming i leiligheter vil bli basert på å beholde eksisterende elektrisk oppvarming med nye panelovner i nødvendig grad.
Alternativt vil det dersom det fremsettes som krav, bli installert vannbåren varme basert på fjernvarme.

.2.11 Heis

Dersom det praktisk viser seg mulig, vil det i hoved trapperom bli montert heis av type Kone Regent el.tilsv.
Heis vil i så fall ut fra tegninger betjene de leiligheter som har adkomst fra hovedtrapperom.

.2.12 Boder

Boder for leiligheter etableres i kjeller.
Adkomst til kjeller vil bli fra indre gårdsplass ved at adkomst føres tilbake til opprinnelig utførelse.
Ingen av trapperommenes trapper vil bli ført til kjeller.
Forøvrig vil pkt.2.4 i brannbestemmelser bli lagt til grunn.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Brannsjefen
Kongens gate 2
7011 TRONDHEIM

25.01.55 00083
BYGGESAKSKONTORET

F
25 .11 1994
EN
1557/94

Deres ref.	Vår ref. BU/300/42023/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 24.11.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING OG OMBYGGING AV BOLIGAREAL
Olav Tryggvasons gate 34 G.nr.: 401/39

Saken oversendes til uttalelse.

Vår saksbehandler er: Halldor S. Amundsen

Med hilsen
Enhet for administrative tjenester

Grethe Sagfjeld

Kopi til:

Thonning Owesens gate 27 AS
Thonning Owesens gate 27

7044 TRONDHEIM

Postadresse: Postboks 2913, Tempe, 7002 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 63 75

155213/94

MARTIN FISKVIK AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Telefon (07) 98 31 75
Telefax (07) 98 24 80
Mobil (090) 24 508

Bankgiro 8601.06.35561
Tlf. 72583175
Fax. 72582480
Mob. 94724508

Trondheim kommune
Brann- og feiervesenet
Kongensgt 2
7011 Trondheim

SALGSAVDELINGEN
25.01.95 00053
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Sekst 300
19 NOV 1994
Reg.nr 152048/94
Journalnr. BU 94/4203

Deres ref. Arve Haugan

Vår ref.:

Flatåsen 08.11.94

OLAV TRYGGVASINSGT. 34
OMBYGGING/REHABILITERING

Vedlagt oversendes kopi av beskrivelse vedlagt byggemelding samt tegninger visende planlagt ombygging.

For å minimalisere byggesakens behandlingstid, ber vi om at saken fra Deres side behandles så raskt det praktisk er mulig.

For ordens skyld nevnes at vi har innhentet tillatelse fra Amundsen til å fremme saken for Dem parallelt med behandling på byggesakskontoret.

Med hilsen
Martin Fiskvik AS

Vedlegg

Kopi:
Byggesakskontoret v/Amundsen
Thonning Owesensgt. 27 AS

MARTIN FISKVIK AS
Øvre Flatåsv. 2B
7079 FLATÅSEN

Telefon (07) 98 31 75
Telefax (07) 98 24 80
Mobil (090) 24 508

Bankgiro 8601.06.35561
Tlf. 72583175
Fax. 72582480
Mob. 94724508

25.01.95 00053

Trondheim kommune
Byantikvaren
P.b 2913 Tempe
7002 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Sekst 300
19 NOV 1994
Reg.nr.
Journalnr.:

Deres ref. Houen

Vår ref.:

Flatåsen 08.11.94

OLAV TRYGGVASINSGT. 34
OMBYGGING/REHABILITERING

Vedlagt oversendes kopi av beskrivelse vedlagt byggemelding samt tegninger visende planlagt ombygging.
Iht. avtale på møte er hovedleiligheter i 4. etg.endret i forhold til den planløsning som er byggemeldt.

Under forutsetning av byggetillatelse vil vi før arbeidene igangsettes ta initiativ til befaring for å diskutere innredningsdetaljer og løsninger i forbindelse med oppgradering av vinduer.

For å minimalisere byggesakens behandlingstid, ber vi om at saken fra Deres side behandles så raskt det praktisk er mulig.

For ordens skyld nevnes at vi har innhentet tillatelse fra Amundsen til å fremme saken for Dem parallelt med behandling på byggesakskontoret.

Med hilsen
Martin Fiskvik AS

Vedlegg

Kopi:
Byggesakskontoret v/Amundsen
Thonning Owesensgt. 27 AS

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling Byutvikling
BYANTIKVAREN
HOLTERMANNS VEI 1
7030 TRONDHEIM

Saksvedlegg
DB 83/95
2

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd
BU
03 JAN 1995
Reg.nr 100436/
Journalnr BU94/42380

Byggesakskontoret

Deres ref.: HSA Vår ref.: BU/600/42380/1994 GHO Trondheim 03.01.95

OLAV TRYGGVASONS GATE 34.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OMBYGGING

Kopi av det innsendte planmateriale er oversendt Byantikvaren direkte, og saken har også tidligere vært kort drøftet med byggherrens representant:

Byantikvaren har særlig vektlagt to forhold: At hovedfasadens opprinnelige karakter og uttrykk bevares og tilbakeføres der det er mulig, samt at innvendige strukturer og aldersverdier tas vare på der de måtte finnes i noen utstrekning.

Det siste tilsier at det spesielt for leilighetene i toppetasjene, som er lite endret, må legges vekt på å bevare romstruktur og gammelt interiørutstyr (dører og vinduer, listverk, gipsrosetter m.v.), mens en i de tidligere tildels omfattende ombygde kontoretasjene nedover bør kunne stå noe friere Et unntak gjelder for det østligste forretningslokalet i 1.etg., der gammel innredning må forutsettes bevart i den grad den ennå finnes.

Også for trapperommene, spesielt hovedtrapperommet, skal understrekes at det der hvor disse er bevart i opprinnelig skikkelse, må legges den største vekt på å ta vare på karakter, detaljering og materialbruk - herunder gamle entredører, der det må legges avgjørende vekt på å få en brannsikringsmessig utbedring som i størst mulig grad bygger på og bevarer de gamle elementene.

Det tilsendte materiale er generelt meget sparsomt bl.a. når det gjelder å vise nåsituasjonen og det er av denne grunn her vanskelig å angi mer eksakt hva som bør tas vare på.

Fasadetegninger er ikke vist, og det må her spesielt understrekes at eventuelle planer om endring må utredes skikkelig før vurdering/godkjenning kan foretas.

Avdeling Byutvikling
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen
Gunnar Houen

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

Saksvedlegg
DB 83/95
1

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd
BU
30 DES 1994
Reg.nr 100709/95
Journalnr BU94/42023

Byggesakskontoret

her

Deres referanse	Vår referanse	Dato
BU/300/42023/1994	1557/94/E/AH/km	27.12.1994

OLAV TRYGVASONSGT. 34 - THONNING OWESENSGT. 27 A/S - REHABILITERING/OMBYGGING - EKSP. BYGGESAKSKONTORET AV 25.11.94 - TILBAKESENDES,

Olav Trygvasonsgt. 34 er en 4 etasjes murbygning + kjeller og loft.

Ved rehabilitering vil alle areal med unntak av kjeller og forretninger i 1. etg. bli berørt. Som grunnlag for den branntekniske vurderingen vil "Regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg i Trondheim kommune" ligge til grunn. For leiligheter i 2., 3. og 4. etg. vil det bli adgang til kun ett trapperom. Dette vil bli utført iflg. ovennevnte retningslinjer pkt. 26.1.

Følgende sikringstiltak vil bli gjennomført:

- Trapperom utført som lukket trapperom, sluse kledd A-20 (K-IA)
- Dører til sluse fra trapp B-30.
- Dører fra sluse til bruksenhet B-15
- Branncellebegrensende vegger utføres B-60.
- Himlinger tilfredsstiller B-30.

Det installeres automatiske brannalarmanlegg.
I forretningslokalene vil det bli montert ledelys og markeringslys.
I trapperom vil det bli montert ledelys og markeringslys

Brannvesenet vil anbefale planene på følgende vilkår:

1. Det automatiske brannalarmanlegget må anmeldes brannvesenet

Adresse:
Kongens gt. 2
7011 Trondheim
Telefon: 72 54 76 00
Telefax: 72 54 76 14
u:\sa110\tekst\bring94\ah94.825

DB 83/95 2

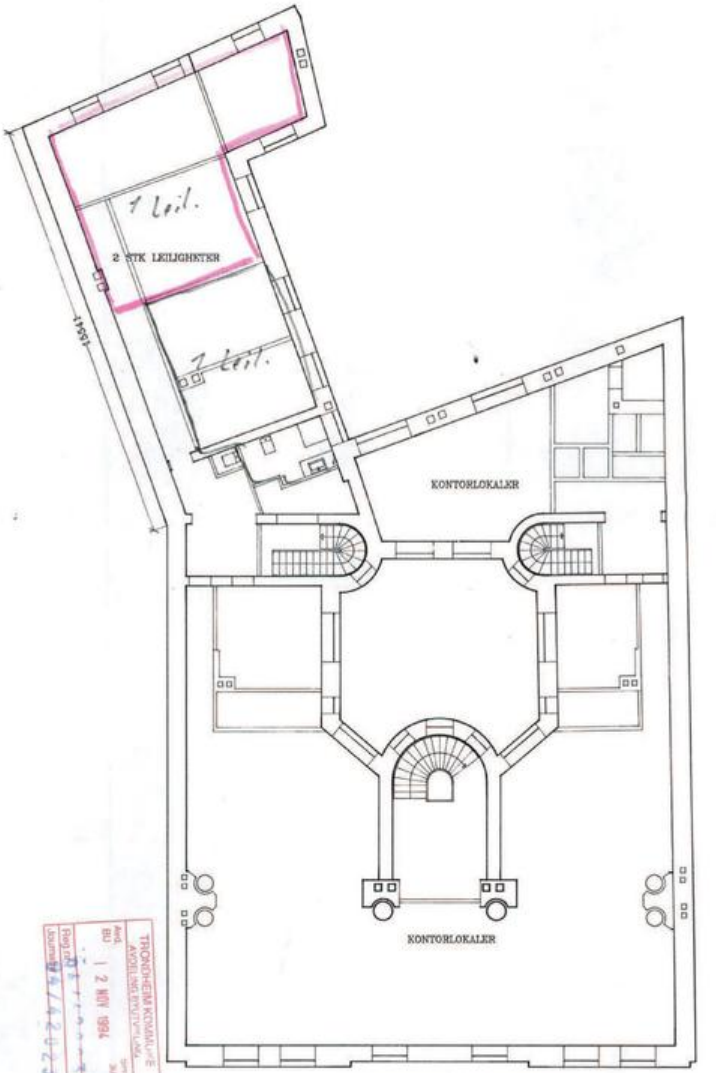
særskilt.

2. Alle leiligheter må ha tilgjengelig slokkeutstyr.

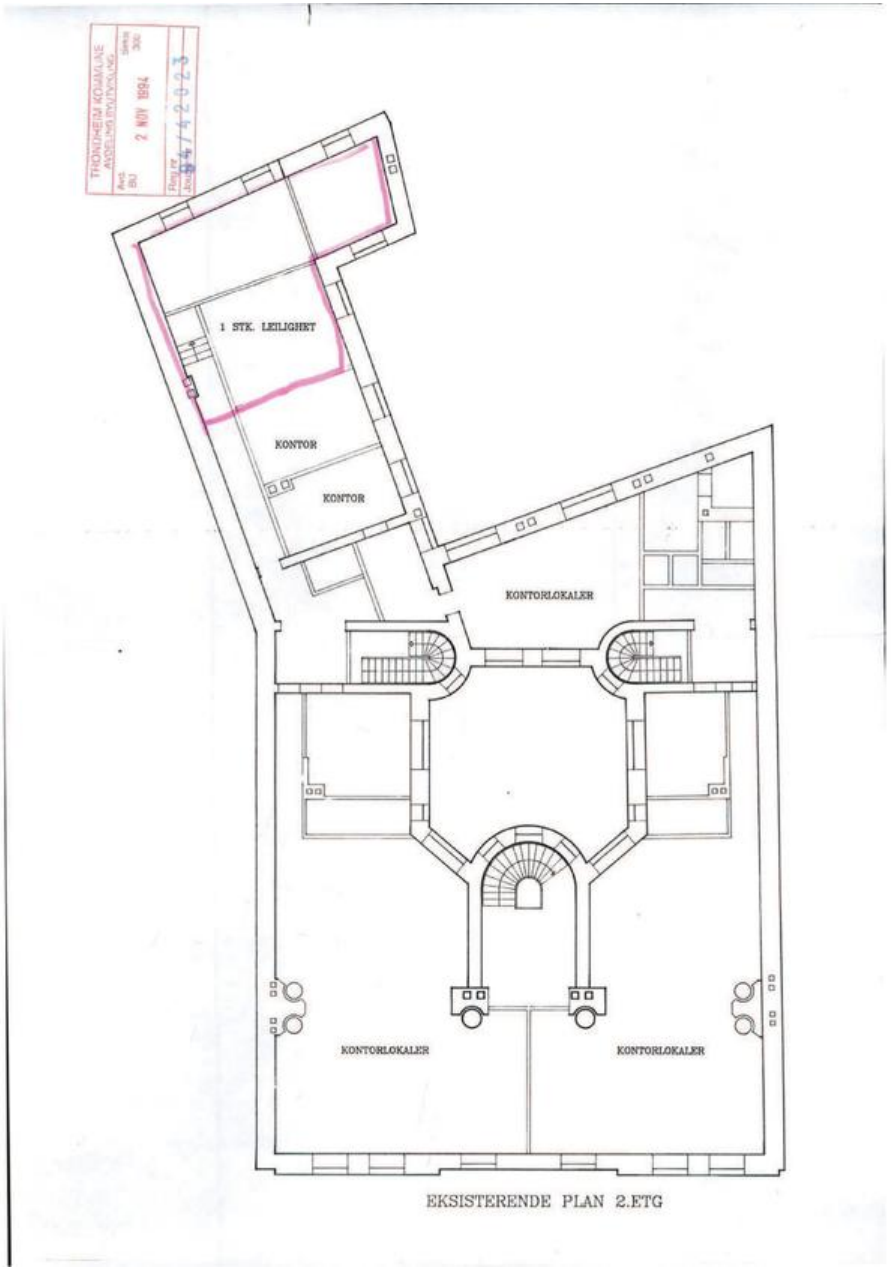
Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

E. Nyberg
Einar Nyberg
overing.

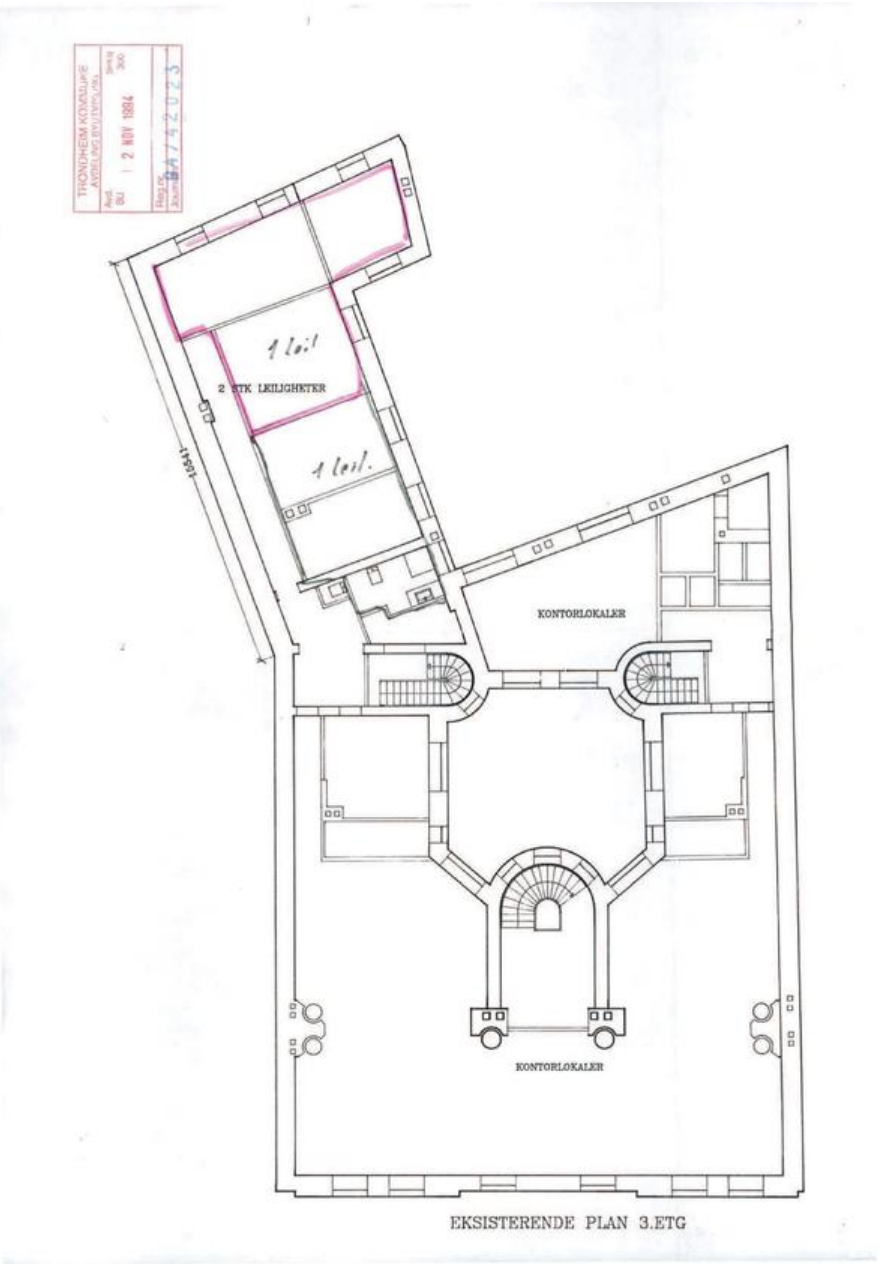
Arve Hansen
brannsjef



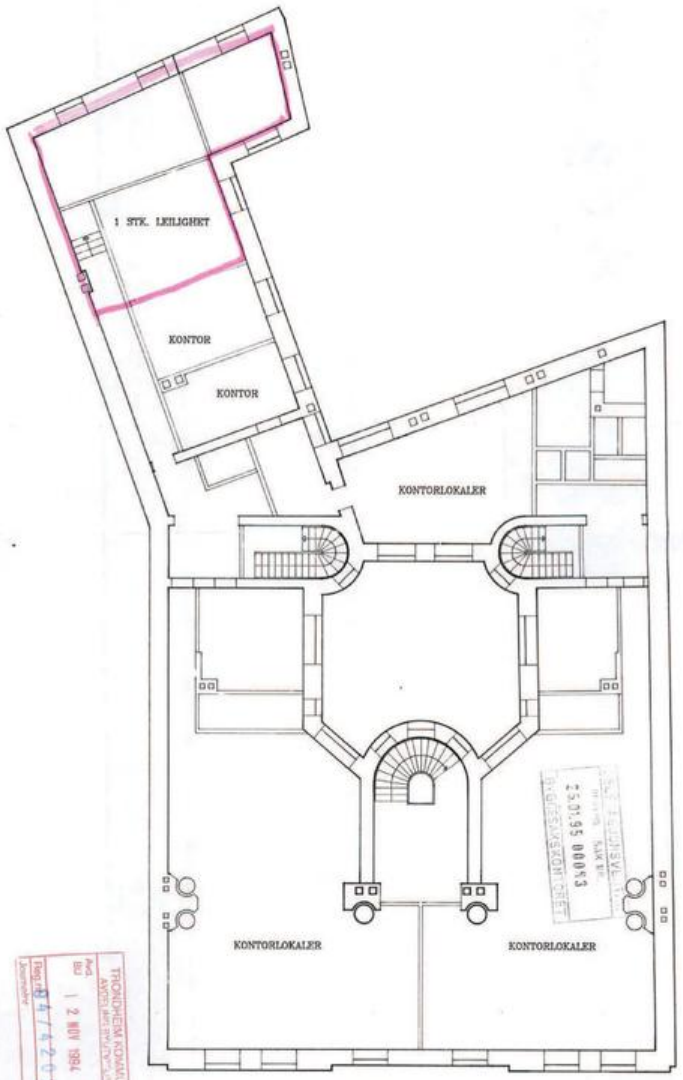
EKSISTERENDE PLAN 3.ETG



EKSISTERENDE PLAN 2.ETG



EKSISTERENDE PLAN 3.ETG



EKSISTERENDE PLAN 2.ETG

Arbeidet er besiktiget den 280896
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført. 1. Rekkverg og håndlist mo messingrør,
2. Barnesikring av vinduer mo ordnes i.h.t. Byggeforskriftenes kap 43.23
3. Glass i dørfelt 4. og 1. gasetasje etter avtale med Brann tilsynet.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

Ragnar Tessem

Ragnar Tessem

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

168433/96

28/08/96 11:55 BY&GESAK\SKONTORET 72546705 + 07258248 NR.095 001

28/08 00'51" 07258248 SENDING 02 OK 0000

DATO S.M-TID MOTTAKERS ID MODUS SIDER RESULTAT

ID=BY&GESAK\SKONTORET 72546705
28/08/96 11:56

SENDE KVITTERING

BRANNTEKNISKE REGLER FOR OMBYGGING OG REHABILITERING AV ELDRE MURBYGG OG TREBYGG I TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt i Trondheim brannstyre 5.12.84 og
i Trondheim bygningsråd 8.1.85.

Brannteknisk regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg med tre eller flere etasjer samt utnyttelse av loft over eldre toetasjes trebygg.

1. GENERELT

1.1. Intensjon

Personsikkerheten ved brann skal være like god i eldre tre- og murbygninger som gjeldende byggeforskrifter angir i nye bygg.

1.2. Gyldighetsområde

Disse regler gjelder for:

a) 3 eller flere etasjes murbygninger med etasjeskillere av tre.

b) 3 eller flere etasjes trebygninger.

c) Utnyttelse av loft over 2. etasje i trebygninger.

1.3. Unntaksmyndighet

Bygningsrådet kan gjøre fravik fra disse reglene, etter at saken har vært forelagt brannstyret til uttalelse.

2. MURBYGNING I 3 ELLER FLERE ETASJER

2.1 Branncelleinndeling

Hver bruksenhet, korridor og trapperom skal utgjøre egne branncelle-ler.

2.2. Krav til skillende konstruksjoner

2.2.1. Vegger

Branncellebegrensede vegger skal ha brannteknisk klasse minst B 60.

2.2.2. Etasjeskillere

Etasjeskillere skal ha en himling av minst klasse B 30 og en samlet gjennombrenningstid på minst 60 min.

2.3. Innredning av loft

Loft regnes som egen etasje. Pkt. 2.6.1. gjelder ikke ved innredning av loft. Ved kun innredning av loft gjelder følgende punkter for den resterende ikke rehabiliterte delen av bygningen: 2.5., 2.6.2., 2.7. og 2.8.

2.4. Kjeller

Skillevegger av tre i kjeller skal kles med tennvernende kledning eller bestå av netting på spikerslag eller bedre. I del av kjeller som er høyst 100 m² og er adskilt med vegg minst B 60 og brannherdig dør minst B 30, er skillevegg av brennbart materiale tillatt.

2.5. Trapp

Trapp skal føre direkte til det fri.

Brennbare materialer under trappeløp og i trapperom skal kles med tennvernende kledning. Etter brannstyrets godkjennelse kan brannhindrende maling eller lakk tillates.

2.6. Rømningsveger

2.6.1. Adgang til en trapp kan godkjennes når følgende er oppfylt:

i) trappa utføres som lukket trapp. Korridor eller sluse kles med tennvernende kledning minst A 20.

ii) automatisk brannalarmanlegg med røykdetektorer i hver etasje i trapperommet og varmedetektor kl. I og alarmorgan i éntre i hver bruksenhet. Anlegget skal godkjennes av brannvesenet. Anlegget skal vedlikeholdes etter fastsatt servicekontrakt som skal godkjennes av brannvesenet.

2.6.2. Adgang til to trapper.

Begge trappene skal minst utføres som åpne trapper og føre direkte til det fri uavhengig av hverandre. Kun en av trappene kan føre ned til kjeller.

2.6.3. Vindu.

Alle bruksenheten skal ha vindu som kan åpnes og brukes som redningsveg. Vinduets lysåpning skal ha følgende bredde/høyde-forhold.

$b > 0{,}5$ m, $h > 0{,}6$ m og $b+h > 1{,}5$ m.

Vinduet skal være lett tilgjengelig.

2.7. Dører

Dør mellom trapperom og bruksenhet, korridor eller loft skal være minst brannherdig B 30.

Dør mellom trapperom og butikk, verksted eller annen næringsvirksomhet og der det er tillatt, skal i B 60-vegg være minst brannherdig B 60 og i murvegg branntrygg A 60.

Dør mellom trapperom og kjeller skal i B60-vegg være brannherdig B 60 og i murvegg branntrygg A 60.

Dør mellom bruksenheter skal være brannherdig B 60 eller doble brannherdige B 30.

Dør mellom korridor (sluse) og bruksenhet skal minst være B 15.

Dytt mellom dørkarm og tilstøtende vegg skal være av ubrennbart isolasjonsmateriale.

2.8. Brannvarsling

Alle boenheter skal ha røykvarslere.

Et automatisk brannalarmanlegg som beskrevet i pkt. 2.6.1 ii) kan kompensere for dårligere brannteknisk klasse på skillende konstruksjoner enn det pkt. 2.2. krever.

2.9. Nødlys

Forretningslokaler og andre lokaler med stor publikumsadgang skal over utganger og nødutganger ha markeringslys med tekst samt ledelys.

Trapperom uten dagslys skal ha ledelys.

Nødlysanlegget skal utføres i henhold til SBI melding nr. 3:1976 (Nødlysanlegg).

3. TREBYGNING I 3 ELLER FLERE ETASJER

3.1. Bruk

Det er ikke tillatt med beboelse eller overnatting i trebygninger med mer enn 2 etasjer. I 3 etasjes trebygning kan beboelse tillates dersom bygningen opprinnelig er oppført som bolig.

Det er ikke tillatt med brannfarlig virksomhet og/eller lagring av store mengder brannfarlige varer eller eksplosiver.

3.2. Bruk av 1. og 2. etasje til nærings- og forretningsvirksomhet

3.2.1. Rømningsveger.

Hver bruksenhet skal ha adgang til to av hverandre uavhengige trapper eller utganger som fører direkte til det fri.

Rømningsvegene (korridorer og trapper) skal være egne brannceller.

3.2.2. Skillende konstruksjoner.

Trapperomsvegger skal være i klasse B 60.

Tømmervegger kles med tennvernende kledning minst A 20.

Branncellebegrensede skiller skal minst være i klasse B 60.

Etasjeskiller skal ha himling av tennvernende kledning minst A 20 og en samlet gjennombrenningstid på minst 60 min.

3.2.3. Bærende konstruksjoner.

Massive bærende bjelker og stolper/søyler av tre kan stå ubeskyttet. Bærende stålkonstruksjoner skal beskyttes til klasse A 60.

3.2.4. Dører.

Trapperomsdører skal være minst brannherdige B 30.
Dører i branncellebegrensede B 60-vegger skal være brannherdige B 30.

Dytt mellom dørkarm og tilstøtende vegg skal være av ubrennbart isolasjonsmateriale.

3.2.5. Trapp.

Brennbare overflater under trappeløp og i trapp skal kles med tennvernende kledning minst A 20.

3.2.6. Nødlys.

Forretningslokaler og andre lokaler med stor publikumsadgang skal over utganger og nødutganger ha markeringslys med tekst samt ledelys.

Trapperom uten dagslys skal ha ledelys.

Nødlysanlegget skal utføres i henhold til SBI melding nr. 3.1976 (Nødlysanlegg).

3.3. Bruk av alle etasjene til nærings- og forretningsvirksomhet

3.3.1. Automatisk slokkeanlegg.

Bygningen utstyres med automatisk sprinkleranlegg etter gjeldende regler og forskrifter (F.G.'s regelverk).

Dispensasjoner fra F.G.'s regelverk må godkjennes av brannstyret.

3.3.2. Rømningsveger.

Som pkt. 3.2.1.

3.3.3. Skillende konstruksjoner.

Trapperomsvegger skal være i klasse B 60.

Brennbare overflater i vegger og tak skal kles med tennvernende kledning.

3.3.4. Bærende konstruksjoner.

Massive bærende bjelker og stolper/søyler av tre kan stå ubeskyttet.

3.3.5. Dører.

Som pkt. 3.2.4.

3.3.6. Trapp.

Som pkt. 3.2.5.

3.3.7. Nødlys.

Som pkt. 3.2.6.

3.3.8. Automatisk brannalarmanlegg.

Automatisk brannalarmanlegg med utstrakt bruk av røykdetektorer kan til en viss grad kompensere for dårligere rømningsforhold enn det diss reglene krever.

4. UTNYTTELSE AV LOFT TIL BOLIG I TO ETASJES TREBYGNINGER

4.1. Rømningsveger

Boenhetene og hvert soverom på loftet skal ha adgang til to av hverandre uavhengige rømningsveger.

4.1.1. Hovedrømningsveg.

Boenhetene skal ha adgang til trapp som utføres som egen branncelle med skillende konstruksjoner i klasse B 60 og med brannherdige B 30 dører. Trapp skal føre direkte til det fri.

4.1.2. Sekundær rømningsveg.

Sekundær rømningsveg skal være uavhengig av hovedrømningsvegen og kan være:

i) egen trapp som fører direkte til det fri (både utvendig og innvendig trapp)

ii) intern trapp til leilighet i 2. etasje som har rømningsveg via vindu eller veranda.

iii) fast montert leider med påstigningsrepos og ryggbøyler.

4.2. Overflater

I strøk med tett trehusbebyggelse og fare for brannspredning til nabohus, skal skråtak og himling ha tennvernende kledning.

4.3. Innredning av både loft og kjeller

4.3.1. Horisontalt skille.

Etasjeskilleren mellom kjeller og 1. etasje eller mellom 1.- og 2. etasje skal ha brannteknisk klasse B 60.

4.3.2. Trapp.

Trapp som er hovedrømningsveg skal ikke føre til kjeller.

4.4. Nybygg og påbygg

Ved nybygg skal til enhver tid gjeldende byggeforskrifter legges til grunn for etablering av boligrom på loft.

Påbygg over 2. etasje, f.eks. heving av taket, slik at loftet blir en 3. etasje er ikke tillatt.

4.5. Varsling

Leilighetene skal ha minst en røykvarsler i hver etasje.

MARTIN FISKVIK AS

25.01.95 00683
25 11 1994
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
12 NOV 1994
Regnr. 142023
Journalnr.

forbindelse med ønske om bevaring)
For disse enheter vil tiltak i forhold til brann og lyd tillegges gulvkonstruksjon i overliggenede etasje.

Delevegger i leiligheter
Interne nye delevegger i leiligheter utføres i stål med kledning av gips.
Eksisterende innvendig del av yttervegg samt eksisterende innvendige vegger opprettes og kles med gips.
For 2 leiligheter i 4. etg. vil eksisterende vegger og kledninger beholdes og evt. utbedres.

Innvendige dører
Innvendige dører utføres som furu fyllingsdører alternativt som ferdige malte dører.

Vinduer
Eksisterende vinduer beholdes, dog vil de bli oppgradert for å tilfredsstille gjeldende krav til lydsperring.

Baderom
Baderomsvegger kles med ferdigbehandlede plater.

Gulv
Gulv opprettes for belegg.

.2.5 Kjøkken
For alle leiligheter vil det bli montert ny kjøkken-
innredning av normal god standard plassert som vist på tegninger.
I hovedtrekk vil det bli åpne løsninger mellom stue og kjøkken.

.2.6 Malerarbeider
I den grad det ikke vil bli benyttet ferdigbehandlede plater, vil vegger i leiligheter bli striekledd og malt.
I korridorer, trapperom etc. vil vegger bli malt.
Eksisterende og nye himlinger blir malt.

Gulv i leiligheter vil i nødvendig grad bli opprettet og pålagt banebelegg. På baderom benyttes sveist våtromsbelegg lagt opp 10 cm på vegg.

.2.7 Sanitæranlegg
Fra hovedledninger i kjeller vil det bli etablert nye hovedstammer i den grad det er nødvendig.
Varmtvannsforsyning vil skje ved separate bereder for hver bruksenhet.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 3638/12

Lil Solnes AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Eivind Huseby	12/39128 oppgis ved alle henvendelser		29.08.2012

Olav Tryggvasons gate 34, rammetillatelse - tiltak for tre loftsvindu

Byggested: **Olav Tryggvasons gate 34** Gnr./Bnr.: **401/39/21**
Ansvarlig søker: **Lil Solnes AS**
Tiltakshaver: **Anne Cathrine Bernhardsen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 17.08.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder etablering av tre takvinduer.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som bybebyggelse – nåværende.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r0118, "Midtbyplanen", vedtatt 28.8.1981. Eiendommen er regulert til boliger/forretning/kontor.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Tiltaket
Det skal settes inn tre takvinduer med dimensjon 660x1178 mm. Tiltaket er avklart med byantikvaren, som ikke har noen innvendinger.

Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Lil Solnes AS med organisasjonsnummer 989 470 973 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at alle relevante myndighetskrav må kunne dokumenteres innfridd.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/39128	29.08.2012

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Eivind Huseby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Anne Cathrine Bernhardsen, Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/39128	29.08.2012

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 4798/12

Lil Solnes AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Eivind Huseby	12/39128 oppgis ved alle henvendelser	1207	29.10.2012

Olav Tryggvasons gate 34, igangsettingstillatelse - tiltak for tre loftsvindu

Byggested: **Olav Tryggvasons gate 34** Gnr./Bnr.: **401/39/21**
Ansvarlig søker: **Lil Solnes AS**
Tiltakshaver: **Anne Cathrine Bernhardsen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 26.10.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 17.08.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 29.08.2012 i delegasjonssak nr. FBR RAM 3638/12.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Byggmester Frank Føll AS med organisasjonsnummer 951 407 682 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk og -teknikk, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid og taktekking, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

VEDTAK: SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret
Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Eivind Huseby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/39128	29.10.2012

Kopi med vedlegg: Anne Cathrine Bernhardsen, Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/39128	29.10.2012

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

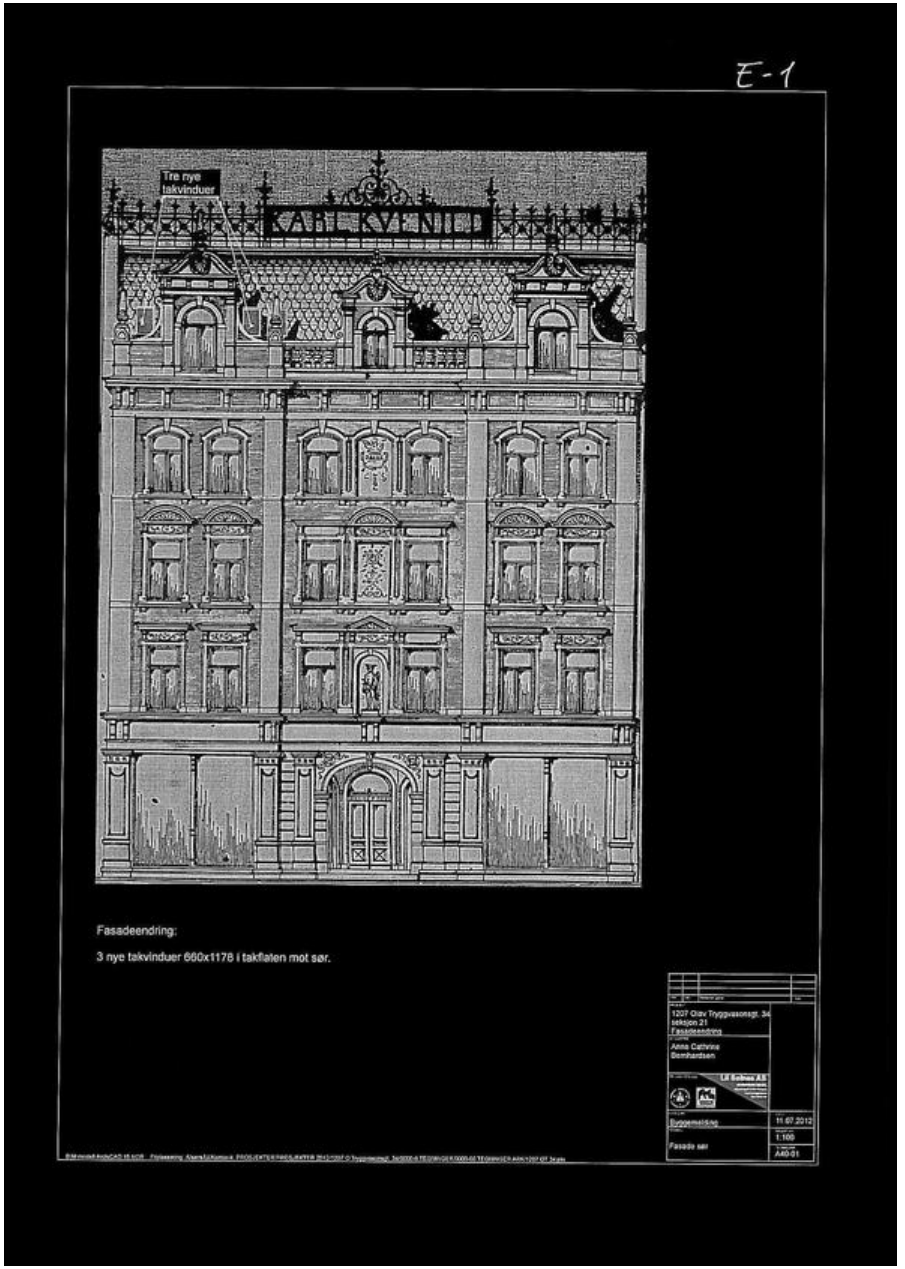
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

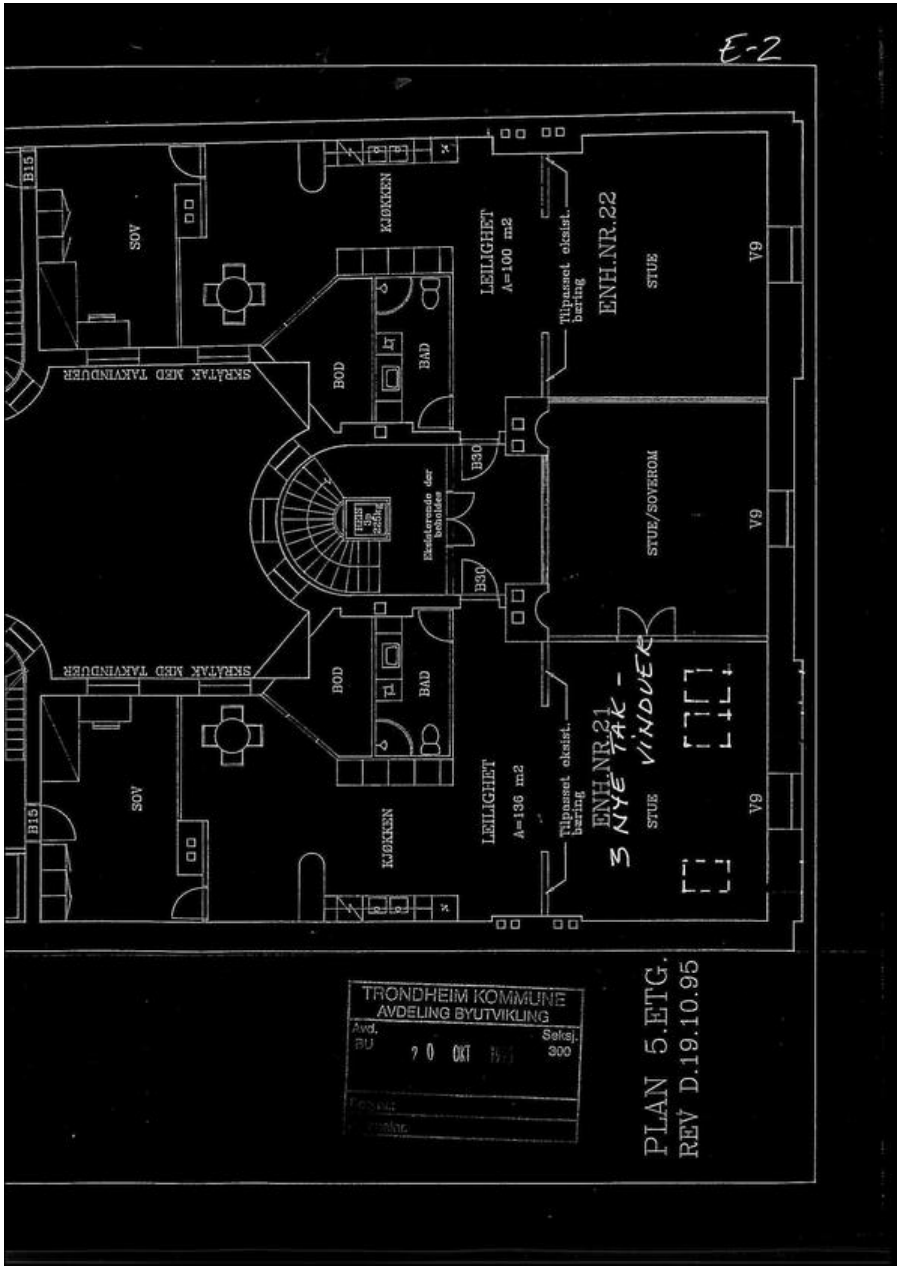
Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

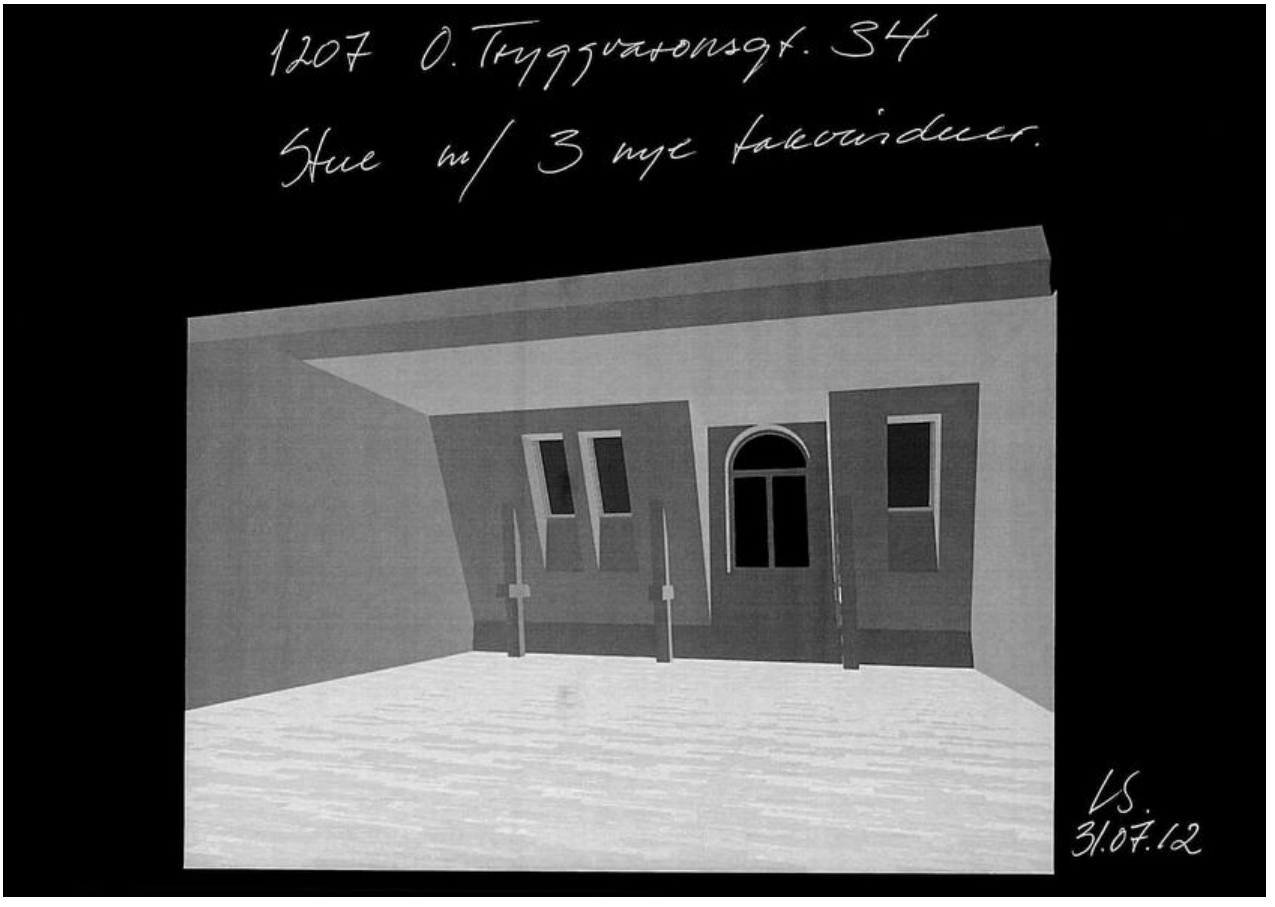
Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

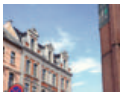
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak


E-1
Tre nye takvinduer
KARL KVENILD
Fasadeendring:
3 nye takvinduer 660x1178 i takflaten mot sør.
1207 Olav Tryggvasonsgt. 3a
seksjon 21
Fasadeendring
Anna Cathrine Bernhardsen
Byggemelding
11.07.2012
1:100
Fasade sør
A40-01


E-2
SOV
KJØKKEN
LEILIGHET
A=100 m2
Tilpasset eksist. bæring
ENH.NR.22
STUE
V9
SKRÅTAK MED TAKVINDUER
BOD
BAD
B30
Eksisterende dør beholdes
STUE/SOVEROM
V6
B15
ENH.NR.21
3 NYE TAK-VINDUER
A=136 m2
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
20 OKT
Seksj. 300
PLAN 5.ETG.
REV D.19.10.95


1207 O. Tryggvasonsgt. 34
Stue m/ 3 nye takvinduer.
LS.
31.07.12



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Elizabeth Kobberød
Olav Tryggvasons gate 34

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	05/19111/ oppgis ved alle henv.		14.06.2005

OLAV TRYGGVASONS GATE 34, ANGÅENDE FORESPØRSEL OM INNSETTING AV VINDU I EKSISTERENDE VINDUSÅPNINGER

Viser til brev datert 18.05.2005, angående innsetting av vinduer i eksisterende vindusåpninger mot bakgård i Olav Tryggvasons gate 34. Vindusåpningene tilhører seksjon 5, og er et resultat av en ombygging som fant sted for ca. 10 år siden. Denne seksjonen er en "mellometasje" mellom 2 og 3 etasje i bakgården av bygget.

Leiligheten i "mellometasjen" har i dag rom uten vinduer, hvor vindusåpningene er tettet med sponplater. Det er i disse åpningene det ønskes innsatt vinduer. Slik situasjonen er, hvorvidt ombyggingen er lovlig eller ikke, så har seksjonseier behov for dagslys i de rom som i dag er vindusløse.

Plan- og bygningsenheten gir samtykke til innsetting av vinduer i eksisterende vindusåpninger. Vinduene skal ha en utforming og et utseende som harmonerer med eksisterende vinduer.

Byantikvaren v/ Leif Maliks har vært på befaring og samtykker i tiltaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

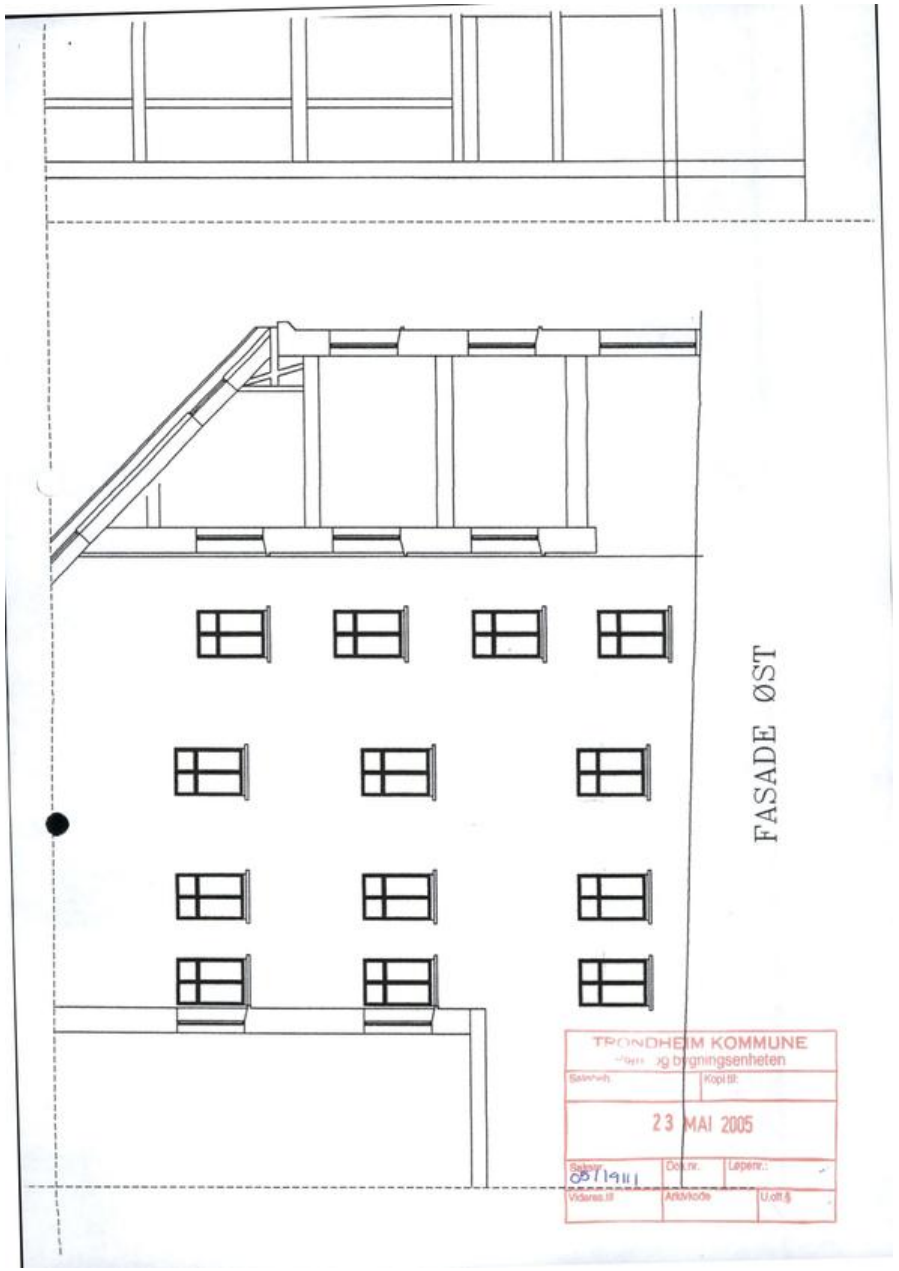
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150 Telefaks: +47 72546705 Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

08786705




FASADE ØST
TRONDHEIM KOMMUNE
23 MAI 2005

Fra: Postmottak Byggesak
Til: Postmottak Trondheim-Byarkiv
Emne: VS: 0Olav Tryggvasons gate 34 - forslag til nye takvinduer. Byantikvarens uttalelse
Dato: 3. mai 2016 14:55:14

Mvh.
Byggesakskontoret

Fra: Houen Gunnar
Sendt: 3. mai 2016 14:22
Til: 'Lil Solnes AS'
Kopi: Postmottak Miljoenheten; Bye Mette; Postmottak Byggesak
Emne: 0Olav Tryggvasons gate 34 - forslag til nye takvinduer. Byantikvarens uttalelse

Viser til nedenstående.

Her blir det litt mye og litt mange formater. I spisestuen kan tilrås akseptert to takvinduer, der begge har format 1178 x 780 mm, og der begge settes like høyt i takflaten.

Med hilsen
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Lil Solnes AS [mailto:post@solnes.no]
Sendt: 3. mai 2016 10:20
Til: Houen Gunnar; Miljoenheten Byantikvaren
Emne: 1409 OT 34 - forslag til nye takvinduer

Hei!
Tiltakshaverne i Olav Tryggvasonsgt. 34, 5.etasje, ønsker å skifte ut gammelt takvindu på spisestuen.
For å unngå å bruke samme type, nærmest kvadratiske vindu, foreslår jeg et rektangulert 1800x780 og et 1178x780 i tillegg for å få nok lys inn i rommet som bare har takvindu.

Kan dette aksepteres?

Se vedlagte tegninger.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 1912/12

Arkitekt Svein Skylstad AS
Fjordgata 21

N-7010 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Brit Furu	12/16529 oppgis ved alle henvendelser		09.05.2012

Olav Tryggvasons gate 34, igangsettingstillatelse - bruksendring fra butikk til kafé/restaurant

Byggested: **Olav Tryggvasons gate 34** Gnr./Bnr.: **401/39**
Ansvarlig søker: **Arkitekt Svein Skylstad AS**
Tiltakshaver: **NORHIGH AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 20.03.2012.

Rammesøknad er mottatt 20.03.2012 og supplert 30.03.2012. Type søknad er deretter endret til igangsettingssøknad. Tegninger og dokumentasjon mottatt i rammesøknad inngår i igangsettingssøknad.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 20.03.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring og ombygging fra butikklokaler til kafé / restaurant.

Forhåndskonferanse er avholdt 10.02.2012.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09. 2007. Eiendommen er vist som eksisterende bebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan "Midtbyplanen" (R0118), vedtatt 28.08. 1981. Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Dispensasjon
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra TEK10 §11-13 pkt. 7b). En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

TEK 10, §11-13 pkt. 7b)
Dør skal slå ut i rømningsretningen. Dør til rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuving ved rømning.

Av søkers begrunnelse
Søker har innhentet uttalelser fra Byantikvaren samt brannrådgiver.

At inngangsdørene slår inn er et grunntrekk i arkitekturen i så å si all eldre bebyggelse i vår del av verden. Ved bygninger med arkitektonisk, historisk eller annen kulturell verdi blir dette derfor ofte en kvalitet og egenskap som det vil være vesentlig å ta vare på. Ikke minst gjelder dette i bebyggelse der inngangspartiet er en viktig og gjerne kunstnerisk bevisst utformet del av fasaden. Nettopp det siste er i høy grad tilfelle når det gjelder Olav Tryggvasons gate 34, der den aktuelle døren er én av to like, symmetrisk plasserte og rikt dekorerte dører som befinner seg på hver sin side av et opprinnelig, meget særegent åpent vindfang.

Gitt at en realistisk vurdering av brannrisiko og rømningsmulighet kan konkludere med at risikoen ved opprettholdelse av innadslående dør ligger innenfor rimelige grenser, bør dette styrke begrunnelsen for å kunne dispensere. Jfr. følgende opplisting av mulige argumenter i så måte fra brannteknisk konsulent: "Lite lokale, kort vei motsatt retning til dør ut bak i lokalet (bakdør kreves etter forskrift strengt tatt ikke og kan sies være kompenserende). Mindre sannsynlig at sittende gjester skal nå døra samtidig og dermed er påtrykket mindre (og enklere å få døren opp mot personstrøm). Man er på bakkeplan med god oversikt, hvorpå vindu kan knuses i et nødstilfelle".

Byggesakskontorets vurdering
Bygningen er i Byantikvarens temakart registrert i klasse C av antikvarisk verdi. Byggesakskontoret støtter byantikvarens vurdering om å opprettholde inngangspartiets opprinnelige kvaliteter og brannrådgivers argumenter om at lokalet har, i tillegg til innadslående dør, alternative rømningsveier som bakdør og stort vindu på bakkeplan som kan knuses i et nødstilfelle. Byggesakskontoret vurder at lokalet har akseptable rømningsmuligheter selv med innadslående utgangsdør.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra TEK10 §11-13 pkt. 7b) for bruksendring av butikk til kafé / restaurant.

Tiltaket
Søknaden gjelder bruksendring av forretning i første etasje og kjeller til kafé / restaurant.

Lokalene dimensjoneres for ca 100 personer, fordelt på ca. 44 i første etasje og ca. 56 i kjeller. Det etableres ny rømningsvei fra kjeller via eksisterende trapp opp til bakgård, med videre rømning via portrom. Lokalene vil utgjøre en branncelle. Lokalene blir tilknyttet brannsentralen i bygget.

Kjelleretasjen er ikke tilgjengelig med rullestol. 1.etasje og kjeller har likeverdige tilbud til servering. Handikaptoalett innredes i 1. etasje.

Rullestolrampe
Den antikvariske bygningen med det særegne inngangspartiet samt et lite lokale, gjør det vanskelig å etablere en god løsning for rullestolrampe innenfor fasadelivet.
Tiltaket er vist med en rullestolrampe på kommunal grunn for midlertidig å tilfredsstille krav til tilgjengelighet til lokalet. Det foreligger erklæring fra Trondheim kommunes eierskapsenhet som tillater bruk av gategrunn til midlertidig rampe. Midlertidig tillatelse gis for 2 år. Permanent løsning for rampe må omsøkes forut for at midlertidig tillatelse bortfaller.

Utvendig rampe skal oppfylle følgende vilkår:
- Kjørebane skal ha minimum bredde 0,9m. I tillegg kommer opphøyde sidekanter som forhindrer at rullestol kan kjøre utfor.
- Byggesakskontoret tillater oppsetting av midlertidig rampe uten håndlister. Rampen er på sitt høyeste 0,23m over fortau og med en stigning på 1:12. Med opphøyde sidekanter vurderes at utforkjøring er lite sannsynlig.
- Overflaten skal ha et jevnt og sklisikkert dekke.
- Rampen skal ha innlagt varme slik at den holdes fri for is og snø vinters tid.
- Rampen skal ha en utforming og holdes i materialer som harmonerer med materialer og utforming i inngangspartiet for øvrig.
- Små arealer mellom rampe og bygning skal dekkes til for å forenkle kommunalt vedlikehold.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Arkitekt Svein Skylstad AS med organisasjonsnummer 890513042 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Cowi AS med organisasjonsnummer 979364857 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannkonsept, tiltaksklasse 3

Siemens AS Civisjon BYT/FSS med organisasjonsnummer 915826946 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen innen brannalarmanlegg, tiltaksklasse 1

S. Moe AS med organisasjonsnummer 966376368 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen innen ventilasjonsanlegg tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen ventilasjonsanlegg, tiltaksklasse 2

T. Rødsten VVS med organisasjonsnummer 957664759 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen innvendig sanitæranlegg, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen innvendig sanitæranlegg, tiltaksklasse 1

Vintervoll AS med organisasjonsnummer 929314832 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig utførende, innen montasje av brannalarmanlegg, tiltaksklasse 3

Holm Byggservice AS med organisasjonsnummer 997251229 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid tiltaksklasse 1

Foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra TEK10 §11-13 pkt. 7b). Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Tiltaket
Før det gis brukstillatlse

Informasjon fra byggesakskontoret
Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en

strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
NORHIGH AS, Marie Sørdalsvei 7 C, 7036 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 2709/12

Arkitekt Svein Skylstad AS
Fjordgata 21

N-7010 TRONDHEIM

GODKJENNING

- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Brit Furu	12/16529 oppgis ved alle henvendelser		28.06.2012

Olav Tryggvasons gate 34, endringstillatelse - bruksendring kafè/restaurant

Byggested: **Olav Tryggvasons gate 34** Gnr./Bnr.: **401/39**
Ansvarlig søker: **Arkitekt Svein Skylstad AS**
Tiltakshaver: **NORHIGH AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 25.06.2012.
Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av ansvarsrett gitt i delegasjonssak nr. FBR IGT 1912/12.
Endringen gjelder at ansvarlig utførende for ansvarsområde *utførende tømrerarbeid* endres fra Holm Byggservice AS til Henriksen Bygg og Anlegg AS.
Byggesakskontoret har ingen merknader til søknad om endring av tillatelsen. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 1912/12.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Henriksen Bygg og Anlegg AS med organisasjonsnummer 981524489 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid, tiltaksklasse 1

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket.
Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.
Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
NORHIGH AS, Marie Sørdalsvei 7 C, 7036 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/16529	28.06.2012

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

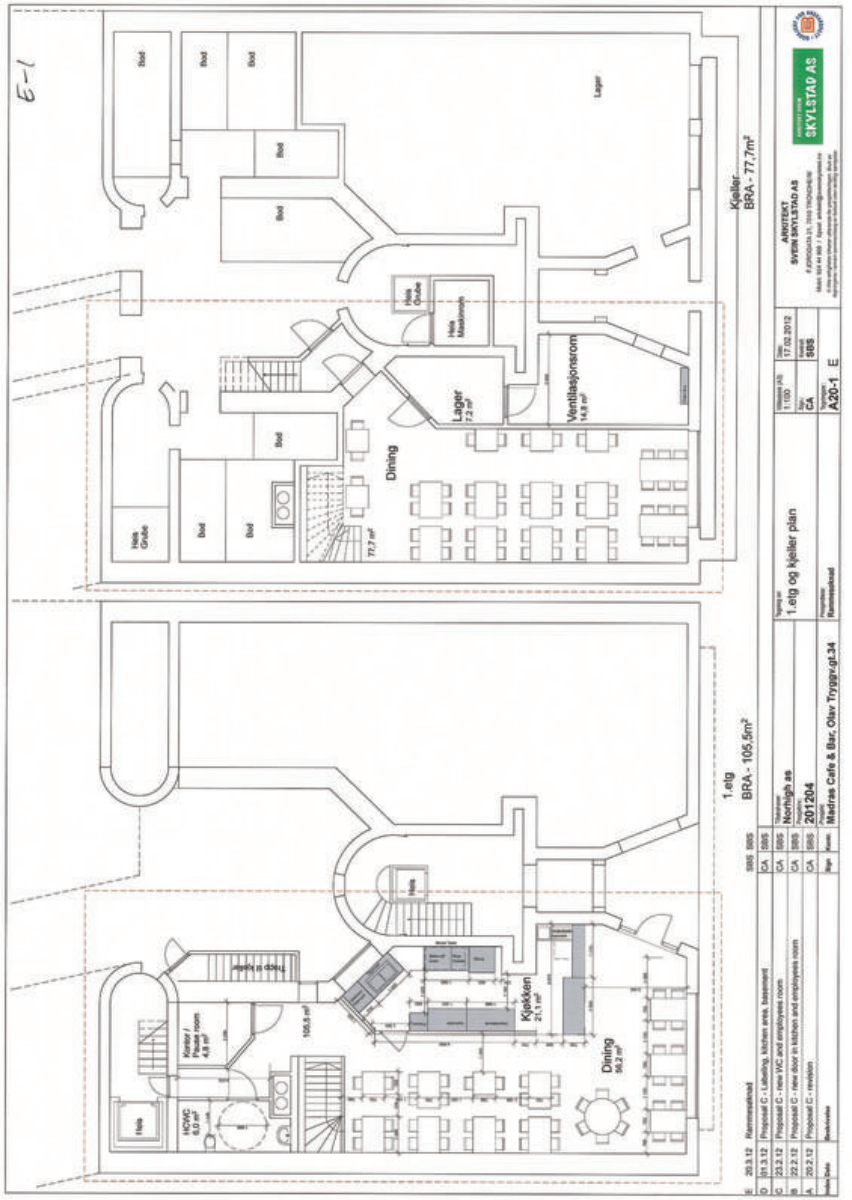
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

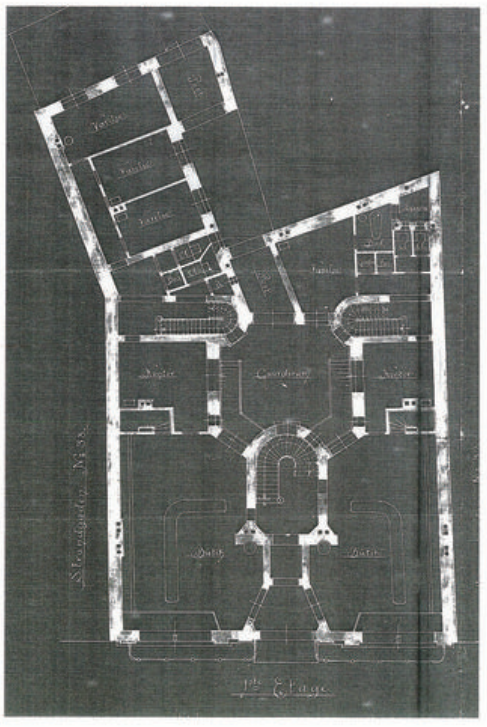
Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

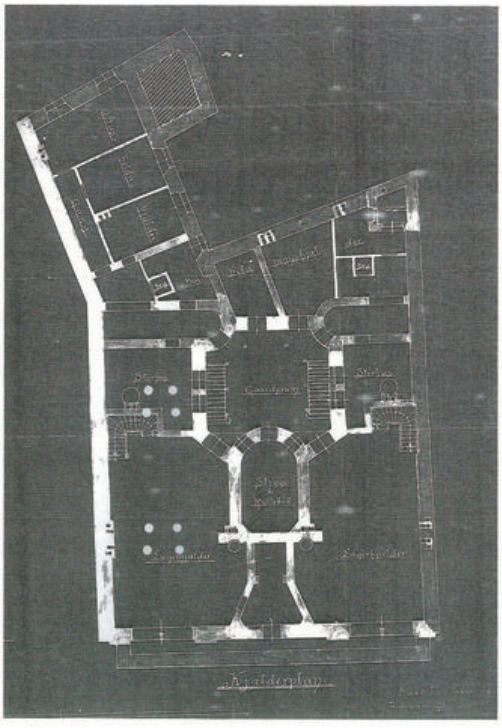
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak



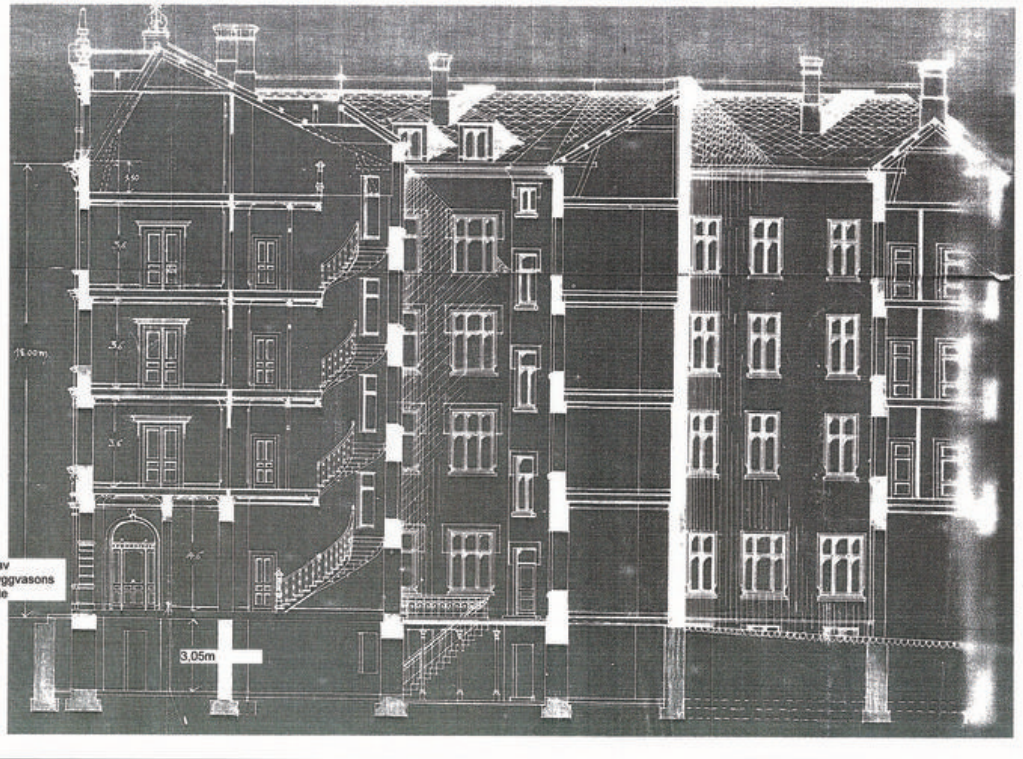
E-2





					Tiltakshaver: Norhigh as	Tegning av: Eksisterende planer fra 1896 (Tegninger fra Byarkiv)	Målestokk (A3):	Dato: 09.03.2012	ARKITEKT SVEIN SKYLSTAD AS
					Prosjekt nr.: 201204		Dgn.: CA	Kontrollert: SBS	
A	20.3.12	Rammesøknad	SBS	SBS	Prosjekt: Madras Cafe & Bar, Olav Tryggv.gt.34	Prosjektfase: Rammesøknad	Tegningsnr.: A20-2 A		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.					

E-3



					Tiltakshaver: Norhigh as	Tegning av: Langsnitt (Tegninger fra Byarkiv)	Målestokk (A3):	Dato: 09.03.2012	ARKITEKT SVEIN SKYLSTAD AS
					Prosjekt nr.: 201204		Dgn.: CA	Kontrollert: SBS	
A	20.3.12	Rammesøknad	SBS	SBS	Prosjekt: Madras Cafe & Bar, Olav Tryggv.gt.34	Prosjektfase: Rammesøknad	Tegningsnr.: A30-1 A		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.					

E-4



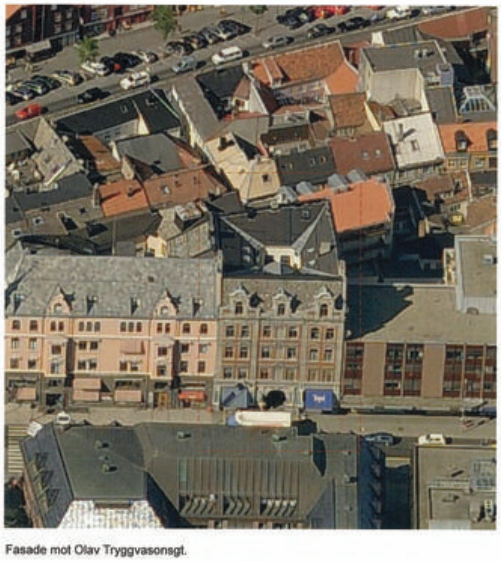
Fasade mot Olav Tryggvasonsgt.



Dagens fasade

					Tiltakshaver: Norhigh as	Tegning av: Fasade Olav Tryggvasons gate (Tegninger fra Byarkiv) + foto	Målestokk (A3):	Dato: 09.03.2012	ARKITEKT SVEIN SKYLSTAD AS FJORDGATA 21, 7010 TRONDHEIM	SKYLSTAD AS
A	20.3.12	Rammesøknad	SBS	SBS	Prosjekt: 201204		Sign.: CA	Kontrol: SBS		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	Prosjektnavn: Madras Cafe & Bar, Olav Tryggv.gt.34	Prosjektfase: Rammesøknad	Tegningsnr.: A40-1 A			

E-5



Fasade mot Olav Tryggvasonsgt.



Fasade mot Taraldsgårdsveita

					Tiltakshaver: Norhigh as	Tegning av: Fasader (Ingen endring - Bilder fra Gulesider)	Målestokk (A3):	Dato: 09.03.2012	ARKITEKT SVEIN SKYLSTAD AS FJORDGATA 21, 7010 TRONDHEIM	SKYLSTAD AS
A	20.3.12	Rammesøknad	SBS	SBS	Prosjekt: 201204		Sign.: CA	Kontrol: SBS		
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	Prosjektnavn: Madras Cafe & Bar, Olav Tryggv.gt.34	Prosjektfase: Rammesøknad	Tegningsnr.: A40-2 A			

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Hanne Gro Wenzel

N-

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bård Buseth	15/48462 oppgis ved alle henvendelser		25.09.2015

Olav Tryggvasons gate 34, gnr. 401, bnr.39, seksjon 5 - forespørsel om godkjenning av bolig

Vi viser til din forespørsel av 17. dm.

Vi gjør oppmerksom på at plan- og bygningsloven som forvaltes av Byggesakskontoret og Eierseksjonsloven som forvaltes av Kart- og oppmålingskontoret ikke er samordnet. Det vil si at tegninger lagt til grunn for seksjonering, kan avvike fra tegninger lagt til grunn for godkjenning av byggetiltak etter plan- og bygningsloven.

I byggesaken er det i siste godkjenning vist til tegninger mottatt 03.05.99. Det er imidlertid også kommet inn tegninger i saken 22.06.99. I og med at vedtaket er datert 08.07.99 synes det ikke å være tvil om, at også sistnevnte tegninger ligger til grunn for vedtaket.

Rommene takstmannen har kommentert er på tegninger vist uten vinduer og benevnt som sovealkove, bod og blindloft. Sovealkove mest sannsynlig fordi rommet ikke kunne godkjennes som separat soverom på grunn av manglende lys og utsyn.
Vi finner ikke dokumentasjon på at disse rommene noen ganger har vært godkjent for varig opphold.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bård Buseth
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Vedtak datert 08.07.1999
Tegninger lagt til grunn for vedtak
Seksjoneringstegninger

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

FERDIGATTEST

Martin Fiskvik AS
Øvre Flatås veg 2B
N-7079 FLATÅSEN

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Prestmo	99/10956 oppgis ved alle henv.		09.08.1999

OLAV TRYGGVASONSGT. 34 FERDIGATTEST

Byggeadresse: Olav Tryggvasonsgt.34
Tiltakets art: Rehabilitering av leiligheter.

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 1267/99. datert 08.07.99 .

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
Seksjon for plan-og byggesaker

for Liv Svare
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004Trondheim | Besoksadresse: Holtermanns veg 1 | Telefon: 72 54 63 81 | Telefaks: 72 54 67 05 | Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

07814299

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2609/13

Arkitekt Svein Skylstad AS
Fjordgata 21

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Brit Furu	12/16529 oppgis ved alle henvendelser		04.07.2013

Olav Tryggvasons gate 34, ferdigattest - bruksendring fra butikk til kafè/restaurant

Byggested: **Olav Tryggvasons gate 34** Gnr./Bnr.: **401/39**
Ansvarlig søker: **Arkitekt Svein Skylstad AS**
Tiltakshaver: **NORHIGH AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.06.2013.
I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.
Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:
SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 1912/12.
Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Brit Furu
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: NORHIGH AS, Marie Sørdalsvei 7 C, 7036 TRONDHEIM

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/16529	04.07.2013

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Olav Tryggvasons gate 34 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Forslag til ny klasse, B: Høy antikvarisk verdi
- Forslag til ny klasse, A: Svært høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .

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.

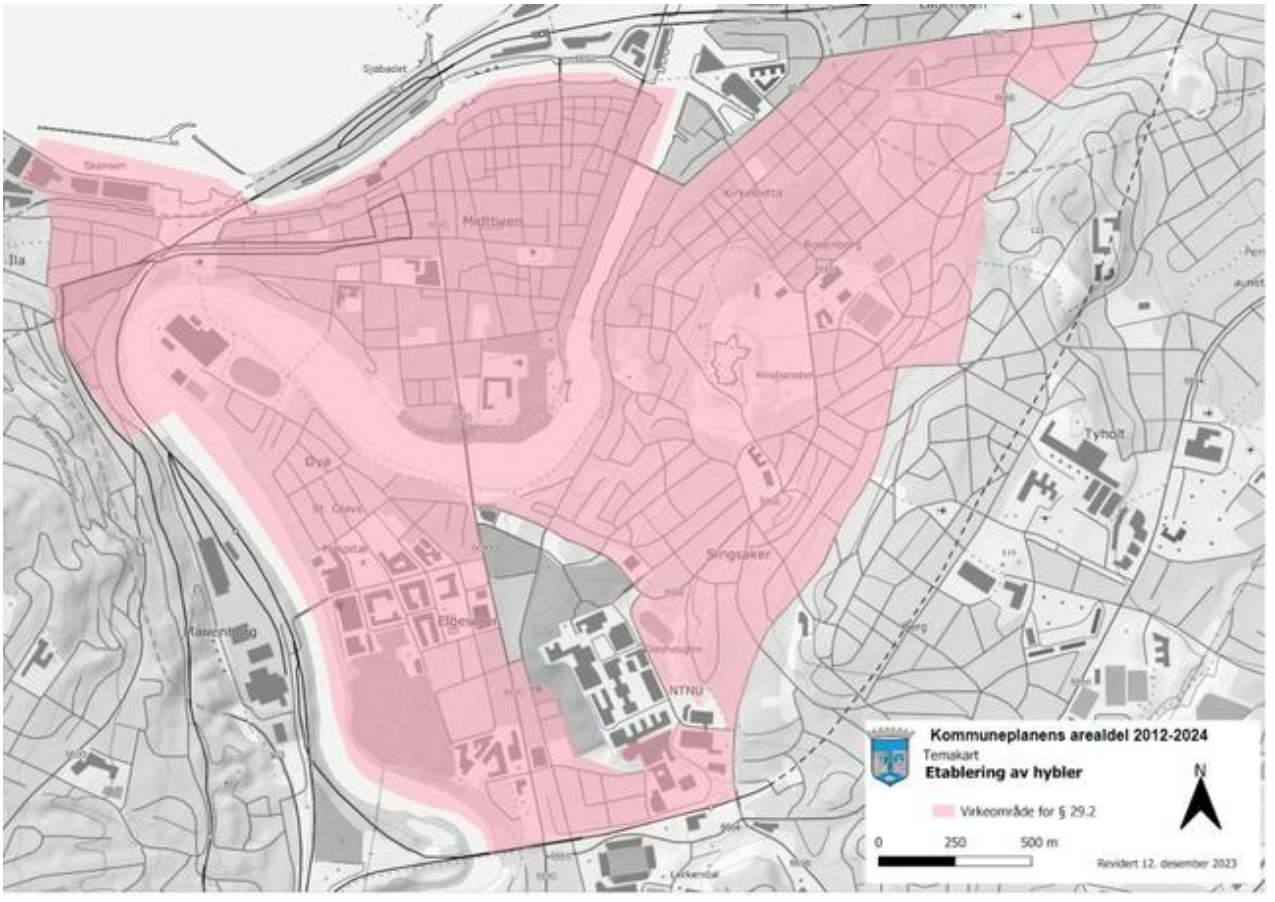
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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 alternativ 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.


Sjøbadet
Midtbyen
Øya
St. Olavs
Singsaker
Tyholt
NTNU
Ila
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Olav Tryggvasons gate 34 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde havstigning
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Framtidig
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Sentrumsformål - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180048
Arkivsak:18/24694

Planprogram for Olav Tryggvasons gate, detaljregulering

Planprogram

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 13.3.2019
Dato for godkjenning av bygningsrådet: 5.2.2019



Innhold

1. Bakgrunn, formål og rammer 3
1.1 Bakgrunn 3
1.2 Gjeldende politiske vedtak 4
1.3 Premisser 4
1.4 Målsetninger 5
2. Dagens situasjon og fremtidig behov 6
2.1 Planområdet/berørt område 6
2.2 Gjeldende plangrunnlag 7
2.3 Bruk av gaterommet 10
2.4 Kulturmiljø/-minne 11
2.4.1 Automatisk fredete kulturminner 12
2.4.2 Nyere tids kulturminner 12
2.5 Grønnstruktur 12
2.6 Luftkvalitet og støy 13
2.7 Trafikksituasjon/mobilitet 13
2.8 Næringsliv 17
2.9 Samlet behov og begrunnelse for tiltak på strekningen 17
3. Prøveprosjektet 17
3.1 Politiske vedtak for prøveprosjekt 17
3.2 Endringer gjort i prøveprosjektet 18
4. Problemstillinger og målkonflikter 20
4.1 Framtidig reisemønster, dimensjoneringsgrunnlag 20
4.2 Prioritering av trafikantgrupper 20
4.3 Pågående planer og grensesnitt 21
4.4 Alternative utformingsprinsipp 21
5. Planlagt produksjon og leveranser 21
5.1 Programmering av gater og byrom 22
6. Prosess og medvirkning 22
6.1 Milepæler 23
7. Utredning og ROS-analyse 24
7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) 24
7.2 Utredningstema 25
8. Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring 32
9. Avsluttende kommentar 33

1. Bakgrunn, formål og rammer
Det innsendte planprogrammet er utarbeidet av Miljøpakken, og bearbeidet i samarbeid med Byplankontoret i Trondheim kommune.

1.1 Bakgrunn
Bakgrunnen for gateprosjektene er Bymiljøavtalen som ble inngått 12.2.2016 mellom Trondheim kommune, Staten ved Statens vegvesen og Jernbaneverket, og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Partene forpliktet seg gjennom Bymiljøavtalen til nullvekstmålet, som innebærer at veksten i persontransport skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gåing. Staten dekker halvparten av kostnaden til store fylkeskommunale infrastrukturprosjekt for kollektivtransport. Olav Tryggvasons gate er blant tiltakene i porteføljen til Bymiljøavtalen. Olav Tryggvasons gate er vedtatt som trasé for metrobusslinjene M1 og M2.

Miljøpakken ved Trondheim kommune skal utarbeide plangrunnlaget for fornying av Olav Tryggvasons gate. Strekningen som inngår i prosjektet går fra krysset Prinsens gate X Olav Tryggvasons gate X Sandgata i vest til Bakke bru i øst. Strekningen er på om lag 700 meter.



Figur 1. Det aktuelle området. Kart hentet fra kart.finn.no 11.10.2018

Olav Tryggvasons gate ble etablert som den nordligste av fem øst-vestgående gatene i Cicignons byplan for Midtbyen i 1681. Gata strekker seg fra Bakke bru i øst, til Prinsens gate i vest. Olav Tryggvasons gate krysses av de nord-sørgående gatene Munkegata, Jomfrugata, Nordre gate, Søndre gate og Kjøpmannsgata. De brede gatene i Midtbyen er med på å skape tydelig definerte kvartaler, gaterom og byrom. Gatenettet består også av veiter som gir flere valgmuligheter for ferdsel. Gata er i dag en av byens viktigste handlegater med en årlig omsetning på over en milliard kroner.

Strekningen er svært viktig for kollektivtrafikken i dagens rutetilbud og gata vil være trasé for to av metrobusslinjene fra august 2019. Hovedformålet med prosjektet er å legge til rette for at oppnå målet om at veksten i persontransporten skal tas med gåing, sykling og kollektivtransport. Fornying av fire sentrale gater i kollektivbuen er et tverretatlig samarbeidsprosjekt som ble startet

opp i april 2018. Gateprosjektene består av de fire gatene Olav Tryggvasons gate, Kongens gate, Innherredsveien og Elgeseter gate. Det er lagt opp til nær samordning mellom gateprosjektene og tilgrensende prosjekter.

Gjeldende gatebruksplan for Midtbyen ble vedtatt i bystyresak 79/07, 14.6.2007. Hovedhensikten var at den skulle være en plan for den nye trafikksituasjonen i Midtbyen etter at Nordre avlastningsveg åpnet i 2010, spesielt for å redusere gjennomgangstrafikken i retning øst-vest i Midtbyen. Et av hovedgrepene var å bygge om Olav Tryggvasons gate til kollektivgate og hovedrute for sykkel. Formannskapet vedtok i sak 125/10, 19.5.2010, at stenging av gata for biltrafikk skulle utsettes til det var avklart om det gis tillatelse til bygging av parkingsanlegg under gata.

1.2 Gjeldende politiske vedtak
I bystyret ble det vedtatt i sak 17/31963, 16.11.2017, følgende føringer for videre arbeid med gateprosjektene:

"Bystyret vedtar at for gateprosjektene i Miljøpakken skal følgende prinsipp legges til grunn for videre planlegging:
a. Olav Tryggvasons gate utformes som tofelts kollektivgate med sykkelveg eller sykkelfelt."

I bystyret ble det vedtatt i sak 16/47628, 26.01.2017: "Det er et klart behov for flere sykkeltiltak i Midtbyen. De tidligere vedtatte planene om miljøgate i Olav Tryggvasons gate med god tilrettelegging for sykling, må gjennomføres."

1.3 Premisser
Det er ikke avklart om tiltakene i Olav Tryggvasons gate krever reguleringsplan. Det blir derfor varslet oppstart av reguleringsplan og planprogram blir sendt på høring. Planprogrammet skal fastlegge premisser for prosess, medvirkning og krav til utredninger i det videre planarbeidet som er ufravikelige. Planprogrammets premisser gjelder uansett om tiltaket ender i byggesak eller detaljregulering:

Premisser for prosessen:
- Tiltaket vil trolig berøre areal som allerede er avsatt til gatebruk og i offentlig eie. Tiltaket kan medføre endringer av systemløsninger og fysiske omgivelser. Det stilles derfor krav til prosess, medvirkning og utforming etter krav i plan- og bygningsloven. Dersom gjennomføringen ikke utløser krav til erverv av areal og ikke ansees å ha stor negativ påvirkning på omgivelser eller miljø, vil planprogrammets krav til utredning og medvirkning danne grunnlag for behandling av etterfølgende byggesøknad for tiltaket.

- Det vil bli utarbeidet en detaljreguleringsplan dersom hele eller deler av tiltaket krever erverv av grunn eller ansees å ha stor negativ påvirkning for omgivelser eller miljø.

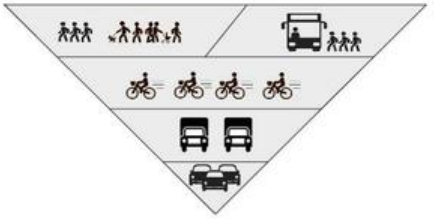
Prosess, framdrift, kvalitet, kostnad og organisering skal også være i tråd med mandatet for prosjektet og føringer i Bymiljøavtalen. Løsninger skal være i tråd med lovverk, og retningslinjer.

Premisser for planarbeidet:
- Resultater fra evaluering av prøveprosjekt Olav Tryggvasons gate skal ligge til grunn for planarbeidet.
- Fotgjengere (inkludert universell utforming) og metrobuss skal ha høyeste prioritet i gata som trafikantgrupper. Prioriteringspyramiden for trafikantgrupper i gata skal brukes for å

bestemme gatetverrsnittet og krysningspunkt langs gata så langt det er mulig.
- Kollektivtrafikken skal sikres minst like god avvikling som før-situasjonen.
- Det skal etableres trygge og tydelige forbindelser for gående på tvers av gata.

Prioriteringspyramide

Det er sannsynlig at det vil oppstå konflikter mellom de ulike målene og det kan være nødvendig å prioritere mellom målsetningene. En pyramide for prioritering av trafikantgrupper vil være et godt verktøy for å sile alternative løsninger og vurdere grad av måloppnåelse og kvalitet i foreslåtte løsninger. Se foreslått prioriteringspyramide. Prioriteringsrekkefølge kan variere ut fra lokale forhold og det er behov for å gjøre helhetlige systemvurderinger under forutsetning at det kan forekomme variasjoner i prioriteringsrekkefølge. Utrykningskjøretøy skal ha tilgjengelighet til hele gata.



Figur 2. Prioriteringspyramide for Olav Tryggvasons gate.

1.4 Målsetninger

Samfunnsmål og effektmål er felles for de fire gateprosjektene; Kongens gate, Innherredsveien, Olav Tryggvasons gate og Elgeseter gate. De prosjektspesifikke målsetningene gjelder kun for Olav Tryggvasons gate.

Samfunnsmål:
- Gateprosjektene skal legge til rette for urbane gate- og bomiljø som er med på å øke tilgjengeligheten for å reise bærekraftig til Midtbyen
- Gateprosjektene skal være med på å øke attraktiviteten til Midtbyen
- Gateprosjektene er viktige traseer for metrobusslinjene i 2019 og bygges som effektive kollektivårer med gode forhold for fotgjengere og syklister som ferdes langs eller krysser gata.

Effektmål:
- Forbedre gatas tilgjengelighet, framkommelighet og attraktivitet for gående, syklende og kollektivreisende
- Prioritere gående, syklende og kollektivreisende foran framkommelighet for biltrafikk for å nå nullvekstmålet
- Ivareta god framkommelighet og tilgjengelighet for kollektivtransport, varelevering og utrykningskjøretøy
- Redusere gatas barrierevirkning for myke trafikanter på tvers av gata
- Legge til rette for mer gateliv og et bedre bo- og bymiljø langs gata
- Bedre trafikksikkerheten og trygghetsfølelsen for alle brukergrupper
- Ivareta mulighet for effektiv varelevering og bylogistikk

- Tilrettelegge for at historiske verdier i størst mulig grad kan ivaretas, og benyttes som en ressurs for gatene og bybildet
- Søke fleksibilitet til tilrettelegging for alternative, bærekraftige transportløsninger
- Forbedre gatas miljøforhold (støy, støv, overvann, lokalklima)
- Hindre økning i bilbasert trafikk i gata og nærliggende boliggater
- Økt aktivitet for næringsvirksomhet som holder til langs gata

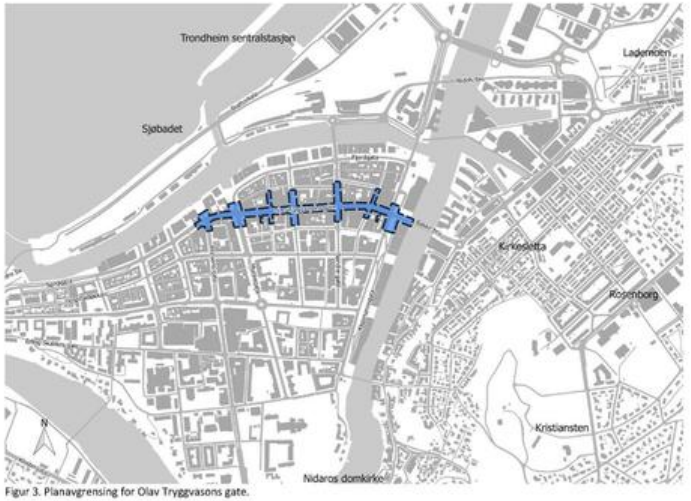
Prosjektspesifikke målsetninger:
- Kulturminnene langs gata skal brukes som en ressurs for gaterommet
- Planen skal bidra til at gata blir mer attraktiv som bomiljø
- Styrke Olav Tryggvasons gate som en urban gate med handel og byliv som styrker byens identitet
- Styrke koblinger på tvers av gata for myke trafikanter
- Planen skal forholde seg til det som er gitt i gatebruksplan for Midtbyen så langt, og samarbeide tett med gatebruksplanen.
- Planen skal fremme grønne omgivelser og gjeninnføre Olav Tryggvasons gate som en allé.

2. Dagens situasjon og fremtidig behov

Det som beskrives her om dagens situasjon er utforming av Olav Tryggvasons gate før innføring av prøveprosjektet sommeren 2018 og fremtidig behov. Prøveprosjektet er et midlertidig tiltak og beskrives i kapittel 3.

2.1 Planområdet/berørt område

Dagens arealbruk består av kjøreveg, fortau, kollektivholdeplass. Den tilstøtende arealbruken er i dag i hovedsak handel, service, hotell/overnatting, undervisning og kulturtilbud på gateplan med adkomst fra Olav Tryggvasons gate og handel, bolig og kontor i øvrige etasjer. Under er planavgrensning. Her er det tatt høyde for arealbehov i anleggsfase og eventuelle tilpasninger i sidegater. Influensområde avklares som den del av videre prosess. Planområdet er på om lag 27 dekar.



Figur 3. Planavgrensing for Olav Tryggvasons gate.

2.2 Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens samfunnsdel 2009-2020

Hovedmål nummer to i kommuneplanens samfunnsdel er: "*I 2020 er Trondheim en bærekraftig by, der det er lett å leve miljøvennlig*". Et av delmålene under dette hovedmålet er "*I 2020 skal Trondheim ha en fysisk byutforming som fremmer livskvalitet og helse*". Med dette prosjektet vil kommunen videreutvikle et effektivt og miljøvennlig transportsystem med god kollektivtransport og gode gang-, sykkel-, og turveger. Kommunen vil i tillegg "*fortette slik at bomiljø sikres ren luft, gode solforhold, lave støynivåer, trygge og trivelige byrom og møteplasser, og lett adkomst til parker og friområder*".

Hovedmål nummer tre i kommuneplanens samfunnsdel er at: "*I 2020 er Trondheim en inkluderende og mangfoldig by*". Et av delmålene under dette hovedmålet er at "*I 2020 har Trondheim et levende bysentrum*". Med dette prosjektet vil kommunen "*styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum, og samtidig legge til rette for gode og stabile bomiljø i sentrum*", og "*samarbeide med næringslivet og frivillige om å utvikle et tilgjengelig og attraktivt, rent og ryddig bysentrum*".

Kommunedelplan: energi og klima 2017 - 2030

Det er i kommunedelplanen satt mål om "*I 2030 skal direkte klimagassutslipp fra transport være 85 prosent lavere enn i 1991*". Det blir i planen pekt på to hovedgrep innenfor areal og transport:

1. "*å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegging for mer gange, sykkel og kollektivreising, og*
2. *å arbeide for å fremskynde innfasingen klimavennlig kjøretøy- og drivstoffteknologi*".

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger området inne med sentrumsformål. Det er lagt inn med samferdselslinjer sykkelveg (nåværende), kollektivtrasé (framtidig og nåværende) og fjernveg

(nåværende). Planområdet er innenfor bestemmelsesområdene handelssenter og parkering, og uterom Midtbyen. Det er i tillegg innenfor hensynssone H570 (kulturmiljø og kulturlandskap), Midtbyen. De fleste retningslinjene knyttet til hensynssone går på oppføring av nybygg, men "*...tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene skal forelegges byantikvaren.*" og "*Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.*". Spesielt for Midtbyen gjelder blant annet "*Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. ....*". Eventuelle tiltak i Olav Tryggvasons gate kan utløse krav til dokumentasjon og vurdering av kulturhistoriske verdier jamfør retningslinjene i KPA.


Figur 4. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2024. Kilde: Trondheim kommune

Gjeldende reguleringsplaner

Det er flere gjeldende reguleringsplaner innenfor den foreslåtte planavgrensningen. Midtbyplanen fra 1981 dekker mesteparten av området. Arealet er regulert til formålene kjøreveg/gangveg/parkering. Det tilgrensende arealet er fra Munkegata til Krambugata regulert til bolig/forretning/kontor. Mellom Krambugata og Kjøpmannsgata, og mellom Munkegata og Sandgata er det tilgrensede arealet regulert til forretning/kontor i midtbyplanen.



Figur 5. Dagens reguleringsplanstatus. Kilde: Trondheim kommunes kartløsning, juni 2018

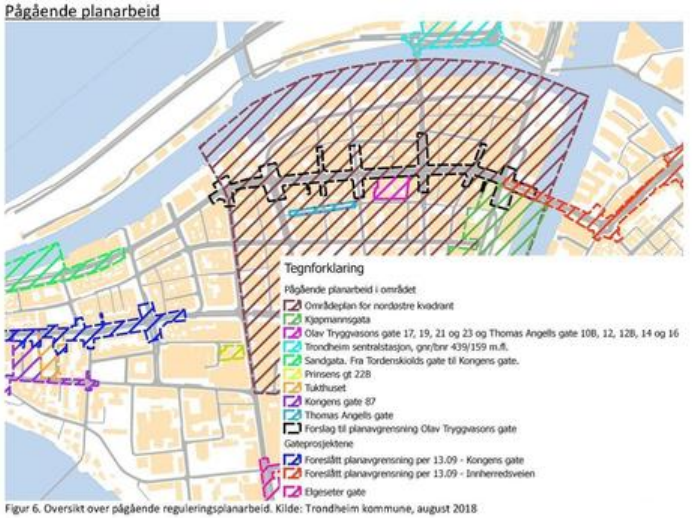
Reguleringsplan r20100050 hadde som hensikt å regulere inn en parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate. På bakkenivå ligger det inne offentlig samferdselsanlegg i planen. Den ble

vedtatt i 2012, men Riksantikvaren hadde innsigelse på hele planen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente deler av planen i 2015. Det gjaldt hele planområdet fra vest frem til Nordre gate med tilbakemelding om at kommunen og Riksantikvaren måtte bli enig om endelig avgrensing på strekningen mellom Nordre gate og Søndre gate. For at planen skal bli gyldig må det gjennomføres grunnvannsundersøkelser, og eventuelle tilpasninger til planen for å sikre at anlegget ligger over grunnvannsnivå og ikke endrer eller påvirker grunnvannsnivået.
Status til planen i planregisteret er per i dag "Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning".
Reguleringsplan for Kulturhus/Forretningssenter i Mellager (r0118d) er gjeldende for Krambugata nord for Olav Tryggvasons gate. Her er det regulert inn areal for kjøretrafikk og gangveg/sykkelveg/fortau i gata.
Komplett oversikt over alle planer som blir berørt av planavgrensningen slik den foreligger per dags dato (12.09.2018) kan sees i tabellen under. Utenom de planene som er nevnt i avsnittet over er det svært begrenset overlapp mellom planavgrensning for Olav Tryggvasons gate og gjeldende plan.

Tabell 1. Berørte reguleringsplaner

Plannavn	Planid	Ikrafttredelse	Planstatus
Kulturhus / Forretningssenter i Mellagerkvartalet	r0118d	02.04.1987	Endelig vedtatt arealplan
Prinsens gate 44	r0118g	28.01.1988	Endelig vedtatt arealplan
Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 samt Nedre Enkeltskillingsveita 4	r0529c	19.11.1979	Endelig vedtatt arealplan
Kjøpmannsgata, Østre Kanalhavn, Nidelven, Bakke bro, Royal Garden	r0118a	20.07.1982	Endelig vedtatt arealplan
Reguleringsplan for Prinsens gt. 61, Olav Tryggvasons gt. 45, 47 og 49	r0118af	24.04.2003	Endelig vedtatt arealplan
Bristolkvartalet, Krambugata 3, 401/326 og Olav Tryggvasons gt. 3, 401/173	r0118ar	08.02.2007	Endelig vedtatt arealplan
Prinsens gate 65, Olav Tryggvasons gate 45, 47, 49 og 51	r0118as	20.03.2007	Endelig vedtatt arealplan
Olav Tryggvason gate 12, gnr 401 bnr 180	r0118ay	21.04.2009	Endelig vedtatt arealplan
Kjøpmannsgata 73, 401/243 m.fl. Royal garden	r0118ax	18.06.2009	Endelig vedtatt arealplan
Olav tryggvassons gt. 17, 19, 21, 23 Thomas Angells gt. 10B, 12,12B, 14, 16	r20090044	28.02.2013	Endelig vedtatt arealplan
Olav Tryggvassons gate, parkeringskjeller	r20100050	27.09.2012	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Midtbyplanen	r0118	28.08.1981	Endelig vedtatt arealplan

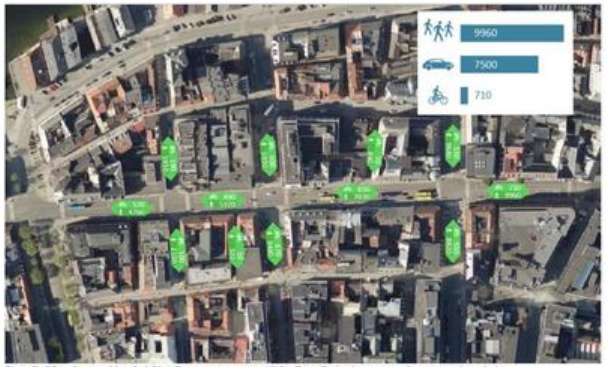
Pågående planarbeid



Figur 6. Oversikt over pågående reguleringsplanarbeid. Kilde: Trondheim kommune, august 2018

2.3 Bruk av gaterommet

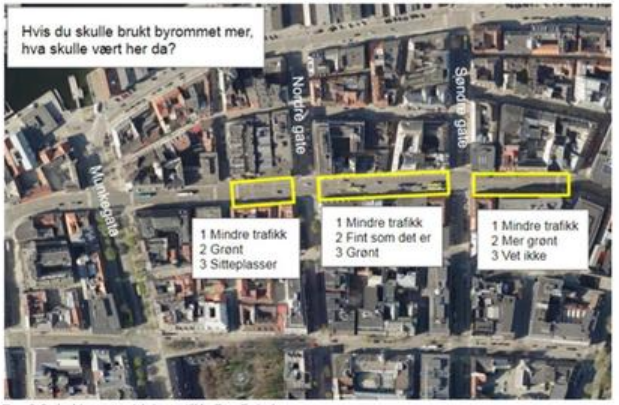
Det ble gjennomført en byromsundersøkelse i Olav Tryggvasons gate 28. mai 2018. Illustrasjonene under viser henholdsvis en oversikt over hvor mange fotgjengere og syklister som passerte gjennom området den dagen, hva folk mener er det beste med byrommet og hva som skulle blitt endret for at de hadde brukt byrommet mer:



Figur 7. Gående og syklende i Olav Tryggvasons gate. Kilde: Trondheim kommune, byromsundersøkelse



Figur 8. Resultat fra byromsundersøkelse i Olav Tryggvasons gate. Kilde: Trondheim kommune



Figur 9. Forbedringspotensiale i gata. Kilde: Trondheim kommune

En ny byromsundersøkelse ble gjennomført 3. september 2018, etter at prøveprosjektet var satt i gang. Resultatene fra den står i avsnitt 3.2.

2.4 Kulturmiljø/-minne

Hele Midtbyen omfattes av hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Midtbyen omfattes i tillegg av Riksantikvarens NB!-register over nasjonalt viktige kulturmiljøer i by. Området inneholder spor fra byens tusenårige historie. Bygrunnen er automatisk fredet på grunn av restene av middelalderbyen som ligger under bakken. Olav Tryggvasons gate med sidegater er en del av hovedgatene i Cicignons storslagne og barokke byplan fra 1681. Influensområdet berører også den bevaringsverdige veitestrukturen. Veitene viser strukturen i middelalderbyen i Trondheim.

Gateløpet Olav Tryggvasons gate har verneverdig bebyggelse på begge sider av gata, både trehus fra 1840-tallet og senere murgårder.

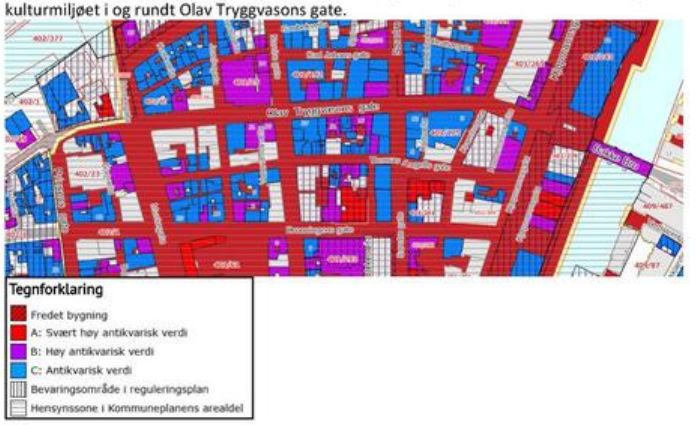
2.4.1 Automatisk fredete kulturminner

Dette er et område med arkeologiske spor etter aktivitet og bebyggelse fra middelalderen som er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. For graving i gata kreves dispensasjon fra Riksantikvaren.

I konsekvensutredningen for parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate (POT) ble hele området vurdert til å ha meget stor verneverdi. Det fremgår i samme utredning at det er flere kulturlag, men at gatedekket og bæremasse i Olav Tryggvasons gate ble masseutskiftet med 0,7–1,0 m dybde i 1989/1990. I forbindelse med massutskiftningen ble det gjort enkelte prøvegravinger i gata på strekningen fra Kjøpmannsgata til Søndre gate. Ved legging av nytt overvannsystem og planting av nye gatetrær kan man komme i konflikt med de dypere kulturlagene.

2.4.2 Nyere tids kulturminner

Bebyggelsen i området er variert med bygninger fra flere ulike tidsrom og med ulik karakter. Mesteparten av gata består av antikvarisk verneverdige bygninger. I Olav Tryggvasons gate med tilstøtende gater og veiter er det en stor andel trehus i to etasjer fra 1840-tallet. I tillegg er det flere murbygninger i to til fem etasjer fra siste halvdel av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Gata har også flere viktige murbygninger fra tidlig modernisme fra rett før og tiårene etter krigen. Denne bygningsmassen utgjør sammen med gatene og veitene det verneverdige kulturmiljøet i og rundt Olav Tryggvasons gate.



Figur 10. Oversikt over kulturminner og bygninger med antikvarisk verdi. Kilde: Trondheim kommune

2.5 Grønnstruktur

Det er noen gatetrær i østre del av Olav Tryggvasons gate og noen trær i kryss med Prinsens gate og Sandgata, men ellers er blågrønn struktur fraværende i dagens situasjon. Historisk sett har Olav Tryggvasons gate vært en allé.



Figur 11. Allé i Olav Tryggvasons gate i 1896. Kilde: Trondheim byarkiv

2.6 Luftkvalitet og støy

Det er en målestasjon i Midtbyen for luftkvalitet. Denne står på taket av Trondheim Torg. Det har vært en nedgang av både svevestøv og NO2-gass de siste årene. Det er flere grunner til at lufta har blitt renere: bedre renhold og støvdemping, nye gassbusser, økt andel reisende med kollektivtrafikk, sykkel, gange og elbiler. I 2017 var det 0 døgn med for mye svevestøv i henhold til forurensingsforskriften. Mengden avgasser (NO2) antas å være halvparten av lovens makskrav (Midtbyregnskapet 2017).

Det er i 2017 gjort støyberegninger for hele Trondheim basert på ÅDT for planområdet er vegtrafikkstøy beregnet til over 70 dB for Olav Tryggvasons gate. Fjordgata mellom Olav Tryggvasons gate og Nordre gate har falt ut av beregningene i 2017. Beregninger fra 2012 viser situasjonen for denne strekningen.



Figur 12. T.v. kartlegging vegtrafikkstøy 2017. T.h. Kartlegging støy, bane og veg døgn 2012 Kilde: Trondheim kommune

2.7 Trafikksituasjon/mobilitet

Gående

Fortausbredden i Olav Tryggvasons er om lag fire meter. Dette arealet varierer med utstikk fra bygninger, reklameskilt, skilt, trafikklys og lyktestolper og ventearealer for busspassasjerer. I forbindelse med byromsundersøkelsen ble det registrert 27 100 fotgjengere i gata 28.5. I

gåstrategien er det satt mål om at andel reiser til fots skal øke fra 27 prosent til 30 prosent i perioden 2016-2025. Det er i samme strategi satt mål om en dobling i antall gående til/fra Midtbyen. Det blir gjennomført telling i rush hver september i regi av Miljøpakken, denne viser en økning på 9 prosent av antall gående fra 2016 til 2018. Samtidig er alle andre trafikantgrupper gående på siste del av reisen, antall gående i Midtbyen og Olav Tryggvasons gate er dermed ikke bare avhengig av antall som går til Midtbyen, men det totale antallet reisende til Midtbyen. For Olav Tryggvasons gate vil det komme en økning av gående som følge av endret holdeplasstruktur i Midtbyen. Ved nedleggelse av holdeplass i Munkegata fra 2019 vil antall som har holdeplasser i Olav Tryggvasons gate som nærmeste holdeplass øke.

Deler av gata har i dag dårlig tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Trondheim kommune ved kart- og oppmålingskontoret har gjennomført registreringer av tilgjengelighet langs gata. Resultatene fra registreringen er tilgjengelig her:
https://kartverket.no/geodataarbeid/Universell-utforming/Resultat-og-tilgang-til-data/

Det må vurderes bredder og utforming i samarbeid med de andre gateprosjektene, men innenfor fortausbredde er det flere moment som må vurderes. Det er minimumskrav til 2,5 meter ferdselssone, men antall gående tilsier at dette er for lite. Hvor mye areal skal være tilgjengelig for opphold i gata er avhengig av hvilke løsninger som blir valgt for de ulike trafikantgruppene. I møbleringssonen må det vurderes om det skal være for eksempel gatetrær, sittegrupper og skilt. Det vil være behov for en veggsone til inngangsparti med møblering, trapper og ramper inn til bygningsmassen langs gata, og det er et ønske fra drivere i gata om uteservering inntil vegg.



Figur 13. Gang- og sykkeltrafikk i gjennomsnittlig rushtime. Kilde: Statens vegvesen

Kollektivtrafikk

Figuren under viser fordeling og antall busser i et hverdagsdøgn i Midtbyen. Det er i gjennomsnitt 23 personer påstigende per buss. Fra august 2019 vil det gå et nytt rutesystem for stor-Trondheim. I Olav Tryggvasons gate blir det lagt opp til at det skal gå om lag 70 busser i rush i hver retning, hvorav 46 av disse skal ned til/kommer fra sentralstasjonen. For normaltrafikk er tallene henholdsvis 40 busser hvorav 26 busser skal ned til sentralstasjonen og i lavperiode er det 28 busser og 17 busser som skal ned til sentralstasjonen. Det knytter seg litt usikker rundt tallene på

buss da endelig rutetabell ikke er fastsatt. Dette er i tillegg til regionbusser og flybusser som i dag. Det er i bystyret 26.4.2017 og fylkestinget 26.4.2017 vedtatt at det skal lages en løsning for region- og flybusser som ikke forsinker metrobussene. Det vil bli litt færre busser i deler av gata, men siden det er lengre busser vil antall bussmeter være omtrent samme som i dag.



Figur 14. Antall busser per døgn i dagens system. Kilde: AtB

Sykkeltrafikk

Tallene for sykkeltrafikk 2017 er basert på korttidstellinger, og har derfor stor usikkerhet. Det er ikke eget areal for syklister i gata. Syklister henvises til kjørebane eller fortau. I byromsundersøkelsen ble det registrert 2 400 syklister i gata 28.5 og 3 600 syklister 3.9. Målsetningen for andel sykkelreiser er at dette skal utgjøre 15 prosent av alle reiser i 2025. I en reisevaneundersøkelse gjennomført av Miljøpakken i perioden 2014–2017 var andelen sykkelreiser på 9 prosent. Dersom målsetningen nåes blir det en betydelig vekst i sykkelandelen og antall syklende.

Både med tanke på systemskifte og lesbarheten til gatene, må løsning for sykkel sees på i sammenheng med de andre gatene og gatebruksplanen.



Figur 15. Estimert ÅDT for sykkeltrafikk. Kilde: Statens vegvesen

Annen trafikk

Årsdøgntrafikk (ÅDT) varierer i gata og tallene vi har er fra før prøveprosjektet ble etablert. Fra kryss ved Prinsens gate til kryss ved Munkegata er ÅDT på 10 500. Fra Munkegata til Nordre gate er ÅDT 7 400. Fra Nordre gate til Søndre gate er ÅDT 7 300 og fra Søndre gate til Kjøpmannsgata er ÅDT 8 200. Fartsgrense på hele strekningen er 40 km/t. De siste årene er det registrert syv trafikkulykker med personskade i gata. I seks av ulykkene var det lettere skade, mens en av ulykkene som involverte en mopedvelt hadde alvorlig skadegrad.

Varelevering

Varelevering foregår i dagens situasjon både i Olav Tryggvasons gate og i sidegatene.



Figur 16. Estimert ÅDT i Midtbyen. Kilde: Statens vegvesen



Figur 17. Dagens fordeling av trafikkareal. Kilde: Google streetview

2.8 Næringsliv

Olav Tryggvasons gate er den enkeltgata i Trondheim med høyest handelsomsetning for detaljhandel og service med cirka 1,1 milliarder kroner årlig (tall fra juni 2016–juni 2017). For hele Midtbyen er totalomsetningen på cirka 5,5 milliarder kroner for detaljhandel og service. Det er omtrent 1 400 personer med arbeidsplass i Olav Tryggvasons gate.
Forskjellige virksomheter har ulike behov. For handel- og servicenæringen vil adkomst for handlende og varelevering være viktig. For kontorarbeidsplasser vil arbeidsreisende og varelevering være viktig. 75 prosent av handelsreisene i Midtbyen skjer med miljøvennlige transportmidler (gange, sykkel og kollektiv) og for arbeidsreiser er tilsvarende tall 60 prosent (Midtbyregnskapet 2017). Uavhengig av transportmiddel til Midtbyen vil siste del av reise alltid være gange.

2.9 Samlet behov og begrunnelse for tiltak på strekningen

Behovet for fornying stammer i hovedsak fra behov for endret funksjon for gata. Med etableringen av Nordre avlastningsveg falt behovet for gjennomfartsåre gjennom Midtbyen bort. Etter dette er det blitt målfestet økt tilrettelegging for kollektiv, gange og sykkel, både i bymiljøavtale, kommuneplanens samfunnsdel, kommunedelplan: energi og klima, gåstrategi og sykkelstrategi. Deler av gata trenger kvalitetsheving for å oppfylle dagens krav til universell utforming. Disse delene har i dag dårlig tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

3. Prøveprosjektet

Olav Tryggvasons gate skal bli miljøgate med bedre fremkommelighet for grønne trafikanter og et godt bymiljø hvor det er attraktivt for folk å være. Hovedmålet for prøveprosjektet er å høste erfaringer som skal bidra til å planlegge en permanent oppgradering av gata med et eget tilbud til syklende.

3.1 Politiske vedtak for prøveprosjekt

Etablering av prøveprosjekt ble vedtatt i bystyret 16.11.2017 og fylkesutvalget for Sør-Trøndelag 19.12.2017. Vedtaket er som følger:

1. "*I kollektivbuen er det et mål å redusere gjennomgangstrafikk med bil og prioritere gang-, sykkel- og kollektivtrafikk, om nødvendig ved å redusere fart og fremkommelighet for personbiltrafikken. Følgende tiltak foreslås innført i 2018 som en prøveordning som evalueres, og som vil gi kunnskap om konsekvenser og innspill til eventuelle justeringer før permanente tiltak iverksettes i de store gateprosjektene. Mulige konsekvenser av prøveordningene overvåkes og kan tilbakestilles om det gir uønskede konsekvenser i likhet med de prinsippene som ble gjort gjeldende for prøveprosjektet i Innherredsveien:*
   a. *Olav Tryggvasons gate stenges for gjennomgangstrafikk med bil og det etableres et tilbud til syklende i gata.*
   b. *Ett kjørefelt for bil inn til byen over Bakke bru omgjøres til sykkelareal*
   c. *Ensidig sykkelveg med fortau utredes som helhetlig løsning på hele strekningen langs Olav Tryggvasons gate og Bakke bru.*
   d. *Det må utredes tiltak som kan omfordele trafikk ved Sluppen for å redusere omfanget av bilkjøring inn mot sentrum*
   e. *Prøveperioden i Innherredsveien videreføres til endelig beslutning om utforming er vedtatt.*

   Bystyret vil understreke at det må legges vekt også på andre kriterier enn framkommelighet og trafikkavvikling i evalueringen av prøveprosjektene. Det må bl.a. også etableres kriterier på hvor mange personer som bruker Midtbyen og endringer i omsetning, fordelt på ulike soner i Midtbyen. Bystyret ber rådmannen legge fram en sak for formannskapet med forslag til slike kriterier"

Det pågår for tiden et prøveprosjekt med Olav Tryggvasons gate. Prøveprosjekt ble vedtatt i formannskapet 20.3.2018 og i fylkesutvalget 20.3.2018. Prøveprosjektet reduserer antall kjørefelt for bil fra fire felt til to felt. Det ekstra arealet brukes til sykkelfelt og bredere fortau for å legge til rette servering, oppholdsareal og kultur.

Vedtaket ble fulgt opp med et nytt vedtak i formannskapet 8.5.2018. Oppfølgingsvedtaket hadde avklaringer for varelevering, evalueringskriterier for månedlig rapportering, løsning for varelevering og finansiering.

Den 26.6.2018 ble det fattet et nytt vedtak hvor blant annet prøveprosjektet ble endret til ikke å stenge Bakke bru for biltrafikk inn mot sentrum, prioritering av privat servering fremfor offentlig møblering i Olav Tryggvasons gate og bestilling av politisk sak for å se på mulighet for å endre parkeringsregulering i Midtbyen.

3.2 Endringer gjort i prøveprosjektet

Prøveprosjektet skal gå fra juli 2018 til januar 2019. Prøveprosjektet skal samle erfaringer basert på utprøvde løsninger i gata. Det skal gjennomføres en evaluering i januar og februar 2019.
Det nye kjøremønsteret prioriterer bussen, og det er ønskelig å redusere annen biltrafikk i gata. Det innebærer at det er påbudt kjøreretning opp Søndre gate fra begge retninger og inn Jomfrugata fra øst. For de som bare skal kjøre gjennom sentrum, er anbefalingen å velge Nordre avlastningsveg. Opprinnelig var planen at Bakke bru skulle stenges for biltrafikk inn til byen, men formannskapet i Trondheim kommune vedtok at det likevel ikke skulle gjennomføres.
To nye bussholdeplasser er bygget tilpasset Metrobussen som kommer i 2019. Den gamle bussholdeplassen ved Nova var midlertidig stengt i byggeperioden, men ble åpnet på samme plass. Mellom Søndre og Nordre ble en ny bussholdeplass bygd for trafikken vestover. Den erstatter både holdeplassen som tidligere var på motsatt side for Nova og holdeplassen sørover i Søndre.

Det er i prøveprosjektet laget nye sykkelfelt i begge retninger. Sykkelfeltet er lagt inn mot fortauskantene og mellom fortau og busstopp. I tillegg er fortausarealet på nordsiden (solsiden) av gata utvidet der det ikke er busstopp. Siden dette er et prøveprosjekt, er det ikke brukt penger på å lage et bredere fortau, men arealet er merket opp og det er satt ut krukker med trær og blomster, sykkelstativ og møbleringsmoduler.

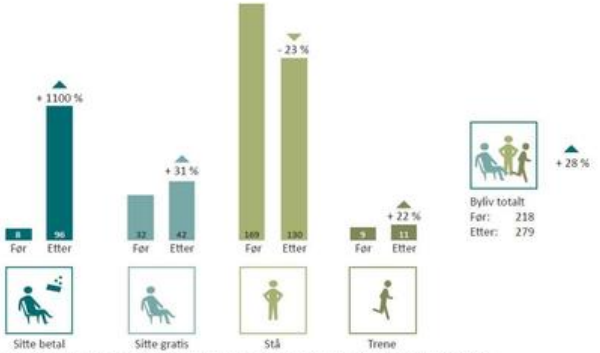
Møbleringsmodulene har gitt gata flere sitteplasser og blomsterkasser, og næringsdrivende har vært oppfordret til å ta i bruk mer areal til salgsstativ, utemøbler og uteservering. Ideelt sett ville sitteplasser og uteservering vært plassert inntil veggen, men siden det ikke var aktuelt å utvide fortauet i prøveprosjektet, ble det valgt en løsning med moduler ut mot gata.

For å sikre framkommelighet i gatas kjørebane er det innført stansforbud langs Olav Tryggvasons gate. Vareleveringen skjer fra sidegater og veiter. For å sikre at varelevering kan foregå så enkelt som mulig i forsøksperioden, er det innført flere nye soner for varelevering i tilstøtende gatenett, samt justering av flere eksisterende soner. Dette håper vi i stor grad har kompensert for bortfallet av vareleveringsmuligheten i Olav Tryggvasons gate.

Det er et ønske å teste ut gata med færre signalanlegg enn før. Prøveprosjektet venter nå på svar fra Vegdirektoratet om det er greit å slå de av. I dag er det derfor fire signalanlegg som står i gulblink.

Byliv og opphold

Byliv er registrert ved å telle hvor mange som oppholder seg i gata hvert tjuende minutt mellom klokka 08.00 og 21.40 både 28.5.2018 (før prøveprosjektet startet) og 3.9.2018 (etter prøveprosjektet startet). Dette er gjort for å se virkningen av prøveprosjektet med tanke på byliv og opphold. Det er mer byliv og spesielt stor økning er det av folk som benytter seg av mulighetene for uteservering.



Figur 18. Endring i opphold i Olav Tryggvasons gate under prøveprosjekt. Kilde: Trondheim kommune

Gange og sykling

Gange og sykling er registrert ved å telle antall fotgjengere og syklister som passerer ulike tellesnitt i fem minutter hver hele time mellom klokka 08.00 og 21.00. Registreringen viser liten forskjell i antall fotgjengere før og etter, men det er blitt flere fotgjengere i delen av gata mellom Jomfrugata og Nordre gate, og det har blitt færre fotgjengere øst for Søndre gate. Det kan ha sammenheng med flyttingen av den ene bussholdeplassen til vest for Søndre gate.

Det er registrert 50 prosent flere syklende enn før. Størst økning er det i østenden av gata. I strekningen mot Munkegata er det ingen endring sammenlignet med før. Sykkelfeltene slutter i krysset i Munkegata.



Figur 19. Endring i gående og syklende i Olav Tryggvasons gate. Kilde: Trondheim kommune

Hva mener folk er bra og dårlig med Olav Tryggvasons gate?

369 personer ble intervjuet i Olav Tryggvasons gate i mai og 289 personer ble intervjuet i september. På spørsmålet om hva som er det beste ved byrommet i mai svarte 20 prosent at butikkene var best. Andre vanlige svar var arkitekturen (9 prosent), at det er sentralt (7 prosent) og trærne (5 prosent). Folk fikk mulighet til å si hva som skulle vært der for at de skulle bruke byrommet mer. I mai svarte flest grønt (18 prosent), foran mindre trafikk (17 prosent) og sitteplasser (11 prosent).

De samme spørsmålene ble stilt i september. Det folk svarte var best med byrommet da var fortsatt butikkene (17 prosent), etterfulgt av sitteplasser (9 prosent) og arkitekturen (8 prosent). Det folk ønsker det skulle være mer av er fortsatt grønt (18 prosent), mindre trafikk/bilfritt (15 prosent) og vanlig biltrafikk (5 prosent). Dette kan tyde på at folk er fornøyd med sitteplassene som er satt ut, men at de ikke opplever at det har blitt særlig grønnere eller mindre trafikk.

4. Problemstillinger og målkonflikter

4.1 Framtidig reisemønster, dimensjoneringsgrunnlag

Nullvekstmålet ligger til grunn for Miljøpakken sitt arbeid.. Det er en målsetning kommune, fylkeskommune og stat har forpliktet seg til gjennom bymiljøavtalen. Nullvekstmålet er at all vekst i persontransport skal skje med sykkel, gange og kollektiv. Samtidig vokser Trondheim med cirka 3000 nye innbyggere for hvert år. Midtbyen ligger sentralt til med store befolkningskonsentrasjoner i tett tilknytning. Det er derfor hensiktsmessig at mye av ferdselen inn til Midtbyen blir tatt med miljøvennlige transportmiddel.

I gåstrategien er det en målsetning om dobling av antall gående til og fra Midtbyen innen 2025. I sykkelstrategien er det et mål om dobling av sykkelandelen innen 2025. Dersom målsettingene nås er det en vesentlig økning. En viktig forutsetning for å kunne nå målsettingene er tilrettelegging for syklende og gående.

Sykkel har i sykkelstrategi, kommuneplanens arealdel og gatebruksplanen, blitt vist med hovedtransportåre i Olav Tryggvasons gate. Sykkel vil føre til mindre støy og støv enn det som er fra bil, men fortsatt kan det oppstå konflikter mellom gående og personer som oppholder seg i gata og syklister.

4.2 Prioritering av trafikantgrupper

I forarbeidet til planprosjektet er det foreslått en prioriteringsrekkefølge med tilhørende føringer for de ulike trafikantgruppene. Den vil være et nyttig verktøy for vurdering av måloppnåelse og siling av alternativ i det videre arbeidet med å finne fysiske løsninger med god måloppnåelse.

Med utgangspunkt i vedtak og politiske føringer og kunnskap om framtidige system og struktur for trafikantgruppene er de enkelte trafikantgruppenes behov for framkommelighet og tilgjengelighet rangert langs strekningen. Bakgrunn er overordnede systembetraktninger der man har sett på om trafikantgruppene har målpunkter i gata, om det finnes alternative traséer for ferdsel og om det finnes andre virkemidler for tilgjengelighet enn ferdsel på langs av gateløpet.

Trafikantgruppene er ikke homogene, men snarere er det et stort mangfold av behov som gjør det nødvendig å under dele noen av gruppene: Gående betraktes som en gruppe med behov for tilrettelegging for alle (universell utforming). For syklende kan varelevering med sykkel skilles ut med egne behov. For kollektivtrafikk kan det skilles mellom lokale ruter som frakter passasjerer til og fra sentrum og busser som frakter passasjerer til knute og omstigningspunkter. For kjøretøy er det naturlig å skille mellom utrykning, varelevering, taxi og privatbilister.

Foreslått prioriteringsrekkefølge i pyramiden i avsnitt 1.3 *Premisser*, skal ikke hindre at alle trafikanter ivaretas i framtidig trafikksystem. Pyramiden sier noe om hvilke trafikanters behov som skal ha høyest prioritering i forhold til måloppnåelse i kollektivgatene. Bakgrunn og videre dokumentasjon med hensyn til prioritering og føringer for trafikantgruppene vil bli utdypet som del av planarbeidet.

4.3 Pågående planer og grensesnitt

Det pågår for tiden flere store infrastrukturprosjekt og planprosesser i samme området og i tilgrensende områder.

- Gatebruksplan for Midtbyen
- Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050
- Områderegulering nordøstre kvadrant i Midtbyen
- Områdeplan Kjøpmannsgata
- Sykkelstrategi – sykkelruter
- Gåstrategi
- Metrobuss
- Gateprosjektene inkludert prøveprosjekt
- Utbygging Torget
- MP-prosjekt diverse enkeltprosjekt
- Trondheim stasjonssenter
-

Det er viktig å avklare hva som skal løses i de ulike prosjektene og hvor grensesnittet mellom dem går: Grensesnitt vil bli avklart gjennom det videre arbeidet ved at prosjektene samordnes godt. Løsninger som påvirker andre planer vil bli identifisert og avklaring av ansvar for oppfølging vil bli samordnet. Prinsippløsninger vil bli koordinert for i sikre at de er i tråd med overordnet system. I listen over tema som skal vurderes i planarbeidet i kap 7 er det synliggjort hvilke vurderinger som skal gjøres overbyggende mellom tilgrensende prosjekt.

4.4 Alternative utformingsprinsipp

Oppgradering av dagens situasjon skal utredes i henhold til utformingsvedtaket fra 2017 (sak nr. 17/31963):

"Bystyret vedtar at for gateprosjektene i Miljøpakken skal følgende prinsipp legges til grunn for videre planlegging:

a. Olav Tryggvasons gate utformes som tofelts kollektivgate med sykkelveg eller sykkelfelt."

Det gir følgende alternative utformingsprinsipp:

- Dagens situasjon (før prøveprosjektet, nullalternativet)
- Tofelts kollektivgate med sykkelvei (jf. vedtak)
- Tofelts kollektivgate med sykkelfelt (jf. vedtak)
- Optimalisert versjon av prøveprosjektet
- Tre kjørefelt i gata

Vurdering av grad av måloppnåelse skal ligge til grunn for videre arbeid.

5. Byggefase

Før samlet vurdering og klargjøring av overføring til byggefase skal det i henhold til Bymiljøavtalen foreligge et omforent og ferdig utredet gateprosjekt med beskrivelse, rapporter og teknisk plan med tilhørende kostnadsoverslag med usikkerhetsnivå ca +/- 10prosent.
Gateprosjektene har lagt opp til en samordning mellom delprosjektene av dokumentasjon og vurderinger før høring og vedtak. Løsninger vurderes overbyggende og prioriteringer og evt. kostnadskutt foreslås på bakgrunn av samlede vurderinger før materiale legges fram for finansieringsvedtak.

Deretter blir vedtatte tiltak overlevert til byggherreorganisasjonen for byggeplanlegging og gjennomføring.

Det forutsettes at det planlegges for kortest mulig byggeperiode og koordinering med de andre gateprosjektene slik at større begrensninger i kapasitet som følge av ombygging ikke inntreffer samtidig.

5.1 Programmering av gater og byrom

Kompleksiteten er høy ved planlegging av sentrale bygater. Ferdselsbehov er mangfoldig og skjer både på langs og på tvers, og til og fra målpunkter i gata og bydelen. Alle fysiske løsninger krever plass både over og under bakken for å fungere på en tilfredsstillende måte. Utforming for langsgående funksjoner skal fungere sammen med lokale funksjoner og element i gata og i forhold til behov som finnes i bydelen/ bomiljøet. Målet er at helheten skal gi en attraktiv og fungerende gate både for byen og bydelen. Det kan virke omstendelig og komplekst, men det er helt avgjørende å tidlig få kontroll over detaljene sammen med helheten. Løsningsprinsipper og prioriteringer må være på plass når prosjektet skal bestemme den overordnete utformingen av gata. Dette er et samspill mellom detaljer og overordnet planløsninger.

6. Prosess og medvirkning

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen for tiden med revisjon av gatebruksplanen, områdeplan for nordøstre kvadrant og områdeplan for Kjøpmannsgata. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser. Planprogrammet vil bli førende for videre prosess uavhengig av om det blir byggeplan eller reguleringsplan.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et informasjonsmøte og verksted 19.11.2018. Alle interesserte fikk anledning til å møte opp, og både offentlige og private aktører bidro med innspill til og diskusjon rundt aktuelle løsninger for gata. Det var mulig å komme med innspill til planprogrammet innen **15.12.2018**. Det var ønskelig med innspill på tema som mål, metoder, premisser, utredningstema og medvirkningsprosesser. Beboere i nabogater som kan endret trafikksituasjon som følge av tiltak i Olav Tryggvasons gate ble i tillegg varslet.

Utarbeiding av planforslag/byggeplan: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orienteringer om status i arbeide i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern og ekstern ressursgruppe: Byplankontoret opprettet i januar 2017 intern og ekstern ressursgruppene, opprinnelig for de tre planene i Plan for Sentrumsutvikling (nå utvidet til å gjelde

flere planer). Ressursgruppene er nå en etablert medvirkningsarena, hvor viktige aktører samles jevnlig. Deltakere i intern ressursgruppe er interne representanter fra ulike fagfelt i Trondheim kommune. Deltakere i ekstern ressursgruppe er representanter fra ulike offentlige, frivillige og private aktører. Olav Tryggvasons gate kommer til å bruke disse gruppene som en del av medvirkningen.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Offentlige aktører som Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune, Riksantikvaren, utrykningsenheter med flere. Spesielt viktig blir samarbeidet på tvers av gateprosjektene og med arbeidsgruppen for gatebruksplanen. Tidligere vedtak om samarbeid og dialog med næringsliv, transportører og andre relevante aktører i Midtbyen skal følges opp.

Modellbasert planlegging
Det er lagt opp til modellbasert planlegging ved at en tidlig etablerer en grunnlagsmodell av dagens situasjon. I 3D modellen vil det bli en gradvis utvikling av løsninger og vurdering av virkemidler der planleggerne har god oversikt over arealfordeling og førende elementer som eksisterende trapper, innganger, konstruksjoner, ledninger, trær osv. Med planlegging i 3D er det enkelt å oppdage konflikter tidlig og det er enkelt å synliggjøre problemstillinger både ved tverrfaglig utvikling av løsningen og ved medvirkning ekstern og intern. Det legges opp til samhandling og informasjon ved bruk av 3d-modell gjennom hele prosessen fra vurdering av systemløsninger til utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, www.miljopakken.no/prosjekter/olav-tryggvason-forste-fase

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkeltpersoner eller grupper/organisasjoner kan ta kontakt med Miljøpakken for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinfo står på nettsiden: https://miljopakken.no/om-miljopakken/kontakt

Prøveprosjektet i Olav Tryggvasons gate: Det vil i forbindelse med prøveprosjektet bli gjennomført en månedlig evaluering av prosjektet. Denne evalueringen vil i stor grad støtte seg på registreringer, tellinger og omsetningstall, men det vil også gjennomføres intervju av gående i gata.

I tillegg til overnevnte aktiviteter vil prosjektet underveis i alternativsutredning, optimaliserings- og silingsfase vurdere behovet for øvrig involvering av berørte parter.

6.1 Milepæler
Planprogrammet legges nå ut på høring og skal deretter fastsettes av bygningsrådet. Vedtak i bygningsrådet, fylkesutvalget og bystyret danner grunnlag for å lage et forslag til teknisk plan og byggeplan eller reguleringsplan.

Planforslaget vil bli offentlig tilgjengelig og alle kan komme med innspill til planarbeidet. Formell oppstart av planarbeidet skjer samtidig med at planprogrammet blir lagt ut på offentlig ettersyn. Det varsles oppstart av planarbeid i påvente av avklaring om behov for reguleringsplan. Dersom det blir byggeplan og ikke en reguleringsplan blir berørte interessenter varslet med brev.

Tabell 2. Milepæler i videre prosess

Milepæler uavhengig av om det blir reguleringsplan eller byggeplan

Aktivitet	Dato	Kommentar
Varsling av planoppstart	03. november 2018	
Planprogram på høring/offentlig ettersyn	03. november 2018	
Informasjonsmøter og workshop	Uke 45-47 2018	
Frist innspill til planprogram	15. desember 2018	
Fastsette planprogram	5. februar 2019	
Orienteringssak om utfordringer og muligheter	Februar 2019	Orientering i politiske forum. Informasjon på hjemmeside
Verksted og orientering om prinsippløsninger for utforming av gatetverrsnittet	Mars 2019	Orientering i politiske forum. Verksteder med sentrale aktører
Verksted og orientering om tematiske løsninger (systemløsning for ulike trafikantgrupper på tvers av gateprosjekt og gatebruksplanen)	April 2019	Orientering i politiske forum. Verksteder med sentrale aktører
Utformingsforslag på høring	Mai 2019	Komplett materiale legges ut på hjemmesiden og varsels. Informasjonsmøter for sentrale aktører
Materiale legges fram for finansieringsvedtak	Juni 2019	Legges fram til politisk behandling i TK, FK og Miljøpakkens organisasjon
Oppstart byggeplan	September 2019	Vedtatt del av prosjektet overføres til byggherreorganisasjonen og det igangsettes klargjøring av materiale til byggesøknad og konkkuransegrunnlag for utlysing av byggeoppdrag
Medvirkning i byggeplanfase, byggesaksbehandling	November 2019 - april 2020	I forbindelse med planlegging av anleggsgjennomføring vil naboer og rettighetshavere bli varslet om prosess for gjennomføring av byggesak. Det vil bli anledning til å gi innspill til foreslåtte løsninger.

Tidligst mulig byggestart	September 2020	Behandling av finansiering i henhold til Bymiljøavtalen. Stortinget gir grunnlag for utlysning av entreprenøroppdrag våren 2020

7. Utredning og ROS-analyse

7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

I henhold til plan- og bygningsloven skal all planlegging forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier med mer. Som del av reguleringsplanen vil det gjennomføres en ROS-analyse som viser hvordan samfunnssikkerheten ivaretas i planen. ROS-analysen gjennomføres med utgangspunkt i veilederen til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB, 2017) for kartlegging av risiko- og sårbarhet. Arbeidet baseres på sjekklister med oversikt over og mulige uønskede hendelser og situasjoner. Mulige hendelser og sannsynligheten for at de skal inntreffe vurderes sammen med at aktuelle tiltak for å unngå uønskede hendelser beskrives. Kjent og tilgjengelig kunnskap vil bli benyttet som grunnlag.

7.2 Utredningstema

Tabell 3. Utredningstema

For alle tema skal 0-alternativet (dagens situasjon, gjeldende reguleringsplaner og metrobuss innført) sammenliknes med planforslaget F = Fagrapport ROS = ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsvurdering som skal forhindre at arealdisponeringen skaper særlig risiko) B = beskrivelse, planbeskrivelse dersom plan og vedlagt beskrivelse dersom byggeplan. (temaet tas inn i planbeskrivelsen, ev. fagrapporter som egne vedlegg til planbeskrivelse)						Felles utrednings-behov for alle gate-prosjektene
Utredningstema	Problemstilling	Metodikk	F	ROS	B	
Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst						
Byutvikling	Hvordan påvirker tiltakene tilgjengeligheten til Midtbyen? Hvordan kan tiltaket gjøre strekningen til en god bygate?	-Beskrivelse			X	
Sårbare naturområder og kulturmiljøer						
Nyere tids kulturminner	Leskur og annen møblering i gata kan komme i konflikt med opplevelsen av bygningene. Det må også sees på linjeføringen for gata, hva er det som	Skildre og vurdere aktuelle tiltaks virkning på opplevelsen av bevaringsverdige bygninger. Beskrive hvilke kulturmiljø og - kulturminneverdier		X	X	

	er viktig verdi for opplevelsen av gata Det må vurderes hvordan og i hvilket omfang kulturminner og kulturmiljø påvirkes av de ulike utredningsalternativ ene. Hvordan er gategrunnens estetiske uttrykk?	som berøres av tiltaket - Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak Beskrive de visuelle kvalitetene som underbygger det historiske sentrums kvalitet.				
Automatisk fredete kulturminner	Det er fredet middelaldergrunn under Olav Tryggvason. Hvor mye er utsjaktet tidligere og hva er risiko for å komme i konflikt med kulturlag?	Gjennomgang av konsekvensutredning for parkeringskjeller under OT og arbeid gjort på starten av 90-tallet. Dialog med Riksantikvaren.		X	X	
Konsekvenser for byrom						
Byliv og byrom	Hvordan bidrar planen til at byrommene i planområdet blir attraktive å gå gjennom og oppholde seg i? Hvor har det tidligere vært gatetrær, og hvor er det lettere å plante nye trær, med tanke på kulturminner?	Beskrive hvordan byrommene i gata og i nær tilknytning til gata blir påvirket av tiltaket. - Bruke resultater fra byromsundersøkelser i det videre arbeidet. - Illustrere med 3D-illustrasjoner/ fotomontasjer hvordan gata og tilgrensende byrom vil oppleves fra gateplan. - Vurdere ulike bredder på fortauet og hva som kan få plass i ulike soner som gangsone, møbleringssone og veggsone.			X	
Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet						

Kollektivtrafikk	Hvordan vil kollektivtrafikken fungere i planområdet? Hvordan blir fremkommelighet for buss i Olav Tryggvasons gate og tilgrensende gater? Hvor stor fremtidig vekst i busstrafikken kan avvikles i gata? Hvordan kan metrobusstasjonene bli tilstrekkelig tilgjengelig, lesbar og brukbar for brukerne?	- Beskrive kollektivtilbud/aktuelle vedtak - Beregne framkommelighet for buss innenfor planområdet - Redegjøre for tilgjengelighet og utforming av metrobusstasjonene for alle brukergrupper - Vurdere ulike plasseringer av stasjonene og om de skal være samlet eller ikke for trafikk i ulik retning.		X	X	X
Gående	Hvordan blir gatas attraktivitet, tilgjengelighet og framkommelighet for gående?	- Vurdere behov for nye hovedtraseer for fotgjengertrafikk gjennom og i området - Vurdere behov for bedre gangforbindelser mellom metrobusstasjonene og aktuelle målpunkt i området - Beskrive hvordan prosjektet påvirker trygghet, opplevelseskvalitet og gatas barrierevirkning - Vurdere holdeplassplassering ut ifra viktige målpunkt. - Vurdere gode løsninger for forbindelser på tvers av gata.		X	X	X
Syklende	Hvordan blir gatas attraktivitet, tilgjengelighet og framkommelighet for syklende?	- Vurdere behov for nye hovedtraseer for sykkeltrafikk gjennom og i området - Vurdere behov for bedre sykkelforbindelser mellom metrobusstasjonene og aktuelle målpunkt i området - Beskrive hvordan prosjektet påvirker opplevelseskvalitet og			X	X

		gatas barrierevirkning				
Trafikkavvikling	Hvilke konsekvenser vil prosjektet ha for framkommelighet for de ulike trafikantgrupper? Hvordan ivareta tilgjengeligheten til Midtbyen?	- Trafikkanalyser på strekninger og i kryss.	X		X	X
Utrykningskjøretøy	Hvordan vil framkommeligheten og tilgjengeligheten for utrykningskjøretøy være innenfor planområdet?	- Vurdere framkommelighet for utrykningskjøretøy i kryss og på strekningen kryss Sandgata X Prinsens gate X Olav Tryggvasons gate - Bakke bru - Vurdere tilkomst til bygninger langs Olav Tryggvasons gate for utrykningskjøretøy i alle årstider.		X	X	X
Trafikksikkerhet	Hvordan ivaretas trafikksikkerheten innenfor planområdet? Ulykke i av-/påkjørsler Ulykke med gående Ulykke med syklende Andre ulykkespunkt langs veg	TS-vurdering av tiltaket Følge Statens vegvesen håndbok N100		X	X	X
Varelevering og renovasjon	Hvordan blir forholdene for varelevering og renovasjon i Olav Tryggvasons gate og tilgrensende gater	Beskrive tilgjengelighet for vareleveranser og renovasjon og eventuelle avbøtende tiltak for varelevering og renovasjon ved store endringer av gata			X	
Parkeringskjeller		Det utredes etablering av parkeringskjeller med vurdering av ulike finansieringsmodeller, inkludert privat medfinansiering, under Olav Tryggvasons gate. Det legges til grunn at anlegget skal kunne	X	X	X	

		brukes til bl.a. varelevering og renovasjon.				
Konsekvenser for næringslivet						
Tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.	Blir det endret tilgjengelighet til berørte næringsdrivende?	Beskrive hvordan prosjektet påvirker tilgjengeligheten til næringsdrivende			X	
Konsekvenser for befolkningen						
Nullvekstmålet	Hvordan og i hvilken grad bidrar planen til å oppnå nullvekstmålet? I hvilken grad oppfylles potensialet i at dette er et sted i Trondheim som er enkelt å komme seg til og fra og rundt uten personbil?	Redegjør for virkninger av tiltakene i planområdet bidrar til å nå nullvekstmålet Vurder endringen i konkurransekraften mellom de ulike transportformene i de ulike alternativene for bruk av gatetverrsnittet.			X	
Barn og unges oppvekstvilkår	Hvordan ivaretas barn og unges oppvekstvilkår innenfor planområdet? Hvordan er tilgjengeligheten til områder for lek, nærmiljøanlegg og parker i planområdet, og planområdets nærmiljø?	- Beskrive barns bruk av området i dag - Beskrive konsekvensene utvikling av området kan få for barn- og unges oppvekstvilkår - Vurdere konsekvenser av planforslaget for skoleveg og trafikksikkerhet for barn og unge			X	
Universell utforming	Hvordan ivaretar planen prinsippene om universell utforming?				X	
Folkehelse	Hvordan bidrar planen til bedre folkehelse?				X	
Samfunnssikkerhet og Beredskap	Hvordan ivaretas samfunnssikkerheten i planen, særlig med tanke på	Systematisk vurdering av tiltakets konsekvenser for samfunnssikkerhet i samsvar med Veileder til		X	X	

	ulykker og viljeshandlinger (terror)?	helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen (DSB, oktober 2014). Gjennomgang av planforslaget iht sjekkliste i håndbok Tryggere nærmiljøer (KRÅD, 2017)				
Naturrisiko						
Havnivåstigning, stormflo	Er det fare for havstigning og/eller stormflo innenfor planområdet?	- Beregne og vurdere fare for flom, foreslå og beregne behov for avbøtende tiltak i samsvar med veileder *"Flaum- og skredfare i arealplanar"* (NVE, mai 2014)		X	X	
Overvannsflom	Hvordan skal overflatevann håndteres?	Kartlegge flomveger og vis løsninger i teknisk plan		X	X	
Grunnforhold	Hvordan er grunnforholdene i området?	Beskrivelse av grunnforhold, rasfare og grunnvannsnivå. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Beskrive gjennomførbarhet i anleggsfasen.		X	X	
Virksomhetsrisiko						
Storulykker	Brann i bebyggelse	Vurdere tilgjengeligheten til bygningsmassen langs gata for utrykningskjøretøy og tilgang på slukkevann		X	X	
Støy og vibrasjoner	Hvordan blir støyforholdene for utredningsalternativet sammenlignet med 0-alternativet? Kan støyforholdene bli gode nok for boliger i området?	Vurderinger av støy etter Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, med bakgrunn i trafikkanalysen For alle områder som kan bli påvirket av planen.	X	X	X	X
Støv	Hvordan blir luftkvaliteten for	Utredning av luftkvalitet med bakgrunn i	X	X	X	X

	utredningsalternativet sammenlignet med 0-alternativet?	trafikkanalysen etter retningslinje T-1520/2012 Vurdere tiltak som kan gi bedre luftkvalitet i gata. For alle områder som kan bli påvirket av planen.				
Forurensning av grunn	Håndtering av forurensede masser	Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensingsforskriftens kapittel 2		X	X	
Konsekvenser for teknisk infrastruktur						
Kraftforsyning	Vurdere behov for utskifting eller flytting av eksisterende ledninger og kabler Vurdering av konsekvenser av foreslåtte tiltak	Redegjøre for eksisterende traseer. Beskrive konsekvenser med hensyn på behov for flytting av kabler og utbedringer		X	X	
Telenett	Vurdere behov for utskifting eller flytting av eksisterende kabler Vurdering av konsekvenser av foreslåtte tiltak	Redegjøre for eksisterende traseer. Beskrive konsekvenser med hensyn på behov for flytting av kabler og utbedringer		X	X	
Vannforsyning og avløpsnett	Vurdere behov for utskifting eller flytting av eksisterende ledninger Vurdering av konsekvenser av foreslåtte tiltak	Redegjøre for eksisterende traseer. Beskrive konsekvenser med hensyn på behov for flytting av ledninger og utbedringer		X	X	
Tilfluktsrom	Kommer tiltak innenfor planområdet med eksisterende tilfluktsrom?	Innhente informasjon om eventuelle tilfluktsrom innenfor planområdet og vurdere avbøtende tiltak		X	X	
Konsekvenser i anleggsperioden						
Trafikkavvikling, tilgjengelighet	Hvordan vil trafikkavviklingen,	Trafikkanalyse for anleggsperioden		X	X	X

	trafikksikkerheten og brukbarheten for alle trafikantgrupper, inkludert barn og unge være i anleggsperioden Tilgjengelighet for kunder, varelevering og renovasjon for næring i byggeperioden.	Utarbeides faseplaner for anleggsgjennomføringen i forbindelse med byggeplanen. Kommunikasjons- og informasjonsplaner for anleggsgjennomføringen. Berørte parter blir involvert				
Støy- og støv i anleggsperioden	Hvordan blir støy- og støvforholdene i anleggsperioden	Vurdering av støy og luftkvalitet i anleggsfasen etter retningslinje T-1442/2016 og retningslinje T-1520/2012		X	X	
Skader på kulturminner og kulturmiljø i anleggsperioden	Hvordan påvirkes kulturminner og kulturmiljø, inklusiv trær i anleggsfasen	Beskrive faren for skader på verneverdig bebyggelse og trær som følge av rystelser, uttørking og andre følger av anleggsarbeid.		X	X	
Massehåndtering	Hvor mye masser skal graves og ut skal massene deponeres? Er det forurensede masser?	Beskrive hvordan håndtering og deponering av masser er tenkt ivaretatt i den videre plan- og prosjekteringsprosessen Vurdere om det er mulig å gjenbruke massene i anlegget.		X	X	
Utbyggingstrinn	Hvordan vil Olav Tryggvasons gate og tilgrensende kvartaler fungere i de ulike utbyggingstrinn Hvordan vil utbygging av Olav Tryggvasons gate påvirkes av øvrige større infrastrukturprosjekt i Trondheim	Belyse tidsbruk og mulige utbyggingstrinn Beskrive hvordan utbyggingstrinnene i Olav Tryggvasons gate forholder seg til andre infrastrukturprosjekt i Trondheim Gjennomføringsplan utarbeides i samråd med næringsliv og de andre gateprosjektene			X	X
Ulykker ved anleggsgjennomføring	Hvordan forhindre ulykker ved anleggsgjennomføring	Utarbeide ytre miljøplan		X	X	

8. Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring
Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 3. november 2018 med høringsfrist 15. desember 2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn åtte innspill fra offentlige instanser og fem fra private.

Planprogrammet er endret noe etter innspill. Innspill fra varsel om igangsatt planarbeid vil bli ivaretatt i videre planarbeid.

De private innspillene tok for seg følgende elementer:

- viktigheten av Olav Tryggvasons gate som handlegate og publikumsrettede arbeidsplasser
- viktigheten av at den reduserte biltrafikken må gi en tydelig effekt for gående og bymiljøet
- ønske om en alternativ løsning uten sykkel i gata
- ønske om å spisse målsetningene slik at handel og byliv kommer på høyde med fotgjengere i prioriteringen
- at gateprosjektet burde avvente til gatebruksplanen er ferdig
- at det vil oppstå målkonflikter
- mål om å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum ikke må nedprioriteres
- prioriteringspyramiden for trafikantgrupper egner seg ikke til å prioritere i målkonflikter som ikke handler om trafikk, men for eksempel hva som styrker Midtbyen som handelssentrum
- evaluering av prøveprosjektet er ikke klar og erfaringer så langt tyder på at det ikke er vellykket for buss og handel
- skepsis til om bylivsundersøkelsene kan bevise at prøveprosjektet har gitt økt byliv
- det bør beskrives om og eventuelt hvorfor antall syklende til Midtbyen har økt etter prøveprosjektet
- manglende informasjon om hvorfor planene for parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate stoppet opp og ønske om at de manglende grunnvannsundersøkelsene gjennomføres så det kan avklares om parkeringshus lar seg realisere
- varelevering og renovasjon må tas hensyn til fra start og er ikke tilfredsstillende løst gjennom prøveprosjektet
- nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim og redusert biltrafikk i området er ikke nødvendigvis et positivt bidrag til å nå nullvekstmålet
- ønsker undersøkelser på om tiltak medfører at folk endrer transportvaner eller medfører at folk endrer reisemål til for eksempel øvrige handelsområder
- gjennomføring av anleggsperioden på en rask og god måte som blir minst mulig krevende for de som driver handel og servering. NiT ønsker å være påkoblet i det videre arbeidet
- bedre koblinger mellom nytt sykkeltilbud i Olav Tryggvasons gate og omkringliggende sykkelnett
- sykkelparkering og hensyn til adkomst og lastesone for Olavshallen
- opprettholde god biltilgjengelighet til Midtbyen for de som ikke har andre alternativer
- parkering forbudt istedenfor stoppforbud for å kunne laste varer og stoppe taxi.

Et sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg til saksframlegget.

9. Avsluttende kommentar
Planprogrammet gir et godt grunnlag for en god planprosess, med nødvendige utredninger og god medvirkning.

Link til forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven:
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-12-19-1726

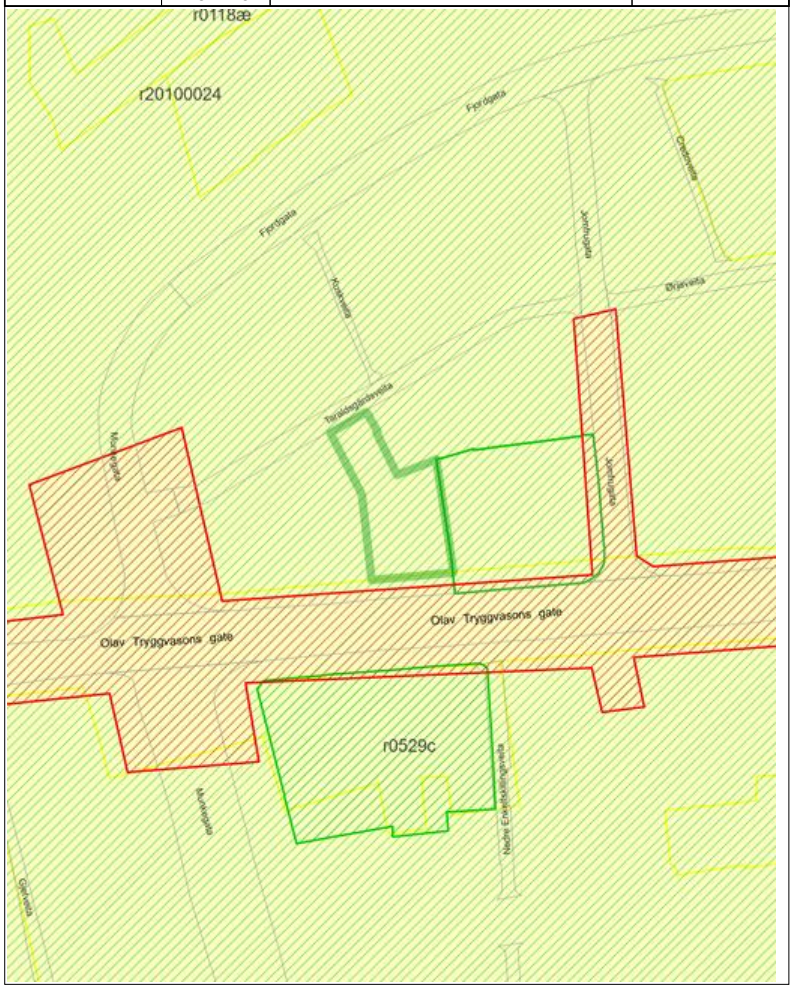
Link til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd:
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Olav Tryggvasons gate 34 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

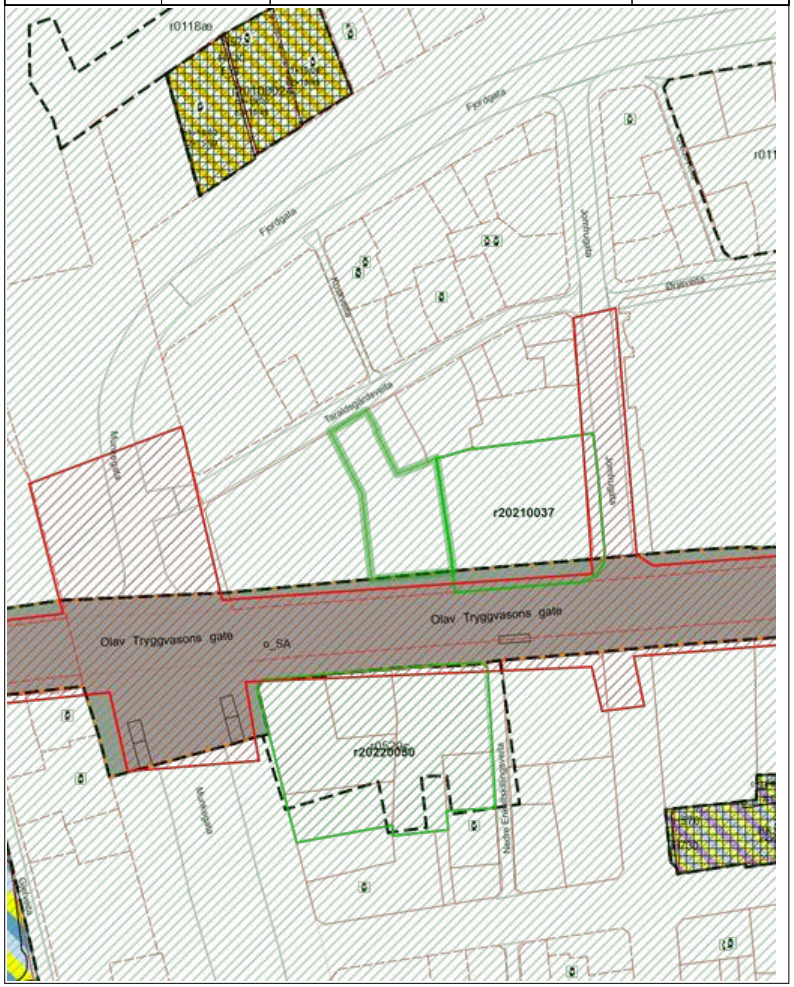
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Olav Tryggvasons gate 34 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- RpRegulertHøyde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Gangveg/gangareal/gågate
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

R 118, Midtbyplanen
St.f. 28.08.81

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby.

2. Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.

3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i Midtbyen kan opprettholdes.

4. Å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen.

5. Å bedre trafikkforholdene og legge forholdene til rette for en trafikkteknisk prioritering av kollektivtrafikken i Midtbyen.

I GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området. For 4 spesialområder, områder for bevaringsverdig bebyggelse, er det dessuten gitt særskilte reguleringsbestemmelser som kommer i tillegg til bestemmelsene nevnt under kap. I.

§ 2
Bebyggelsen

1. Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.

   Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.

2. Maksimal utnyttingsgrad for hvert kvartal er påført reguleringskartet. Utnyttingsgraden U er definert som forholdet mellom brutto gulvareal i kvartalsbebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende gate, veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10 m.

3. For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse holde de regulerte byggegrenser. Tilbaketrukne fasader er ikke tillatt. Hvor annet ikke er vist, gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

4. Ved nybygg skal det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

   I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

5. Ved nybygg i soner som er særlig utsatt for støy, skal det tas bygingsmessige forholdsregler som gir nødvendig beskyttelse, jfr. kap. 53:22 i byggeforskriftene.

6. Den bebyggelsen, som er vist med rød, fiolett og blå farge på bilagskartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk", og som i sin helhet ligger innenfor det regulerte byggeområdet, forutsettes å bli stående. Vedrørende bygningsmessige arbeider på disse bygningene vises det til bestemmelsene i bygningslovens § 74, nr. 2 samt til Trondheim kommunes vedtekt til §§ 89, 92 og 107 i bygningsloven.

   Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 som gjelder denne bebyggelse, skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger til uttalelse før søknad om byggetillatelse blir behandlet i bygningsrådet.

§ 3

Byggeområder i h.t. bygningslovens § 25,1.

1. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaringen med fargediagram.

2. I områder vist med blandet signatur, blå og gule skråstriper, fastsetter bygningsrådet boligandelen etter følgende grunnregel:

   For bygninger i 2 etasjer 20%, for bygninger i 3 etasjer 33% og for bygninger i 4 etasjer og mer 50%.

   Herberger o.l. er unntatt fra denne bestemmelse.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse forholdstall for nybygg i områder som etter rådets skjønn vil gi utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

3. I områder vist med gul farge for boliger kan ved nybygg mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1. etasje. Disse må ikke være til ulempe for de omboende.

4. Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette for boligeiendommer som etter rådets skjønn har utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

5. I de påtenkte parkeringshusene i Sandgata kan sokkeletasje og deler av 1. etasje, med bygningsrådets samtykke, nyttes til henholdvis lager og forretninger.

§ 4
Trafikkområder

1. Områder som er vist med grå farge på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gater med fortau, gang- og sykkelveier, plasser, bruer, havneområder og parkeringsplasser.

2. Der avkjørsel kan løses mot annen offentlig gate tillates ikke direkte avkjørsel fra følgende hovedgater:

   Sandgata, Fjordgata, Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Kjøpmannsgata, Kongens gate, (strekningen Ilevollen - Prinsens gate og Søndre gate - Kjøpmannsgata), Erling Skakkes gate (strekningen Smedbakken - Kjøpmannsgata), Bispegata (strekningen Prinsens gate - Kjøpmannsgata), Prinsens gate, Tordenskiolds gate, Smedbakken, Vollgata (strekningen Kongens gate - Sandgata).

3. Virksomheter skal enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing, jfr. Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

4. Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøyer i nødvendig utstrekning for varetransport og nødtrafikk.

5. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.

6. For Prinsens gates østside nord for Kongens gate skal det ved nybygg foretas tilbaketrekking av 1. etasje i 3 meters dybde, slik at fortau kan anlegges i arkade.

§ 5
Friområder

1. Områder som på reguleringskartet er vist med grønn farge er regulert til friområder, parker, kirkegårder, lekeplasser og elvepromenader.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra dise reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

II REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

Det er på planen avsatt 4 spesialområder for bebyggelse, som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares. Disse spesialområder er følgende:

A. Sanden-området.
B. Området sør for Vår Frue kirke.
C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata (inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate).
D. Bryggerekken i Fjordgata. Ravnkloa.

A. Sanden-området

Reguleringsbestemmelser for området Sandgata - Prinsens gate - Kongens gate - en linje vest for Kongens gate 98 og Sandgata 75 (unntatt Kongens gate 30, Tordenskiolds gate 2 og Kongens gate 60).

§ 8

Spesialområdet (bevaringsområde) er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 9

Området kan nyttes til boligbebyggelse i 2 etasjer, offentlige bygninger, almennyttige formål, forretninger og kontorer m.v., friområder og trafikkformål som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 10

Bestående trehus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mere opprinnelig utseende. Ved gjenreising av bygg etter brann eller etter riving skal bestemmelsene i § 12 følges.

Bestående murhus som er høyere enn 2 etasjer i området inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming i samsvar med planen og med bestemmelsene i § 12.

Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn, ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§ 11

Etablering av virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe i form av støy, røk og lukt, tillates ikke innenfor det regulerte område.

§ 12

Mot offentlig sted (gater, veiter og plasser) skal bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i 2 etasjer og i en dybde som vist på planen. For eiendom som grenser mot offentlig sted på to eller flere sider, kan bygning erstattes med plankegjerde langs en av sidene. Hovedbygning skal ligge med fasade mot gate. Bygninger kan ikke trekkes lenger inn på tomten.

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takets skråflate. Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°.

Loftetasje til beboelse over 2. etasje kan tillates med vinduer mot gårdsplass.

Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller liknende.

I fasader må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med den bestående gamle trebebyggelses særpreg.

§ 13

Kvartalenes indre kan nyttes til fellesareal for flere eiendommer og utnyttes til formål som øker områdets verdi som boligstrøk.

§ 14

Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøy i nødvendig utstrekning for atkomst, varetransport og nødtrafikk.

§ 15

Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

B. Området sør for Vår Frue Kirke

Reguleringsbestemmelser for området Kongens gate - Kjøpmannsgata - Dispegate - Munkegata.

§ 16

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 17

Området kan nyttes til boligbebyggelse, offentlige bygninger og almennyttig formål m.v. som vist på plankartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendring der forholdene tilsier det.

§ 18

Bestående 2-etasjes hus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Bestående hus i mer enn 2 etasjer, som ikke er angitt med farge på nevnte bilagskart, inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelse i det indre av kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§§ 19, 20, 21, 22 og 23

Som §§ 11, 12, 13, 14 og 15 for "Sanden-området".

C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate (Cicignon's voll).

Reguleringsbestemmelser for området Kjøpmannsgata - Bakke bru - Nidelva - Gamle Bybru.

§ 24

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 25

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 26

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv., skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv., skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse bir gitt.

§ 27
Nybygg

Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot elv, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 28

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

§ 29

I Kjøpmannsgata skal skråningen mellom øvre og nedre gate gis en parkmessig behandling. Innkjørsel fra nedre gate til underkjellere vest for Kjøpmannsgata tillates bare for avkjørsel til Kjøpmannsgata 34 og bibliotekkvartalet.

D. Byggerekken i Fjordgata. Ravnkloa

Reguleringsbestemmelser for området Kanalen - Brattørparken - Fjordgata - Munkegata - Olav Tryggvasons gate - Prinsens gate.

§ 30

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 31

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate endret bruk der forholdene tilsier det.

9

§ 32
Eksisterende virksomhet

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med oppramninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv. skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

§ 33

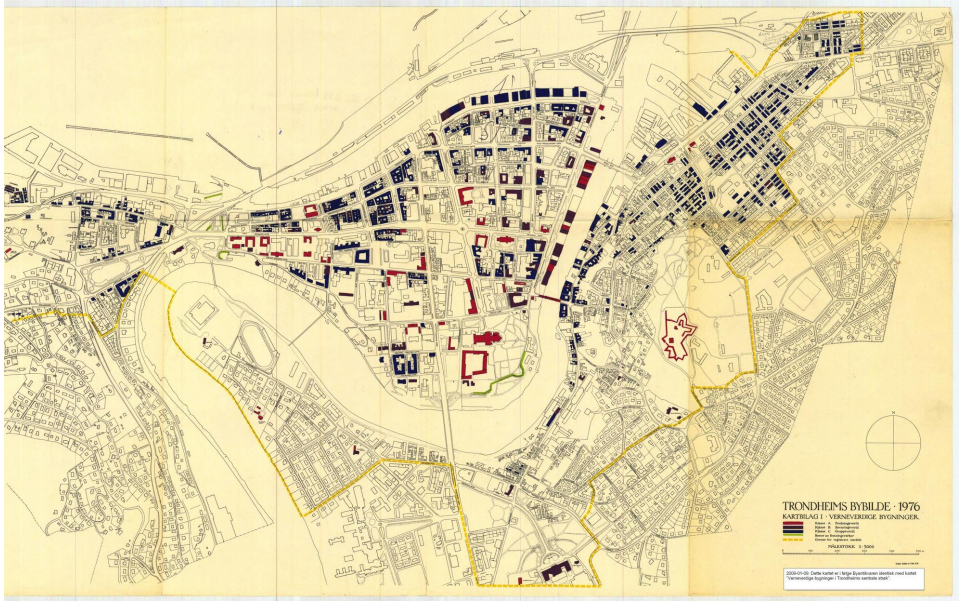
Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

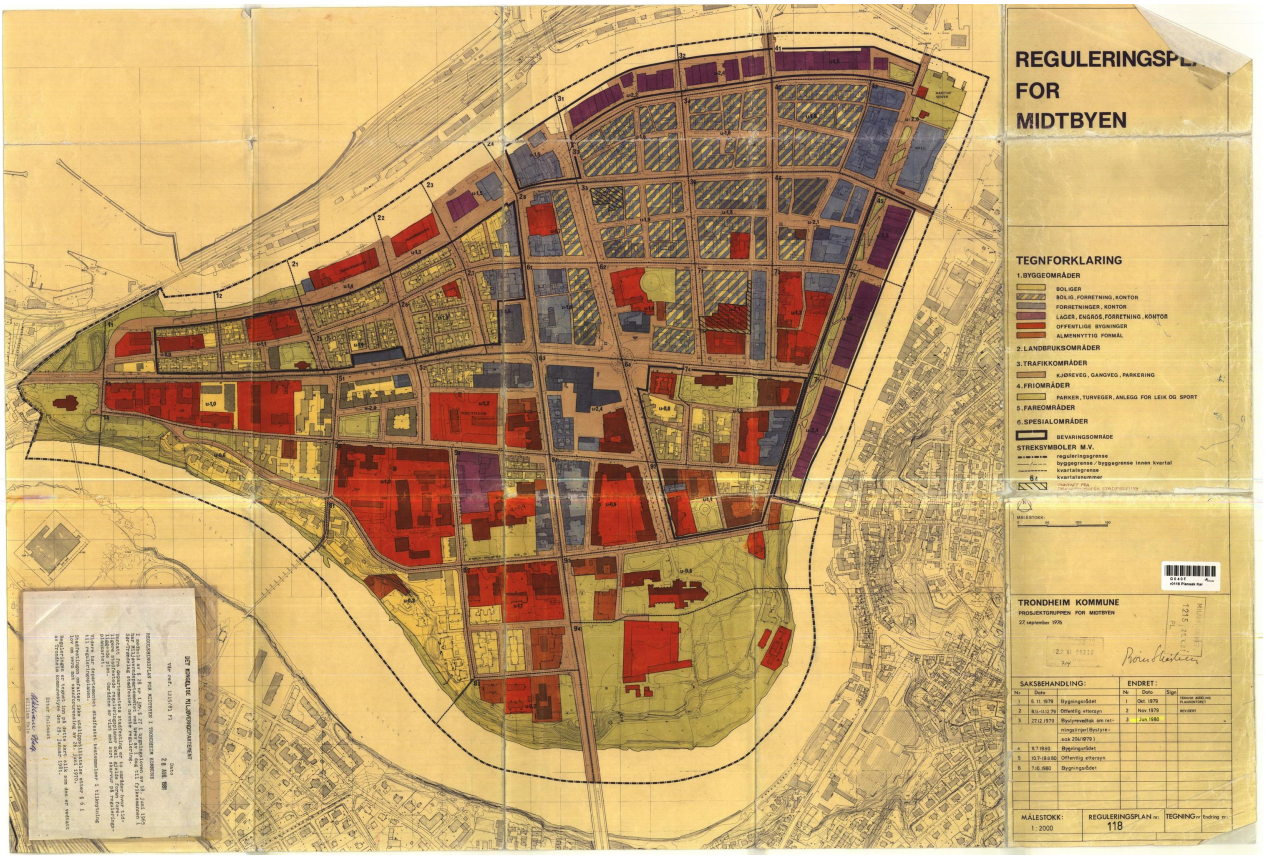
§ 34

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26. august 1981
Etter fullmakt Hilmar Hals




REGULERINGSPL.
FOR
MIDTBYEN
TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIG, FORRETNING, KONTOR
FORRETNINGER, KONTOR
LAGER, ENGROS, FORRETNING, KONTOR
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG, GANGVEG, PARKERING
4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.
reguleringsgrense
byggegrense / byggegrense innen kvartal
kvartalsgrense
kvartalsnummer
TRONDHEIM KOMMUNE
PROSJEKTGRUPPEN FOR MIDTBYEN
22 september 1978
SAKSBEHANDLING:
Nr. Dato
1 5.11.1979 Byggingsråd
2 8/11-12.12.79 Offentlig ettersyn
3 27.12.1979 Byutviklingsutv. om rekkefølgebestemmelser, sak 256/79
4 6.7.1980 Byggingsråd
5 6/7-18.8.80 Offentlig ettersyn
6 7.10.1980 Byggingsråd
ENDRET:
Nr. Dato Sign
1 Okt. 1979
2 Nov. 1979 revidert
3 Juni 1980
MÅLESTOKK: 1:2000
REGULERINGSPLAN nr: 118
TEGNING nr: Endring nr:

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**401**	**39**	**0**	**25**	Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø		606.65m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	1213.3m^2
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	606.65m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	606.65m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r0118	Midtbyplanen (28.8.1981)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r20140020	Søndre gate 7, 9 og 11, Krammugata 2 A, 2B og 4 og Petter Egges plass. (15.10.2015)
r20180028	Tukthuset (23.5.2019)
r20180043	Gnr/bnr 401/321 Peter Egges plass (6.2.2020)
r20180045	Kjøpmannsgata 73 (3.3.2022)
r20190004	Nordre gate 18 og 20 og Thomas Angells gate 20 (27.5.2020)
r20200003	Erling Skakkes gate 3 og 5, og St Jørgensveita 5A (9.12.2021)
r20200030	Gnr/bnr 400/86 m.fl, Trondheim Katedralskole (30.3.2022)
r20210009	Dronningens gate 10 og Thomas Angells gate 3 og 5 (3.2.2022)
r0118ao	Kongens gate 49, 403/207 (26.10.2006)
r0118aq	Hospitalsløkkan 20B, gnr. 402/3 (31.8.2006)

r0118ar	Bristolkvartalet, Krambugata 3, 401/326 og Olav Tryggvasons gt. 3, 401/173 (8.2.2007)
r0118as	Prinsens gate 65, Olav Tryggvasons gate 45, 47, 49 og 51. (20.3.2007)
r0118at	Søndre gate 24, Gjelvangveita 7 og Storchveita (30.5.2007)
r0118au	Søndre gate 4-10, Kongens gate 4, Sparebank 1 kvartalet (22.5.2008)
r0118aw	Olav Tryggvasons gate 12, 401/180 (17.3.2009)
r0118ax	Kjøpmannsgata 73, 401/243 m.fl. Royal garden (18.6.2009)
r0118az	Kongens gate 30 (26.8.2010)
r0118ba	Munkhaugveita/Schultz gate m.fl., 400/21, 102 og 129. (17.12.2009)
r0118ag	Nordre gate 26 og 28,30 Fjordgata 33 og 35 og Ørjaveita 4 (22.5.2003)
r0118ah	Cicignonkvartalet, avgrenset av Søndre gate, Dronningens gate, Krambugata og Cicignons plass. (3.2.2004)
r0118ak	Sandgata 22, 24, 26 A, 28, 30 B og 30 C, Sandgata P-hus (27.10.2005)
r0118al	E.C.Dahls gt.10, gnr.403/83 (28.10.2004)
r0118am	Fjordgata 25, 401/145
r0118an	Sandgata 35 (A), gnr. 402/315
r0118ap	Kalvskinnet (24.4.2008)
r0118c	Thomas Angells Stuer og Det Gamle Fattighus (Kongensgate 91 A og 91 B9), samt parsell av Erling Skakkes gate 70 (26.6.1984)
r0118e	Elvegata 7 (16.7.1987)
r0118u	Elvegata 9, Gnr.403/119 (12.9.1995)
r0118aa	Prinsens gate 2B, gnr. 403/8 (26.8.1999)
r0438	Kalvskinnet, område begrenset av Sverres gate, Bispegata, Elvegata, Kalvskinnsgata og Erling Skakkes gate (26.8.2004)
r0445	Dronningens gate, Nordre gate, Thomas Angells gate og Apotekerveita(Brannkvartalet) (17.6.2004)
r0118g	Prinsens gate 44 (28.1.1988)
r0118q	Krambuveita ved Kjøpmannsgata 36 (21.12.1995)
r20210045	Skansen stasjon (25.5.2023)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		

	5001 r20180048	Olav Tryggvasons gate

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20180001	Nordøstre kvadrant i Midtbyen
	5001 r20210037	Olav Trygvasons gate 30
	5001 r20220050	Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4

KOMMENTARFELT:

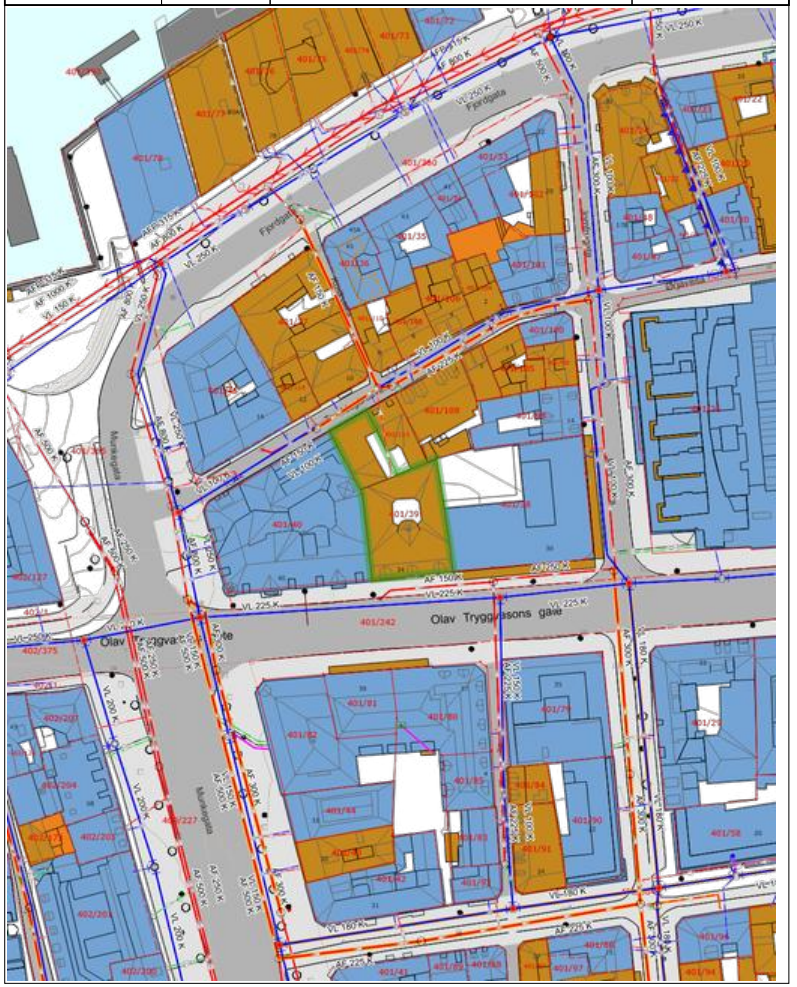
Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Olav Tryggvasons gate 34 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense generert
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Flytebrygge landgang
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Kai og brygge
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- Gang- og sykkelveg
- Parkdetalj
- Trapp
- Havflate
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Skiltportal
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Skiltportal
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Flytebrygge
- Seksjonert grunneiendom

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 5417/12

Lil Solnes AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Eivind Huseby	12/39128 oppgis ved alle henvendelser		04.12.2012

Olav Tryggvasons gate 34, ferdigattest - tre loftsvindu

Byggested: **Olav Tryggvasons gate 34** Gnr./Bnr.: **401/39//21**
Bygningsnummer: **10556813**
Ansvarlig søker: **Lil Solnes AS**
Tiltakshaver: **Anne Cathrine Bernhardsen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.11.2012.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 3638/12 og FBR IGT 4798/12.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Eivind Huseby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Anne Cathrine Bernhardsen, Olav Tryggvasons gate 34, 7011 TRONDHEIM

Olav Tryggvasons gate 34

Nabolaget Midtbyen nordre - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Birralee International School ... 278 elever, 23 klasser	**13 min** 1 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	**16 min** 1.2 km
Steinerskolen i Trondheim (1-1... 233 elever, 18 klasser	**16 min** 1.2 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	**19 min** 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	**21 min** 1.6 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	**8 min** 0.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	**8 min** 0.6 km

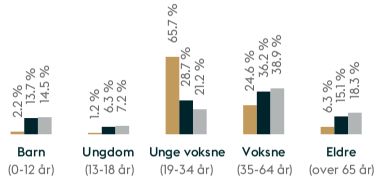
Offentlig transport

Munkegata Linje 2025	**2 min** 0.1 km
St. Olavs gate Linje 9	**7 min** 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**7 min** 0.6 km
Trondheim Værnes	**30 min**

Barnehager

Løkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	**10 min** 0.8 km
Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	**14 min** 1 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	**15 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen nordre	1 298	1 238
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Leutenhaven streetbasketbane	9 min
Prinsens gt	10 min
HIT Trondheim	0.1 km
Trondheim Helse og Figursalong	5 min

«Fint for urbane mennesker, som liker kafeer, shopping og uteliv.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100

Aktivitetstilbud
Bra 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 42-0090/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Olav Tryggvasons gate 34 7011 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 401, bnr 39, snr 25 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no