

Dronningens gate 27



Velkommen til

Dronningens gate 27



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

Midtbyen

Nydelig toppleilighet med herlig beliggenhet midt i Trondheim Sentrum.
Lekkert kjøkken fra 21´. Solrik takterrasse.

Prisantydning	3 900 000,-
Omkostninger	98 850,-
Totalpris	3 998 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 534,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899
Megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no


HINT





Kort fortalt

Velkommen til Dronningens gate 27 og en nydelig toppleilighet beliggende midt i hjertet av Trondheim sentrum!

Leiligheten holder en gjennomgående pen standard med flere oppussingsarbeider utført i senere tid. Fra her har man i tillegg gangavstand til det meste av fasiliteter Trondheim sentrum har å by på, samt kort vei til kollektiv transport og flere studiesteder.

Kvaliteter:

- Mindre sameie med lave månedlige felleskostnader
- Romslig hovedsoverom på 13m² + innredet soverom (ikke omsøkt)
- Fantastisk takterrasse med strålende solforhold
- Beliggende i skjermet toppetasje
- Praktisk planløsning og moderne standard
- Lekkert hjørnekjøkken fra 2021
- Romslig bad med opplegg til vaskemaskin
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport & dagligvare
- Gangavstand til NTNU, BI, St.Olavs m.m

Arealer og innhold

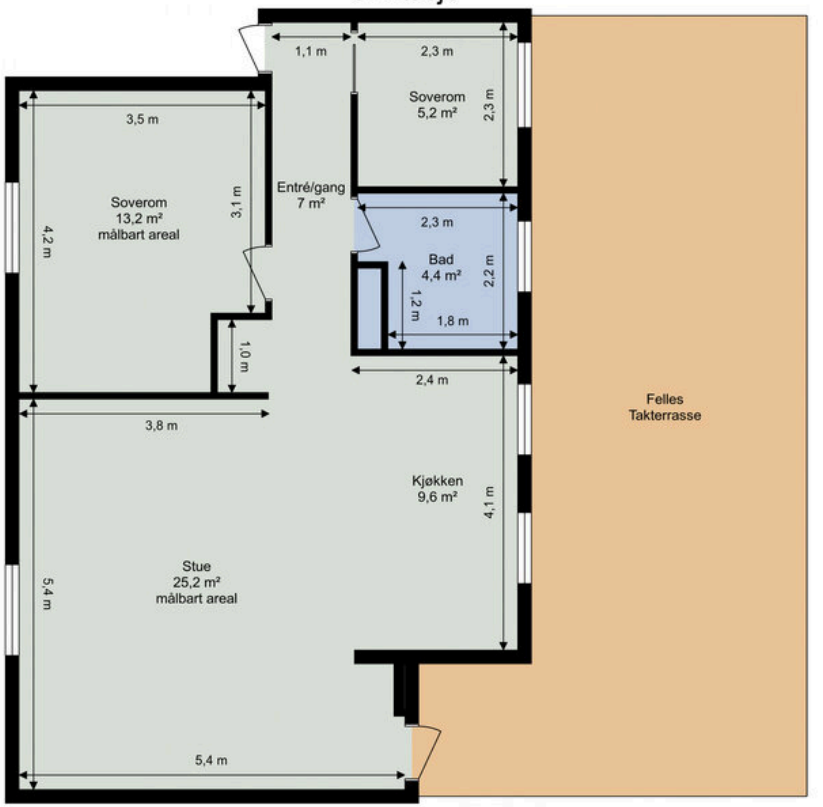
BRA-i:	67 kvm
Totalt BRA:	67 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre/gang, 2 soverom, bad, åpen kjøkken/stue løsning.
Total BRA: 67 kvm.

Dronningens gate 27

3. Etasje



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


rge Interiør






SALLY ROONEY


gorenja


gorenje




MOET


MOET






CLAUDE MONET






EVERYTHING I HAVE









Informasjon

Dronningens gate 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0019/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Dronningens gate 27, 7012 TRONDHEIM
Gnr 402, bnr 282, snr 10 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selgere
Kasper Lien Oftebro
Helena Løvdal Bjørbekk

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 011 550,- (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.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre/gang, 2 soverom, bad, åpen kjøkken/stue løsning.
Total BRA: 67 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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.

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entre/gang, 2 soverom, bad, åpen kjøkken/stue løsning.

Det medfølger i tillegg ekstern bod i kjellerareal samt eget kryploft med loftsluke i leilighet. Boden har inngang fra bakgård, og er en «gitterbod» på ca 3-4kvm iflg. selger. Loftsluke har integrert trapp/stige for enklere adkomst.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer / dører: Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Det er påvist at enkelte vinduer og dører kniper i karm.

- Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: 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.

- Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. 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. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

- VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Mangelfull ventilering av badet. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering
av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

Parkering

Soneparkering i gate etter gjeldende regler fra Trondheim Kommune.

Modernisering og påkostninger

Info hentet fra tidligere prospekt:
- Badet er totalrenovert i 2006/2007 av Byggmester TerjeGran AS.
- Vinduer mot gate ble skiftet i 2005 av Tømrer/Bygningssnekker Arve Sletten.
- Øvrige vinduer mot bakgård er jevnlig behandlet og vedlikeholdt.
- Nytt ventilasjonssystem på kjøkken og bad i 2006, installert av Teknisk Ventilasjon AS
- Nytt kjøkken, gulv og div. overflatearbeid fra 2021.
- Nytt varmefolie under gulv i stue/kjøkken 2021
- Nytt gulv soverom 2 2022
- Installert takluke til loft 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Salgsannnse fra 2020 sa at badet ble pusset opp i 2006/2007.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blåsmo Elektro AS. Installering av nytt kjøkken sommeren 2021. Noen nye kurser ifbm. induksjonsovn, samt to taklamper og flere stikkontakter på det nye kjøkkenet. Varmtvannstank også installert av elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? EI-tilsyn (Tensio AS): 15.11.2023 EI-fiks (Lovel AS): 04.03.2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prorør AS har gjort rørarbeid på kjøkken da det ble installert sommeren 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Vegg mellom kjøkken og stue er blitt revet ned, og nytt gulv med varmefolie under er blitt lagt i hele arealet. Alt gjort i forbindelse med installering av nytt kjøkken sommeren 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i salgsoppgave fra 2020. 67kvm.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Leiligheten ligger i tredje etasje (loft) på en bygård, hovedsakelig oppført i tre, over kjeller i sparestein og betong. Utvendig er bygget kledd med panel og taket er et valmtak, tekket med skifer og asfaltpapp. Vindu har 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og kjøleskap følger ikke.

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.

Følgende medfølger ikke i handelen:
- Taklampe soverom
- Taklamper kjøkken (2 stk)

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad, kjøkken og stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7504kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 534,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgifter innkreves årlig og dekker forsikring, strøm fellesarealer, felles vedlikehold, andre kostnader. Årlig beløp er på kr. 18.403,-. Ev. felleskostnader vil avregnes ved overtakelse av leiligheten.

Kommunale avgifter

Kr 12 036,-pr. 2025

Siste faktura fra Trondheim kommune var på 1.003,- for februar 2025. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Bl.a. faktureres det ikke for eiendomsskatt for januar og februar. Årlig betales det kr. 4.439,- i eiendomsskatt, dette kommer i tillegg til de øvrige avgiftene fra kommunen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: inkl i felleskostnader.
- Alarm: Ikke tilkoblet.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 850,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 439,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 915 279,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 661 117,- pr. 2023
Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

TV/Internett/Bredbånd

Etter avtale. Eier har abonnement gjennom Telenor bredbånd og betaler ca. 850,- per mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Dronningens gate 27, orgnr. 887592772

Om sameiet

Sameiet med 13 seksjoner, hvorav 4 av disse er næringsseksjoner (lokaler/kontorlokaler) og 9 leiligheter. Sameiet har egen regnskapsfører (Henning Grue i Strinda Eiendom) som eier seksjoner i sameiet. Det er iflg. regnskapsfører ikke ført regnskap siden 2021, men ved henvendelse til megler kan det skaffes regnskapstall fra 2022-24. Det betales inn felleskostnader årlig.

En del av de månedlige felleskostnadene går til sparing og vedlikeholdsfond iflg. regnskapsfører.

Forretningsfører

Strinda Eiendom AS v/ Henning Grue

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. Det er ikke utarbeidet husordensregler i sameiet.

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 89365642

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 354 kvm (Eiertomt)
Felles eiendomstomt.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor du i nærheten av alt Trondheim sentrum har å by på. Leiligheten ligger i toppetasje i en historisk trehusbygård, med 1 minutts gange til Prinsenkrysset og 2 min til Trondheim Torg. Her har man virkelig gangavstand til samtlige servicefunksjoner; det er bla. kort vei til Trøndelag teater, kiosk, treningsstudio, solstudio, dagligvarebutikker, klesbutikker, restauranter, HIST og kinosenter.

Samtidig bor man stille og tilbaketrukket midt i byen. I nærmiljøet er det flotte turområder langs Marinen, Nidarosdomen, Skansen, Kalvskinnet og EC Dahls-parken.

Av kollektivtransport har man gangavstand til Trondheim S, bussholdeplass, flybuss og taxi. Trikken som går til Bymarka har stopp rett utenfor leiligheten.

Over Blomsterbrua fra sentrum finner man Nedre Elvehavn/ Solsiden med ypperlige restauranter, shoppingmuligheter og kafeer. Bakklandet kan også by på koselige gatekafeer. Ellers tilbyr Trøndelag Teater og Olavskvartalet flere kulturarrangementer gjennom året.

Institusjoner som NTNU, St.Olav, BI og Dronning Maud er en kort sykkeltur unna.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i all hovedsak av trehusbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger 1 minutt til fots fra leiligheten og heter Dronningens gate". Det er også gangavstand til Trikk, og togstasjon.

Skoler og barnehager

- Løkkan barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Birralee barnehage (3-5 år) 0,6 km.
- Midtbyen barnehage (1-5 år) 0,7 km.

- Birralee International School 0,6 km.
- Nidelven skole (1-10 kl.) 0,8 km.
- Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 1 km.

- Trondheim Katedralskole, 0,6 km.
- Thora Storm videregående skole, 0,6 km.
- Barneskolekrets: Ila.
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.04.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Fjærhengsler på trapperomsdører må påmonteres.

Det er uvisst om mangelen er gjennomført eller ikke, men det er ikke søkt om ferdigattest på ombyggingen. Iflg. selger ble alle seksjonseiere påbelagt å montere automatisk dørlukker på dørene som brannvernstiltak. Dette ble utført. Det gjøres dog oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Takstmanns kommentar til planløsning:
Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Enkelte vegger er blitt fjernet eller flyttet, kott som har blitt omgjort til soverom har blitt utvidet, det fremkommer ikke om
dette er byggesøkt endret.

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslys ate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for
helse, miljø og sikkerhet? Nei

Meglers kommentar til planløsning:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger (1988) mottatt fra kommunen. Følgende avvik/endringer er funnet:
- Tidligere kott er utvidet og endret til soverom.
- I den sammenheng er det også gjort mindre endringer på vegger tilknyttet rommet.
- Vegg mellom stue/kjøkken fjernet ifbm. oppussing av kjøkken 2021

Nevnte endringer fra kott til soverom er søknadspliktig tiltak iflg. kommunen. Det foreligger ikke godkjent søknad på bruksendring i kommunens arkiv. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Vegg fjernet mellom stue og kjøkken er ikke søknadspliktig.

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 ligger i et regulert området med planid "5001 r0118" og er avsatt til bla. sentrumsformål - nåværende i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Planforslag som berører eiendommen er Nordøstre kvadrant i Midtbyen med planid "5001 r20180001".

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:

5001/402/282/10:
28.02.2025 - Dokumentnr: 232195 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.11.1988 - Dokumentnr: 28226 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/864
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 013 SEKSJONER

15.08.2000 - Dokumentnr: 14003 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:363
Bruksrett med vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim Kommune

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

I hht. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 0,92% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 997,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. interiørveiledning kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (privatvisninger gratis) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 900,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 087,- 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 26. mars 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Dronningens gate 27

Dronningens gate 27

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Birralee International School ...	289 elever, 20 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	37 elever, 5 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Steinerskolen i Trondheim (1-1...	240 elever, 19 klasser	13 min 🚶 1 km
Ila skole (1-7 kl.)	403 elever, 26 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Thora Storm videregående skole	1100 elever	8 min 🚶 0.6 km

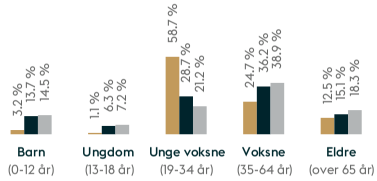
Offentlig transport

St. Olavs gate	Linje 9	1 min 🚶 0.1 km
Dronningens gate	Totalt 26 ulike linjer	1 min 🚶 0.1 km
Skansen stasjon	Linje R60, R70	9 min 🚶 0.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚶 0.9 km
Trondheim Værnes		32 min 🚗

Barnehager

Løkkan barnehage (1-5 år)	17 barn	7 min 🚶 0.5 km
Birralee barnehage (3-5 år)	52 barn	9 min 🚶 0.6 km
Midtbyen barnehage (1-5 år)	37 barn	10 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen vestre	1 716	1 333
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 49/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

⚽ Leutenhaven streetbasketbane	5 min 🚶
⚽ Prinsens gt	6 min 🚶
🚴 Impuls Treningssenter Leutenha...	4 min 🚶
🚴 HIT Trondheim	6 min 🚶

«Veldig sentralt, men samtidig rolig. God utsikt og frisk luft fra en fantastisk takterasse!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100



FINN

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 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dronningens gate 27

7012 TRONDHEIM

5001/402/10/282/0/0

Rapportdato

19.03.2025

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

Befaring utført den 13.03.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/282/0/0

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.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/282/0/0

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.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

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.

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.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

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 over 25kg 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.

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.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/282/0/0

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: Dronningens gate 27 , 7012, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/402/10/282/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

Tomt: 354.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Helena Bjørbekk, Kasper Oftebro

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i tredje etasje (loft) på en bygård, hovedsakelig oppført i tre, over kjeller i sparestein og betong. Utvendig er bygget kledd med panel og taket er et valmtak, tekket med skifer og asfaltpapp. Vindu har 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

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. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken totalrehabilitert i 2021. Bad ble renovert av tidligere eier, trolig rundt 2006/2007.

Øvrig informasjon om oppdraget

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/282/0/0

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.

3 Etasje			
Primærrom 67 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 67 m²	**BTA** 71 m²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, 2 soverom, bad, åpen kjøkken/stue løsning.		**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. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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.

3 Etasje			
BRA-i 67 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, 2 soverom, bad, åpen kjøkken/stue løsning.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 67 m²

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Trolig tilhørende bod til leiligheten, denne ble ikke målt da undertegnede ikke vet hvor den ligger.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

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

Vinduer / dører: Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Det er påvist at enkelte vinduer og dører kniper i karm.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: 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.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. 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. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Mangelfull ventilering av badet. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

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?
2025-03-18 og 2025-03-14

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Enkelte vegger er blitt fjernet eller flyttet, kott som har blitt omgjort til soverom har blitt utvidet, det fremkommer ikke om dette er byggesøkt endret.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 13.04.1988

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

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

3 Vinduer / dører

TG 2

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.

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: 2005

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.
Det er påvist at enkelte vinduer og dører kniper i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

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 tredører er 2-8 år.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, Malt Takess i 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. Trolig 2006/2007 ifølge tidligere salgsprospekt.

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?
Nei

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.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
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.

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.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
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.

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)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Vegghengt servant , Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

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 IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk

5 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:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
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.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

6 Kjøkken TG 1

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?
Ja

Kommentar:
Heltre benkeplate har noen sprekker og begynnelse på svelling.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

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

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
TG2. TG2 settes på benkeplate da den har svellet og fått en sprekk.

Levetid:

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

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

7 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.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via varmekabler/varmefolie.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn.
Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Mangelfull ventilering av badet.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

TG IU

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:
Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

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?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

DRONNINGENS GATE 27 - 5001/402/10/262/0/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørbekk, Helena Løvdal	9578-5999-4-4192764	2025-03-18 17:13:02
Oftebro, Kasper Lien	9578-5994-4-3943521	2025-03-14 13:25:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
42-0019/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dronningens gate 27, 7012 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Helena Løvdal Bjørbekk, Kasper Lien Oftebro

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6878061
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Salgsannnse fra 2020 sa at badet ble pusset opp i 2006/2007

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blåsmo Elektro AS. Innstallering av nytt kjøkken sommeren 2021. Noen nye kurser ifbm. induksjonsovn, samt to taklamper og flere stikkontakter på det nye kjøkkenet. Varmtvannstank også installert av elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn (Tensio AS): 15.11.2023 El-fiks (Lovel AS): 04.03.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prorør AS har gjort rørarbeid på kjøkken da det ble installert sommeren 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vegg mellom kjøkken og stue er blitt revet ned, og nytt gulv med varmefolie under er blitt lagt i hele arealet. Alt gjort i forbindelse med innstallering av nytt kjøkken sommeren 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i salgsoppgave fra 2020. 67kvm.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0019/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Oftebro, Kasper Lien	**2025-03-14**	**Bjørbekk, Helena Løvdal**	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Oftebro, Kasper Lien

Identifikasjon

bankID Bjørbekk, Helena Løvdal

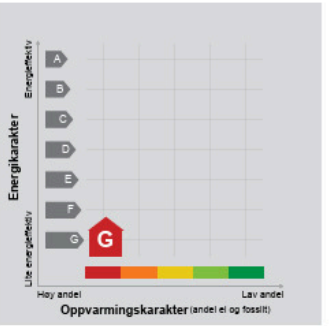
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Dronningens gate 27
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	402
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182165875
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-94506
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 504 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 504 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET Dronningens gt 27
(Revidert 9.3. 2005)

§ 1 Sameiets navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Dronningens gt 27.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og skape gode bo og næringsforhold for seksjonseierne i sameiet Dronningens gt 27.

§ 2 Eiendommen

Dronningens gt 27, gnr. 402, bnr. 282, i Trondheim Kommune er et sameie som reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai Nr. 31, 1997. Gården er inndelt i 13 seksjoner nummerert fra 1 - 13.

Seksjon nr. 1, 2, 12 og 13 skal benyttes til næringsformål og er regulert butikk- og kontorlokaler. Seksjon nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 er regulert og skal benyttes til boligformål.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons bruttoareal BTA.

Areal som ikke omfattes av egne seksjoner er fellesarealer og disponeres i henhold til bestemmelsene i vedtektene og Eierseksjonsloven. Dette omfatter bl.a. ganger og boder i kjeller. Terrassene som vender mot bakgård betegnes som felles areal for de seksjonene som har utgang og tilgang til disse, med mindre særskilte avtale er gjort mellom seksjonseierne i etasjen. En slik særavtale skal meldes skriftlig til styret og blir et vedlegg til vedtektene.

§ 3 Sameiebrøker

Sameiebrøkene er som følger:

Seksjon nr.	Sameiebrøk	Bruk
1	85	Næring
2	60	Næring
3	35	Bolig
4	41	Bolig
5	39	Bolig
6	112,5	Bolig
7	75	Bolig
8	85	Bolig
9	97	Bolig
10	67,5	Bolig
11	62	Bolig
12	90	Næring
13	65	Næring
SUM	**914**	

Sameiebrøkene har betydning for fordeling av felleskostnader og fellesinntekter, for fordelingen av sameiernes felles ansvar ovenfor tredjemann og for oppløsning av sameiet.

Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke gitt. Når vedtak skal tas må 2/3 av seksjonene avgi stemme, enten ved oppmøte eller ved å gi en skriftlig stemme. For at vedtaket skal være gyldig må det være 50 % flertall for vedtaket av de som avgir stemmer.

§ 4 Bruksavtale

Bodkjeller er fellesareal og er inndelt i 12 like store boder. Seksjon 2 og 13 disponerer en bod i fellesskap. De øvrige seksjonene disponere hver sin bod. Kjellerdør skal holdes låst.

Det er tinglyst en overenskomst mellom eier av bakgårdsarealet og Sameiet i Dronningensgate 27. Denne sikrer seksjonseierne i Sameiet Dronningensgate 27 tilgjengelig adkomst, areal til avfallsfellesskap og prioritert parkering (se vedlegg 1 til vedtektene).

§ 5 Felles eiendeler

Sameiet har noen felleseiendeler: høytrykksspyler og hageredskaper.
Dette utstyret skal kun benyttes av seksjonseierne i tilknytning til eiendommen Dronningensgate 27. Seksjonseierne må ved bruk skrive seg på liste og være ansvarlig for at utstyret er like helt etter bruk og at alle deler blir satt tilbake.

§ 6 Fordeling av felleskostnader, drift og vedlikehold

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Eksempel på dette er kostnader til strøm i fellesarealer, til vedlikehold av fasade og fellesareal, til forretningsfører, forsikring av bygningen. Seksjonene 12 og 13 som består av kjeller lokaler får 50 % rabatt på denne typen kostnader.

Ved utgifter hvor kostnaden relatert til den enkelte seksjon ikke påvirkes av seksjonens areal, fordeles kostnaden likt for hver seksjon. Dette skal avklares ved flertall på sameie møte. I dette tilfellet vil det ikke bli gitt rabatt på kostnaden til kjellerseksjonene nr 12 og 13.

Seksjonseierne kan også pålegges å betale akontobeløp, som skal dekke framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom flertallet i sameiet har vedtatt det, enten skriftlig eller på sameiemøte.

Hver seksjon skal ha installert egen måler for bruk av elektrisk kraft og bærer selv alle utgifter til slikt forbruk. Vann, kloakk og renovasjon dekkes av hver enkelt seksjonseier og betales direkte til Trondheim Kommune.

Hver seksjonseier har ansvar for vedlikehold av sin egen seksjon, dette innebefatter også utvendige flater på vinduer, terrassedører og inngangsparti til egne seksjoner.

Felleskostnader skal innbetales til sameiets konto etter regning en gang i året, frist er 1. mars.

§ 7 Forsikring

Sameiet tegner fullverdiforsikring på gården, mens den enkelte seksjonseier dekker øvrige forsikringer som vedkommende finner nødvendige. Styret oppbevarer betingelsene for forsikringen og seksjonseierne kan få lånt denne på forespørsel. Når ny forsikringsavtale inngås sender styret ute en kopi av vilkårene til alle seksjonene. Hver enkelt seksjonseier har selv ansvaret for å sette seg inn i hvilke vilkår som gjelder. Hvis det gjøres endringer i betingelsene til forsikringen skal styret informere alle seksjonene.

Egenandel ved skadeoppgjør der skadeårsaken ligger i en eller flere av eierseksjonene (ikke fellesanlegg) blir dekket av den/de berørte seksjonseiere. Hvis en skadesak i en seksjon påfører andre seksjoner skader så er seksjonen hvor hendelsen til skadeårsaken oppstod som må ta utgiftene til egenandelen.

§ 8 Styre

Sameiets styre skal bestå av 3 personer som skal være seksjonseiere. Styrets formann velges for ett år ad gangen. Styrets øvrige medlemmer velges for to år ad gangen. Styrehonorar er satt til kr 1500 per år for styreleder og til kr 500 per år for de øvrige styremedlemmene. Dette honoraret utbetales i desember samme året som styrevervet er utført. Årsmøtet kan vedta å endre honoraret.

Styret kan gjøre vedtak uten å hente inn flertall fra alle seksjonene på saker som totalt utgjør en kostnader på kr 10 000,- per år

§ 9 Forretningsførsel

Styret skal beslutte hvem som skal ta seg av den daglige forretningsførsel, som omfatter innkrevning av sameiernes dekning av felleskostnader, betaling av regninger, oppsett av budsjett, regnskap mv. Regnskapet for forrige år skal være klare til presentasjon på sameiets årsmøte. Forretningsfører velges for to år ad gangen. Forretningsfører sitt honorar er satt til kr 4000,- og utbetales i desember samme året som oppgaven er utføres. Årsmøtet kan vedta å endre honoraret.

Revisor honoreres etter regning. Revisors oppgave er å revidere sameiets regnskap. På årsmøtet kan man velge å bytte revisor.

§ 10 Årsmøte

Årsmøte skal avholdes innen 31. mars hvert år. Innkalling skal skje senest 2 uker før årsmøtet, og skal inneholde alle relevante dokumenter. Alle sameiere har møterett og talerett på årsmøtet. Sameier kan la seg representere ved skriftlig fullmakt.

Følgende saker skal behandles på årsmøtet:

1. Godkjennelse av innkalling.
2. Godkjennelse av regnskap og budsjett.
3. Gjennomgang av arbeidet styret har utført siste året.
4. Valg av styre for neste år.
5. Valg av forretningsfører for neste år
6. Valg av revisor for neste år
7. Revisjon av vedtekter
8. Større vedlikeholdsoppgaver, påkostninger, utbedringer mv.
9. Eventuelt

Styret kan ved behov innkalle til felles seksjonsmøte ellers i året. Innkalling skal skje senest 2 uker før seksjonsmøtet og skal inneholde alle relevante dokumenter. Alle sameiere har møterett og talerett på dette møtet. Sameier kan la seg representere ved skriftlig fullmakt.

§ 11 Bruk av seksjoner

Den enkelte seksjonseier har full disposisjonsrett over sin seksjon. Bruken skal ikke være til vesentlig sjenanse for de øvrige seksjonene. Ved hendelser som dette skal det sendes skriftlig klage til styret som vurderer saken og ved behov sender skriftlig klage videre til seksjonen det gjelder.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet som medfører vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Dette omfatter bl.a. at det ikke kan drives virksomhet eller aktivitet som medfører vesentlig støy på kvelder, helger og helligdager, luktplager, økt brannrisiko i sameiet, problemer med avfallshåndteringen eller annen vesentlig ulempe.

Eventuelle merkostnader som seksjonseier sitt bruk påfører øvrige seksjonseiere skal dekkes av den ansvarlige seksjonseier. Dette gjelder særlig økning i forsikringspremier eller vedlikehold som følge av økt brannrisiko, større slitasje mv.

All endring av næringsvirksomhet innenfor hva næringsseksjonen er reguler til skal varsles styret senest 4 uker før næringsvirksomheten igangsettes.

§ 12 Omsetning av seksjoner

Når en seksjonseier legger sin seksjon ut for salg plikter seksjonseier å legge ved sameievedtektene i salgsoppgaven.

Ved salg av seksjon plikter seksjonseier (selger) å underrette sameiets styre om salget innen 14 dager etter kontraktsinngåelse, samt å oppgi kontaktinformasjon til den nye eieren.

§ 13 Husordensregler

Formålet med husordensreglene er å skape ro og orden, og sikre best mulig boforhold.

1. Det er ikke tillatt å kaste avfall i ganger, bakgård eller øvrige fellesarealer.
2. Det er ikke tillatt å røyke i fellesoppganger
3. Sykler og barnevogner skal kun parkeres på anvist sted. Sykler skal IKKE plasseres i trappeoppgang
4. Hovedinngangen skal alltid være låst
5. Det skal være alminnelig ro i huset i tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 også i helger og helligdager. Det er uansett tidspunkt ikke tillatt å ha et støynivå som kan være til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere. Ved arrangementer e.l. som forventes å kunne sjenere naboer mv., skal disse underrettes.
6. Til enhver tid gjelder normal skikk og bruk i sameiet.

Gjentatte brudd på overnevnte regler, kan betraktes som misligholdelse av sameievedtektene.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at vedkommendes leietakere, gjester mv. overholder husordensreglene.

§ 14 Utleie av seksjoner

Ved utleie er det seksjonseier som er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldende vedtektene for sameiet.

Ved utleie skal sameiets styre underrettes om leieforholdets art, varighet og navn på en kontaktperson som skal være en av leietakerne hvis det er flere leietakere i en seksjon. Det er seksjonseier sitt ansvar å informere sine leietakere om hvilke husregler som gjelder for Sameiet Dronningensgate 27 og sørge for at disse blir overholdt. Hvis dette ikke overholdes kan styret kreve at utleieforholdet blir avsluttet. Det skal da forligge 2 skriftlige advarsler fra styret på forhånd.

Det er ikke tillatt at eiers eller leietakers virksomhet er i strid med det formål seksjonen er godkjent og regulert for. Næring må være spesielt oppmerksom på at alle offentlige krav til brannsikkerhet, avtrekk- ventilasjon og lydisolering skal være ivaretatt.

§ 15 Dyrehold

Dyrehold er tillat i den grad det ikke sjenerer de øvrige seksjonene med støy, lukt eller andre forhold som skaper mistrivsel for de øvrige beboerne. Ved brudd på dette skal det gis 2 skriftlige advarsler fra styret. Hvis ikke disse tas til følge kan styret nekte dyrehold for den aktuelle seksjonen.

§ 16 Dugnad

Det skal holdes en årlig dugnad i sameiet, denne avholdes normalt i månedsskiftet mai/juni. Her skal man utføre enkelt vedlikehold at byggingen, fellesområder og området rundt Dronningensgate 27. Seksjonseierne er pliktig til å delta på dugnaden. Oppmøte skal loggføres. Hvis en seksjonseier uteblir fra dugnaden for andre eller flere ganger på rad skal denne seksjonseieren kreves for kr 300 per time beregnet ut fra dugnadens varighet.

§17 Forholdet til Lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder de bestemmelser som er gitt i Lov om eierseksjonen. Loven er ufravikelig, hvilket betyr at bestemmelsene i loven vil gå fremfor vedtektsbestemmelser.

For Sameiet Dronningens gate 27

Trondheim 6/4. 2005

P. Brovold & S. Isaksen (seksjon nr 1)

Andre Rygh (seksjon nr 7)

Henning Grue (seksjon nr 2 + 13)
(for Tycoon Invest AS)

Even Andre Fiskvik (seksjon nr 8)

Mentz og Mari Schjetne (seksjon nr 3)

Fredrik og Gunvor Aas (seksjon nr 9)

Ola Huseth
(seksjon nr 4)

Silje Maren Fossåskaret/
Viggo Stavnes (seksjon nr 10)

Anne Marie Sandvik (seksjon nr 5)

Randi Holden (seksjon nr 11)

Aasmund S. Myrbostad (seksjon nr 6)

Eskil Pettersen (seksjon nr 12)
(for Nor Eiendomsforvaltning AS)

701M1
402/281 Byggesak Ved

NDHEIM BYGNINGSRÅD
RMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

PROTOKOLLUTSKRIFT

TC

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Dronningens gate 23 og		den 05.02.1985	Sak nr. B 19/85

27, St. Olavs gt. 11 og 13,
Holstveita 2.

Søknad om rehabilitering og bruksendring mottatt 16. juni 1984 fra Per Solem Arkitektkontor på vegne av Ola Frost A/S og Fridén VVS A/S.
Søknaden gjelder 5 eiendommer som utgjør omtrent halvparten av bebyggelsen i kvartalet mellom Prinsens gate, Dronningens gate, St. Olavs gate og Holstveita.
Det tenkes foretatt en omfattende rehabilitering av bygningsmassen samtidig som eksisterende boliger i 1. etasje skal søkes bruksendret til forretningsvirksomhet. Mesteparten av bakgårdsbebyggelsen forutsettes revet og de indre deler av eiendommene forutsettes overdekket av et glasstak og brukt til forskjellige aktiviteter. Fra søknaden hitsettes følgende oversikt over arbeidene:

"Dronningens gt. 23:

Hovedgård: ingen endring, generell/istandsetting

Bakgård : rehab./ombygging av eksist. smie med 2.etg. til næringsvirksomhet.

Bruksendring samt rehab./ av eksist. særpregede bakgårdsbygn. til forretningsformål.

Dronningens gt. 27:

Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: rehab./ombygging av eksist. to leiligheter
Loft : uendret fra dagens bruk

Bakgård : sterkt forfalt bakgård rives

St. Olavs gt. 11:

Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: ombygging av to leiligheter til tre
loft : uendret

Bakgård : rives

St. Olavs gt. 13

Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: rehab./omb. av eksist. leilighet
loft : uendret

Bakgård : rives

Holstveita 2

Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretn.formål
2.etg.: rehab./omb. av eksist. en leilighet
loft : uendret

Bakgård : rives

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 2.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 05.02.85	Sak nr. B 19/85

VEDR. BYGGEMELDING
DRONNINGENS GT. 23, 27, ST. OLAVS GT. 11, 13, OG HOLSTVEITA 2. Forts.

Glassoverbygg over gårdsrommene

Søknaden omfatter klimakontrollert glassoverbygg over gårdsrommet.

Fasaden

Det blir ingen endring i fasader mot Dronningens gt., St. Olavs gt. og Holstveita. Inn mot gårdsrom vil en likeledes prøve å bevare nåværende uttrykk, og istandsetting etter riving vil bli tilpasset dette.

Det forutsettes en løpende dialog med bygningskontrollen under detaljplanleggingen. Eksist. smie og bakgårdsbygning i Dronningens gt. 23 ønskes bevart, rehabilitert og tilpasset det totale miljø i bakgården.

Brannteknisk forhold

Det er lagt vekt på at nåværende oppdeling mellom hovedgårder blir bibeholdt. Likeledes er det lagt vekt på at alle leieforhold i 2. etasje og loft har minst to rømningsveier. Selve gårdsrommet kan rømmes via eksist. portromadkomster, tilsammen 5 stk.

Generelt

Utgangspunkt for prosjektet er å skape et særpreget kvartal med småbutikker og boliger, rundt et aktivt og klimakontrollert gårdsrom. Selve gårdsrommet er tenkt benyttet til bl.a. "gate-teater", kunstutstillinger og konserter.

Likeledes er den tiltenkte forretningsvirksomhet basert på varierte småbutikkutvalg og brukskunst (keramikkverksted, vevstue o.l.) Den klimakontrollerte glassoverdekking av gårdsrommet ansees som en betingelse for helårlig aktiviteter. "

Søknaden har vært forelagt plankontoret, som i uttalelse mottatt 01. november 1984 anførte:

"De berørte eiendommer inngår i reguleringsplanen for Midtbyen, stadfestet 28.08.81. Dronningens gate 23 og Holstveita 2 er her regulert til forretning/kontor, mens Dronningens gt. 27 og St. Olavs gt 11 - 13 er regulert til boligformål. Alle eiendommene inngår videre i bevaringsområdet Sanden.

Det innsendte prosjektet må vurderes i forhold til følgende reguleringsbestemmelser:

§ 3.4: " 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."

Plankontoret kan ikke se at noen av disse forholdene er utilfredsstillende for leilighetene som søkes endret til forretning .

§ 10, 3. ledd: "Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet eller ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde."

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

3

TC 3.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 05.02.85	Sak nr. B 19/85

Etter plankontorets syn er det påtenkte glassoverbygget sterkt i strid med intensjonene i denne bestemmelsen, da det her føres inn bygningselementer som er totalt fremmede i bevaringsområdet.

§ 13: "Kvartalenes indre kan nyttes til fellesareal for flere eiendommer og utnyttes til formål som øker områdets verdi som boligstrøk."

De foreslåtte aktivitetene i det indre kvartal er etter plankontorets oppfatning med på å forringe leilighetenes brukbarhet, da det legges opp til virksomheter som vil genere beboerne i området. For disse vil det ikke lenger være privat uteareal i kvartalet.

I tillegg til disse bestemmelsene vil plankontoret peke på at bevaringsintensjonene ligger ikke bare i å ta vare på fasader og dermed et tynt skall langs gateløpene, men også konstruktive elementer i bebyggelsen og planløsnings- og kvartalsstrukturen. Disse momentene gjør at det innsendte prosjekt er klart i strid med Midtbyplanens bestemmelser og intensjoner, og det kan derfor ikke behandles uten en eventuell reguleringsmessig forbehandling. Plankontoret vil i tilfelle stille seg avvisende til en reguleringsendring som skulle tilrettelegge for godkjenning av prosjektet, spesielt for de eiendommer som er regulert til boligformål. For den forretnings/kontorregulerte del av prosjektet er plankontoret innstilt på å delta i en videre diskusjon om utnyttelse av bakgårdsarealene i tråd med det som er anført i byggemeldingen."

Det er senere holdt møte mellom byggherre, arkitekt og representanter for administrasjonen, noe som har foranlediget følgende utdypende uttalelse fra plankontoret:

" Det vises til vår uttalelse datert 31. oktober 1984. Saken er etter dette drøftet i møte mellom arkitekt, byggherre og representanter fra byggesakskontoret og plankontoret. I møtet fikk administrasjonen anledning til å utdype de reguleringsmessige forutsetninger ut fra Midtbyplanens bestemmelser innenfor spesialområdet Sanden som som også omfatter det aktuelle kvartalet, og sitt syn ut fra dette på bevaringsmessige hensyn og mulighetene for fornyelse i forhold til det innsendte prosjektet. Arkitekt og byggherre redegjorde nærmere for bygningsteknisk tilstand, eiendomsforhold, økonomi og utbedringsmuligheter, som utfyllende bakgrunn for den måten kvartalet er foreslått utnyttet på.

Det kom frem at bare en liten del av husrekken mot St. Olavs gate som er regulert til boligformål, er i bruk som bolig, og at deler av bebyggelsen står ubenyttet, etter at den midlertidig har vært benyttet til butikkformål. Prosjektet forutsetter at hele 2. etasje i de bygningene som er regulert til boligformål, skal nyttes til leiligheter og at antall boligenheter skal være det samme som før, men med noe omdisponering fra 1. til 2. etasje. Det kom ellers frem at der er sjenanse for boliger i 1. etasje på grunn av at busser har oppstillings- og venteplass i St. Olavs gate. Dette kan imidlertid ikke ses som en permanent situasjon, og kan heller ikke tillegges avgjørende vekt. Fasadene er forutsatt uforandret eller ført tilbake til en mer opprinnelig skikkelse der hardhendte forandringer har vært foretatt.

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

4

TC 4.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 05.02.85	Sak nr. B 19/85

En del av plankontorets kritikk av prosjektet var rettet mot en forholdsvis hardhendt behandling av opprinnelig romoppdeling og bærende konstruksjoner i 1. etasje, videre at en ved en såvidt sterk opprydding i bakgårdsbebyggelsen mistet trekkene i eiendomsstrukturen, og endelig at områdets boligkvalitet ble redusert ved at der ikke ble noe uteareal for boligene ved at gårdsrom ble publikumsareal og fotgjengerareal for forretninger, alt ting som berører områdets karakter som regulert spesialområde. I møtet kom det fra byggherren forslag om å opprettholde 1. etasje mot gaten for boligfunksjonene med inngangspartier, vindfang/entré, trapperom og enkelte boligrom i den grad det er mulig. Dette vil markere boligfunksjonen i gatebildet, og bidra til å opprettholde mer av planløsning og konstruktive elementer i hver bygning. Annen utnyttelse i 1. etasje til forretningsformål vil da i stor grad rettes mot det indre overdekkede fellesarealet. Videre ble der akseptert å se nærmere på og å omarbeide glassoverdekningen, slik at det blir mulig å oppnå uteoppholdsplasser for 2.etasjes boliger i ytterkant av overdekningen, utenfor glasstakene. Glasstakenes høyde bør om mulig dempes noe.

På dette grunnlaget anbefaler plankontoret at prosjektet blir prinsipielt godkjent, med forbehold om nærmere drøftinger om detaljutformingen når prosjektet er videre bearbeidet.

Plankontoret understreker også at en må se på dette prosjektet som et forsøk på utnyttelse og dermed bevaring av en medtatt del av spesialområdets trebebyggelse hvor det er viktig å høste erfaringer både om hvor hensiktsmessig reguleringsplanen er, og om konkrete arkitektoniske og bygningsmessige løsninger.

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren, som i brev mottatt 18. sept. 1984 uttaler:

" De angjeldende bygninger ligger i sin helhet innenfor spesialregulert område, og er alle oppført i tiden rundt 1850 - etter brannen i 1842.

Særlig mot Holstveita, men også i noen grad mot St.Olavs gate (og på hjørnet mot Dronningens gate) er hovedbygningens opprinnelige preg fremdeles godt bevart.

Det må legges stor vekt på å bevare og styrke hovedbygningens opprinnelige preg/1800-tallskarakter - noe planene også kan seees å ha med som et viktig punkt. Detaljer vedr. eksteriørutforming, så som vindustyper, paneltyper, trapper m.v. bør gjøres til gjenstand for egen vurdering.

Videre skal bemerkes at det er grunn til å reservere seg mot at nærmest alle innvendige skillevegger i tømmer skal fjernes i 2. etg. i hovedhusene. Særlig gjelder dette den fine bygningen i Holstveita 2.

Som et eget punkt skal videre fremheves at gatefasaden mot Dronningens gate (23-25) i sterk grad trenges til en gjenskaping av mer opprinnelig eksteriørkarakter.

Planene forutsetter videre en partiell sanering av bakbygningene inne i kvartalet. Denne planen samsvarer godt med hva som tidligere herfra er anbefalt tatt vare på/akseptert revet.

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

5

TC 5.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 05.02.85	Sak nr. B 19/85

Også de planlagt gjenstående bakbygninger må sikres en kvalitativt høyverdig utbedring innenfor den foreliggende plan om åpning/offentliggjøring av gårdsrommene.

Planenes "clou", teknisk sett, er ideen om en klimakontroll ved glassoverbygning av utearealene inne i kvartalet.

Dette er et løsningsprinsipp som ennå vel ikke har vært skikkelig utprøvd i Trondheim. Det må være av en viss interesse å få erfaring fra utprøving av slike prinsipper, bl.a. fordi dette vil kunne få betydning når det gjelder utnyttelse og aktivisering og av flere tilsvarende soner innenfor Trondheims-bebyggelsen, særlig i sentrum.

Det angjeldende kvartal som fra før er nokså "opprevet" i det indre bør være et relativt velegnet sted for et slikt eksperiment.

På denne bakgrunn anbefales intensjonene i planen på dette punkt.

Detaljer vedr. utforming av en glasstaksløsning m.v. antas at det vil være mulig å komme tilbake til for nærmere vurdering."

Søknaden har også vært forelagt brannvesenet og Trondheim brann-styre vedtok i møte 15.08.1984 følgende:

" 1. Alle bygningene må fullsprinkles etter forsikringsselskapenes regler. Eventuelle dispensasjoner fra regelverket gis av Trondheim brannstyre. Brannvesenet skal ha kopier av sprinkler-kontrollens kommentarer og kontroller.

2. I glassoverbygget skal det monteres røykluker (areal 6 m^2) med manuell åpning fra terreng.

3. Rømningsforholdene fra restaurantens 2. etasje må bedres. Planer må innsendes for godkjennelse.

4. Alle leilighetene må utgjøre egne brannceller med brannmotstand 60 min.

5. Vinduene i gatefasadene må tilfredsstille kravene til vindu som rømningsveg (Byggeforskriftene kap. 55:525).

6. På strategiske steder i gårdsrommet plasseres moderne husbrann-slanger som skal dekke butikkarealene.

7. Utgangene fra gårdsrommet skal merkes med markeringslys og ledelys.

8. Eventuelle ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt. "

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

6

TC 6.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 05.02.1985	Sak nr. B 19/85

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt planene for rehabilitering og bruksendring av eiendommene Dronningens gate 23 og 27, samt St. Olavs gate 11 og 13 og Holstveita 2 og godkjenner disse i prinsippet.
Det forutsettes at prosjektet videre bearbeides i samsvar med de uttalelser som har framkommet og legges fram for bygnings-rådet for fortsatt behandling av revidert prosjekt.
Videre forutsettes at detaljert materiale som redegjør for arbeidene på hver enkelt eiendom legges fram for administrativ sluttbehandling.

Bygningsrådet godkjenner i prinsippet bruksendring i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 91 A, men forbeholder seg å vurdere omfanget og forholdet mellom bolig-arealer og forretningsarealer når revidert prosjekt foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at endret forhold mellom boligareal og forretningsareal vil kunne utløse krav om dekning av parkeringsplasser i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.

Videre gjøres oppmerksom på byggeforskriftenes krav til adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede.

Vedtak

Saken utsettes

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Dronningens gate 23 og		den 05.03.85	Sak nr. B 55/85

27, St. Olavs gt. 11 og 13,
Holstveita 2.

Søknad om rehabilitering og bruksendring mottatt 16. juni 1984 fra Per Solem Arkitektkontor på vegne av Ola Frost A/S og Fridén VVS A/S.
Søknaden gjelder 5 eiendommer som utgjør omtrent halvparten av bebyggelsen i kvartalet mellom Prinsens gate, Dronningens gate, St. Olavs gate og Holstveita.
Det tenkes foretatt en omfattende rehabilitering av bygningsmassen samtidig som eksisterende boliger i 1. etasje skal søkes bruksendret til forretningsvirksomhet. Mesteparten av bakgårdsbebyggelsen forutsettes revet og de indre deler av eiendommene forutsettes overdekket av et glasstak og brukt til forskjellige aktiviteter. Fra søknaden hitsettes følgende oversikt over arbeidene:

"Dronningens gt. 23:

Hovedgård: ingen endring, generell/istandsetting
Bakgård : rehab./ombygging av eksist. smie med 2.etg. til næringsvirksomhet.
Bruksendring samt rehab./ av eksist. særpregede bakgårdsbygn. til forretningsformål.

Dronningens gt. 27:

Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: rehab./ombygging av eksist. to leiligheter
Loft : uendret fra dagens bruk
Bakgård : sterkt forfalt bakgård rives

St. Olavs gt. 11:

Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: ombygging av to leiligheter til tre
loft : uendret
Bakgård : rives

St. Olavs gt. 13

Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: rehab./omb. av eksist. leilighet
loft : uendret
Bakgård : rives

Holstveita 2

Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretn.formål
2.etg.: rehab./omb. av eksist. en leilighet
loft : uendret
Bakgård : rives

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 2.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 05.03.85	Sak nr. B 55/85

VEDR. BYGGEMELDING
DRONNINGENS GT. 23, 27, ST. OLAVS GT. 11, 13, OG HOLSTVEITA 2. Forts.

Glassoverbygg over gårdsrommene

Søknaden omfatter klimakontrollert glassoverbygg over gårdsrommet.

Fasaden

Det blir ingen endring i fasader mot Dronningens gt., St. Olavs gt. og Holstveita. Inn mot gårdsrom vil en likeledes prøve å bevare nåværende uttrykk, og istandsetting etter riving vil bli tilpasset dette.

Det forutsettes en løpende dialog med bygningskontrollen under detaljplanleggingen. Eksist. smie og bakgårdsbygning i Dronningens gt. 23 ønskes bevart, rehabilitert og tilpasset det totale miljø i bakgården.

Brannteknisk forhold

Det er lagt vekt på at nåværende oppdeling mellom hovedgårder blir bibeholdt. Likeledes er det lagt vekt på at alle leieforhold i 2. etasje og loft har minst to rømmingsveier. Selve gårdsrommet kan rømmes via eksist. portromadkomster, tilsammen 5 stk.

Generelt

Utgangspunkt for prosjektet er å skape et særpreget kvartal med småbutikker og boliger, rundt et aktivt og klimakontrollert gårdsrom. Selve gårdsrommet er tenkt benyttet til bl.a. "gate-tester", kunstutstillinger og konserter.

Likeledes er den tiltenkte forretningsvirksomhet basert på varierte småbutikkutvalg og bruskskunst (keramikkverksted, vevstue o.l.) Den klimakontrollerte glassoverdekking av gårdsrommet ansees som en betingelse for helårlig aktiviteter. "

Søknaden har vært forelagt plankontoret, som i uttalelse mottatt 01. november 1984 anførte:

"De berørte eiendommer inngår i reguleringsplanen for Midtbyen, stadfestet 28.08.81. Dronningens gate 23 og Holstveita 2 er her regulert til forretning/kontor, mens Dronningens gt. 27 og St. Olavs gt 11 - 13 er regulert til boligformål. Alle eiendommene inngår videre i bevaringsområdet Sanden.

Det innsendte prosjektet må vurderes i forhold til følgende reguleringsbestemmelser:

§ 3.4: " 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."

Plankontoret kan ikke se at noen av disse forholdene er utilfredsstillende for leilighetene som søkes endret til forretning .

§ 10, 3. ledd: "Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet eller ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde."

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

3 TC 3.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 05.03.85	Sak nr. B 55/85

Etter plankontorets syn er det påtenkte glassoverbygget sterkt i strid med intensjonene i denne bestemmelsen, da det her føres inn bygningselementer som er totalt fremmede i bevaringsområdet.

§ 13: "Kvartalenes indre kan nyttes til fellesareal for flere eiendommer og utnyttes til formål som øker områdets verdi som boligstrøk."

De foreslåtte aktivitetene i det indre kvartal er etter plankontorets oppfatning med på å forringe leilighetenes brukbarhet, da det legges opp til virksomheter som vil genere beboerne i området. For disse vil det ikke lenger være privat uteareal i kvartalet.

I tillegg til disse bestemmelsene vil plankontoret peke på at bevaringsintensjonene ligger ikke bare i å ta vare på fasader og dermed et tynt skall langs gateløpene, men også konstruktive elementer i bebyggelsen og planløsnings- og kvartalsstrukturen. Disse momentene gjør at det innsendte prosjekt er klart i strid med Midtbyplanens bestemmelser og intensjoner, og det kan derfor ikke behandles uten en eventuell reguleringsmessig forbehandling. Plankontoret vil i tilfelle stille seg avvisende til en reguleringsendring som skulle tilrettelegge for godkjenning av prosjektet, spesielt for de eiendommer som er regulert til boligformål. For den forretnings/kontorregulerte del av prosjektet er plankontoret innstilt på å delta i en videre diskusjon om utnyttelse av bakgårdsarealene i tråd med det som er anført i byggemeldingen."

Det er senere holdt møte mellom byggherre, arkitekt og representanter for administrasjonen, noe som har foranlediget følgende utdypende uttalelse fra plankontoret:

"Det vises til vår uttalelse datert 31. oktober 1984. Saken er etter dette drøftet i møte mellom arkitekt, byggherre og representanter fra byggesakskontoret og plankontoret. I møtet fikk administrasjonen anledning til å utdype de reguleringsmessige forutsetninger ut fra Midtbyplanens bestemmelser innenfor spesialområdet Sanden som som også omfatter det aktuelle kvartalet, og sitt syn ut fra dette på bevaringsmessige hensyn og mulighetene for fornyelse i forhold til det innsendte prosjektet. Arkitekt og byggherre redegjorde nærmere for bygningsteknisk tilstand, eiendomsforhold, økonomi og utbedringsmuligheter, som utfyllende bakgrunn for den måten kvartalet er foreslått utnyttet på.

Det kom frem at bare en liten del av husrekken mot St. Olavs gate som er regulert til boligformål, er i bruk som bolig, og at deler av bebyggelsen står ubenyttet, etter at den midlertidig har vært benyttet til butikkformål. Prosjektet forutsetter at hele 2. etasje i de bygningene som er regulert til boligformål, skal nyttes til leiligheter og at antall boligenheter skal være det samme som før, men med noe omdisponering fra 1. til 2. etasje. Det kom ellers frem at der er sjenanse for boliger i 1. etasje på grunn av at busser har oppstillings- og venteplass i St. Olavs gate. Dette kan imidlertid ikke ses som en permanent situasjon, og kan heller ikke tillegges avgjørende vekt. Fasadene er forutsatt uforandret eller ført tilbake til en mer opprinnelig skikkelse der hardhendte forandringer har vært foretatt.

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

4 TC 4.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 05.03.85	Sak nr. B 55/85

En del av plankontorets kritikk av prosjektet var rettet mot en forholdsvis hardhendt behandling av opprinnelig romoppdeling og bærende konstruksjoner i 1. etasje, videre at en ved en såvidt sterk opprydding i bakgårdsbebyggelsen mistet trekkene i eiendomsstrukturen, og endelig at områdets boligkvalitet ble redusert ved at der ikke ble noe uteareal for boligene ved at gårdsrom ble publikumsareal og fotgjengerareal for forretninger, alt ting som berører områdets karakter som regulert spesialområde. I møtet kom det fra byggherren forslag om å opprettholde 1. etasje mot gaten for boligfunksjonene med inngangspartier, vindfang/entré, trapperom og enkelte boligrom i den grad det er mulig. Dette vil markere boligfunksjonen i gatebildet, og bidra til å opprettholde mer av planløsning og konstruktive elementer i hver bygning. Annen utnyttelse i 1. etasje til forretningsformål vil da i stor grad rettes mot det indre overdekkede fellesarealet. Videre ble der akseptert å se nærmere på og å omarbeide glassoverdekningen, slik at det blir mulig å oppnå uteoppholdsplasser for 2.etasjes boliger i ytterkant av overdekningen, utenfor glasstakene. Glasstakenes høyde bør om mulig dempes noe.

På dette grunnlaget anbefaler plankontoret at prosjektet blir prinsipielt godkjent, med forbehold om nærmere drøftinger om detaljutformingen når prosjektet er videre bearbeidet.

Plankontoret understreker også at en må se på dette prosjektet som et forsøk på utnyttelse og dermed bevaring av en medtatt del av spesialområdets trebebyggelse hvor det er viktig å høste erfaringer både om hvor hensiktsmessig reguleringsplanen er, og om konkrete arkitektoniske og bygningsmessige løsninger.

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren, som i brev mottatt 18. sept. 1984 uttaler:

"De angjeldende bygninger ligger i sin helhet innenfor spesialregulert område, og er alle oppført i tiden rundt 1850 - etter brannen i 1842.

Særlig mot Holstveita, men også i noen grad mot St.Olavs gate (og på hjørnet mot Dronningens gate) er hovedbygningens opprinnelige preg fremdeles godt bevart.

Det må legges stor vekt på å bevare og styrke hovedbygningens opprinnelige preg/1800-tallskarakter - noe planene også kan sees å ha med som et viktig punkt. Detaljer vedr. eksterigørutforming, så som vindustyper, paneltyper, trapper m.v. bør gjøres til gjenstand for egen vurdering.

Videre skal bemerkes at det er grunn til å reservere seg mot at nærmest alle innvendige skillevegger i tømmer skal fjernes i 2. etg. i hovedhusene. Særlig gjelder dette den fine bygningen i Holstveita 2.

Som et eget punkt skal videre fremheves at gatefasaden mot Dronningens gate (23-25) i sterk grad trenges til en gjenskaping av mer opprinnelig eksterigørkarakter.

Planene forutsetter videre en partiell sanering av bakbygningene inne i kvartalet. Denne planen samsvarer godt med hva som tidligere herfra er anbefalt tatt vare på/akseptert revet.

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 5.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. B 55/85
Matr.nr.		den 05.03.85	

Også de planlagt gjenstående bakbygninger må sikres en kvalitativt høyverdig utbedring innenfor den foreliggende plan om åpning/offentliggjøring av gårdsrommene.

Planenes "clou", teknisk sett, er ideen om en klimakontroll ved glassoverbygning av utearealene inne i kvartalet.

Dette er et løsningsprinsipp som ennå vel ikke har vært skikkelig utprøvd i Trondheim. Det må være av en viss interesse å få erfaring fra utprøving av slike prinsipper, bl.a. fordi dette vil kunne få betydning når det gjelder utnyttelse og aktivisering og av flere tilsvarende soner innenfor Trondheims-bebyggelsen, særlig i sentrum.

Det angjeldende kvartal som fra før er nokså "opprevet" i det indre bør være et relativt velegnet sted for et slikt eksperiment.

På denne bakgrunn anbefales intensjonene i planen på dette punkt.

Detaljer vedr. utforming av en glasstaksløsning m.v. antas at det vil være mulig å komme tilbake til for nærmere vurdering."

Søknaden har også vært forelagt brannvesenet og Trondheim brann-styre vedtok i møte 15.08.1984 følgende:

" 1. Alle bygningene må fullsprinkles etter forsikringsselskapenes regler. Eventuelle dispensasjoner fra regelverket gis av Trondheim brannstyre. Brannvesenet skal ha kopier av sprinkler-kontrollens kommentarer og kontroller.

2. I glassoverbygget skal det monteres røykluker (areal 6 m^2) med manuell åpning fra terreng.

3. Rømningsforholdene fra restaurantens 2. etasje må bedres. Planer må innsendes for godkjennelse.

4. Alle leilighetene må utgjøre egne brannceller med brannmotstand 60 min.

5. Vinduene i gatefasadene må tilfredsstille kravene til vindu som rømningsveg (Byggeforskriftene kap. 55:525).

6. På strategiske steder i gårdsrommet plasseres moderne husbrann-slanger som skal dekke butikkarealene.

7. Utgangene fra gårdsrommet skal merkes med markeringslys og ledelys.

8. Eventuelle ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt. "

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 6

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. B 55/85
Matr.nr.		den 05.03.85	

Saken ble lagt fram i bygningsrådets møte 5.2.85 og vedtatt utsatt.

Det foreligger nå revidert 1.etasjes plan mottatt 26.2.85, der det er innpasset to mindre leiligheter i eiendommene Dronningens gate 27 og St.Olavs gate 13. Etter dette vil de viste tegninger medføre bruksendring fra bolig til forretnings-formål i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens §91A i en sone bak de viste leiligheter i Dronningens gate 27 og St.Olavs gate 13 og en leilighet St.Olavs gate 11 mot Holstveita når det gjelder de arealer som er regulert til boligformål.

I tillegg er vist bruksendret en leilighet i Holstveita 2 Denne er regulert til forretningsformål.

Planene ble 5.2.85 behandlet i Miljøvernutvalget. MVU går imot søknaden idet man henviser til at strøket bør beholde karakteren av boligområde. Kopi av uttalelsen følger saken som vedlegg.

Forslag til vedtak

Bygningsrådet har fått seg forelagt planene for rehabilitering og bruksendring av eiendommene Dronningens gate 23 og 27, samt St.Olavs gate 11 og 13 og Holstveita 2 og godkjenner disse i prinsippet.
Det forutsettes at prosjektet videre bearbeides i samsvar med de uttalelser som har fremkommet og legges fram for bygningsrådet for fortsatt behandling av revidert prosjekt.
Videre forutsettes at detaljert materiale som redegjør for arbeidene på hver enkelt eiendom legges fram for administrativ sluttbehandling.

Det gjøres oppmerksom på at endret forhold mellom bolig-areal og forretningsareal vil kunne utløse krav om dekning av parkeringsplasser i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.

Videre gjøres oppmerksom på byggeforskriftenes krav til adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede.

Prinsippgodkjenningen omfatter ikke den bruksendring eller Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 91 A som er referert i saksfremstillingen.

Bygningsrådet forbeholder seg å komme tilbake til eventuelle bruksendringer når revidert materiale foreligger.

Bygningsrådet gjør i den forbindelse oppmerksom på ønske-ligheten av å beholde den eksisterende bæringsstruktur i bebyggelsen.

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr.

- 7 -

På møtet ble forslaget til vedtak vedtatt enstemmig. Videre ble følgende forslag fra Brobakk vedtatt med 9 mot 1 stemme.

"Bygningsrådet er i utgangspunktet ikke innstilt på bruksendring av boliger til forretningsformål i samband med rehabiliteringen.
Det vises til midtbyplanen".

INNSTILLINGEN VEDTATT

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Dronningens gate 23		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

og 27, St. Olavs gt. 11 og 13,
Holstveita 2.

Fornyet behandling av søknad om rehabilitering og bruksendring mottatt 16. juni 1984 fra Per Solem Arkitektkontor på vegne av Ola Frost A/S og Fridén VVS A/S.
Søknaden gjelder 5 eiendommer som utgjør omtrent halvparten av bebyggelsen i kvartalet mellom Prinsens gate, Dronningens gate, St. Olavs gate og Holstveita.
Det tenkes foretatt en omfattende rehabilitering av bygningsmassen samtidig som eksisterende boliger i 1. etasje skal søkes bruksendret til forretningsvirksomhet. Mesteparten av bakgårdsbebyggelsen forutsettes revet og de indre deler av eiendommene forutsettes overdekket av et glasstak og brukt til forskjellige aktiviteter. Fra søknaden hitsettes følgende oversikt over arbeidene:

"Dronningens gt. 23:
Hovedgård: ingen endring, generell/istandsetting
Bakgård : rehab./ombygging av eksist. smie med 2.etg. til næringsvirksomhet.
Bruksendring samt rehab./ av eksist. særpregede bakgårdsbygn. til forretningsformål.

Dronningens gt. 27:
Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: rehab./ombygging av eksist. to leiligheter
Loft : uendret fra dagens bruk
Bakgård : sterkt forfalt bakgård rives

St. Olavs gt. 11:
Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: ombygging av to leiligheter til tre
loft : uendret
Bakgård : rives

St. Olavs gt. 13
Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretningsformål
2.etg.: rehab./omb. av eksist. leilighet
loft : uendret
Bakgård : rives

Holstveita 2
Hovedgård: generell rehab./ombygging
1.etg.: bruksendring en leilighet til forretn.formål
2.etg.: rehab./omb. av eksist. en leilighet
loft : uendret
Bakgård : rives

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 4.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

VEDR. BYGGEMELDING
DRONNINGENS GT. 23, 27, ST. OLAVS GT. 11, 13, OG HOLSTVEITA 2. Forts.

Glassoverbygg over gårdsrommene

Søknaden omfatter klimakontrollert glassoverbygg over gårdsrommet.

Fasaden

Det blir ingen endring i fasader mot Dronningens gt., St. Olavs gt. og Holstveita. Inn mot gårdsrom vil en likeledes prøve å bevare nåværende uttrykk, og istandsetting etter riving vil bli tilpasset dette.

Det forutsettes en løpende dialog med bygningskontrollen under detaljplanleggingen. Eksist. smie og bakgårdsbygning i Dronningens gt. 23 ønskes bevart, rehabilitert og tilpasset det totale miljø i bakgården.

Brannteknisk forhold

Det er lagt vekt på at nåværende oppdeling mellom hovedgårder blir bibeholdt. Likeledes er det lagt vekt på at alle leieforhold i 2. etasje og loft har minst to rømningsveier. Selve gårdsrommet kan rømmes via eksist. portromsdkomster, tilsammen 5 stk.

Generelt

Utgangspunkt for prosjektet er å skape et særpreget kvartal med småbutikker og boliger, rundt et aktivt og klimakontrollert gårdsrom. Selve gårdsrommet er tenkt benyttet til bl.a. "gate-teater", kunstutstillinger og konserter.

Likeledes er den tiltenkte forretningsvirksomhet basert på varierte småbutikkutvalg og brukskunst (keramikkverksted, vevstue o.l.) Den klimakontrollerte glassoverdekking av gårdsrommet ansees som en betingelse for helårlig aktiviteter. "

Søknaden har vært forelagt plankontoret, som i uttalelse mottatt 01. november 1984 anførte:

"De berørte eiendommer inngår i reguleringsplanen for Midtbyen, stadfestet 28.08.81. Dronningens gate 23 og Holstveita 2 er her regulert til forretning/kontor, mens Dronningens gt. 27 og St. Olavs gt 11 - 13 er regulert til boligformål. Alle eiendommene inngår videre i bevaringsområdet Sanden.

Det innsendte prosjektet må vurderes i forhold til følgende reguleringsbestemmelser:

§ 3.4: " 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."

Plankontoret kan ikke se at noen av disse forholdene er utilfredsstillende for leilighetene som søkes endret til forretning .

§ 10, 3. ledd: "Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet eller ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde."

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 3.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

Etter plankontorets syn er det påtenkte glassoverbygget sterkt i strid med intensjonene i denne bestemmelsen, da det her føres inn bygningselementer som er totalt fremmede i bevaringsområdet.

§ 13: "Kvartalenes indre kan nyttes til fellesareal for flere eiendommer og utnyttes til formål som øker områdets verdi som boligstrøk."

De foreslåtte aktivitetene i det indre kvartal er etter plankontorets oppfatning med på å forringe leilighetenes brukbarhet, da det legges opp til virksomheter som vil genere beboerne i området. For disse vil det ikke lenger være privat uteareal i kvartalet.

I tillegg til disse bestemmelsene vil plankontoret peke på at bevaringsintensjonene ligger ikke bare i å ta vare på fasader og dermed et tynt skall langs gateløpene, men også konstruktive elementer i bebyggelsen og planløsnings- og kvartalsstrukturen. Disse momentene gjør at det innsendte prosjekt er klart i strid med Midtbyplanens bestemmelser og intensjoner, og det kan derfor ikke behandles uten en eventuell reguleringsmessig forbehandling. Plankontoret vil i tilfelle stille seg avvisende til en reguleringsendring som skulle tilrettelegge for godkjenning av prosjektet, spesielt for de eiendommer som er regulert til boligformål. For den forretnings/kontorregulerte del av prosjektet er plankontoret innstilt på å delta i en videre diskusjon om utnyttelse av bakgårdsarealene i tråd med det som er anført i byggemeldingen."

Det er senere holdt møte mellom byggherre, arkitekt og representanter for administrasjonen, noe som har foranlediget følgende utdypende uttalelse fra plankontoret:

" Det vises til vår uttalelse datert 31. oktober 1984. Saken er etter dette drøftet i møte mellom arkitekt, byggherre og representanter fra byggesakskontoret og plankontoret. I møtet fikk administrasjonen anledning til å utdype de reguleringsmessige forutsetninger ut fra Midtbyplanens bestemmelser innenfor spesialområdet Sanden som som også omfatter det aktuelle kvartalet, og sett syn ut fra dette på bevaringsmessige hensyn og mulighetene for fornyelse i forhold til det innsendte prosjektet. Arkitekt og byggherre redegjorde nærmere for bygningsteknisk tilstand, eiendomsforhold, økonomi og utbedringsmuligheter, som utfyllende bakgrunn for den måten kvartalet er foreslått utnyttet på.

Det kom frem at bare en liten del av husrekken mot St. Olavs gate som er regulert til boligformål, er i bruk som bolig, og at deler av bebyggelsen står ubenyttet, etter at den midlertidig har vært benyttet til butikkformål. Prosjektet forutsettor at hele 2. etasje i de bygningene som er regulert til boligformål, skal nyttes til leiligheter og at antall boligenheter skal være det samme som før, men med noe omdisponering fra 1. til 2. etasje. Det kom ellers frem at der er sjenanse for boliger i 1. etasje på grunn av at busser har oppstillings- og venteplass i St. Olavs gate. Dette kan imidlertid ikke ses som en permanent situasjon, og kan heller ikke tillegges avgjørende vekt. Fasadene er forutsatt uforandret eller ført tilbake til en mer opprinnelig skikkelse der hardhendte forandringer har vært foretatt.

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 4.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

En del av plankontorets kritikk av prosjektet var rettet mot en forholdsvis hardhendt behandling av opprinnelig romoppdeling og bærende konstruksjoner i 1. etasje, videre at en ved en såvidt stork opprydding i bakgårdsbebyggelsen mistet trekkene i eiendomsstrukturen, og endelig at områdets boligkvalitet ble redusert ved at der ikke ble noe uteareal for boligene ved at gårdsrom ble publikumsareal og fotgjengerareal for forretninger, alt ting som berører områdets karakter som regulert spesialområde. I møtet kom det fra byggherren forslag om å opprettholde 1. etasje mot gaten for boligfunksjonene med inngangspartier, vindfang/entré, trapperom og enkelte boligrom i den grad det er mulig. Dette vil markere boligfunksjonen i gatebildet, og bidra til å opprettholde mer av planløsning og konstruktive elementer i hver bygning. Annen utnyttelse i 1. etasje til forretningsformål vil da i stor grad rettes mot det indre overdekkede fellesarealet. Videre ble der akseptert å se nærmere på og å omarbeide glassoverdekningen, slik at det blir mulig å oppnå uteoppholdsplasser for 2.etasjes boliger i ytterkant av overdekningen, utenfor glasstakene. Glasstakenes høyde bør om mulig dempes noe.

På dette grunnlaget anbefaler plankontoret at prosjektet blir prinsipielt godkjent, med forbehold om nærmere drøftinger om detaljutformingen når prosjektet er videre bearbeidet.

Plankontoret understreker også at en må se på dette prosjektet som et forsøk på utnyttelse og dermed bevaring av en medtatt del av spesialområdets trebebyggelse hvor det er viktig å høste erfaringer både om hvor hensiktsmessig reguleringsplanen er, og om konkrete arkitektoniske og bygningsmessige løsninger.

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren, som i brev mottatt 18. sept. 1984 uttaler:

"De angjeldende bygninger ligger i sin helhet innenfor spesialregulert område, og er alle oppført i tiden rundt 1850 - etter brannen i 1842.

Særlig mot Holstveita, men også i noen grad mot St.Olavs gate (og på hjørnet mot Dronningens gate) er hovedbygningens opprinnelige preg fremdeles godt bevart.

Det må legges stor vekt på å bevare og styrke hovedbygningens opprinnelige preg/1800-tallskarakter - noe planene også kan sees å ha med som et viktig punkt. Detaljer vedr. eksteriørutforming, så som vindustyper, paneltyper, trapper m.v. bør gjøres til gjenstand for egen vurdering.

Videre skal bemerkes at det er grunn til å reservere seg mot at nærmest alle innvendige skillevegger i tømmer skal fjernes i 2. etg. i hovedhusene. Særlig gjelder dette den fine bygningen i Holstveita 2.

Som et eget punkt skal videre fremheves at gatefasaden mot Dronningens gate (23-25) i sterk grad trenges til en gjenskaping av mer opprinnelig eksteriørkarakter.

Planene forutsetter videre en partiell sanering av bakbygningene inne i kvartalet. Denne planen samsvarer godt med hva som tidligere herfra er anbefalt tatt vare på/akseptert revet.

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 5.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

Også de planlagt gjenstående bakbygninger må sikres en kvalitativt høyverdig utbedring innenfor den foreliggende plan om åpning/offentliggjøring av gårdsrommene.

Planenes "clou", teknisk sett, er ideen om en klimakontroll ved glassoverbygning av utearealene inne i kvartalet.

Dette er et løsningsprinsipp som ennå vel ikke har vært skikkelig utprøvd i Trondheim. Det må være av en viss interesse å få erfaring fra utprøving av slike prinsipper, bl.a. fordi dette vil kunne få betydning når det gjelder utnyttelse og aktivisering og av flere tilsvarende soner innenfor Trondheimsbebyggelsen, særlig i sentrum.

Det angjeldende kvartal som fra før er nokså "opprevet" i det indre bør være et relativt velegnet sted for et slikt eksperiment.

På denne bakgrunn anbefales intensjonene i planen på dette punkt.

Detaljer vedr. utforming av en glasstaksløsning m.v. antas at det vil være mulig å komme tilbake til for nærmere vurdering."

Søknaden har også vært forelagt brannvesenet og Trondheim brannstyre vedtok i møte 15.08.1984 følgende:

" 1. Alle bygningene må fullsprinkles etter forsikringsselskapenes regler. Eventuelle dispensasjoner fra regelverket gis av Trondheim brannstyre. Brannvesenet skal ha kopier av sprinklerkontrollens kommentarer og kontroller.

2. I glassoverbygget skal det monteres røykluker (areal 6 m^2) med manuell åpning fra terreng.

3. Rømningsforholdene fra restaurantens 2. etasje må bedres. Planer må innsendes for godkjennelse.

4. Alle leilighetene må utgjøre egne brannceller med brannmotstand 60 min.

5. Vinduene i gatefasadene må tilfredsstille kravene til vindu som rømningsveg (Byggeforskriftene kap. 55:525).

6. På strategiske steder i gårdsrommet plasseres moderne husbrannslanger som skal dekke butikkarealene.

7. Utgangene fra gårdsrommet skal merkes med markeringslys og ledelys.

8. Eventuelle ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt."

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 6.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

Saken ble lagt fram i bygningsrådets møte 5.2.85 og vedtatt utsatt.

Det foreligger nå revidert 1.etasjes plan mottatt 26.2.85, der det er innpasset to mindre leiligheter i eiendommene Dronningens gate 27 og St.Olavs gate 13. Etter dette vil de viste tegninger medføre bruksendring fra bolig til forretningsformål i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens §91A i en sone bak de viste leiligheter i Dronningens gate 27 og St.Olavs gate 13 og en leilighet St.Olavs gate 11 mot Holstveita når det gjelder de arealer som er regulert til boligformål.

I tillegg er vist bruksendret en leilighet i Holstveita 2 Denne er regulert til forretningsformål.

Planene ble 5.2.85 behandlet i Miljøvernutvalget. MVU går imot søknaden idet man henviser til at strøket bør beholde karakteren av boligområde. Kopi av uttalelsen følger saken som vedlegg.

Saken ble behandlet i bygningsrådets møte 05.03.1985 og følgende vedtak fattet:

"Bygningsrådet har fått seg forelagt planene for rehabilitering og bruksendring av eiendommene Dronningens gate 23 og 27, samt St.Olavs gate 11 og 13 og Holstveita 2 og godkjenner disse i prinsippet.
Det forutsettes at prosjektet videre bearbeides i samsvar med de uttalelser som har fremkommet og legges fram for bygningsrådet for fortsatt behandling av revidert prosjekt.
Videre forutsettes at detaljert materiale som redegjør for arbeidene på hver enkelt eiendom legges fram for administrativ sluttbehandling.

Det gjøres oppmerksom på at endret forhold mellom boligareal og forretningsareal vil kunne utløse krav om dekning av parkeringsplasser i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.

Videre gjøres oppmerksom på byggeforskriftenes krav til adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede.

Prinsippgodkjenningen omfatter ikke den bruksendring eller Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 91 A som er referert i saksfremstillingen.

Bygningsrådet forbeholder seg å komme tilbake til eventuelle bruksendringer når revidert materiale foreligger.

Bygningsrådet gjør i den forbindelse oppmerksom på ønskeligheten av å beholde den eksisterende næringsstruktur i bebyggelsen."

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 7.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

På møtet ble forslaget til vedtak vedtatt enstemmig.
Videre ble følgende forslag fra Brobakk vedtatt med 9 mot 1 stemme.

"Bygningsrådet er i utgangspunktet ikke innstilt på bruksendring av boliger til forretningsformål i samband med rehabiliteringen.
Det vises til midtbyplanen".

Søkeren fant å ha behov for en oppklaringsrunde i forbindelse med ovenstående vedtak og det ble holdt et møte 10.05.1985. Tilstede var søker, arkitekt, bygningsrådets formann og representanter fra administrasjonen.
Møtet foranlediget følgende oversendelse fra søker:

" Ang: "Glasskvartalet"

Vi viser til byggetillatelse gitt i møte 5.3.85, sak nr 355/85, vårt brev av 11.4.85 og til møte med bygningsrådets formann og administrasjonen fredag 10.5.85.

Etter dette søker vi om at planen blir sluttbehandlet i rådet med bakgrunn i saken slik den ble belyst i møtet.

Til de spesielt debatterte punkter vil vi gi følgende oppsummering:

Arealbruk/bruksendring:

Areal fra og med 2. etasjes nivå og høyere:

Eksisterende boliger forbedres i mere hensiktsmessig leilighetsoppdeling, bygningsmessig istandsetting og brannsikring.

Eksisterende kontorer i Dronningensgt. 23 opprettholdes i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Regulert næringsvirksomhet (kontor etc) i nåværende bolig i Holstveita 2 gjøres om til boligformål.

Nytt boligareal
St. Olavs gt. 11 og Holstveita 2 får 3 nye boliger i ikke utnyttet areal i 3.etg..

Tilsammen økt boligformål:
4 stk. boliger eller ca. 190 m2 golvareal.

Areal under 2.etg. nivå:

Dronningensgt. 23	ingen bruksendring
Dronningensgt. 27	Hjørnebutikken opprettholdes som idag. Bolig mot St. Olavs gt. reduseres til småleiligheter. Bruksendring til butikk formål ca. 32 m2
St. Olavs gt. 13	Bolig mot St. Olavsgt. reduseres til småleilighet Bruksendring til butikkformål ca. 40 m2.
St. Olavsgt. 11	Barbersalong, butikk og tidligere melkutsalg til butikkformål. 1 leilighet endres til butikk. Bruksendring ca. 60 m2.

forts:

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 8.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

Holstveita 2 — Reguleringsplanen forutsetter næringsformål. Bolig endres til butikk): Ingen bruksendring i forhold til reguleringsplanen.

Kjeller, bakgårdsarealer etc. tenkes brukt delvis som idag dels som vekst/lagerareal til butikkvirksomheten. Det vil bli sørget for at boligene får nødvendig bodplass.

Sammendrag:

Antall boliger:

Nye boliger	4 stk
Sløyfede boliger	1 stk
Flere boliger	3 stk

Antall m2 boligflate:

Nytt boligareal	ca. 190 m2
Sløyfet "	ca. 132 m2
Øket boligareal	58 m2

Hensyn er da ikke tatt til bolig i Holstveita 2 der bolig er omregulert til næringsformål. Videre er ikke hensyn tatt til eksisterende butikkvirksomheter i regulert boligareal da disse har vært drevet så lenge at det ikke kan pålegges å nedlegge virksomhetene. (Dette areal utgjør ca. 222 m2)

NABOKVARTALET

Det er avholdt et kontaktmøte med 2 styremedlemmer og daglig leder i "Drosjenes" som er den største nabotomteeieren. Møtet resulterte i interesse for å kunne føre planen videre i et senere byggetrinn inntil å omfatte også deres ikke utnyttede bakgårdsareale.
Det vil bli arbeidet videre med sikte på å få til dette, men det vil være hensiktsmessig å behandle de to saker uavhengig av hverandre.

FASADER/RESTAURERING

Planen er laget for å bruke den gamle bygningsstilen som særpreg på kvartalet og dette tilsier selvfølgelig også at vindusutforming/fasader mot gaten blir opprettholdt i sin gamle stil.

Portinngangene er riktignok tenkt som "vrimle-gater" for å trekke fotgjengertrafikk inn i glasskvartalet og gjennom dette, og det er klart at det her må brukes endel skilt/plakat/lysvirkemidler for at dette skal skje. Men også dette må da kunne utformes på en akseptabel måte for strøket og kvartalet ? !

TIDSBRUK:

Saksbehandling av byggemeldingen har nå tatt snart 1 år da den var innsendt fra oss før sommerferien i fjor.

Rentetapet (pr. juli 1985 ca. kr 375.000,00) i saksbehandlingstiden er sannsynligvis større enn arkitekthonoraret til å tegne ut hele planen.
Glasskvartalet var tenkt oppstartet til påske 1986.

Vi håper at planen nå kan gis en ekspeditt behandling."

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

TC 9.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 28.05.1985	Sak nr. B 157/85

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt planene for rehabilitering og bruksendring av eiendommene Dronningens gate 23 og 27, samt St. Olavs gate 11 og 13 og Holstveita 2 og godkjenner disse i prinsippet.
Det forutsettes at prosjektet videre-bearbeides i samsvar med de uttalelser som har fremkommet og legges fram for bygningsrådet for fortsatt behandling av revidert prosjekt.
Videre forutsettes at detaljert materiale som redegjør for arbeidene på hver enkelt eiendom legges fram for administrativ sluttbehandling.

Det gjøres oppmerksom på at endret forhold mellom boligareal og forretningsareal vil kunne utløse krav om dekning av parkeringsplasser i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.

Bygningsrådet gjør i den forbindelse oppmerksom på ønskeligheten av å beholde den eksisterende bæringsstruktur i bebyggelsen.

Videre gjøres oppmerksom på byggeforskriftenes krav til adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede.

På bygningsrådets møte fremmet B. Vaagan følgende forslag:

Bygningsrådet har fått seg forelagt planene for rehabilitering og bruksendring av eiendommene Dronningens gate 23 og 27, samt St. Olavs gate 11 og 13 og Holstveita 2 og er orientert om den forhandlingsplanlegging som har funnet sted. Med bakgrunn i dette godkjennes i prinsippet den planen som nå foreligger.
Det forutsettes at prosjektet videre-bearbeides i samsvar med de uttalelser som har fremkommet og legges fram for bygningsrådet for fortsatt behandling av revidert prosjekt.
Videre forutsettes at detaljert materiale som redegjør for arbeidene på hver enkelt eiendom legges fram for administrativ sluttbehandling.

Det gjøres oppmerksom på at endret forhold mellom boligareal og forretningsareal vil kunne utløse krav om dekning av parkeringsplasser i samsvar med Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.

Bygningsrådet gjør i den forbindelse oppmerksom på ønskeligheten av å beholde den eksisterende bæringsstruktur i bebyggelsen.

Videre gjøres oppmerksom på byggeforskriftenes krav til adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede.

Ved alternativ votering ble B. Vaagans forslag vedtatt enstemmig.

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11

TC/jg

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Dronningens gt. 23 og 27,		den 18.11.86	Sak nr. B 276/86

St. Olavs gt. 11 og 13,
Holstveita 2.

Fortsatt behandling av søknad om rehabilitering og bruksendring av eiendommene i "Glasstorget" mottatt fra ark. MNAL Per Solem på vegne av Ola Frost A/S.
Søknaden ble opprinnelig behandlet i sak B 157/85, bygningsrådets møte 28.05.1985.
Det ble da forutsatt at et videre bearbeidet prosjekt skulle forelegges bygningsrådet når dette forelå.
./. Kopi av vedtak i sak B 157/85 følger saken som vedlegg.

I oversendelse med revidert tegningsmateriale mottatt 21. okt. 1986 heter det:

"Prosjektet har etter hånden gått igjennom en modningsprosess, bl.a. er utformingen av glassoverbygget endret karakter. Likeledes har en nøye vurdert både tilstand og ytteverdi av bakgårdsbebyggelsen, og laget en spesifisert rivingsplan.

Byggherren ønsker å komme i gang med arbeidene så raskt som mulig, og håper på en snarlig behandling. Arbeidenes rekkefølge er i hovedtrekk:

1. Rivingsarbeider
2a Leiligheter i 2. og 3. etasje
2b Utvendige fasader i randbebyggelsen
3. 1. etasje, gårdsrom og glassoverbygg

Søknaden omfatter således en overordnet endelig behandling, og en administrativt viderebehandling for den enkelte gård.

Materialet har vært forelagt byantikvaren, plankontoret og brannvesenet.
I oversendelse fra plankontoret mottatt 10. nov. 1986 heter det bl.a.:

"Plankontoret har gjennomgått det tilsendte materialet og finner at det nå representerer en vesentlig forbedring i forhold til tidligere prosjekt.
Boligandelen mot St. Olavs gate er forsterket ved at boligfunksjonen delvis er eksponert også i 1. etasje, mens hele 2. og 3. etasje mot St. Olavs gate og Holstveita er boliger, noe som bringer prosjektet vesentlig mer i samsvar med reguleringsplanens - Midtbyplanens - forutsetninger for utnyttelsen av kvartalet.
Plankontoret ser det som en fordel at det høye smale uthuset bak St. Olavs gate 13 og Dronningens gate 23 og 27 er forutsatt fjernet. Det gjør det lettere å lese hovedbebyggelsen i randsonen mot gaten og bidrar til en forenkling og en senkning av glasstaket over gårdsrommene, som bringer dette nye formelementet dimensjoneringsmessig nærmere målestokken i de opprinnelige bygningene.
Det ville imidlertid være en fordel om også 1. etasje i bakgårdsfløyen i St. Olavs gt. 13 ble beholdt,- det ville ytterligere bidra til å markere opprinnelig planløsning og eiendomsmønster.

Plankontoret anbefaler prosjektet i sin nåværende form, som grunnlag for videre bearbeidelse og detaljprosjektering i samråd med byantikvaren og byggesakskontoret."

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11

TC/jg 2.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 18.11.86	Sak nr. B 276/86

Byantikvaren uttaler i brev mottatt 30. nov.1986 følgende:

" Byantikvaren vil som foreløpig merknad gjerne få gi uttrykk for at det må sees som meget positivt at man nå forutsetter en glasstakløsning der konstruksjonene i sin helhet blir liggende klart under mønehøyde i den omkringliggende gamle bebyggelse som skal bevares.

Samtidig skal bemerkes at noe som nå fremstår som et ikke helt heldig trekk i prosjektet er de tette gangbanene i randsonen mellom glasstak og randbebyggelse. Har bør det vurderes å la gangbanene løpe fritt utenfor husveggene med en lyssliss nærmest veggen.

Prosjektet antyder fasadeutbedring i de gamle bygningene mot en av gatene. Her skal, også med grunnlag i tidligere merknad, påpekes at de vindusløsninger (formater og proporsjoner m.v.) som antydes i 1. etg. mot St. Olavs gate vil være helt uakseptable. Fasadene må i sin helhet utbedres under nøye hensyntaken til eksisterende fasader og generelt til formspråket i denne type trehusbebyggelse.

Forøvrig skal understrekes at gamle fasadeelementer må bevares på plass og repareres overalt der de ikke er fullstendig ødelagt rent materialteknisk. I særlig grad gjelder dette i Holstveita 2 og St. Olavs gate 11.

De viste takterrasser bør ikke aksepteres, likeså ikke at takflatene bygges sammen til en flate slik dette er antydet i fasadetegning, mot St. Olavs gate.

Antall kobbhus bør ikke øke ut over dagens situasjon.

Nødvendig riving av særlig omtalt bygning bakenfor St. Olavs gate 13 bør kunne aksepteres i tillegg til den gårdsbebyggelse som tidligere er akseptert revet.

Ytterligere avkorting av sidefløy i St. Olavs gate 13 bør unngås (noe som er i samsvar med planene pr. 20.10.).

Vedrørende all planlagt riving skal presiseres at det både før og under utførelse av rivingen må sikres adgang til registrering fra byantikvarens side.

Når det gjelder rehabiliteringen av de enkelte eldre bygninger skal understrekes at det her vil være nødvendig med en detaljert plan/gjennomgang av hver enkelt bygning/byggesak.

I samsvar med hva som ble bemerket i møte 08.10. skal fra antikvarisk side også understrekes at det i forbindelse med opprustingen av kvartalet vil være maktpåliggende å få gjennomført en utbedring/rekonstruksjon av eldre/opprinnelige gatefasader i Dronningens gate 23 og 25."

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11

TC/jg 3.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 18.11.86	Sak nr. B 276/86

Brannvesenet har stilt enkelte vilkår for å anbefale planene og viser forøvrig til brannstyrets behandling av det tidligere materialet.

Som det vil framgå av foranstående og av de vedlagte nedfotograferte kopier av tegningsmaterialet, innebærer videreutviklingen av prosjektet som ble prinsippgodkjent i sak B 157/85 at glasstaket over gården har fått en annen og mer tilfredsstillende utforming.
Videre forutsettes noe mer av bakgårdsbebyggelsen revet for å gi en mer tilfredsstillende utnyttelse av arealet.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner planene for utforming av "Glasstorget". Det vises til vilkår satt av brannvesenet og byantikvaren. Planene og riving av bakgårdsbebyggelse godkjennes i samsvar med den framlagte rivingsplanen og rivingen skal skje i samsvar med anførsler fra byantikvaren og i løpende kontakt med ham. Videre planer for rehabilitering og detaljutforming av hver enkelt eiendom og bakgårdene forutsettes forelagt byggesakskontoret for endelig administrativ behandling.
Forøvrig vises til vedtak i sak B 157/85.

Forhold vedrørende parkering må taes opp som egen sak.

Ansvarshavende for rivningsarbeidene må innhente ansvarsrett før arbeidet tar til.

INNSTILLINGEN VEDTATT

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

22

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1. 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

701A4
402/282 Byggesak Ved

Sak nr.:
DB 396/87

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
14 APR. 2004
047-1133-1

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
24.2.87	00556/87	TC/jg

G.nr. 0 Br.nr. 0 Byggested: Dronningensg 27

SAKEN GJELDER: Søknad om rehabilitering.

BYGGHERRE: VVS Friden/Ola Frost A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Fortsatt behandling av søknad om ombygging av eksisterende trehusbebyggelse og bygging av glassoverdekning over eksisterende gårdsrom opprinnelig mottatt 16. juli 1984 fra ark. MNAL Per Solem på vegne av Ola Frost A/S.

Søknaden er tidligere behandlet i sak B 19/85, B 55/85, B 157/85 og B 276/86.

Nærværende behandling representerer den endelige administrative behandling som ble forutsatt i bygningsrådets vedtak.

Den administrative behandlingen vil bli fordelt med en byggesak for hver eiendom, en sak vedrørende utbyggingen av gårdsrommet, og en sak i forbindelse med parkeringsdekningen for anlegget.

Planene for utbyggingen har vært forelagt brannvesenet og byantikvaren, som i brev mottatt henholdsvis 19. februar 1987 og 11. mars 1987 har gitt uttalelser.
Disse følger saken som vedlegg 1 og 2.

Planene for eiendommen viser en opprydding i planene for kjeller og 1. etasje, i det disse forutsettes tatt i bruk som mer eller mindre sammenhengende butikklokaler.
Det er også vist to mindre leiligheter i 1. etasje.
I 2. og 3. etasje opprustes eksisterende boligarealer.
I forbindelse med planene vises til byantikvarens uttalelse vedrørende hovedbygningsstrukturen i huset.

Fra kjeller er vist utgang via trapp til gateplan. Dette forholdet må avklares med anleggs- og driftskontoret.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.
Forhold vedrørende bevaring av bygningens hovedstruktur må avklares med byantikvaren og byggesakskontoret.

Forhold vedrørende utvendig trapp må avklares med anleggs- og driftskontoret.
Krav stilt av brannvesenet må etterkommes.
Søknaden må forelegges arbeidstilsynet og helserådet, og krav derfra må etterkommes.

Forøvrig forutsettes ombyggingen å skje i samsvar med gjeldende forskrifter og etter byantikvarens tilrådinger.
Butikklokaler i kjeller og 1. etasje må få adkomst som tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede.

Før byggetillatelse blir gitt, må:

- framlegges reviderte planer som viser en tilfredsstillende bevaring av husets hovedstruktur
- betales tilknytningsavgift for offentlige ledninger etter gjeldende satser til Trondheim kommune
- framlegges redegjørelse for tilfredsstillende adkomst til butikklokaler i kjeller og 1. etasje.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
14 APR. 2004
04/1331
Dok.nr | Løpenr
Vedlegg til | Arkivkode | Utgått til

Vedlegg 2

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
92/87/EN/AL

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
19 FEB. 1987
SAK NR.

B.S. 12 187 B 396/87-4
LØPENR. 92 187

DRONNINGENSGT. 23,27, ST.OLAVSGT. 11,13 OG HOLSTVEITA 2 - OMBYGGING AV TREBYGNINGER OG GLASSOVERDEKKING AV GÅRDSROM - EKSPEDISJON BYGGESAKSKONTORET AV 30.01.87.

Sendes Trondheim brannstyre.

Søknaden gjelder ombygging av 5 hovedgårder og en bakgård i den del av kvartalet som vender mot Holstveita, St. Olavsgt. og Dronningensgt.
Gårdsrommet mellom bygningene overdekkes med glass.
Grunnareal ca. 1800 m².
Alle bygningene er rene trebygninger og skal brukes til forretnings-virksomhet, kontorer og bolig. Bakgården skal brukes til torg/ salgslokaler, serveringssted o.l.

Kjeller, 1. etg. og glassoverdekket gård forutsettes sprinklet.
Brannalarmanlegg basert på røyk- og varmedetektorer forutsettes installert.

Bygningene har tidligere vært anmeldt (kfr. brannstyrevedtak 95/84) der det var krav om sprinkling av alle etasjene. P.g.a. brannvarslingsanlegget og seksjonering med brannvegger har brannvesenet anbefalt å godkjenne utbyggingen uten sprinkler-anlegg i boenhetene.

Leilighetene på loftet har rømning via utvendig (åpen) gangveg til to trapperom. Vinduene mot gatene må kunne nås fra brannvesenets materiell.

Leilighetene i 2. etasje har adgang til en trapp hver, i tillegg har alle leilighetene vindusfasade mot gaten med høyde til vindusbrett ca. 4 m.
Fra gårdsplassen er det utgang via tre portrom.

En del av de små butikkene har adgang til bakgård mens de større butikkene har adgang til bakgård og gaten.
Kjellerbutikker har to utganger, mot bakgård og mot gaten.
En liten butikk i kjeller er prosjektert med bare en utgang.

Trondheim brannstyre anbefales å gjøre følgende vedtak for godkjennelse av planene:

1. Sprinkleranlegget for kjeller, 1. etasje og "gårdsrom" utføres etter FG's regelverk og fremlegges brannvesenet for godkjenning.

2. I glassoverbygget monteres røykluker, ca. 6 m², som til-koples røykdetektorer. Lukene skal også kunne åpnes manuelt.

3. Brannalarmanlegget skal tilknyttes de enkelte leiligheter i 2. og 3. etg. med en varmedetektor plassert inne i leilighetene. Glassgården skal dekkes av røykdetektorer. Brannalarmanlegget skal godkjennes av brannvesenet.

4. Bakgården skjermes mot nabobebyggelse mot øst med brannmur.

5. Rømningsvegen fra leilighetene i 3.etasje må utføres av ubrennbare materialer. Veggen mot leilighetene i 3. etasje må også utføres med ubrennbar kledning.

-5

6. Kledning i leilighetene, i romningsvegene samt skillende konstruksjoner utføres i.h.h.t. Brannstekniske regler for ombygging av eldre trehus og murbygg i Trondheim kommune.

7. Trapperomsdørene skal være B 30 S.

8. Dører inn til leilighet i 3. etasje kan utføres som F 30 dører.

9. Dører mot gangveg i 2. etasje kan utføres som F 30 dører.

10. Utgangene fra gårdsrom skal merkes med markeringslys og ledelys.

11. Vinduene mot gangveg i 2. etg. skal være faste F 30.

12. Ventilasjonsanlegget anmeldes særskilt.

13. Brannslukningsutstyr bl.a. moderne husbrannslanger monteres i samråd med brannvesenet.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 10.2.1987

E. Nybegg
Einar Nybegg
overingeniør

G.Aa. Solbakken
G.Aa. Solbakken

Kopi: Ark. Per Solem

Sendes Byggesakskontoret
Brannstyret tiltrer brannsjefens forslag
av 10/2 1987
T.heim brannstyre 18/2 1987

G.Aa. Solbakken

Vedlegg 1 B 344/87-1

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR KIRKE, KULTUR OG FRITID
HOSPITALSLØKKAN 20, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

MOTTATT
11 MARS 1987
SAK NR.

Teknisk avdeling
Byggesakskontoret

DERES REF.	VÅR REF.	TRONDHEIM,
Oversendelse 31/1-87	KF526/424.1/87/GH/SB	09.03.1987

DRONNINGENS GATE 23, 25 og 27, ST. OLAVS GATE 11 OG 13 OG HOLSTVEITA 2. BYGGEANMELDELSE AV PLANLAGT UTBEDRING MED GLASSOVERDEKKET GÅRDSROM.

Planene har over en relativt lang tidsperiode vært noe drøftet med byggherre/arkitekt. Det har bl.a. vært pekt på behovet for antikvarisk forsvarlig rehabilitering av alle fasader og bygninger mot gater og veit, og som et særlig punkt, på at Dronningens gate 23-25 som idag har særdeles uheldig utformet gatefasade kan inngå i planene med en eksteriørmessig utbedring.

Det er svært positivt at dette siste nå er tatt med i planen.

Da planområdet er meget omfattende vil det være begrenset hvor detaljert det i en merknad er mulig å gå inn på hver enkelt bygning. Det må derfor generelt forutsettes at mer prinsippielle merknader overføres til de enkelte bygninger.

1. Planløsning

I hovedtrekk er planen nå akseptabel når det gjelder hvilke bygninger og deler av bygninger som forutsettes bevart/revet.

I de enkelte bygninger må det imidlertid vurderes nærmere hvilke strukturelle elementer (piper, tømmervegger m.v.) som kan bevares. I hovedsak gjelder dette 1. etasjenivå, dør mesteparten av bygningsstrukturen i planen forutsettes revet ut og fjernet.

I bevaringsverdig bebyggelse innenfor spesialregulert område vil det være av avgjørende betydning å ta vare på hovedbygningsstrukturen. Særlig viktig i dette tilfelle er Holstveita 2 som særlig godt bevart bygning i antikvarisk forstand. Hensynet er imidlertid klart tungtveiende også i de øvrige bygninger innenfor planområdet.

Det synes på denne bakgrunn nødvendig å få fremlagt korrigerte planer på dette punkt.

Generelt gjelder videre at all gammelt innvendig panel og listverk m.v. i størst mulig grad må forutsettes beholdt.

Når det gjelder bebyggelsen og forholdet til økt utnyttelse skal bemerkes at heving av nordre og østre takflate i Holstveita 2 og St. Olavs gate 11 er meget klart uheldig, og står i strid med den overordnete målsettingen om å bevare bygningene i antikvarisk forstand. Det bør her legges frem alternative planer der loftet bare tas i bruk til beboelse innenfor de areal- og volumrammer loftet setter i dag. Med dette kan det også ligge an til å forutsette tatt ut av planen den massive kobbhusrekken mot Holstveita, jfr. merknad nedenfor.

2. Fasader/eksteriør

Eksisterende eller dokumenterte eldre/opprinnelige gatefasader må legges til grunn for utbedring. Ingen opprinnelige dør-, port- eller vindusposisjoner må endres.

I tillegg må forutsettes at teknisk sett brukbare eldre bygningsdeler skal beholdes på plass for fortsatt bruk.

Dette har særlig betydning når det gjelder panel, taktekking, vinduer og dører.

Også her skal særlig fremheves Holstveita 2, og deler av St. Olavs gate 11. Vinduene i nr. 2 må forutsettes beholdt, reparert og i nødvendig grad supplert med nye innvendige vinduer i tillegg.

Der vindu (eller dør) må skiftes bør opprinnelig/eksisterende type og detaljering legges til grunn. Unntak bør kunne gjelde der det står tilbake ett eller svært få vinduer som avviker fra fasaden som helhet, og om ønskelig, der det i dag er innsatt større forretningsvinduer i 1. etg.

Det understrekes at alle nye vinduer må utføres som rammedelte koblede vinduer med rutene innsatt i kittfals i ytterste glasslag. Evt. nye dører må utføres som fyllingsdører i trematerialе, for maling.

I takflatene mot gate forutsetter planene oppført en rekke kobbhus med vinduer. I samsvar med hva som tidligere er gitt uttrykk for skal bemerkes at det er svært lite ønskelig med mange kobbhus ut over de som allerede finnes (først og fremst i St. Olavs gate 13).

Kobbhusvindu må være utført som torams, sidehengslet og utadslående vindu, med to eller tre kvadratiske ruter pr. ramme og med glass i kittfals ytterst.

Som tidligere sterkt presisert må de to unike "glasskarnappene" i takflaten mot Holstveita bevares på stedet.

Hvert enkelt hovedhus må fortsatt ha i behold minst én murt pipe - over tak og gjennom huset forøvrig.

Taktekking må være rød krumtegl, evt. skifer der det er skifer idag. Fortrinnsvis bør anvendes brukt tegl. Evt. ny tegl bør påstrykes spillolje, noe som både har en viss teknisk konserverende effekt og estetisk klar verdi i det teglfargen dempes og nyanseres. Blanding av ny og brukt sten fra hus til hus kan være positivt.

3. Gårdsrom/glassoverdekning

Som tidligere påpekt gir avslutningen av glasstaket uheldige mørke randsoner inn mot bebyggelse, i og med at det her forutsettes en sone med golvplass som i 2. etg. (og flere steder også i 3. etg.) vil gi markante skyggepartier for etasjen under og bidra til å tilsløre husenes form og fasader mot gårdsrommet.

Det bør kreves vurdert hvorledes en i størst mulig del av denne mørke sonen kan erstatte de tette golvplanene med f. eks. en sekundær glasskonstruksjon.

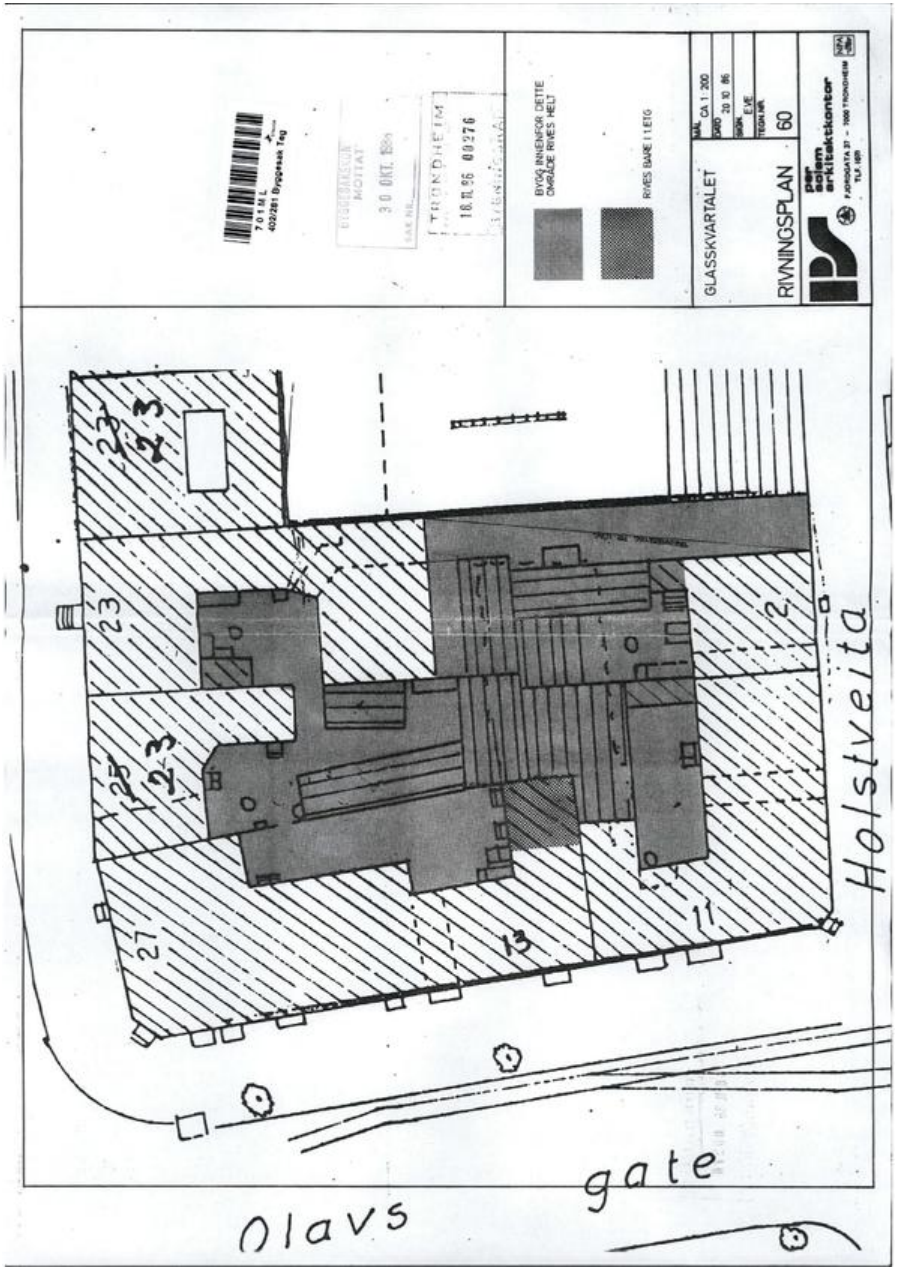
Dette har også betydning i og med at det flere steder berører boligrom som vender inn mot gårdsrommet.

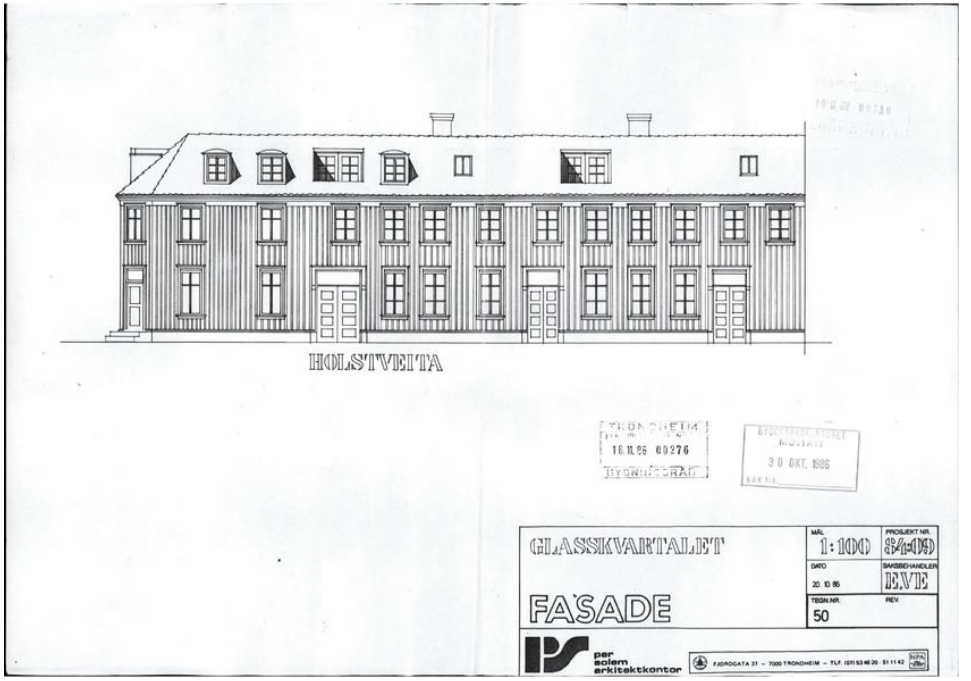
Til selve glasskonstruksjonen og arronderingen av rommet under skulle det ikke være nødvendig med avgjørende innvendinger ut fra en antikvarisk vurdering.

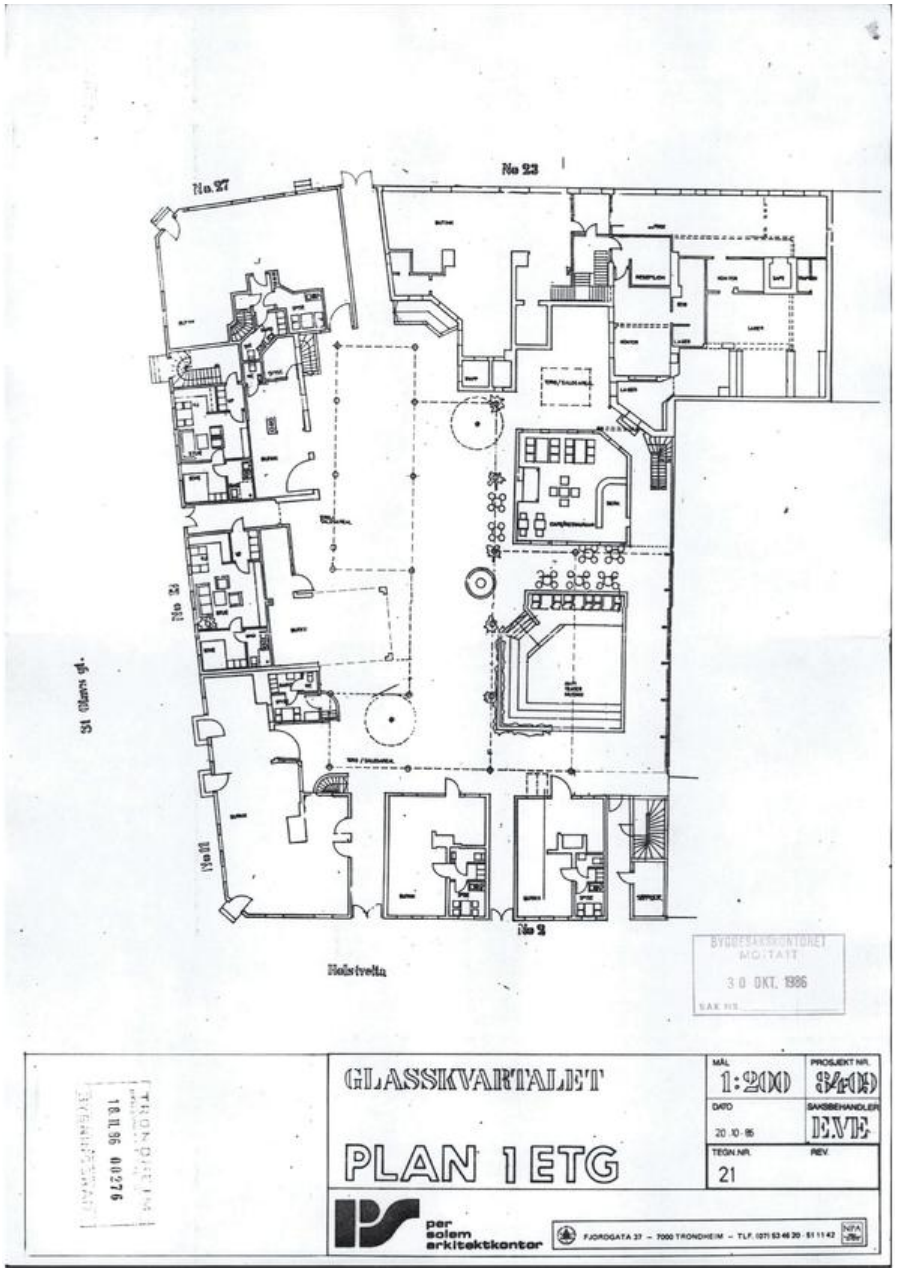
Det understrekes at all utvendig fargesetting forutsettes særskilt avklart og godkjent vis a vis bygningsmyndigheter/byantikvar.

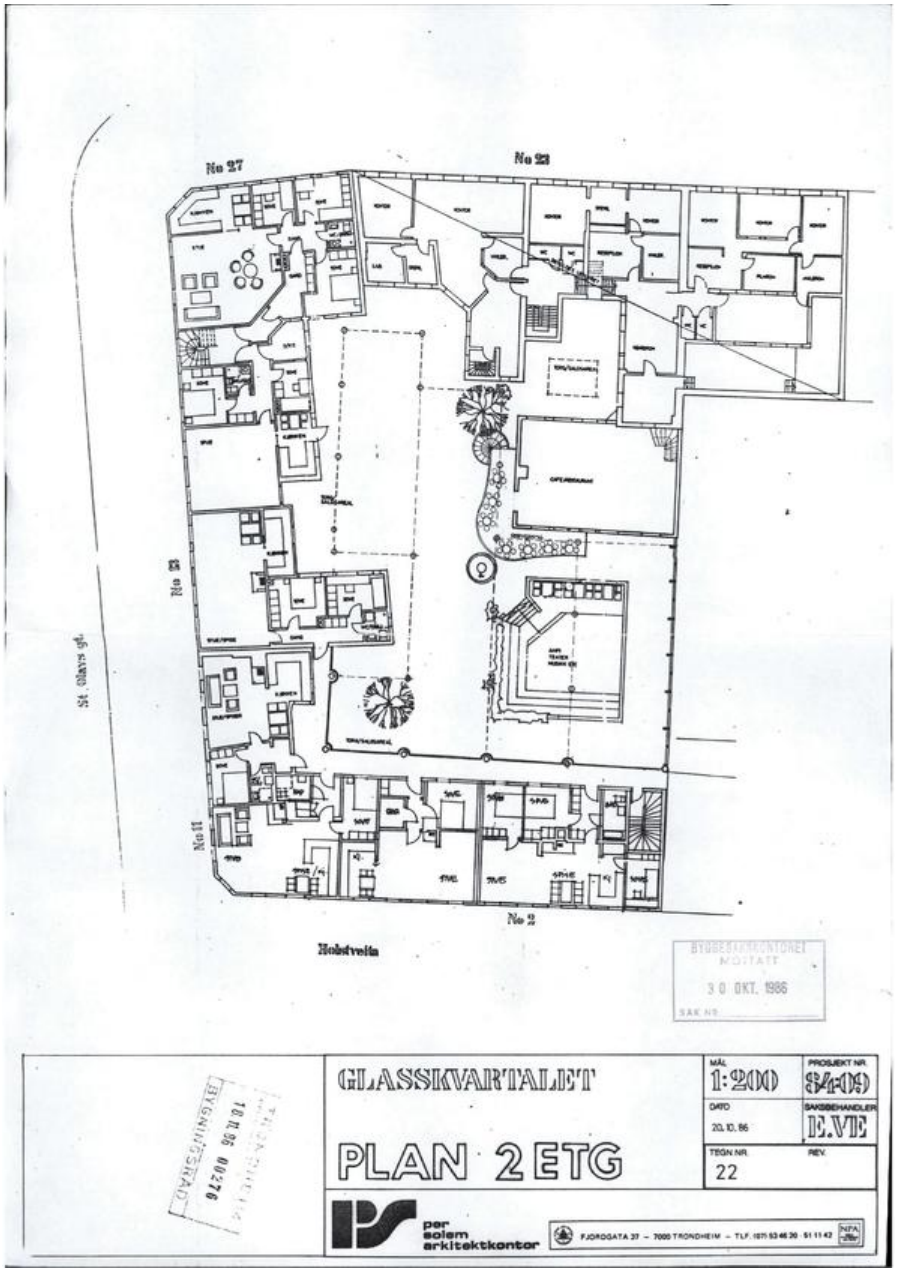
Gunnar Houen

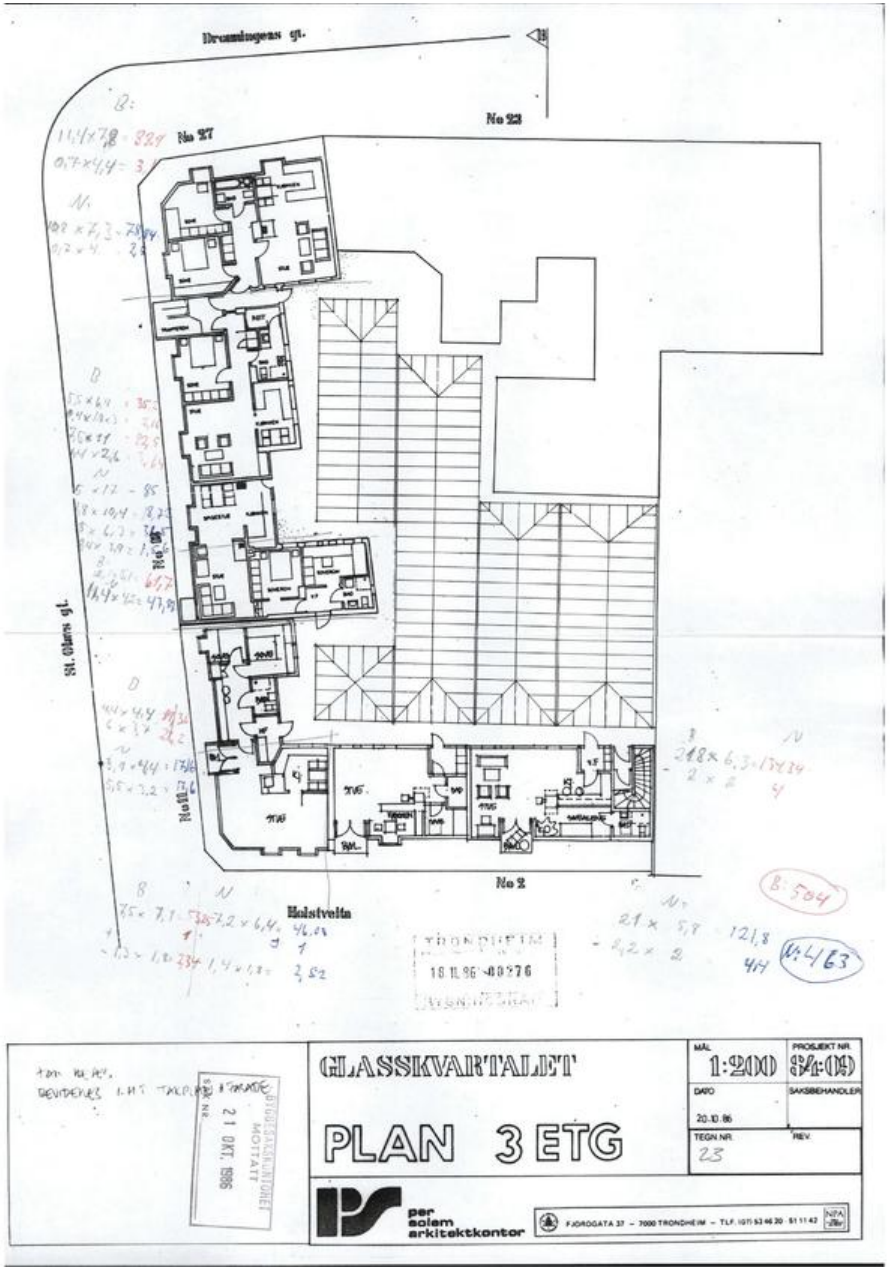
Kopi til: Riksantikvaren
v/ark. Damstuen.


BYGG INNENFOR DETTE
OMRÅDE RIVES HELT
RIVES BARE I 1 ETG
GLASSKVARTALET
RIVNINGSPLAN
60
Holstveita
Olavs
gate

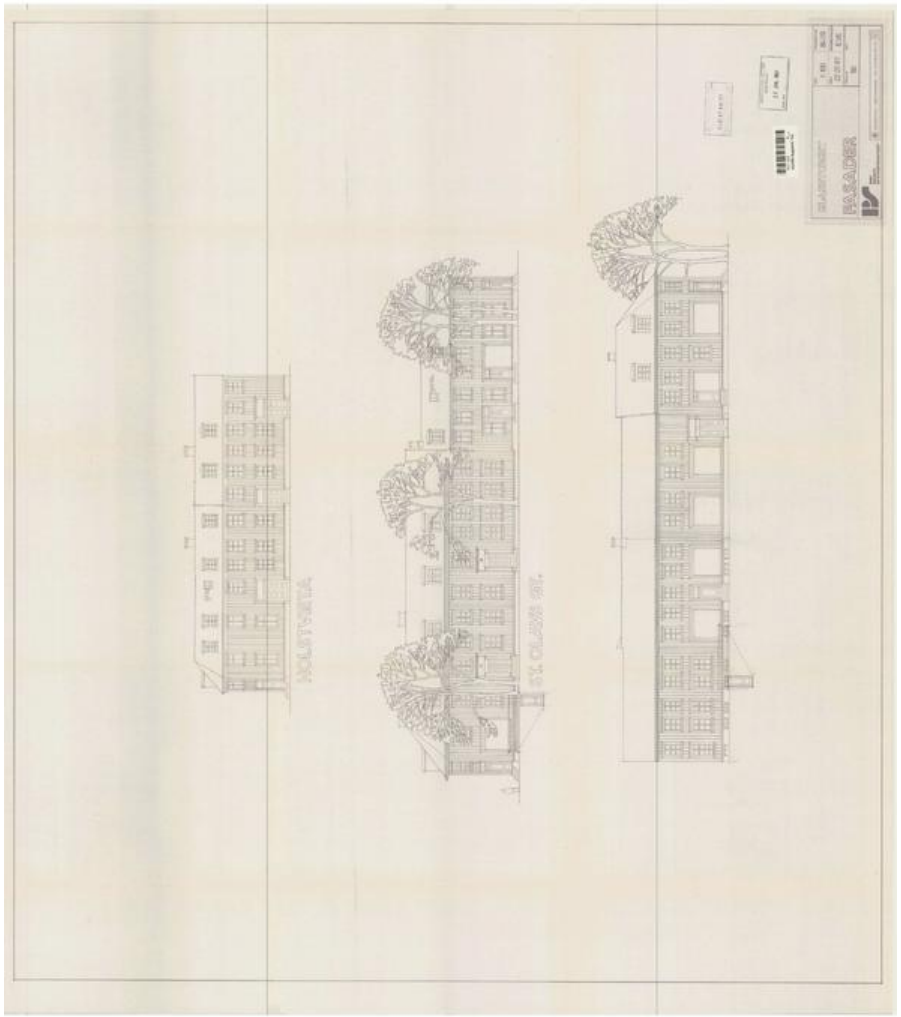

HOLSTVEITA
GLASSKVARTALET
FASADE
1:100
50

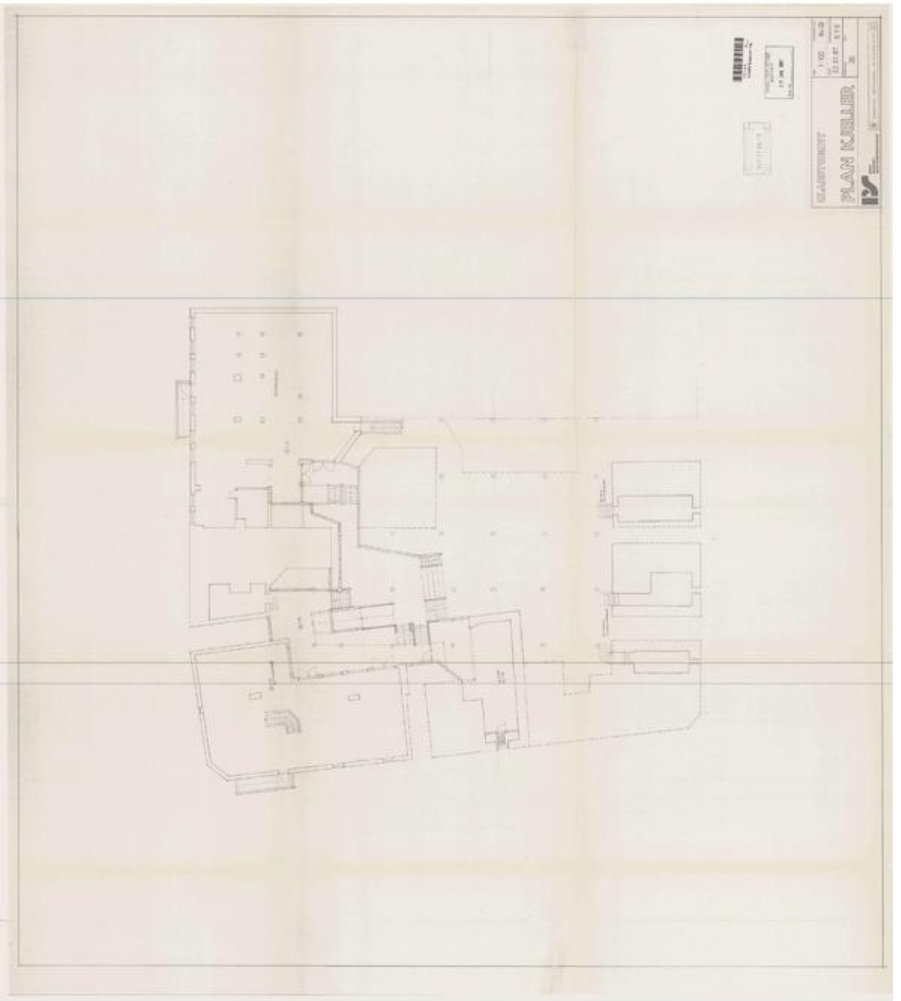

No 27
No 23
No 21
No 11
No 2
St. Olavs gt.
Holstvolta
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 OKT. 1986
SAK NR.
GLASSKVARTALET
PLAN 1 ETG
MÅL 1:200
PROSJEKT NR. 8409
DATO 20.10.86
SAKSBEHANDLER E.VE
TEGN NR. 21
REV.
per solem arkitektkontor
FJORDGATA 37 – 7000 TRONDHEIM – TLF. (071) 53 46 20 - 51 11 42
NPA

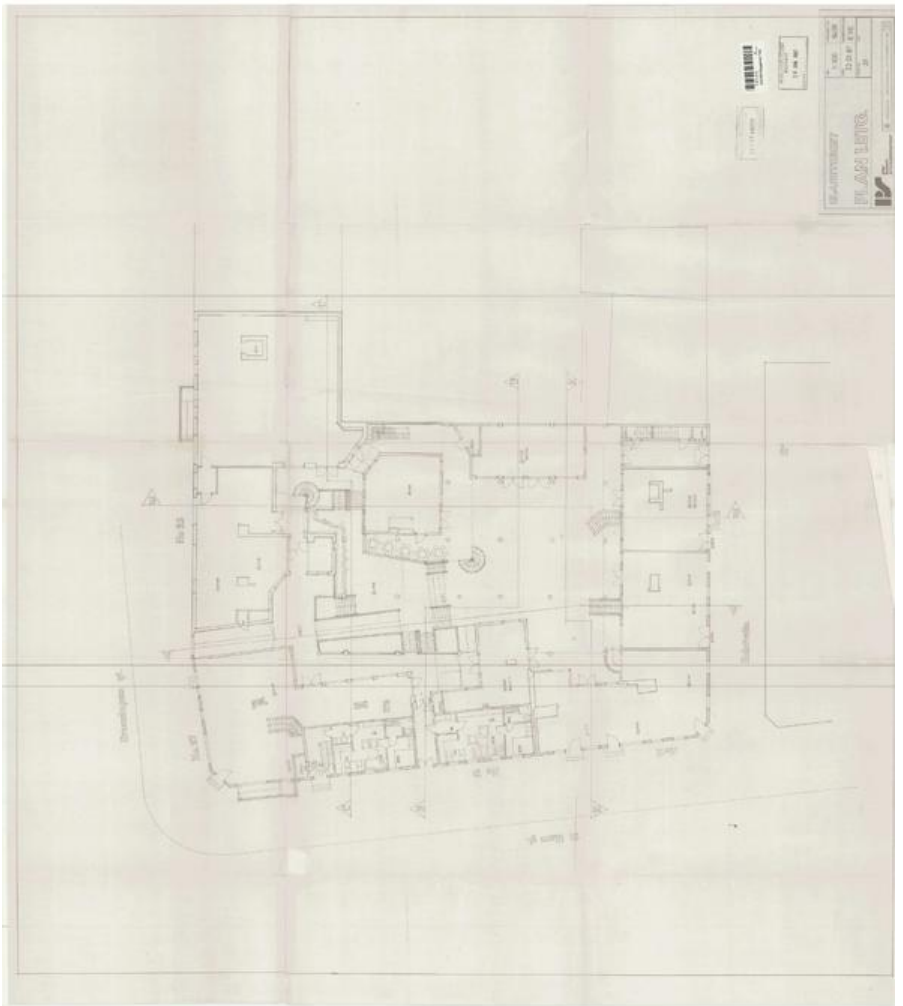

No 27
No 23
No 21
No 11
No 2
St. Olavs gt.
Holstvolta
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 OKT. 1986
SAK NR.
GLASSKVARTALET
PLAN 2 ETG
MÅL 1:200
PROSJEKT NR. 8409
DATO 20.10.86
SAKSBEHANDLER E.VE
TEGN NR. 22
REV.
per solem arkitektkontor
FJORDGATA 37 – 7000 TRONDHEIM – TLF. (071) 53 46 20 - 51 11 42
NPA

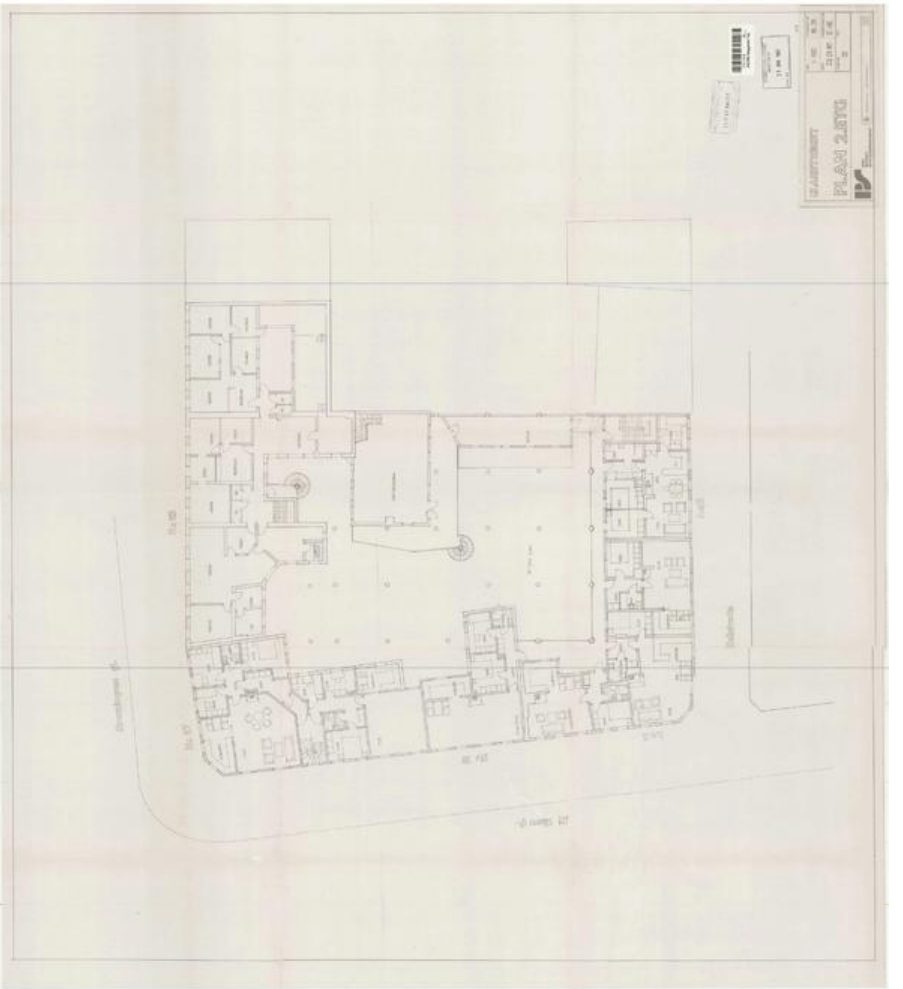

Drammensgate gt.
No 23
No 27
St. Olavs gt.
No 2
Holstveita
TRONDHEIM
18.11.86 00276
GLASSKVARTALET
PLAN 3 ETG
MÅL 1:200
PROSJEKT NR. 84:09
DATO 20.10.86
SAKSBEHANDLER
TEGN NR. 23
REV.
per solem arkitektkontor
FJORDGATA 37 – 7000 TRONDHEIM – TLF. (071) 53 46 20 - 51 11 42

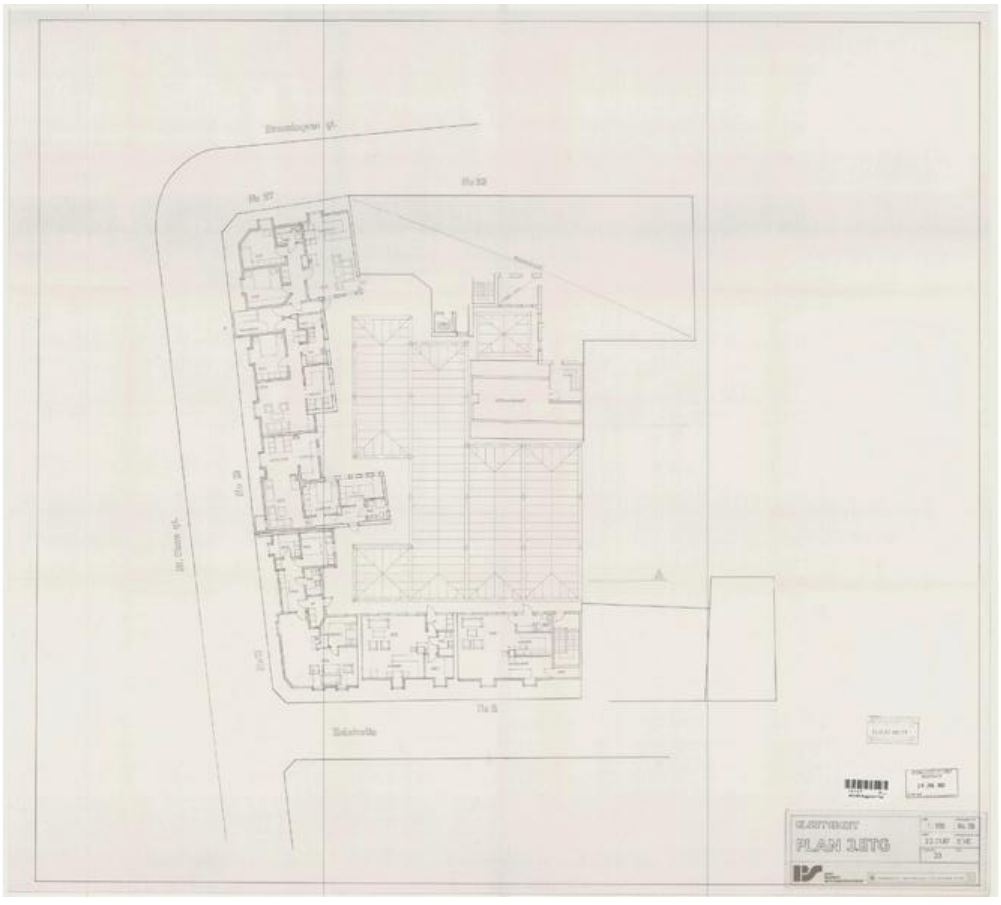

St. Olavs gt.
Holstveita
Drammensgate gt
SNITT B-B
TRONDHEIM
18.11.86 00276
GLASSKVARTALET
SNITT
MÅL 1:200
PROSJEKT NR. 84:09
DATO 20.10.86
SAKSBEHANDLER
TEGN NR. 30
REV.
per solem arkitektkontor
FJORDGATA 37 – 7000 TRONDHEIM – TLF. (071) 53 46 20 - 51 11 42

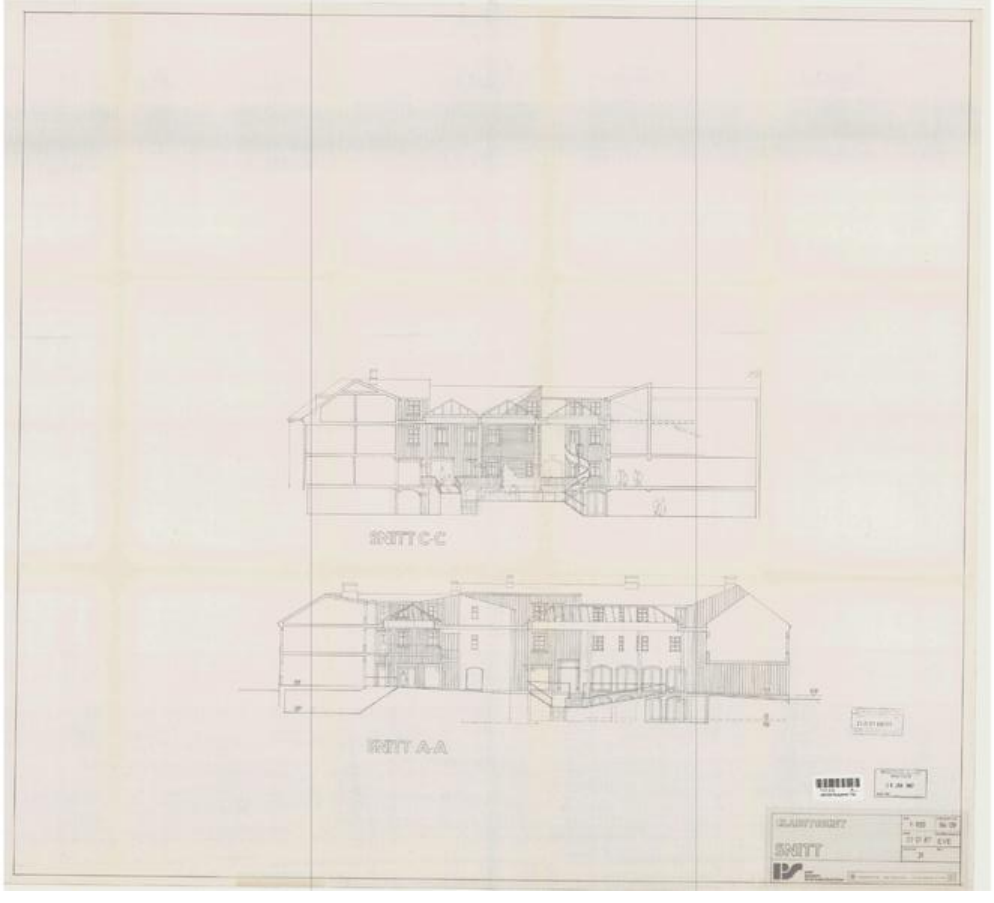

FASADER

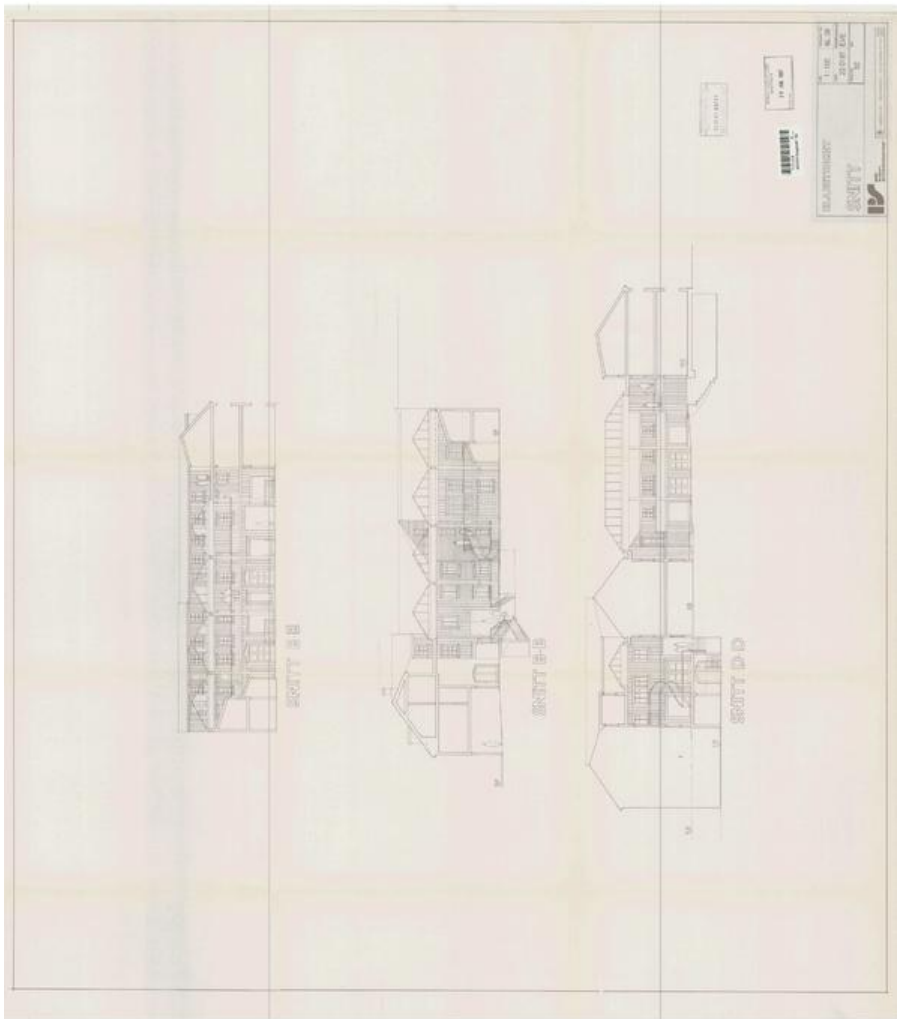

PLAN KJELLER


PLAN 1.NTG


PLAN 2.NTG


PLAN 1ETG


SNITT C-C
SNITT A-A
SNITT



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

701AD
402/282 Byggesak Fer

Journalnr.:00556/87
Sak nr.: DB 396/87

Ved alle henvendelser oppgi journalnr. og byggested.

VVS Friden/Ola Frost A/S

7000 TRONDHEIM

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

BYGGESTED : DRONNINGENSG 27 G.nr. B.nr.
BYGGHERRE : VVS Friden/Ola Frost A/S
BYGGEARB.ART :

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

for nevnte:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Fjerhengsler på trapperomsdører må pimonteres.

Arbeidet må være fullført innen

BYGGESAKSKONTORET
den, 13.April 1988

Rasmus Tessem
byggekontrollør
BYGGESAKSKONTORET
BYGGESAK- OG KONTROLLSEKSJONEN

701AF
402/282 Byggesak Ved
JNE
GESAKSKONTORET
VDHEIM
MOTTATT 17 OKT. 1988

Orienteringsvedlegg 1
B 171/88

Sak nr.:
DB 1409/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Sak nr.:
DB 1409/88

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
4.10.88	02132/88	HSA /mr

G.nr. 402 Br.nr. 1480 Byggested: ST. OLAVSGT. 11 B

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse for endring

BYGGHERRE: Frost Prosjektutv. A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om tillatelse til bruksendring av lokale fra butikklokale til boligformål mottatt 17.08.1988 fra Frost Prosjektutvikling A/S på vegne av Glasstorget ANS.

Søknaden gjelder bakgård, der det søkes om midlertidig bruksendring fra butikk til bolig på grunn av at det for tida er vanskelige forhold for utleie av butikklokaler.

Denne eiendommen omfattes av midtbyplanen, og de bestemmelser som er knyttet til denne. Dersom disse bestemmelsene skal være det styringsredskap for byutvklingen som de er tenkt å være, kan en ikke uten videre fravike disse ved enhver endring av markedssituasjonen.

Det indre gårdsrommet som det omsøkte lokalet vender inn mot, er i følge planene tenkt overbygget med glasstak. Denne delen av planen er imidlertid ikke gjennomført, og gårdsrommet står åpent. Så lenge dette er tilfellet, finner ikke byggesakskontoret at lokalet er uegnet til bolig.

Byggesakskontoret finner derfor i utgangspunktet å kunne godkjenne bruksendringen, men finner ikke å kunne gjøre denne midlertidig. Deri ligger at det senere ikke skal være en selvfølge å kunne endre en etablert bolig til forretningslokale, men at dette må kreve bygningsrådets samtykke i henhold til plan- og bygningslovens § 91a.

Byggesakskontoret vil ellers måtte peke på at den finner planløsningen her vel enkel, med sin direkte dørforbindelse mellom oppholdsrommene og friluft.

VEDTAK:
Fagsjefen for byggesakskontoret godkjenner bruksendring av det omsøkte fra butikklokale til boligformål, men bruksendringen godkjennes ikke som midlertidig, kfr. saksfremstillingen ovenfor.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.

Før byggetillatelse blir gitt må reviderte tegninger som viser forsvarlig planløsning etter plan- og bygningslovens § 74.1 (overgangssone ute/inne) være fremlagt og godkjent av byggesakskontoret.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell bygge-tillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
B 171/88

Sak nr.:
B 171/88

MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
29.11.88	02132/88	HSA/ml

G.nr. 402 Br.nr. 1480 Byggested: ST. OLAVSGT. 11 B

SAKEN GJELDER: Søknad om midlertidig bruksendring.
Klagebehandling.
BYGGHERRE: Frost Prosjektutv. A/S

Behandling av klage mottatt 04.11.88 fra Frost Prosjektutvikling A/S over delegasjonsvedtak DB 1409/88 av 04.11.88 der det ble godkjent bruksendring av butikklokale i "glasstorget" til boligformål, men bruksendringen ble ikke godkjent som midlertidig slik det var søkt om Søkeren begrunnet sin søknad med at det for tiden er vanskelige forhold for utleie av butikklokaler.

Byggesakskontorets utgangspunkt for ikke å godkjenne bruksendringen som midlertidig var at det ikke skal være noen selvfølge senere å kunne endre etablert bolig til forretningslokale, men at dette må kerve bygningsrådets tillatelse i henhold til plan-og bygningslovens § 91.

Sak DB 1409/88 følger som orienteringsvedlegg 1.

I klagen, som følger som saksvedlegg 1, pekes det på at bebyggelsen i glasstorget er rehabilitert til kostnader som langt overstiger markedsverdien for boligdelens vedkommende, videre at

> " vedtaket der omgjøring av et lite 45 m2 lokale på bakkenivå i bakgården forlanges bundet i et permanent boligvedtak spolerer fullføringen av ca. 1000 m2 glassoverbygde bakgårdsarealer som venter med sin gyldige byggetillatelse på realisering. Det er denne fullføring som ennå kan gi eierne en viss håp om å komme ned på bena i prosjektet - rent økonomisk"

Til dette vil byggesakskontoret bemerke at det påklagede vedtaket ikke innebærer "et permanent boligvedtak".
Vedtaket innebærer at søker, dersom leiligheten ønskes tilbakeført til butikkareal, må ha bygningsrådets tillatelse etter plan-og bygningslovens § 91, der også bygningsrådet kan sette vilkår for slik tillatelse.

Det er ellers byggesakskontorets oppfatning, slik dette også kan leses i vedtaket, at det omsøkte lokalet vil være dårlig egnet til bolig om eller når glassoverbygget måtte bli realisert.

FORSLAG TIL

VEDTAK:
Bygningsrådet slutter seg til de vurderinger som er gjort av byggesakskontoret og fastholder delegasjonsvedtaket av 04.11.88 i sak DB 1409/88.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Klagen fra Frost Prosjektutvikling A/S taes således ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Bygningsrådets behandling i møte 29.11.88.

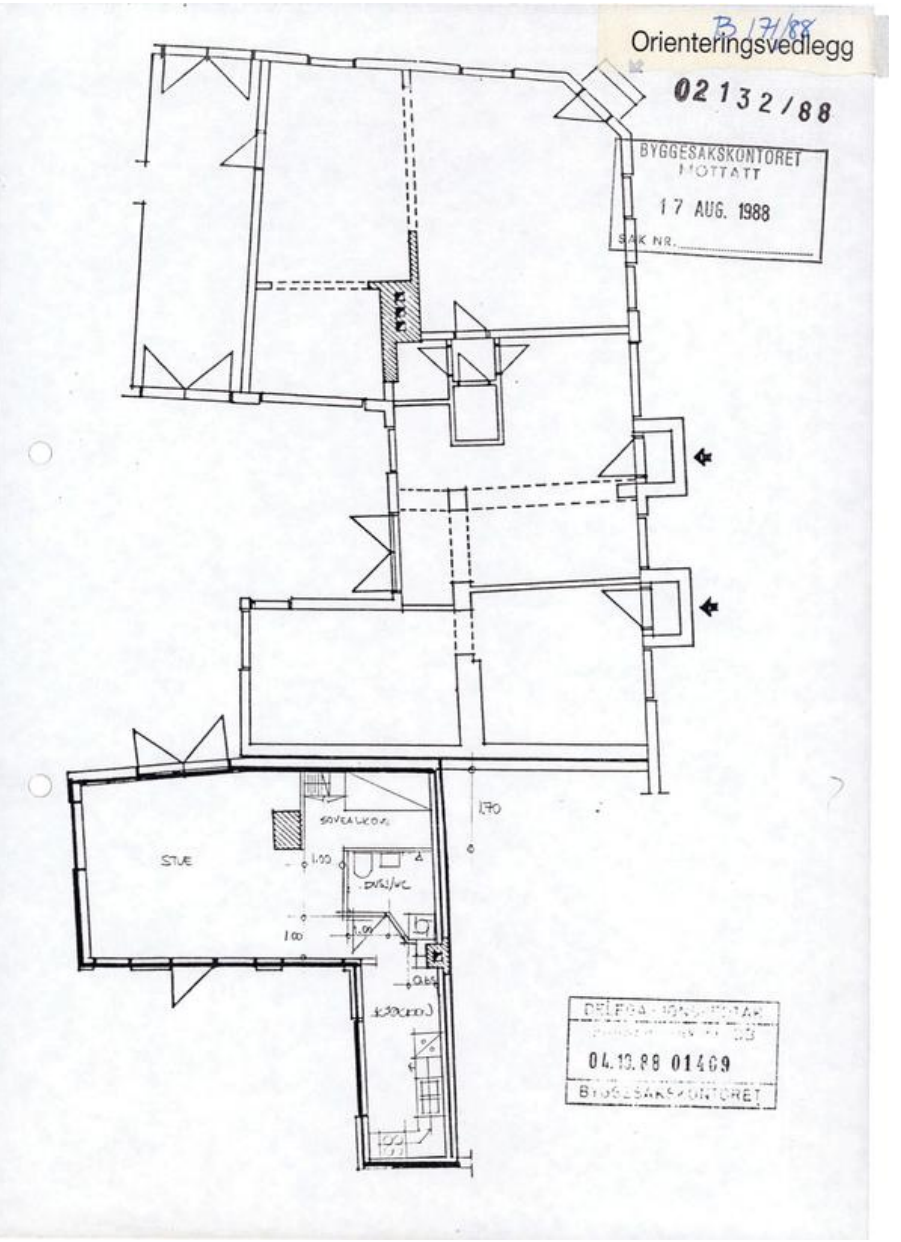
Odd Asmussen foreslo følgende tillegg til administrasjonens forslag til vedtak:

> "Bygningsrådet vil imidlertid presisere at ved fullføring av byggeprosjektet vil bruksendring bli gitt. Dette gjøres administrativt".

Ved alternativ votering ble administrasjonens innstilling med Asmussens tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

INNSTILLINGEN VEDTATT


Sankt
Olavs gate
Holstveita
Holstveita
Lilleplassveita
701AG
402/282 Byggesak Teg


B 17/88
Orienteringsvedlegg
02132/88
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
17 AUG. 1988
SAK NR.
STUE
SOVEALKOVE
DUSJ/WC
04.10.88 01469
BYGGESAKSKONTORET

Bilag 3 (side 2)

Tegl. ordfører

Skal være fremmøde kl 22

Syn: 02/282.

Sekretær

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **06.03.2025**

ORDRENR: 8348811

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**402**	**Bnr:**	**282**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**10**
Adresse:	Dronningens gate 27, 7012 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 535,- i desember 2024

BELØP (norske kroner): 1 003,- i februar 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

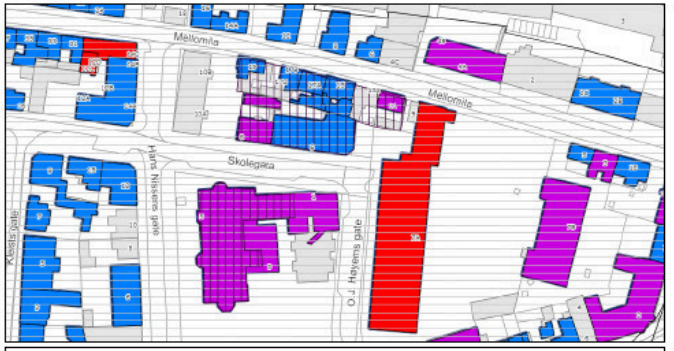
Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.

Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet": trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
C: Antikvarisk verdi / forslag til C

Bestemmelser for klasse A, B og C

Fra kommuneplanens arealdel
Bestemmelse: § 10.2 *"Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."*

Retningslinje: *"Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."*

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdeldelplaner/kpa12-24/

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034

Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:
"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Hele plan- og bygningsloven på lovdata.no.

Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet.
Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks.
Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

Kriterier for A, B og C - klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc

Freda bygning/anlegg



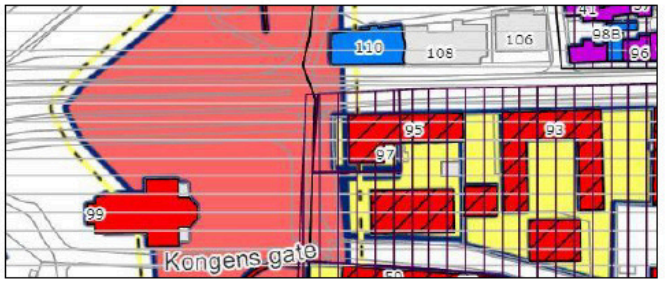


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

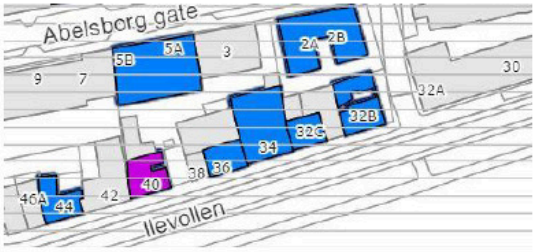
Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Dronningens gate 27 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

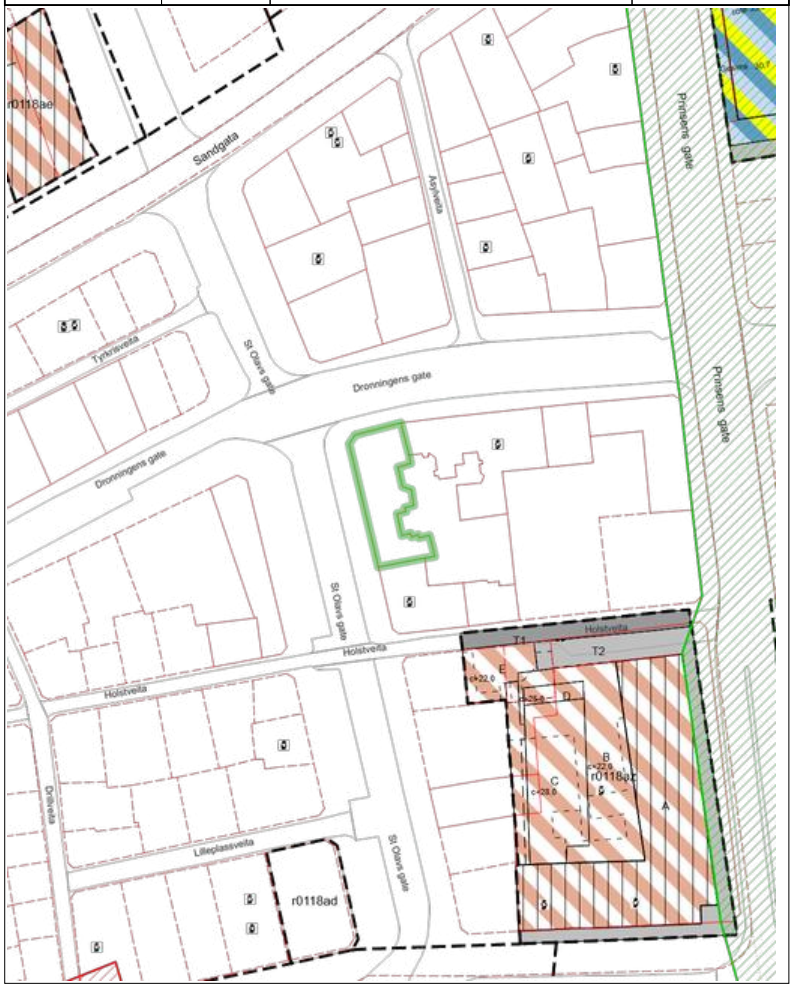
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Forslag til ny klasse, C: Antikvarisk verdi
- Forslag til ny klasse, B: Høy antikvarisk verdi
- Forslag til ny klasse, A: Svært høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Dronningens gate 27 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bevaring av bygninger
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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.

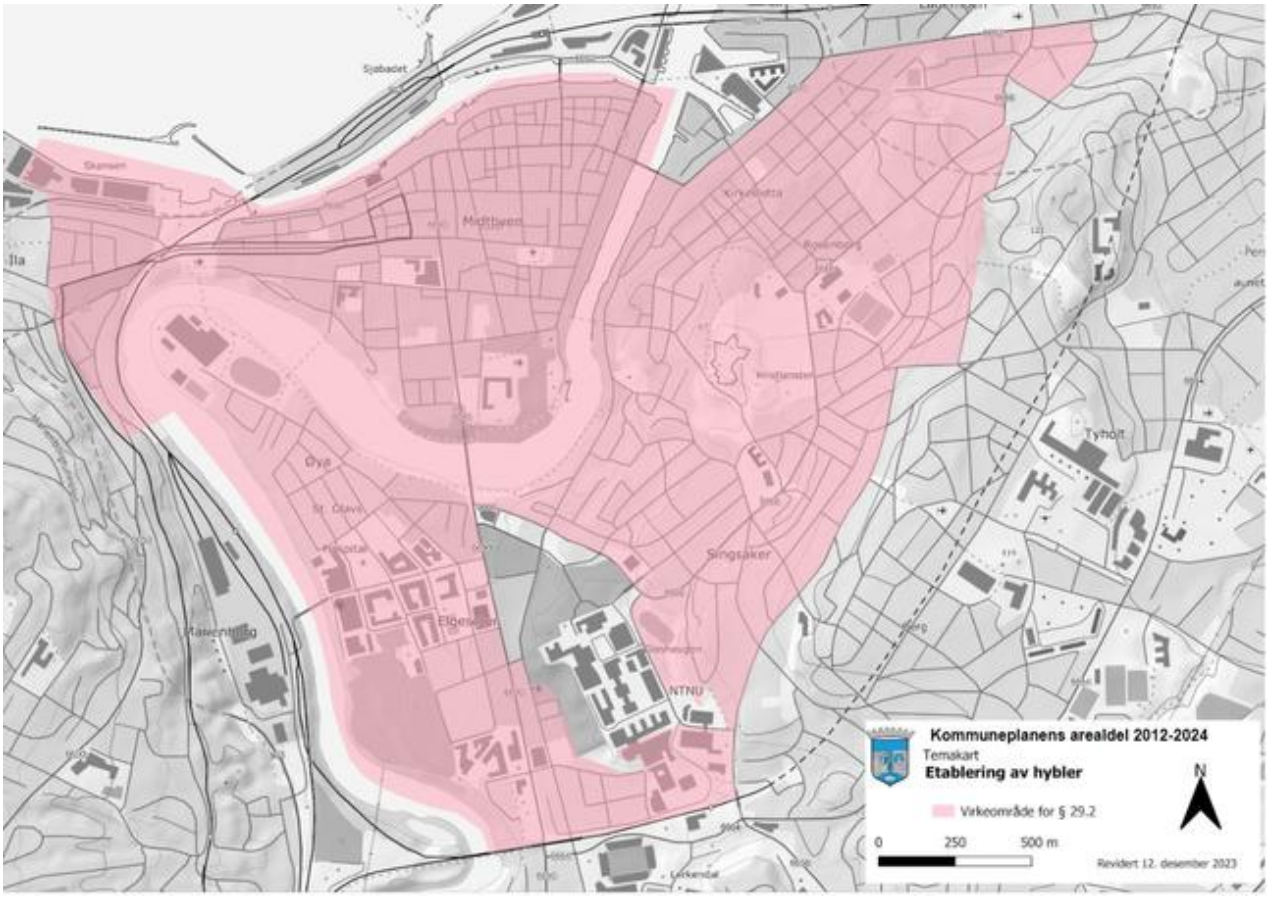
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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
Singsaker
Tyholt
NTNU
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
0
250
500 m
N
Revidert 12. desember 2023

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 - Nakke 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.

§ 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

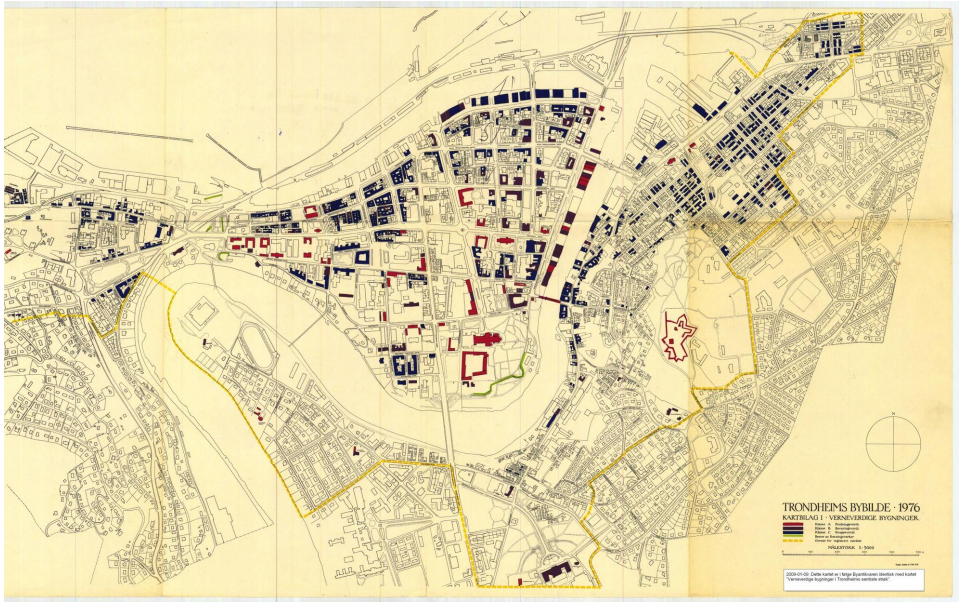
Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 34

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26. august 1981
Etter fullmakt Hilmar Hals



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**402**	**282**	**0**	**10**	Dronningens gate 27, 7012 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø		354.79m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	354.79m^2
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	354.79m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	354.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r0118	Midtbyplanen (28.8.1981)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
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
r0118ao	Kongens gate 49, 403/207 (26.10.2006)
r0118ap	Kalvskinnet (24.4.2008)
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)
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)
r0118g	Prinsens gate 44 (28.1.1988)
r0118q	Krambuveita ved Kjøpmannsgata 36 (21.12.1995)
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)
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)
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
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r20180001	Nordøstre kvadrant i Midtbyen

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kartverket

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CELINE GRUER ØVERAASEN
KJØPMANNGATA 50
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 42-0019/25
Vår referanse: 3692493/25876735
Bestilling: C3 2025-03-05 (6) 61

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28226	107	14.11.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	402	282	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
14 NOV 88 28226
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv.fa. Vaagland & Co. v/adv. Endre KOlbjørnsen	Postb. 132, 7001 Trondheim	

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
402	282		Trondheim

Dronningens gt 27

2. Hjemmelshaver

Navn: Glasstorget Frost Eiendom A/S ANS
Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 l.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

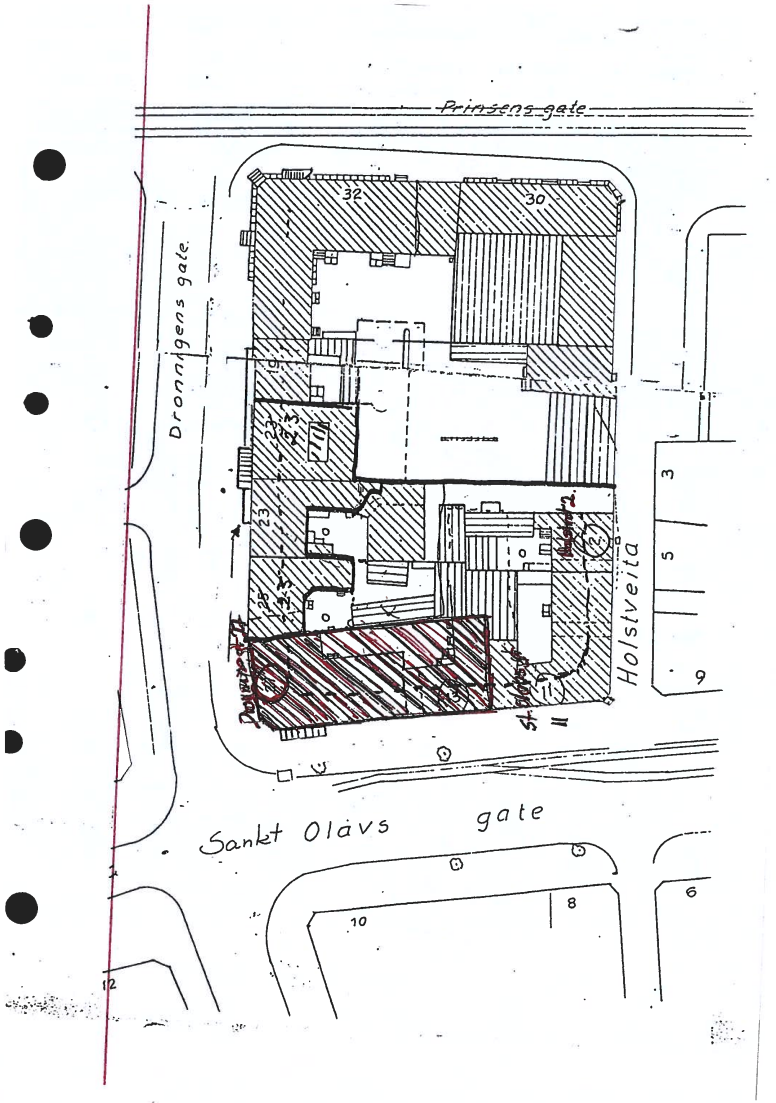
Snr.	Formål	Brøk med nevner = 864	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	
1	N	85	21		
2	N	60	22		
3	B	36	23		
4	B	41	24		
5	N	40	25		
6	B	109	26		
7	B	90	27		
8	B	78	28		
9	B	89	29		
10	B	75	30		
11	B	66	31		
12	N	30	32		
13	N	65	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		864	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

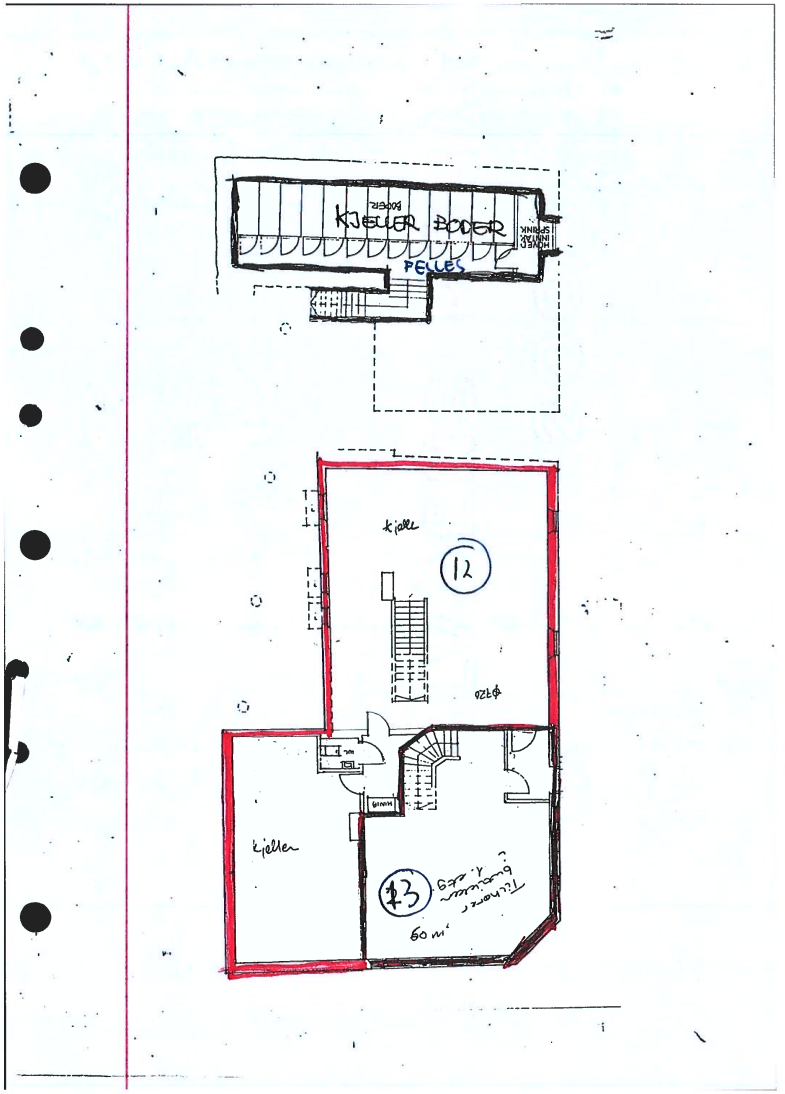
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
11.11.1988	GLASSTORGET FROST EIENDOM A/S ANS
Sted: Trondheim	Per Frost

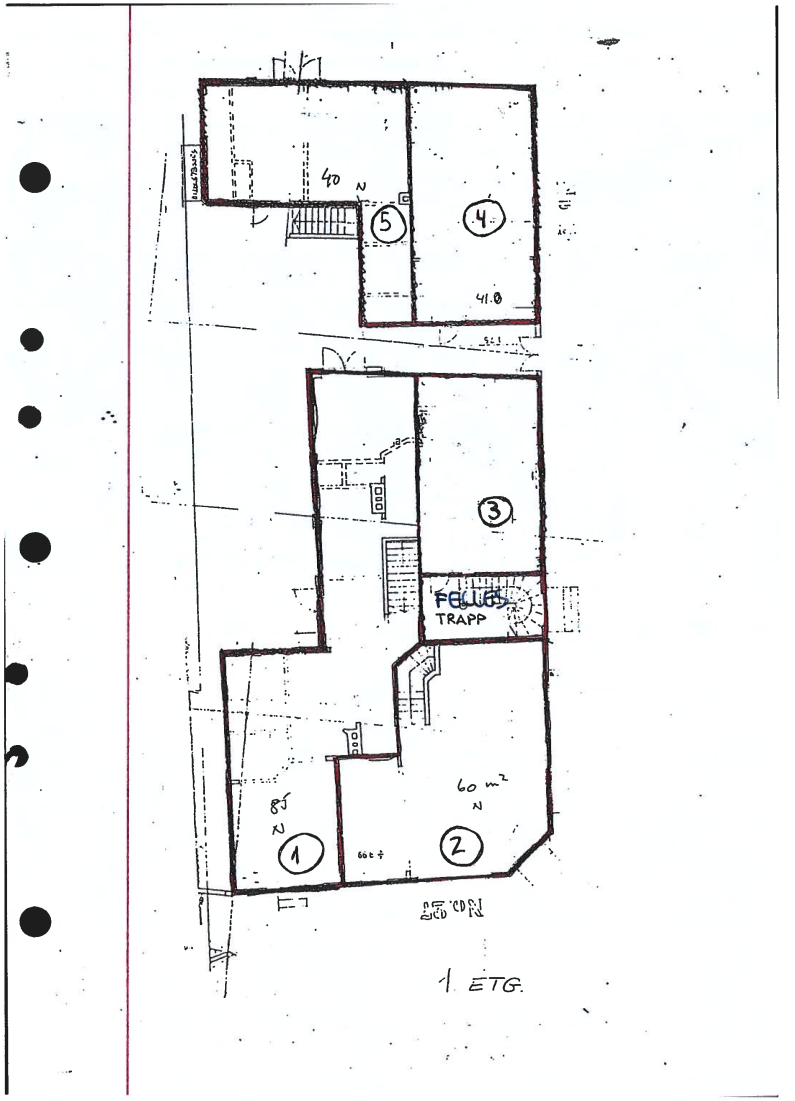
Tinglysingsstempel



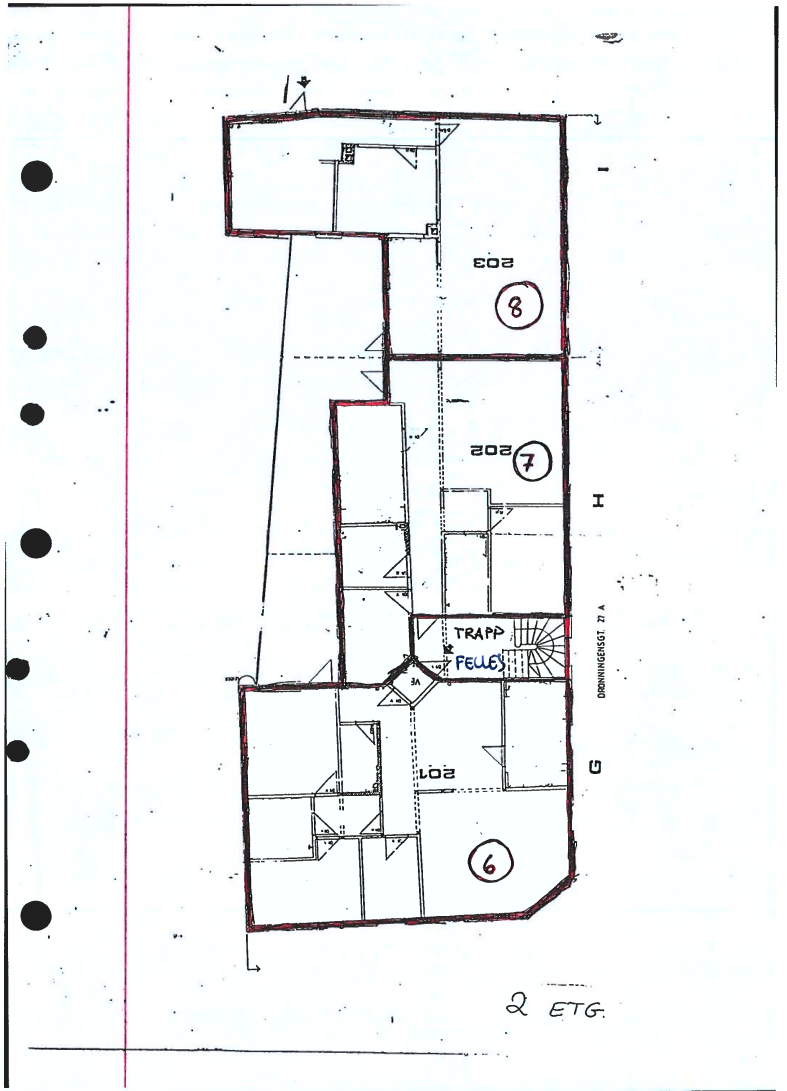
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/28226/107
Uthentet 2025-03-05 10:36



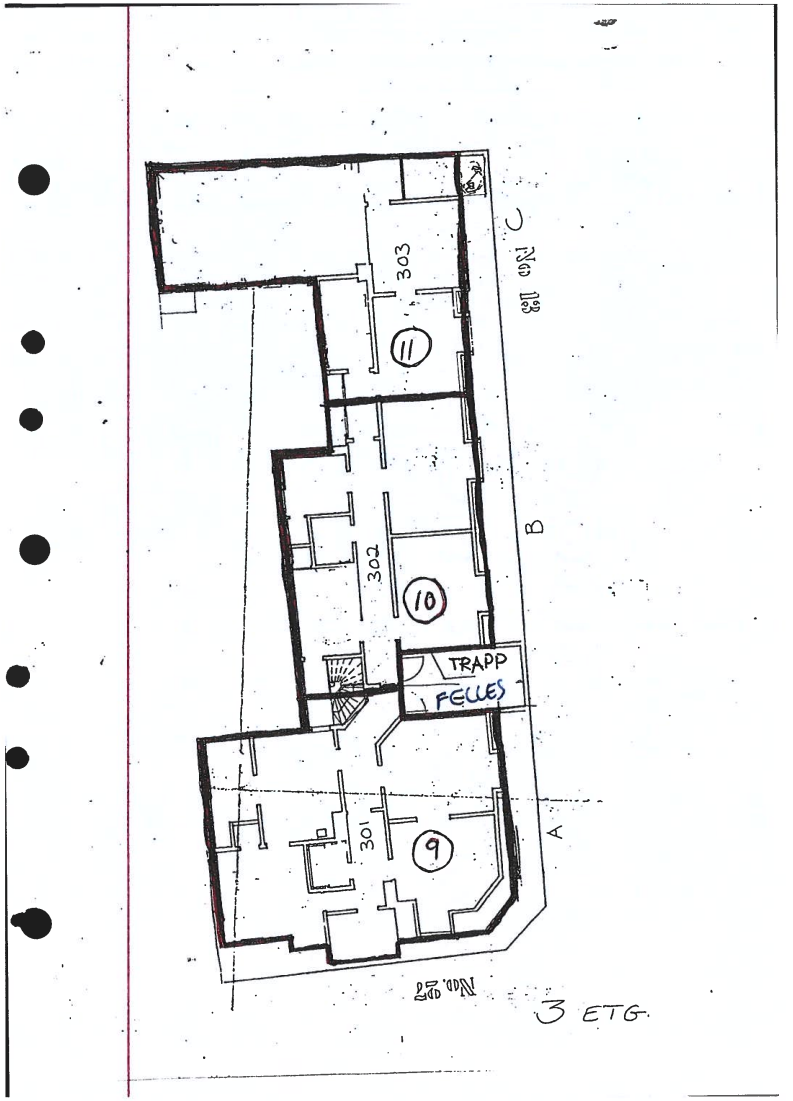
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/28226/107
Uthentet 2025-03-05 10:36



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/28226/107
Uthentet 2025-03-05 10:36



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/28226/107
Uthentet 2025-03-05 10:36



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: 42-0019/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dronningens gate 27 7012 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 402, bnr 282, snr 10 (ideell andel 1/1) 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