



aktiv.

Sandgata 33, 7012 TRONDHEIM

**Bygård med 12 hybler og
leieinntekter på kr 847 900 pr. år |
Indeksregulering 30.06.25 |
Mulighet for leieøkning**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-
Total ink omk.: Kr 10 500 000,-
Selger: Sandgata 33 Eiendom AS

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 291/291 kvm
Tomtstr.: 211.6 m²
Soverom: 12
Antall rom: 14
Gnr./bnr. Gnr. 402, bnr. 313
Oppdragsnr.: 1710250154

Velkommen til Sandgata 33!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Sandgata 33 - en tradisjonell bygård med plassering midt i Trondheim sentrum. Eiendommen har 12 utleide hybler som er spesielt godt egnet for studenter. Det er muligheter for videre utvikling av eiendommen, samt potensial for leieøkning.

Verdt å merke seg:

12 hybler med snittleie på kr 5 899 pr mnd

Leieinntekter på kr 847 900,-pr år

Leieinntekten indeksreguleres 30.06.25 til ca kr 897 000 pr år

Mulighet for optimalisering og videreutvikling

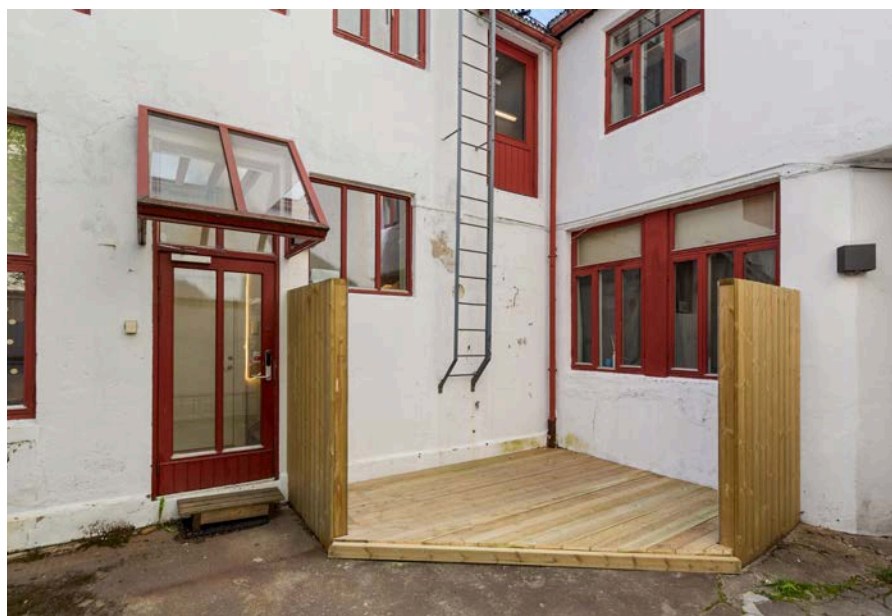
Potensiale for leieøkning på over +30 %

Nytt tak er bestilt på høyblokken og inngår i prisforlangendet

Stor bakgård med plass til sykkelparkering

Nytt brann- og varslingssystem med oppkobling til brannsentral

Nærhet til skoler og universiteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Årsregnskap 2024	38
Rammetillatelse bruksendring	45
Igangsettingstillatelse bruksendring	70
Tillatelser, byggetegninger og ferdigattest	75
Heftelse/rettighet	117
Bygningsinformasjon	122
Eiendomsinformasjon	126
Matrikkelkart	128
Basiskart	132
Reguleringsplan og bestemmelser	134
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 291 m²

BRA totalt: 291 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 32 m² - 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 105 m² - Felles gang, 5 soverom, bad, kjøkken og stue.

2. etasje:

BRA-i: 117 m² - Trapperom, 5 soverom, 2 bad og stue.

3. etasje:

BRA-i: 37 m² - Trapperom og 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

211.6 m²

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt plassert i Trondheim sentrum, med kort gangavstand til NTNU Gløshaugen, Kalvskinnets og Handelshøyskolen BI. Det er også nærhet til kollektivtransport, Solsiden, Bakklundet og byens øvrige fasiliteter. Rett i nærheten har du tilgang til den flotte elvepromenaden langs Nidelva, samt Skansen med sin båtmarina, grønne parkområder og gode muligheter for rekreasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Witsø og Svea Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Emil Svea opplyser om følgende byggemåte:

Bygningen er oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmurs av delvis tegl og støpt gråsteinsmur. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, dels med stående kledning og dels med liggende kledning samt murpuss i bakgården. Salttakkonstruksjon tekket med stålplater. Vinduer med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var lekkasje fra bad i 2 etg på avløpsrør. Skaden ble utbedret og bad i 1 etg.(under) ble totalrenovert.

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei.

2.2 - Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lekkasje på hovedinntaket til bygget. Dette eies av gården og vi måtte utbedre ny vannledning fra Kommunens nett inn i bygget. Denne ble oppgradert med nyeste standard og større kapasitet en tidligere.

Arbeid utført av: JON ARNE LANGØRGEN AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært antydning til fuktinnsig på vegg mot gatenivå i kjeller. Dette er uinnredet areal, så det har ikke vært stor konsekvens. Takst mann har også påpekt sak.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i tak under uvær. Dette har medført at vi har bestilt komplett nytt tak på høyblokken. Det var også en lekkasje under den ekstrem snøsmeltingen i 2025. Det var issamling i renne nærmest høyblokk hvor vannet trengte inn i trapperom. Dette var under ekstreme forhold og er ikke satt tiltak på saken pt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært mus på loft under ekstrem kuldeperioder. Dette er løst med feller og musskremer (høy frekvens) Ingen skader eller vært noe problem.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det er montert nytt sikringskaps 2 etg. Det er oppgradet lys i hele 1 etg og kjeller, samt nye utelys i bakgården. Videre har de montert nytt brannvarslingssystem
Arbeid utført av: Aalmo AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Aalmo har gått over el-anlegg.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygging av markterasse i bakgård, samt ekstra sikring for rømmning med brannvegger i bakgården.

Arbeid utført av: Vokte Eiendom AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Enheten er en utleie gård med flere hybler.

17.1 - Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gården har fått rammetilatelse og søkt IG på 1 etg, hvor deler mangler godkjenning. 2 etg og 3 etg er godkjent i sin helhet. Rådgiver er Multiconsult AS med ansvarlig søker Leif Karsten Bårdshaug.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er tinglyst rømmingsvei fra Nabo gjennom gårdens bakgård. Dagens rømmingsstiger i bakgården kan fjernes, men er valgt beholdt grunnet ekstra sikkerhet.

Innhold

Kjeller: Vaskerom

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, 5 soverom.

2. etasje: 5 soverom, 2 bad, stue, kjøkken.

3. etasje: Gang, 2 soverom.

Kjeller: Bod.

Parkering

Soneparkering i gate.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

27518445

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse**UTLEIE**

Bygården består av 12 hybelenheter, alle per i dag utleid til studenter og unge voksne. Leietakermassen er stabil, og det har tidligere vært venteliste og kø ved ledige enheter. Alle eksisterende leieforhold vil bli overtatt av kjøper. Leieavtalene er tilgjengelige ved forespørsel til megler. Når det gjelder leieforhold og vilkår, vises det til de gjeldende leiekontraktene, som kan gjennomgås hos megler etter forespørsel. Kjøper er ansvarlig for at videre utleie og bruk av leiearealene skjer i samsvar med offentlige krav og nødvendige tillatelser, inkludert eventuelle reguleringer og branntekniske krav. Per i dag er utleie av 1. etasje til boligformål ikke tillatt. Se informasjon under punktet "Diverse" i salgsoppgaven for informasjon om pågående søknadsprosess fra næring til bolig.

LEIEINNTÉKT

Årlig leieinntekt: kr 847 900 (ved utleie av alle 12 hyblene).

Gjennomsnittlig leie pr enhet: kr 5 899

INDEKSREGULERING

Leieavtalene indeksreguleres 30.06.2025, noe som vil gi en årlig leieinntekt på ca kr 897 000 og en gjennomsnittlig leie på kr 6 229 pr enhet.

POTENSIAL VED MODERNISERING

Ifølge selger foreligger det et tydelig potensial for leieøkning gjennom oppgradering og modernisering av enhetene. Etter eventuelle oppgraderinger anslår selger at snittleien kan økes til kr 7 800 pr enhet, som gir en total leieinntekt på kr 1 123 200 pr år.

Beregningen er basert på markedsleie for nyoppussede og møblerte hybler i sentrum (kilde: hybel.no og finn.no).

OPPSUMMERING AV LEIEINNTEKTER

Dagens leienivå:

- Snitt leie pr mnd: kr 5 899
- Årlig leieinntekt: kr 847 900
- Yield: 7,5 %

Leienivå etter indeksjustering 30.06.2025:

- Snitt leie pr mnd: kr 6 229
- Årlig leieinntekt: kr 896 976
- Yield: 7,94 %

Potensiell leieinntekt etter oppgraderinger (moderne standard):

- Snitt leie pr mnd: kr 7 800
- Årlig leieinntekt: kr 1 123 200
- Yield: kr 9,94 %

Megler gjør oppmerksom på at opplysninger om potensiell leieinntekt etter eventuelle oppgraderinger av eiendommen er beregnet av selger. Megler har ikke førstehånds kunnskap om leiemarkedet, og har ikke kontrollert om selgers beregninger av snitt leie, årlig leie og beregninger av yield stemmer. Kjøper har selv ansvare for å foreta kontroll av beregningene, og ta høyde for at leieprisene kan endres i takt med markedet.

NYTT TAK

Selger opplyser at det er bestilt nytt tak på den høyeste blokka, og at kostnader til nytt tak er medberegnet i prisforlangende. Taket leveres og skiftes av Arnøy & Haugen AS med en estimert prisramme på kr 283 000.

OPPDRAGETS ART

Oppdraget omfatter salg av samtlige aksjer (100 %) i Sandgata 33 Eiendom AS. Ved innlevering av bud skal det spesifiseres hvilke vilkår som ønskes for aksjekjøpet, inkludert detaljer om beregning av kjøpesum (eventuelle tillegg eller fradrag i eiendomsverdien). Budsjett, regnskap og annen relevant dokumentasjon kan fås ved henvendelse til megler. Potensielle kjøpere vil få anledning til å gjennomføre en due diligence av selskapet og dets eiendeler, basert på dokumentasjon fremlagt av Sandgata 33 Eiendom AS. Due diligence-prosessen skal være gjennomført innen 14 dager etter at bud er akseptert. Det forutsettes at selskapet refinansieres i forbindelse med oppgjøret. Det legges til grunn at kjøper er profesjonell, og at kjøper selv sørger

for å gjennomføre nødvendige undersøkelser før det legges inn bud. Hver enkelt interessent er selv ansvarlig for egne kostnader knyttet til undersøkelser og vurdering av eiendommen.

Transaksjonen vil primært bli gjennomført som et salg av aksjene. Sekundært kan selger vurdere salg av kun eiendommen. Dette må eventuelt avklares via megler og ved tydelig informasjon i bud. Dersom partene blir enige om at kun eiendommen skal overdras, vil kjøper bli belastet med dokumentavgift og gebyr som følger:

Omk. kjøper beskrivelse
11 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
282 500 (Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

283 850 (Omkostninger totalt)

11 583 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

KJØPEKONTRAKT OG OPPGJØR

Meglerforetaket bistår kun med gjennomføring av salgsprosessen frem til og med aksept av bud. Utarbeidelse av kjøpekontrakt og gjennomføring av oppgjør vil bli håndtert av eksternt oppgjørsansvarlig/oppgjørsmegler. Meglerforetaket har dermed ikke ansvar for kontraktsinngåelse eller oppgjør, da dette overlates til en profesjonell tredjepart.

TILSTAND, LOVLIGHETSKRAV OG BRANNVERNKRAV

Selger påtar seg ikke ansvar eller gir noen garantier når det gjelder eiendommens tekniske tilstand, lovlighet eller oppfyllelse av brannvernkrav. Kjøper er selv ansvarlig for, og bærer risikoen knyttet til, at fremtidig utleie og bruk av arealene skjer i samsvar med gjeldende offentlige krav og tillatelser, inkludert reguleringsbestemmelser og branntekniske forskrifter.

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens

bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - GRUNNMUR/FUNDAMENTER

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

TG 2 - YTTERVEGGER/FASADER

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking og utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

TG 2 - VINDUER OG DØRER

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Vindu i 2.etg vendt mot tak mangler utvendig fuktsikring. Dette må utføres innen rimelig tid for å unngå følgeskader. TG 3 på dette vinduet. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte vinduer kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

TG 2 - TAKKONSTRUKSJON

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. TG 2 gis på bakgrunn av alder på bygningsdelene.

TG 2 - TAKTEKKING OG BESLAG

Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner.

TG 2 - TAKRENNER OG NEDLØP

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Takrenne på tak er delvis tett.

TG 2 - BAD 1. ETASJE

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

TG 2 - BAD 1 I 2. ETASJE

Totalvurdering av overflater:

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Totalvurdering av fuktsøk:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen. Tg 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på utførelse tettesjikt og risikoen forbundet med denne, samt alder på tettesjiktet.

TG 2 - BAD 2 I 2. ETASJE

Totalvurdering av overflater:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Lite fall mot sluk. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Totalvurdering av fuktsøk:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen. Tg 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på utførelse tettesjikt og risikoen forbundet med denne, samt alder på tettesjiktet.

TG 2 - TRAPP FRA 2. ETASJE TIL LOFT
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

TG 2 - KJØKKEN I 1. ETASJE
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.

TG 2 - KJØKKEN I 2. ETASJE
Det registreres en del slitasje på innredningen. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

TG 2 - VVS
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av både plast og støpejern. Støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av røstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Manglende ventiler (tilluft) av enkelte rom.

TG 3 - ROM UNDER TERRENG
Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 500 000

Kommunale avgifter

Kr 82 080

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 på kr 6 840. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter og gebyrer kan variere fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene, og 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.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, samt feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Eiendomsskatt

Kr 13 672

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 2 229 706

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 918 823

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 402, bruksnummer 313 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

16.10.2019 - Dokumentnr: 1220936 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om branndør

Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse av heftelsen:

Eier av Sandgata 33 gir tillatelse til at eier av Dronningens gate 74 kan montere branndør med stige, som rømningsvei fra bakgård Dronningens gate 74. Døra må monteres med en maksimumsavstand 2 meter fra sidefløy i Sandgata 33.

Heftelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

RETTIGHETER

16.10.2019 - Dokumentnr: 1220936 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr: 5001, gnr: 402, bnr: 239
Bestemmelse om eventuell utbygging mm.

Beskrivelse av rettigheten:

Ved eventuell utbygging i bakgård Sandgata 33 har eier av Dronningens gate 74 ingen innsigelser. Forutsatt at byggehøyde begrenses til møne bakgård Dronningens gate 74. En eventuell utbygging av av bakgård i Sandgata 33 kan ikke være til hinder for rømningsveien fra bakgård Dronningens gate 74.

Rettigheten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av bygget, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger brukstillatelse for forandringer og tilbygg datert 09.07.1914. Videre foreligger det ferdigattest for bruksendring av kontor til hybler datert 02.10.2000.

TILTAK

Det er gitt følgende tillatelser til tiltak på eiendommen:

- diverse endringsarbeider, datert 29.05.1984.
- riving av utvendig trapp samt mindre endring av plan og fasade, datert 02.08.1988.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg/tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg/tiltak. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg/tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget/tiltaket ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

LOVLIGHETSMANGLER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at 1. etasje er godkjent til næringsformål, og at dagens utleie av hybler til boligformål er i strid eiendommens formål og gjeldende tillatelser. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle

kostnader forbundet med dette. Se i tillegg informasjon om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i forbindelse med bruksendring fra næring til bolig nedenfor.

RAMMETILLATELSE OG IGANGSETTINGSTILLATELSE

Eiendommens 1. etasje er ikke godkjent til boligformål, men denne har blitt benyttet til beboelse i flere år. I den forbindelse har eier søkt om rammetillatelse for bruksendring fra næring til bolig. Rammetillatelse ble gitt i vedtak av 09.06.2023. I rammesøknaden ble det videre søkt om følgende avvik fra tekniske krav;

- Akustikk: dekket vil bli oppgradert til et teoretisk nivå nært TEK17. Men detaljer i blant annet flanke-konstruksjoner gjør det vanskelig å dokumentere at kravene blir oppfylt fullt ut. Det søkes om godkjenning av en slik best-mulig-løsning.
- Energi: yttervegger i dobbelt teglverk med hulrom etterisoleres på innside. Det vil bli foretatt nærmere beregning av tilleggsisolasjon ut fra dagens energiforbruk i området. Det søkes om avvik fra TEK17 da det er enkelte kuldebroer som er vanskelig å unngå uten å endre fasadene.
- Universell utforming: det vil bli trinnfri adkomst til 1. etasje, men det søkes om fravik mht rullestolsirkel og dørslag i inngangspartiet.

Det er gitt igangsettingstillatelse for ovennevnte tiltak i vedtak datert 27.06.2025, hvor kommunen blant annet bemerker følgende:

- Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar. Vi informerer om at planløsning kan bli tema for senere tilsyn.
- Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.
- Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Rammetillatelsen og igangsettingstillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven. Megler oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne, og eventuelt kontakte byggesakskontoret i Trondheim kommune ved eventuelle spørsmål.

BRANNKONSEPT

Norconsult AS har i forbindelse med rammesøknaden utarbeidet brannkonsept, datert 18.01.2022. Dokumentet kan ses i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

REGULERING

Eiendommen er underlagt reguleringsplan r0118 "Midtbyplanen" (28.08.1981), og ligger i et område som er regulert til boliger. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID r20190001 "Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen". Statens vegvesen Region Midt skal på vegne av Miljøpakken utarbeide plangrunnlag for fornying av i hovedtrasé for kollektivtrafikk til og fra vest. Strekningen som inngår er Kongens gate fra krysset med St Olavs gate via Ilevollen til rundkjøringen i Ila. Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen. Gatene skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.

ANTIKVARIISK VERDI

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø i henhold til Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025), og har antikvarisk klassifisering B (lilla, høy antikvarisk verdi) og C (blå, antikvarisk verdi). Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart.

Bestemmelser fra kommuneplanens arealdel:

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.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Bud må sendes skriftlig og inneholde referanse til eiendommen og det respektive eierskap. Kjøpesummen skal være i NOK. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 500 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 515 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 518 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950 og visninger kr 1990 pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no

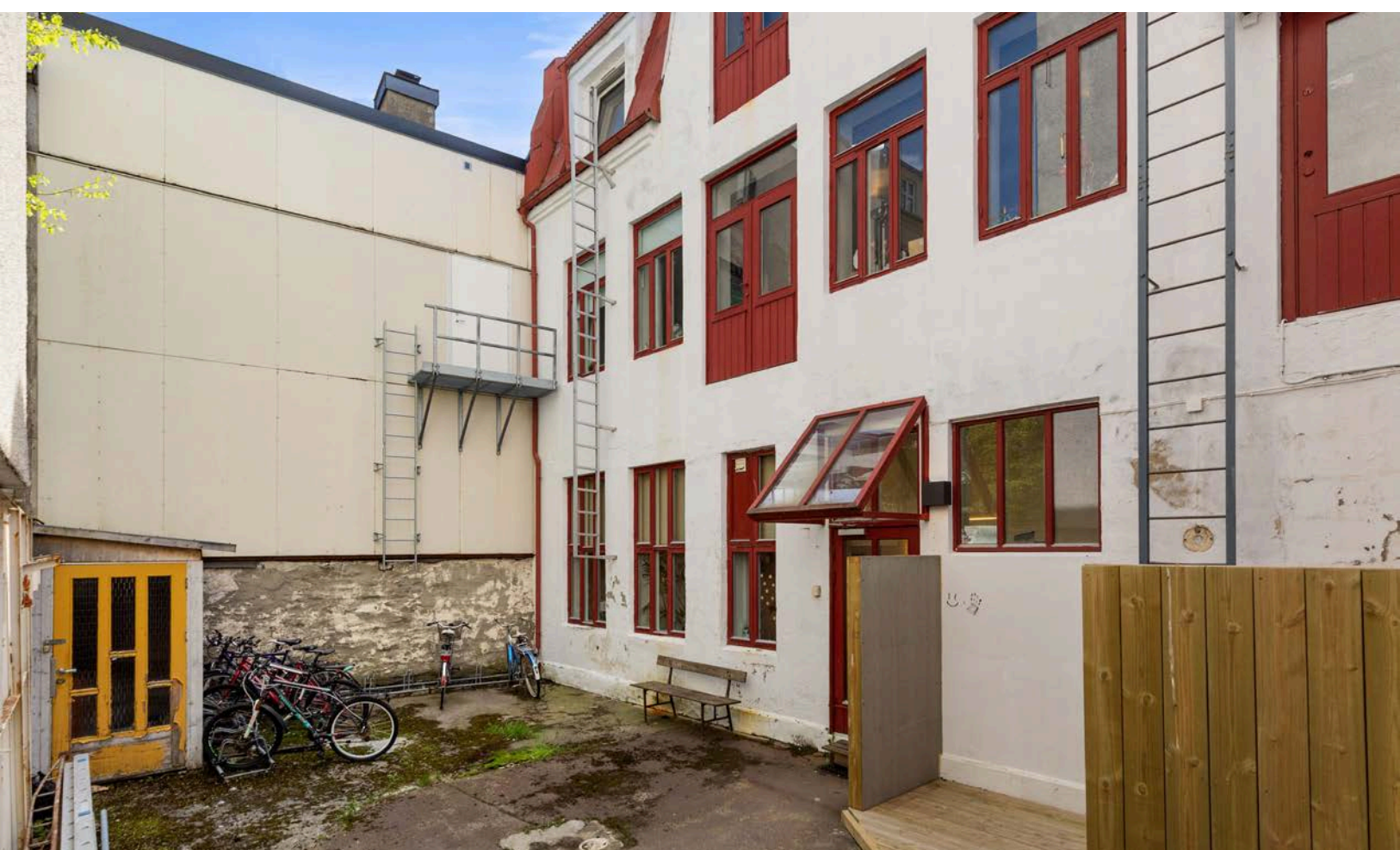
Tlf: 464 00 865

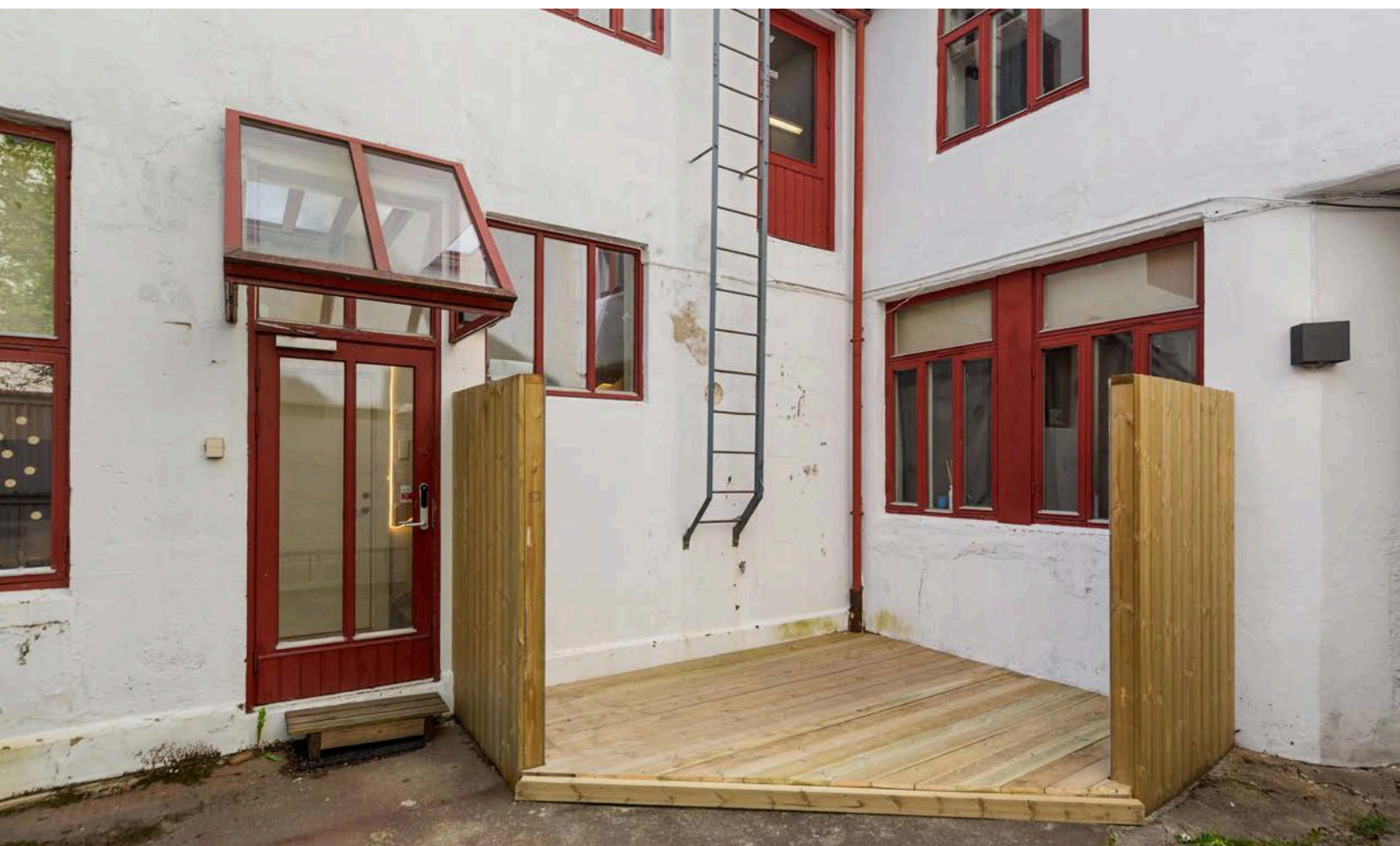
Oppdragstaker

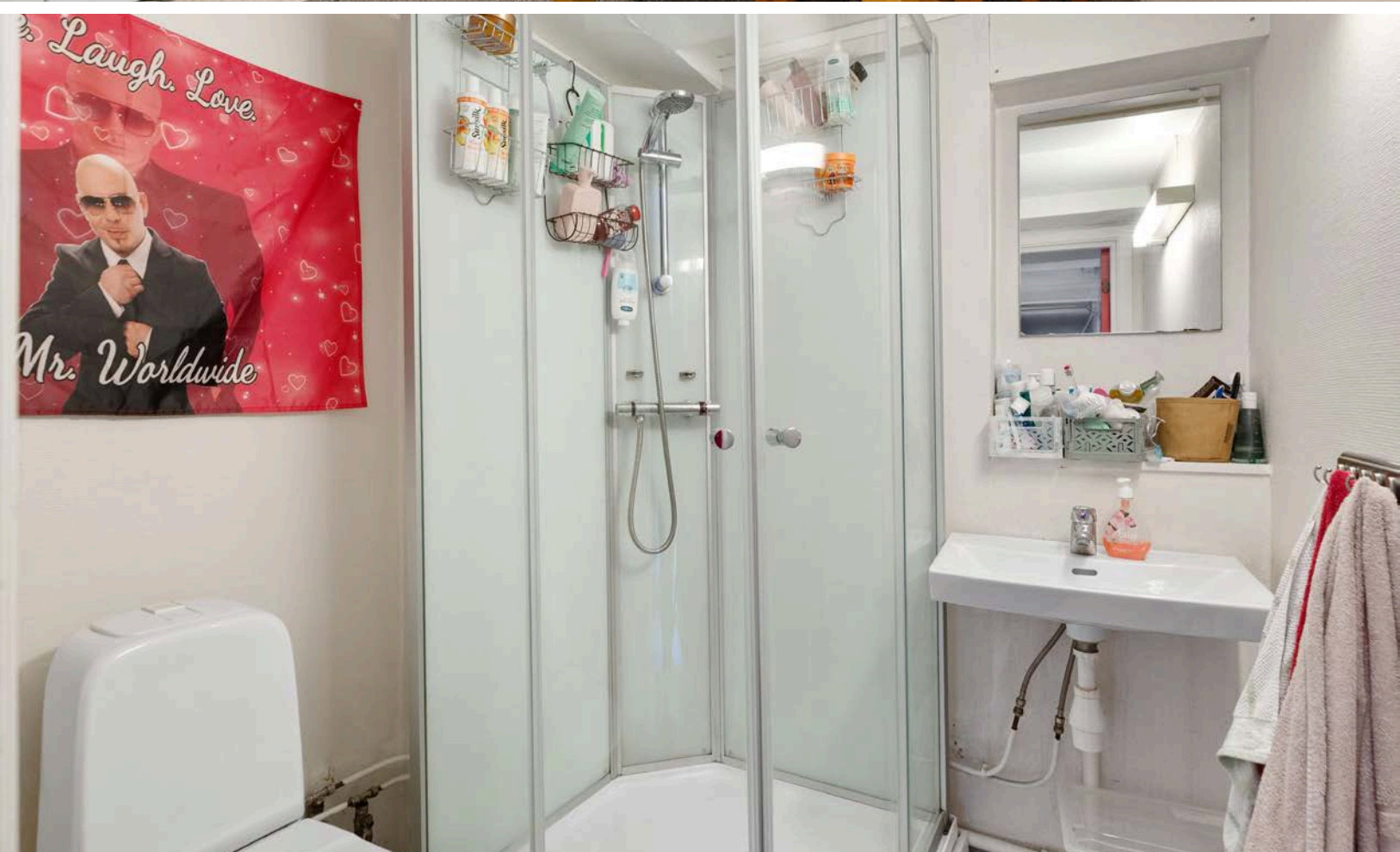
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

21.07.2025

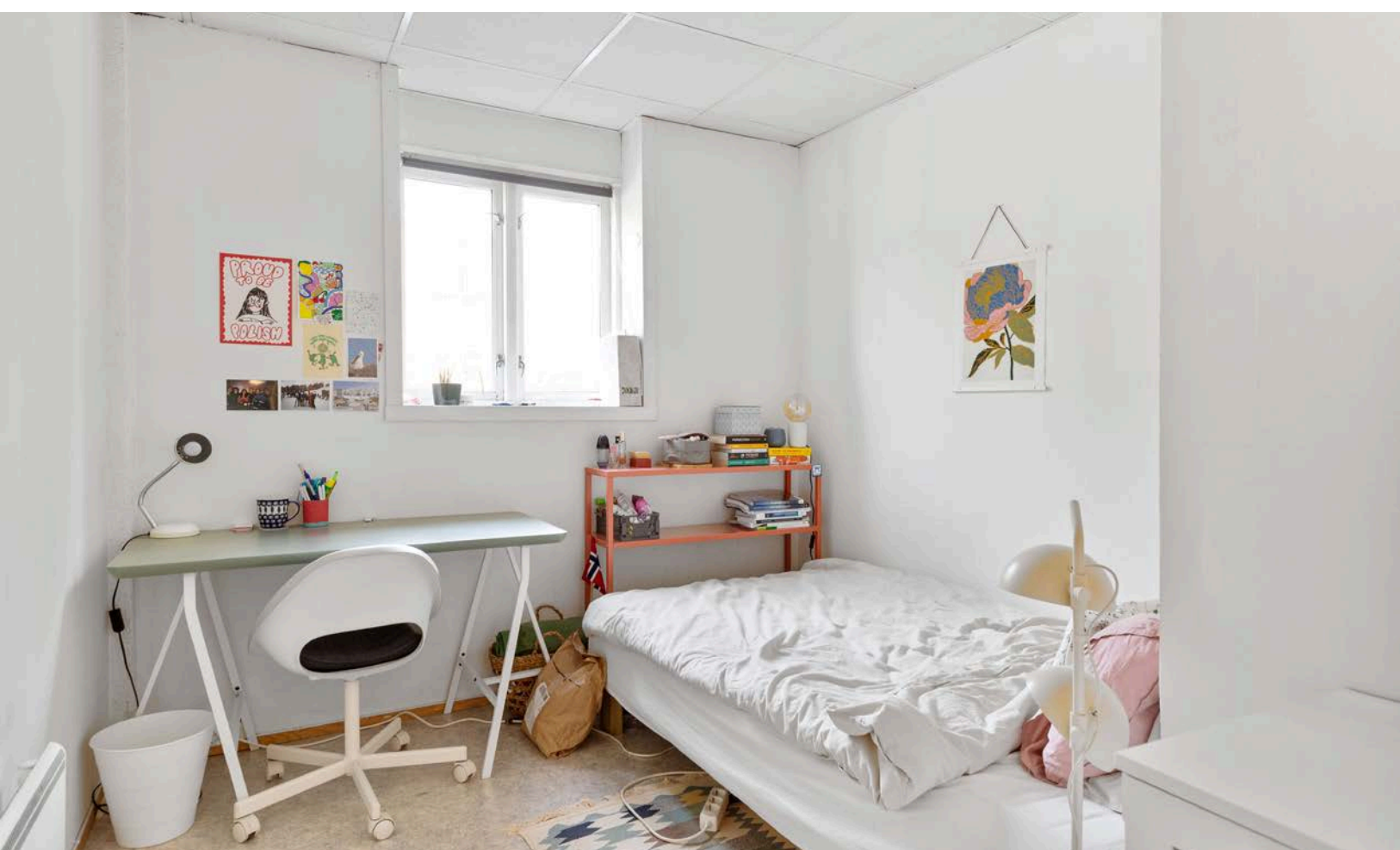


























Vedlegg

Nabolagsprofil

Sandgata 33 - Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Dronningens gate 62 Linje 9	2 min 0.2 km
Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	6 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 1.1 km
Trondheim Værnes	32 min

Skoler

Birralee International School Trondheim (... 278 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	10 min 0.7 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	11 min 0.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	8 min 2.3 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	7 min 2.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	8 min 0.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

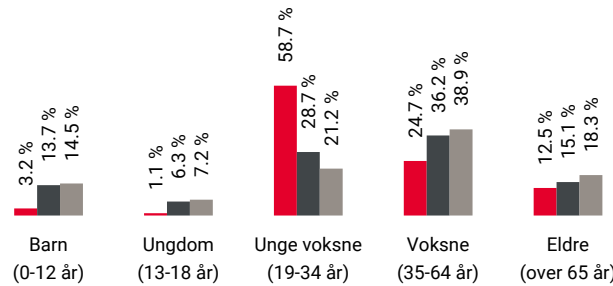


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Høflige 48/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	3 min 0.2 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min 0.6 km
Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Leüthen Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Prinsensgate	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

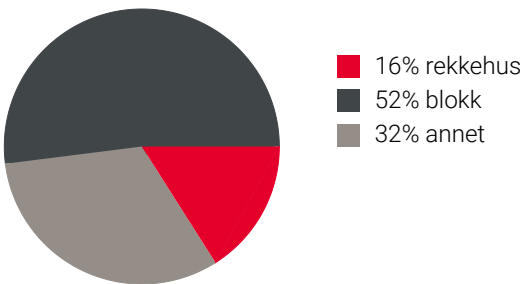
 Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

 Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

-  Leutenhaven streetbasketbane 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Kalvskinnets skole -gymsal 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Impuls Treningssenter Leutenhaven 4 min 
-  HIT Trondheim 9 min 

Boligmasse



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

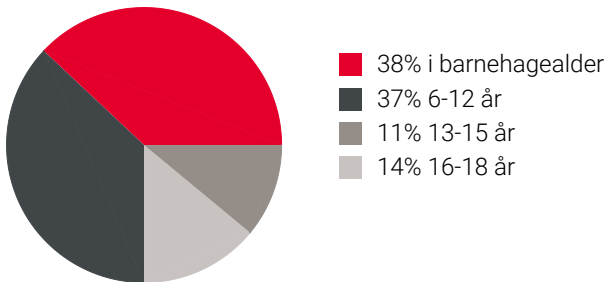
Sitat fra en lokalkjent



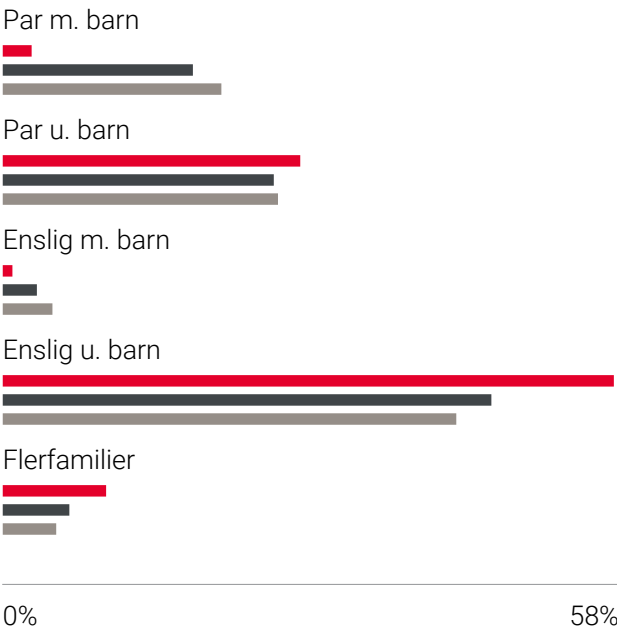
Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 7 min 
-  Vitusapotek Trondheim Torg 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



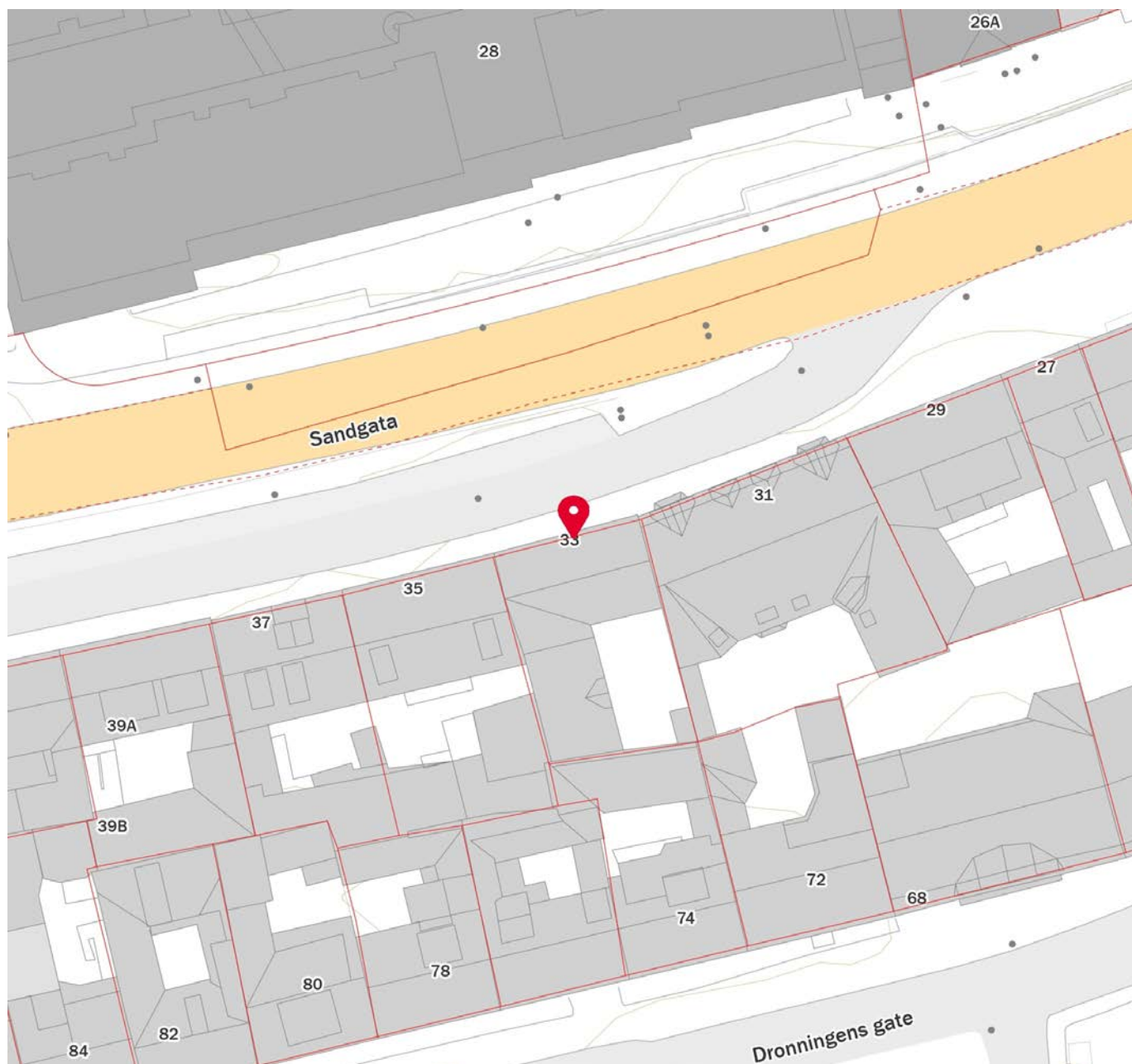
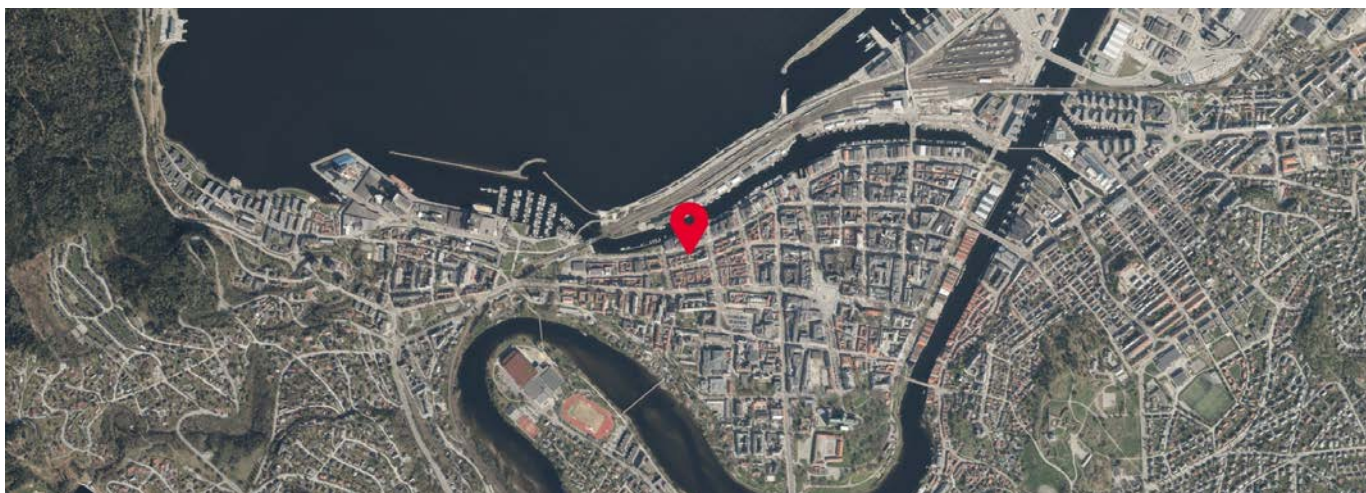
Familiesammensetning



-  Midtbyen vestre
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Årsregnskap for
SANDGATA 33 EIENDOM AS

925542091

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		849 516	822 801
Sum driftsinntekter		849 516	822 801
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	75 644	72 111
Annen driftskostnad		322 342	396 367
Sum driftskostnader		397 986	468 479
Driftsresultat		451 529	354 322
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	617 491	550 384
Annen rentekostnad		2 627	1 148
Annen finanskostnad		84	0
Sum finanskostnader		620 202	551 532
Netto finans		-620 202	-551 532
Årsresultat	3	-168 673	-197 210
Overføringer			
Udekket tap		-168 673	-197 210
Sum overføringer		-168 673	-197 210

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 728 810	8 498 807
Sum varige driftsmidler		8 728 810	8 498 807
Sum anleggsmidler		8 728 810	8 498 807
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 729	0
Kortsiktige konsernfordringer		3 719	3 719
Andre kortsiktige fordringer		10 796	3 392
Sum fordringer		19 244	7 111
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		235 935	90 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 935	90 386
Sum omløpsmidler		255 179	97 497
SUM EIENDELER		8 983 989	8 596 303

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	516 432	347 759
Sum opptjent egenkapital		-516 432	-347 759
Sum egenkapital		-492 002	-323 329
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	9 333 317	8 785 825
Sum annen langsiktig gjeld		9 333 317	8 785 825
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 276	0
Leverandørgjeld		87 934	92 327
Annen kortsiktig gjeld		53 464	41 479
Sum kortsiktig gjeld		142 674	133 806
Sum gjeld		9 475 991	8 919 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 983 989	8 596 303

INDERØY, 31.05.2025

Morten Nordal Hegdal
styrets leder

Hallstein Ranum
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	8 763 214
Tilgang i året	305 648
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	9 068 862
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-264 407
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-340 051
Balanseført verdi pr 31.12	8 728 810
Årets av- og nedskrivninger	75 644
Økonomisk levetid	0 - 100
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Selskapet har stilt pant med sin eiendom for morselskapets lån i DNB.

Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Morselskapet Vokte Eiendom utarbeider ikke konsernregnskap i henhold til reglene om God regnskapsskikk for små foretak.

Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	9 333 317	8 785 825

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapets gjeld er til morselskapet Vokte Eiendom.

Note 3 - Årsresultat | Fortsatt drift

Årsresultatet viser et underskudd på kroner -168 673- for 2024, mot et underskudd på kroner -197 210,- i 2023.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.

Note 4 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	1	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Vokte Eiendom AS	30 000	100,00	Ordinære

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	30 000	-5 570	-347 759	-323 329
Årsresultat	0	0	-168 673	-168 673
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-5 570	-516 432	-492 002

Mer om egenkapital

Den bokførte egenkapitalen til selskapet er negativ på grunn av årest underskudd.

Den verdijusterte egenkapitalen forventes å være rundt 0,5 mNok høyere og fremkommer som følge av at selskapets eiendom i Sandgata 33 i Trondheim har en anslått markedsverdi som er høyere enn bokført verdi.



NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Knut Auganes

Saksnummer
BYGG-23/80512
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Leif Konrad Bårdstu

Dato
09.06.2023

Sandgata 33, rammetillatelse for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 402/313/0/0
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Tiltakshaver: SANDGATA 33 EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SANDGATA 33 EIENDOM AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 08.03.2023. Søknaden er komplettert 04.05.2023, 05.05.2023 og 23.05.2023.

Tegninger og dokumentasjon er mottatt samme datoer. Følgende ligger til grunn for vår behandling av søknaden:

Situasjonsplan, mottatt 08.02.2023

Planer, datert 19.08.22

Brannkonsept, datert 18.01.2022

Søknaden gjelder:

- bruksendring av 72,5 m2, utvidelse av eksisterende boenhet
- 3 avvik fra tekniske krav

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål. Bevaring kulturmiljø.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0118 – Midtbyplanen med ikrafttredelsesdato 28.8.1981. Eiendommen er regulert til bolig.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Avvik fra tekniske krav

I søknaden heter det:

0. Detaljprosjekteringen vil avklare om alle krav i TEK17 kan oppfylles fullt ut.

1. Akustikk: dekket vil bli oppgradert til et teoretisk nivå nært TEK17. Men detaljer i bla. flanke-konstruksjoner gjør det vanskelig å dokumentere at kravene blir oppfylt fullt ut. Det søkes om godkjenning av en slik best-mulig-løsning.

2. Energi: yttervegger i dobbelt teglverk med hulrom etterisoleres på innside. Det vil bli foretatt nærmere beregning av tilleggsisolasjon ut fra dagens energiforbruk i området. Det søkes om avvik fra TEK17 da det er enkelte kuldebroer som er vanskelig å unngå uten å endre fasadene.

3. Universell utforming: det vil bli trinnfri adkomst til 1.etasjen, men det søkes om fravik mht rullestolsirkel og dørslag i inngangspartiet.

I Plan- og bygningsloven § 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav, heter det:

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.

Byggesakskontoret viser til følgende bestemmelser i TEK17 samt Byggesakskontorets vurdering: § 13-6. *Lyd og vibrasjoner*

(1) *Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek.*

Byggesakskontoret bemerker at tiltaket består av utvidelse av eksisterende boenhet og at krav til lyd og vibrasjoner generelt er mindre omfattende enn til separerte boenheter.

Byggesakskontoret gir fravik på vilkår om at det mottas et notat vedrørende lyd og vibrasjoner som gjør rede for relevante krav og ev. avbøtende tiltak dersom disse ikke kan tilfredsstilles.

§ 14-3. *Minimumsnivå for energieffektivitet (1)*

Byggesakskontoret bemerker at Sandgata 33 er klassifisert i klasse B, høy antikvarisk verdi.

Erfaringsmessig er isolering av eldre murfasader hvor den ytre fasaden skal bevares krevende da kondens kan oppstå i konstruksjonen. Byggesakskontoret gir fravik på vilkår om at det mottas et notat vedrørende energi som gjør rede for relevante krav og ev. avbøtende tiltak dersom disse ikke kan tilfredsstilles.

§ 12-7. *Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal*

a) *Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal for rullestol.*

Byggesakskontoret anser at inngangspartiet er en enkel konstruksjon som kan endres til å tilfredsstille bestemmelsen uten større tiltak. Byggesakskontoret anser det som fordelaktig at endring av konstruksjon kan avvendes i forhold til behov.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret fravik fra følgende bestemmelser i TEK17:

- § 13-6. Lyd og vibrasjoner (1)
- § 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet (1)
- § 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal a)

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Før igangsettingstillatelse kan bli gitt må det være mottatt notat vedrørende lyd og vibrasjoner, samt energi, som gjør rede for relevante krav og ev. avbøtende tiltak dersom disse ikke kan tilfredsstilles.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan.

Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

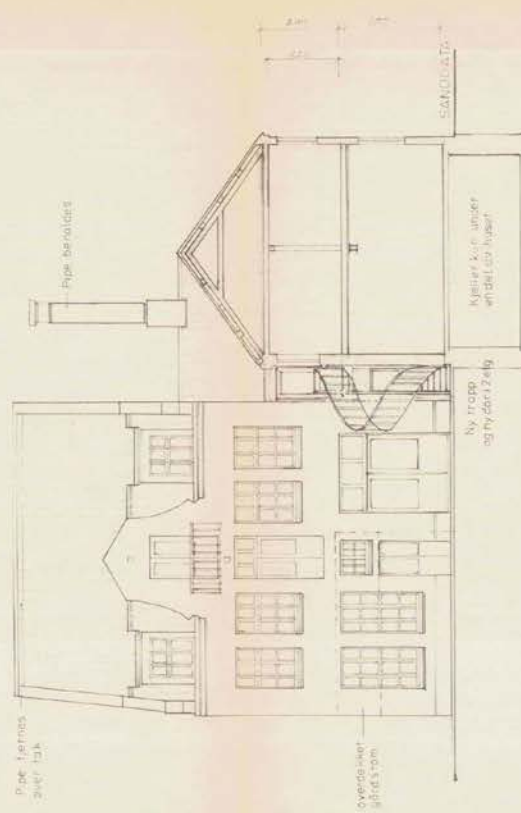
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

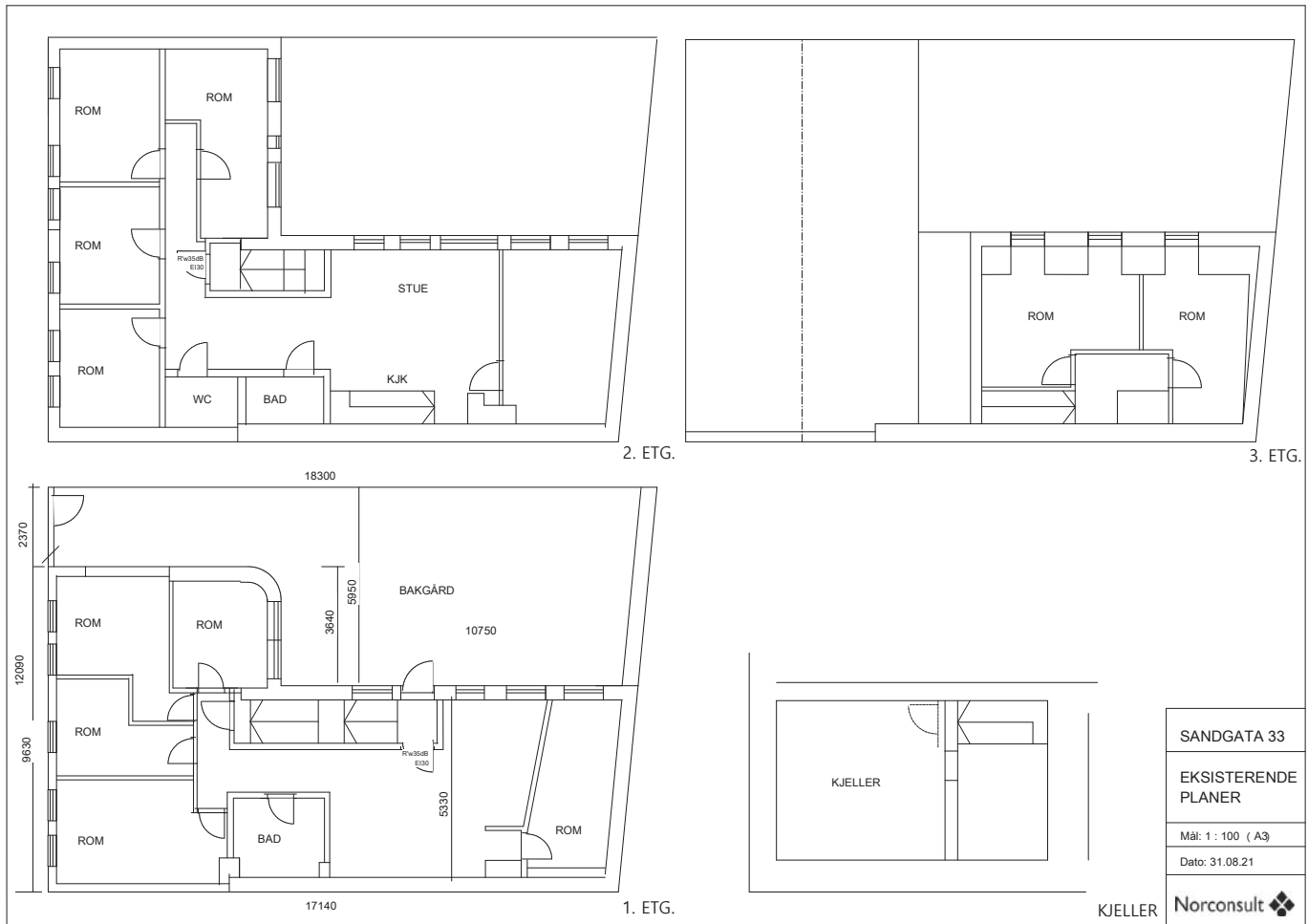
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

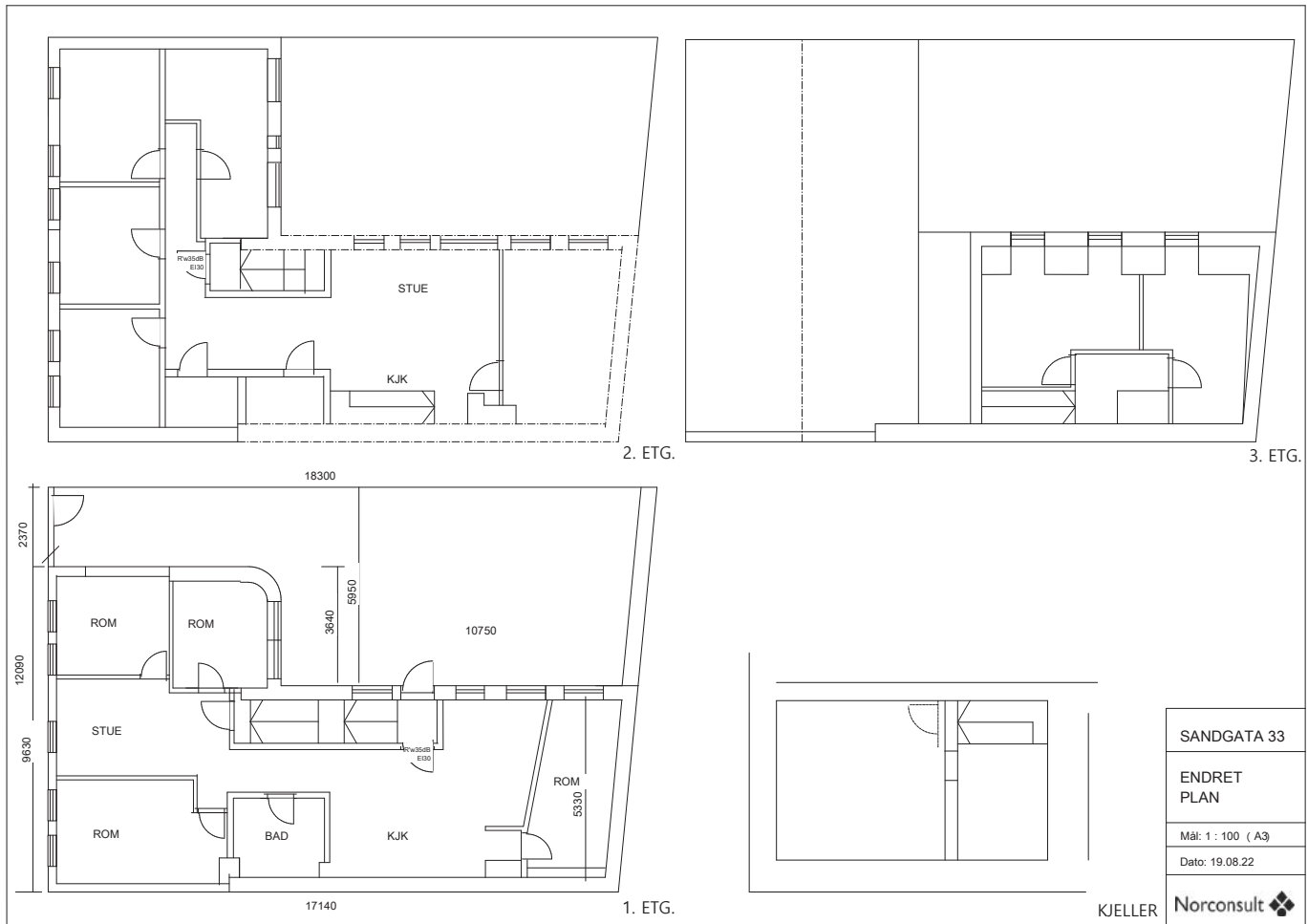
Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



BYGGGSMARKNADEN
MOTTATT
16 MAI 1984
SÄK NR.





SANDGATA 33

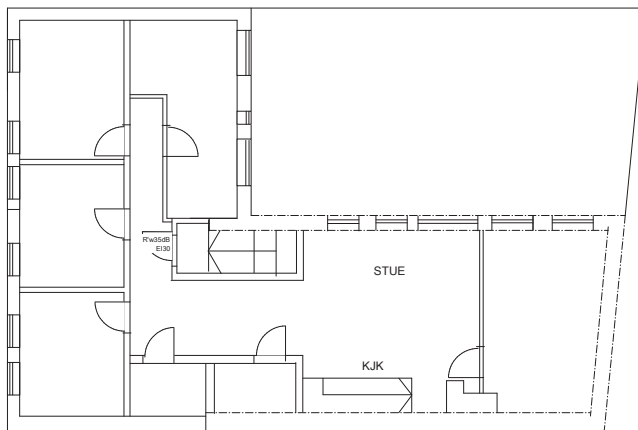
ENDRET
PLAN

Mål: 1 : 100 (A3)

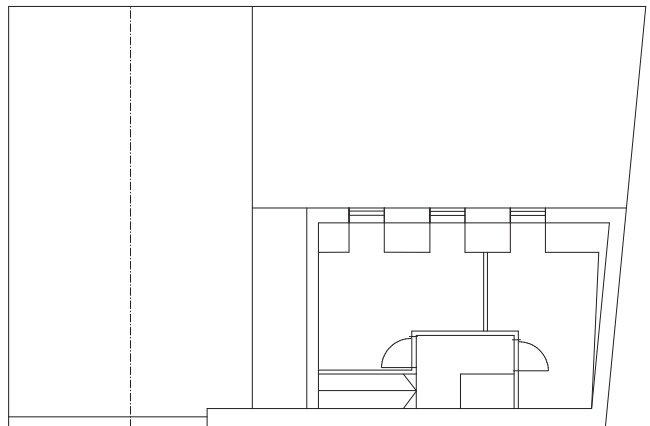
Dato: 19.08.22

KJELLER

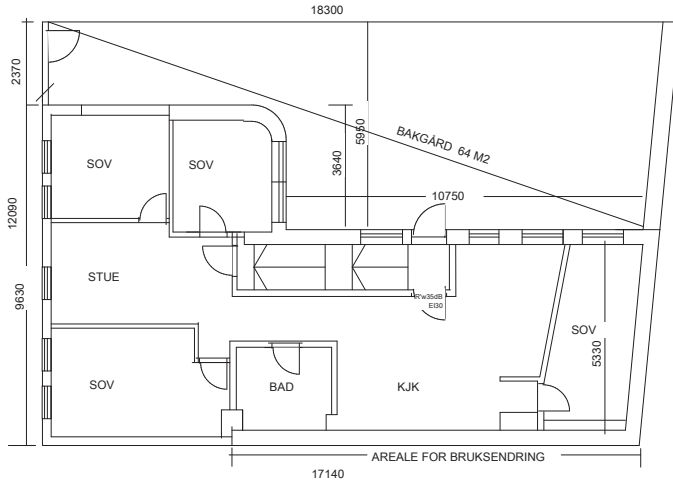
Norconsult



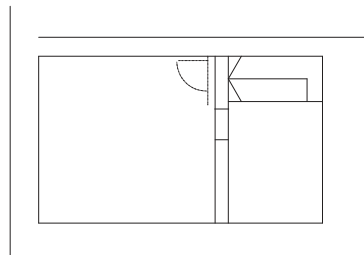
2. ETG.



3. ETG.

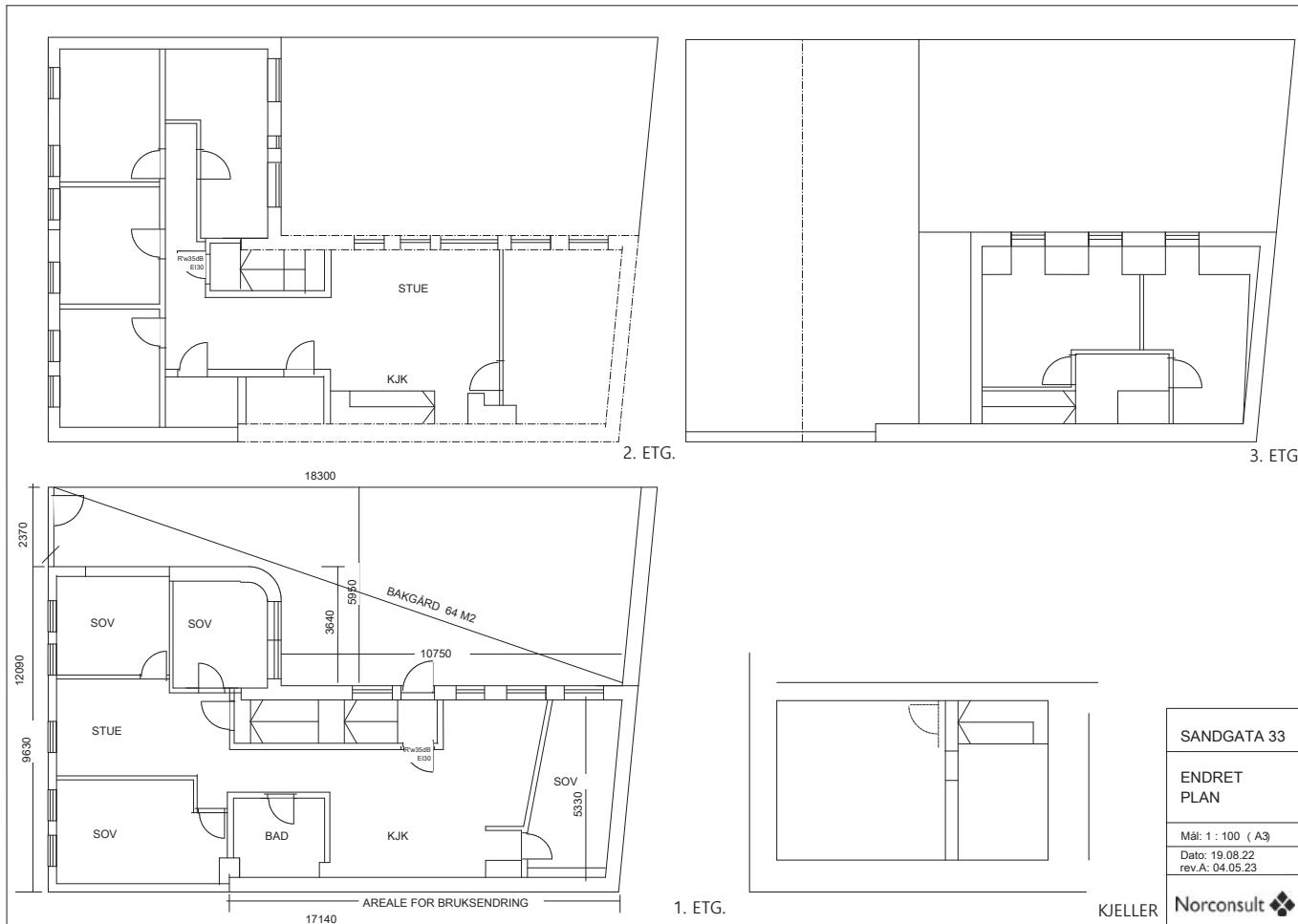


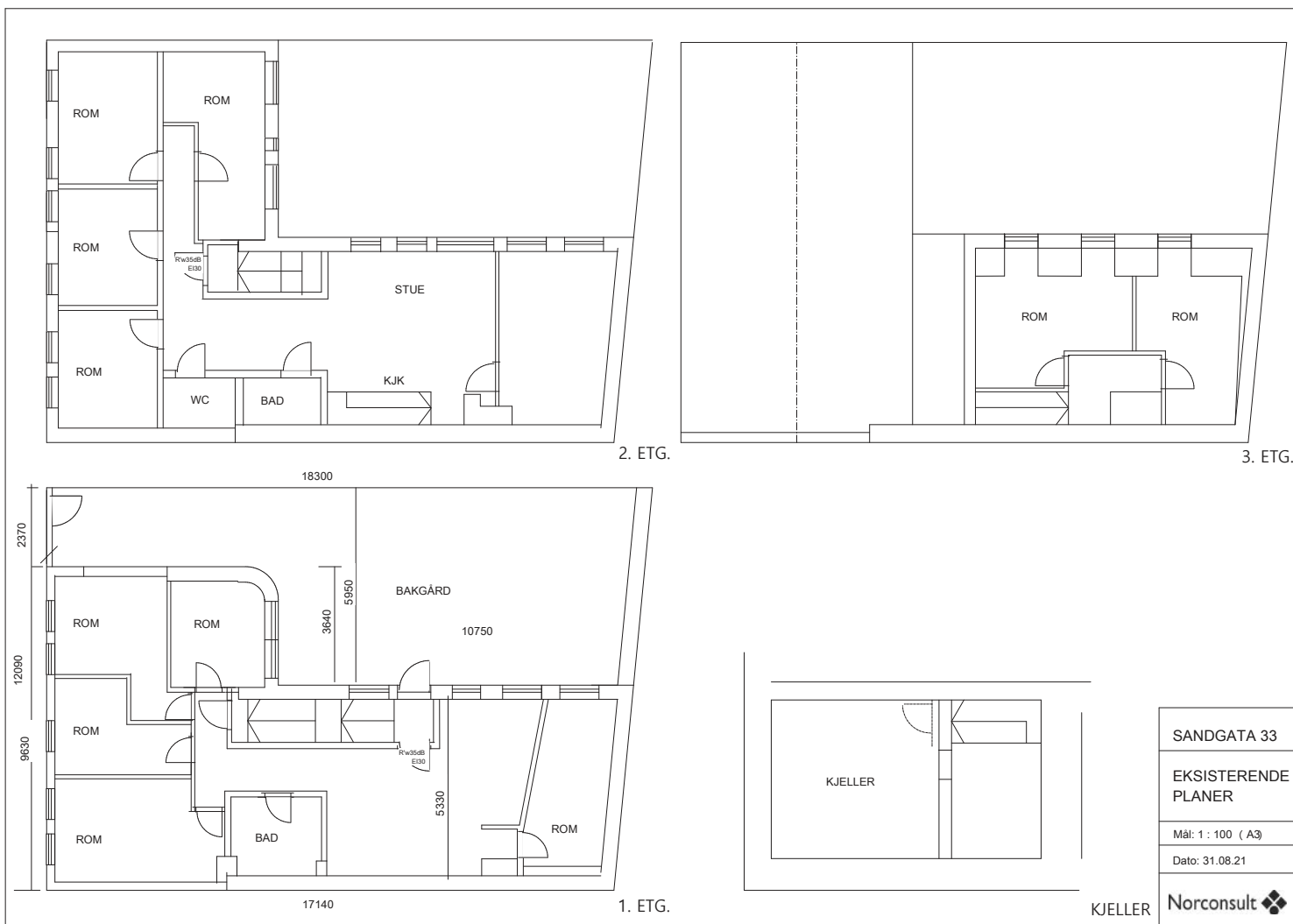
1. ETG.

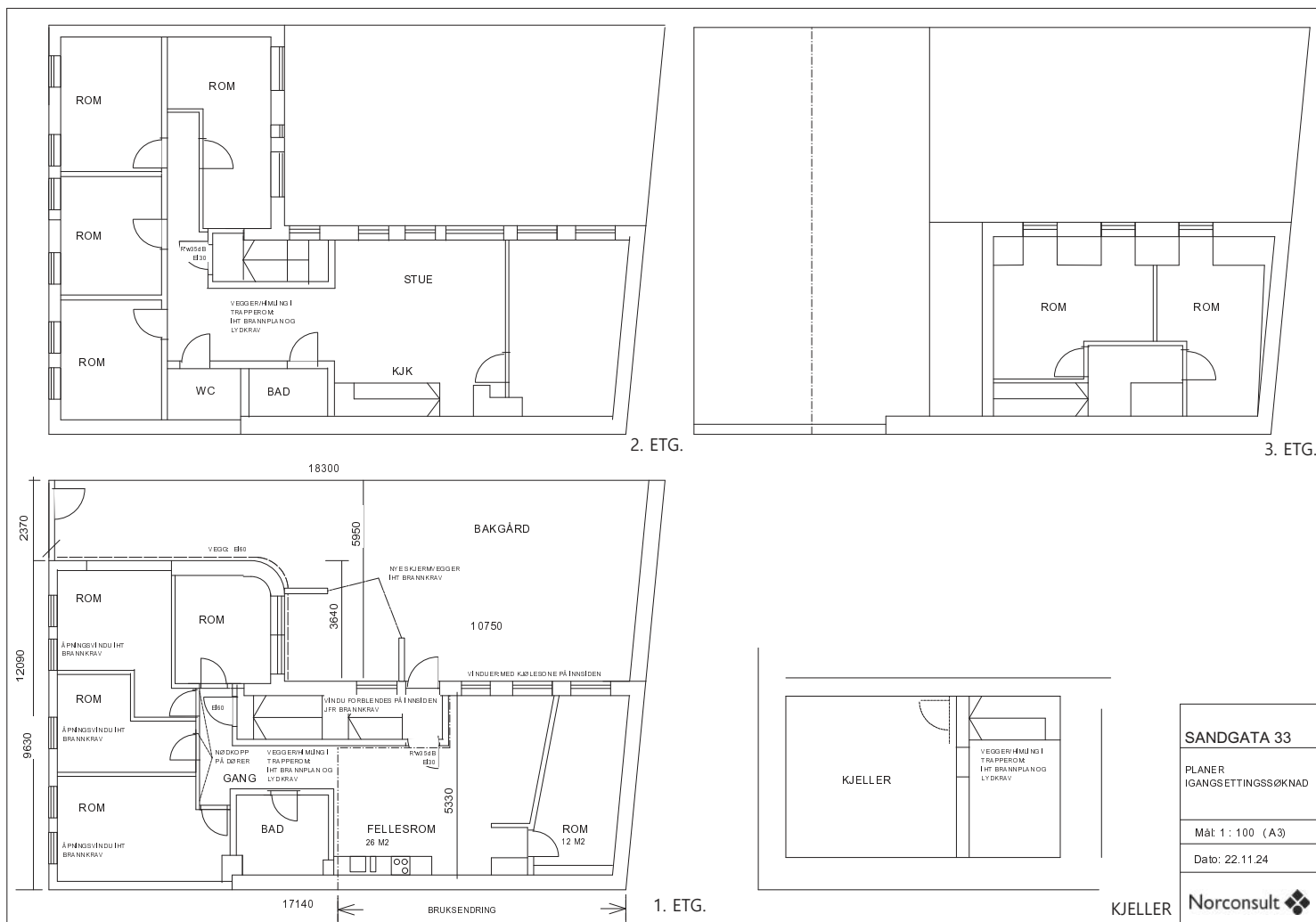


KJELLER

SANDGATA 33
ENDRET PLAN
Mål: 1 : 100 (A3)
Dato: 19.08.22 rev.A: 04.05.23
Norconsult



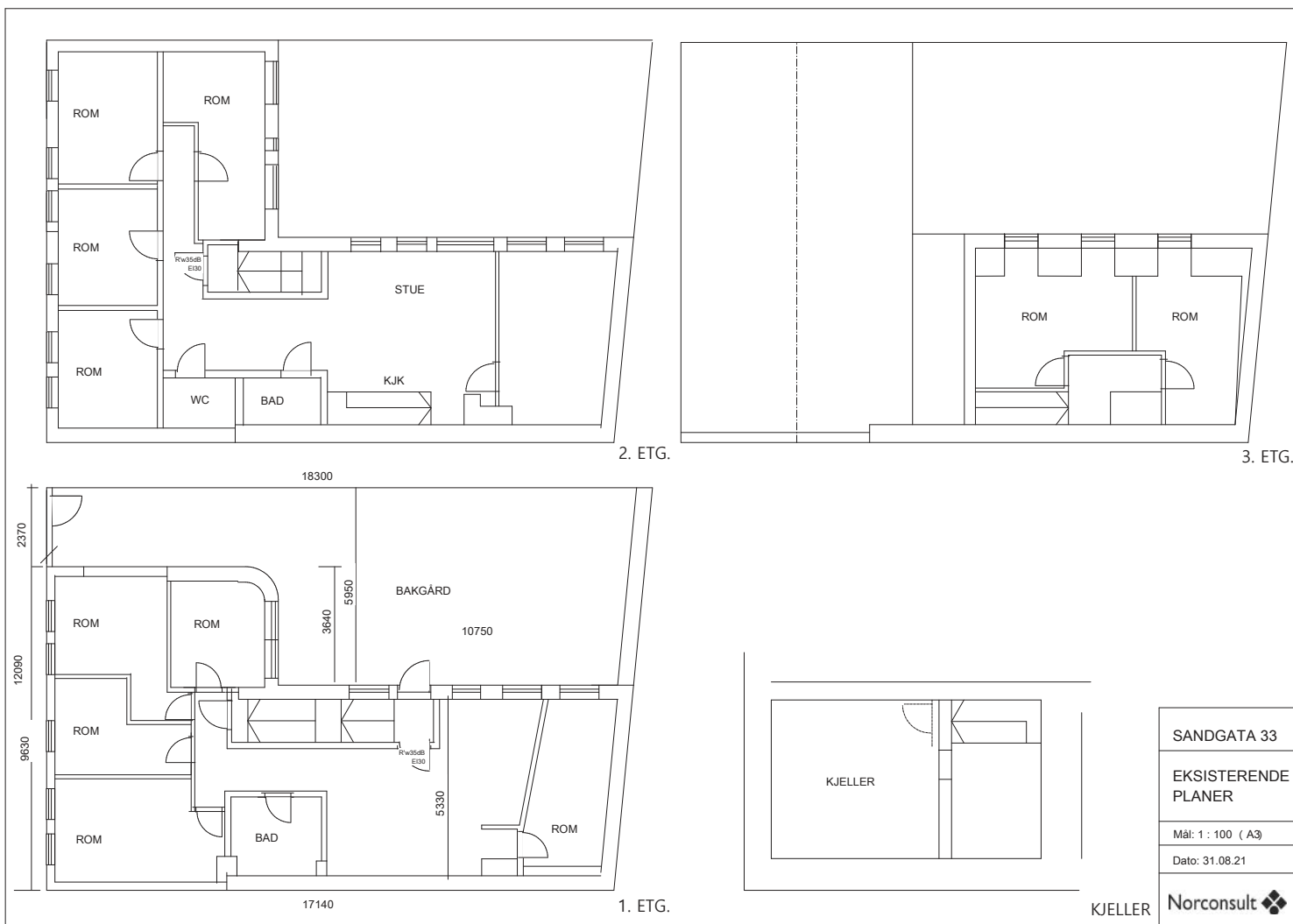


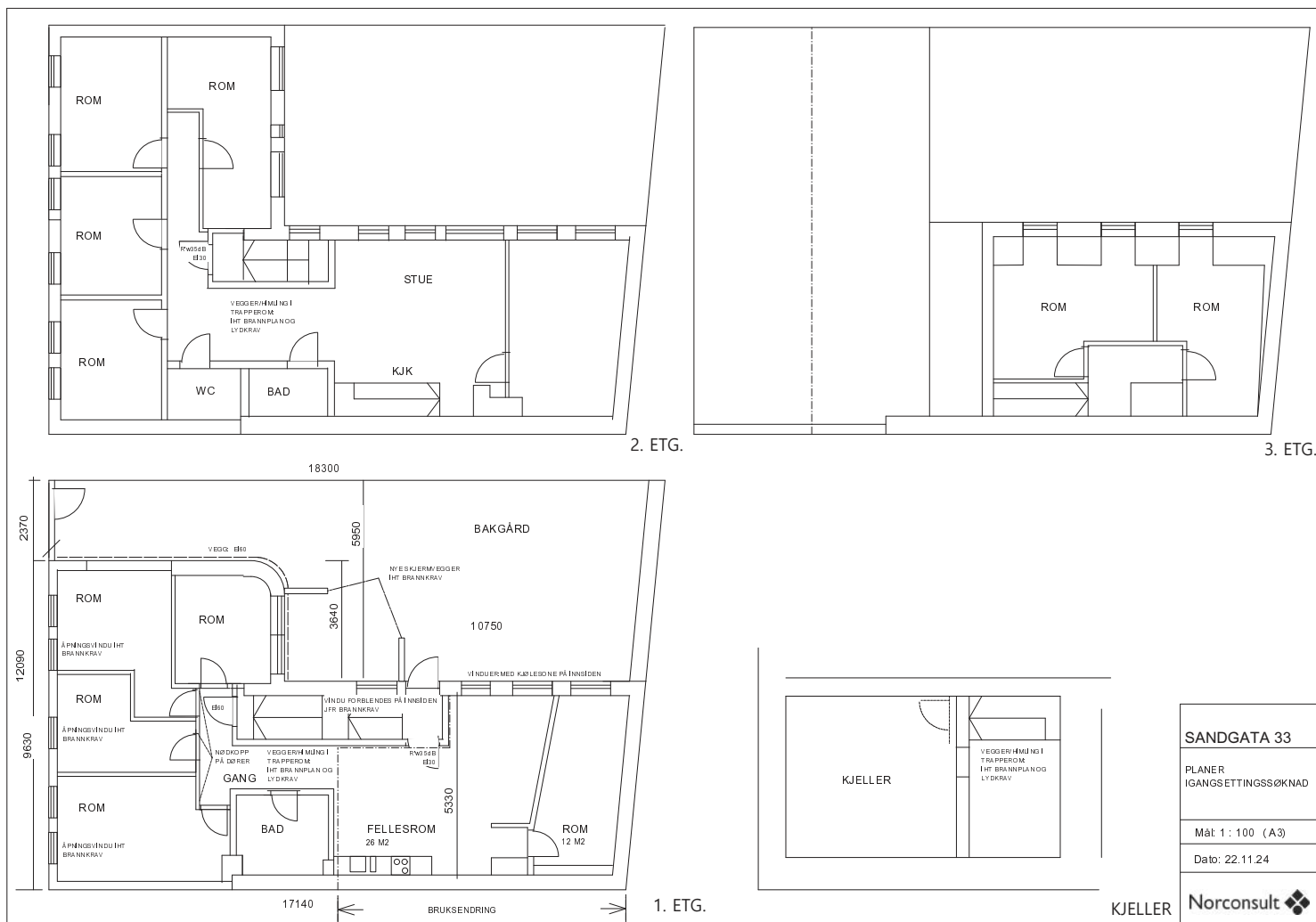


















NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Knut Auganes

Saksnummer
BYGG-23/80512
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Leif Konrad Bårdstu

Dato
27.06.2025

Sandgata 33, igangsettingstillatelse for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 402/313/0/0
Bygningsnummer: 182164925, 182165050

Tiltakshaver: SANDGATA 33 EIENDOM AS
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS

VEDTAK

Byggesakskontoret gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SANDGATA 33 EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 17.01.2025. Søknaden er komplettert 05.06.2025 og 16.06.2025.

Tegninger og dokumentasjon er mottatt samme datoer. Følgende ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

- Planer, datert 27.05.2025
- Ny fasade bakgård, mottatt 05.06.2025
- Brannkonsept, datert 04.06.2025

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar. Vi informerer om at planløsning kan bli tema for et senere tilsyn.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket. Det er gitt rammetillatelse 09.06.2023 i delegasjonssak Dokumentnr.: BYGG-23/80512-6.

Det er utført mindre endringer av planløsning. Tiltaket har, etter bistand fra Byantikvaren, i større grad blitt tilbakeført til tidligere utførelse med hensyn på fasader.

Tekniske krav

Det er søkt om unntak fra TEK17 § 11-13. *Utgang fra branncelle (7) a).*

I bestemmelsen og veiledning til denne heter det:

(7) Dør til rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuvning. Følgende skal minst være oppfylt:

a) Døren skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.

...

I veiledningen til bestemmelsen, under preaksepterte ytelser, heter det:

...

2. Dør til rømningsvei i byggverk i risikoklasse 1, 2, 3, 4 og 6 må ha fri bredde minimum 0,86 meter. Unntak gjelder for fritidsbolig med én boenhet.

I søknaden er det vist til vurdering i Brannteknisk konsept hvor det heter:

Vurdering fri bredde utgangsdør:

Utgangsdøren tilfredsstiller ikke en fri bredde på 0,86 m, men 0,82 m. Da dette er en eksisterende dør, vurderes det ikke som hensiktsmessig å skifte ut døren, da døren kun er ca 4 cm smalere enn preakseptert løsning. Denne forskjellen vil i praksis ikke ha noen betydning. Rømningstiden, om denne faktisk økes ved at døren er 0,82 m istedenfor 0,86 m, vil være neglisjerbar. Det kan også nevnes at kravet til fri bredde på dører ble redusert fra 0,9 m fra TEK 10 til 0,86 m fra TEK 17 for å bedre passe til modulmål. Dette underbygger også at 4 cm vil ha liten betydning for rømningsmulighetene og personsikkerheten. Forholdet er vurdert som såpass enkelt og vurderes derfor ikke ytterligere.

På bakgrunn av redegjørelse av brannteknisk prosjekterende anser Byggesakskontoret at TEK17 §

11-13. *Utgang fra branncelle (7) a* er tilfredsstillende dokumentert ivaretatt, og at det ikke er nødvendig å gi unntak fra tekniske krav.

Byantikvaren

I uttalelse fra Byantikvaren, datert 16.06.2025, heter det:

Søknaden omfatter følgende tilak:

I bakgård:

Bruksendring av del av 1. etg bakgård gitt i rammetillatelse:

Oppgradering av brannmessige forhold:

- *Vinduer får brannglass i øverste felt som branngardin*
- *Vegger mot rømningsveg/trapp oppgraderes iht brannplan*
- *Vindu i innerhjørnet i bakgården får brannglass, skjermvegger fjernes*
- *Rømningsstiger vil bli fjernet når de øvrige tiltak er ferdigstilt*

I fløy mot gate:

Følgetiltak iht krav i brannplan

- *Rømningskrav til innvendige dører*
- *Åpningsbredde i vinduer ved å lage løs midtstolpe i nedre felt.*
- *Innvendig kledning med hvite plater i øverste vindusfelt, vil bli erstattet med brannglass på innside.*

Byantikvaren har ikke innvendinger til disse tiltakene.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

Krav til dokumentasjon

I rammetillatelse datert 09.06.2025 er det i forbindelse med avvik fra tekniske krav stilt krav til notat vedrørende tilfredstillelse av følgende bestemmelser:

§ 13-6. Lyd og vibrasjoner (1)

§ 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet (1)

Energinotat, datert 19.09.2024 samt notat vedrørende lydforhold datert 26.06.2024 er mottatt. Byggesakskontoret anser at krav til dokumentasjon er oppfylt.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-14 Igangsettingstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 2045/00

Moe & Co AS
Sandgata 33
N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Erik Prestmo

Vår ref.
00/13931/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
02.10.2000

SANDGATA 33, BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL HYBLER

Byggested: SANDGATA 33 G.nr.: 402/313
Ansvarlig søker: Moe & Co AS
Tiltakshaver: Moe & Co AS

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

Innledning/saksfremstilling

Forespørsel er mottatt 16.06.2000, med spørsmål vedrørende en bruksendring som ble utført i 1992. Søknaden er første gang mottatt 08.04.92, men har av ukjente årsaker, blitt liggende ubehandlet til nå. I møte med søker den 13.09.00, ble papirene gjennomgått, hvor konklusjonen ble, at søknaden kan godkjennes, med etterfølgende befarings- og ferdigattest. Søknaden behandles etter plan- og bygningslov av 1987.

Planstatus

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Midtbyen", og er regulert til forretning/kontor.

Vurdering/begrunnelse

Søknaden er i strid med gjeldende regulering, det søkes derfor om dispensasjon fra midtbyplanen. Byggesakskontoret anbefaler søknaden, da eiendommen ligger i et byfornyelsesområde der det er gjort mye for å skape et godt bomiljø. Bolig- og byfornyelseskontoret uttaler seg også positivt til bruksendringen i brev av 08.05.92.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 24 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES. DET DISPENSERES FRA REGULERINGSPLANEN; MED HJEMMEL I § 7 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.

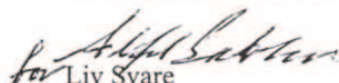
FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT

A0 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan-og bygningslovens §§ 93 og 95.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


for Liv Svare
bygningssjef


Erik Prestmo
saksbehandler



TRONDHEIM KOMMUNE

Trondheim brann- og feiervesen
Kongens gt. 2 7011 TRONDHEIM
Sentralbord (07) 54 76 00

Byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING E/UTVIKLING	
Kontrollert av:	Saksbehandler:
Saksbehandler:	Arkivnr.:
Dato: 13.05.92	
Reg.nr.: 92/11765	
Journalnr.: T 1130/92	

00/13931

Deres ref.:
T/01136/92

Vår ref.:
318/92/E/EN/km

Trondheim,
12. mai 1992

SANDGT. 33 - BRUKSENDRING - EKSP. BYGGESAKSKONTORET AV
4.5.92.

Søknaden gjelder innredning av (4 stk.) hybler i 2. etg. og
(en stk) i 3. etg. i eksisterende trebygning.

Hyblene i 2. etg. har adgang til en trapp via
tekjokken/spiserom. Hybelen i 3. etg. har tilgang til trapp
som fører ned til tekjokkenet (rømningsveg ikke angitt).

Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

1. Himling mot 3. etg. og vegger i fellesrom utføres i
klasse KIA.
2. Hver hybel skal utføres som egen branncelle B30.
3. Trapperommet utføres som egen branncelle B30 med dører
min B15. Dør mot 3. etg. skal ha klasse B30.
4. Det etableres rømningsveg fra 3. etg. Planene forelegges
brannvesenet.
5. Det monteres røykmeldere og håndslokningsmateriell i
h.h.t. til b.f. kap. 31.4.

Med hilsen
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR

Einar Nyberg
Einar Nyberg
overing.

AE:/EN.251



TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

Byggesakskontoret

09 09 00 2025

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Ans. BU	Seksj. 300
16 JAN 1998	
Reg. nr.	033205/98
Utsigingsnr.	92/71136

00 / 13931

Deres ref.

Vår ref.
BF/000/00941/1998/
oppgis ved alle henv.

Dato
12.01.98

SANDGATA 33- BRANNSYNSRAPPORT

Den 07.01.98. ble det foretatt befarings angående rømningsveier for hybler i 3 etg.

Rømningsforholdene er ikke forskriftmessig.

Viser til skriv av 12.05.92. om bruksendring punkt. 4." Det etableres rømningsvei fra 3etg. Planene forelegges brannvesenet".

Vi kan ikke se av våre papirer å ha mottatt planer.

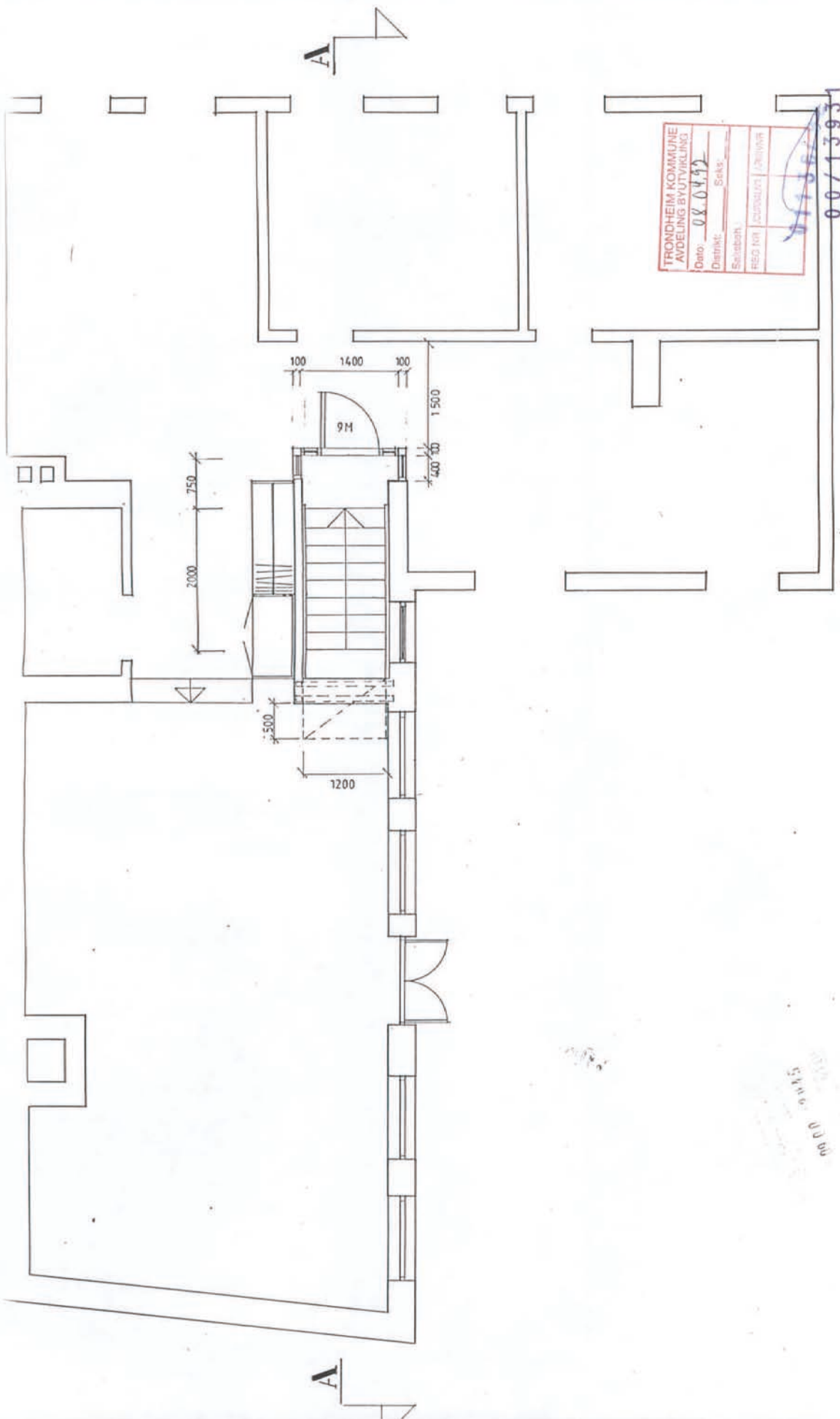
Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

Ragnar Hegg
Ragnar Hegg

Per Kristian Andresen
Per Kristian Andresen

Kopi u/vedlegg sendes: Trykkmann Trondheim A/S
v/ Randi Moe Øksendahl.
Sandgata. 33.
7012 Trondheim.

Vedlegg: 1



Sandgt. 33 - Ombygging

Plan 2. etasje M=1:50

Siv.ark. Jan Erik Johansen MØAL-NFA

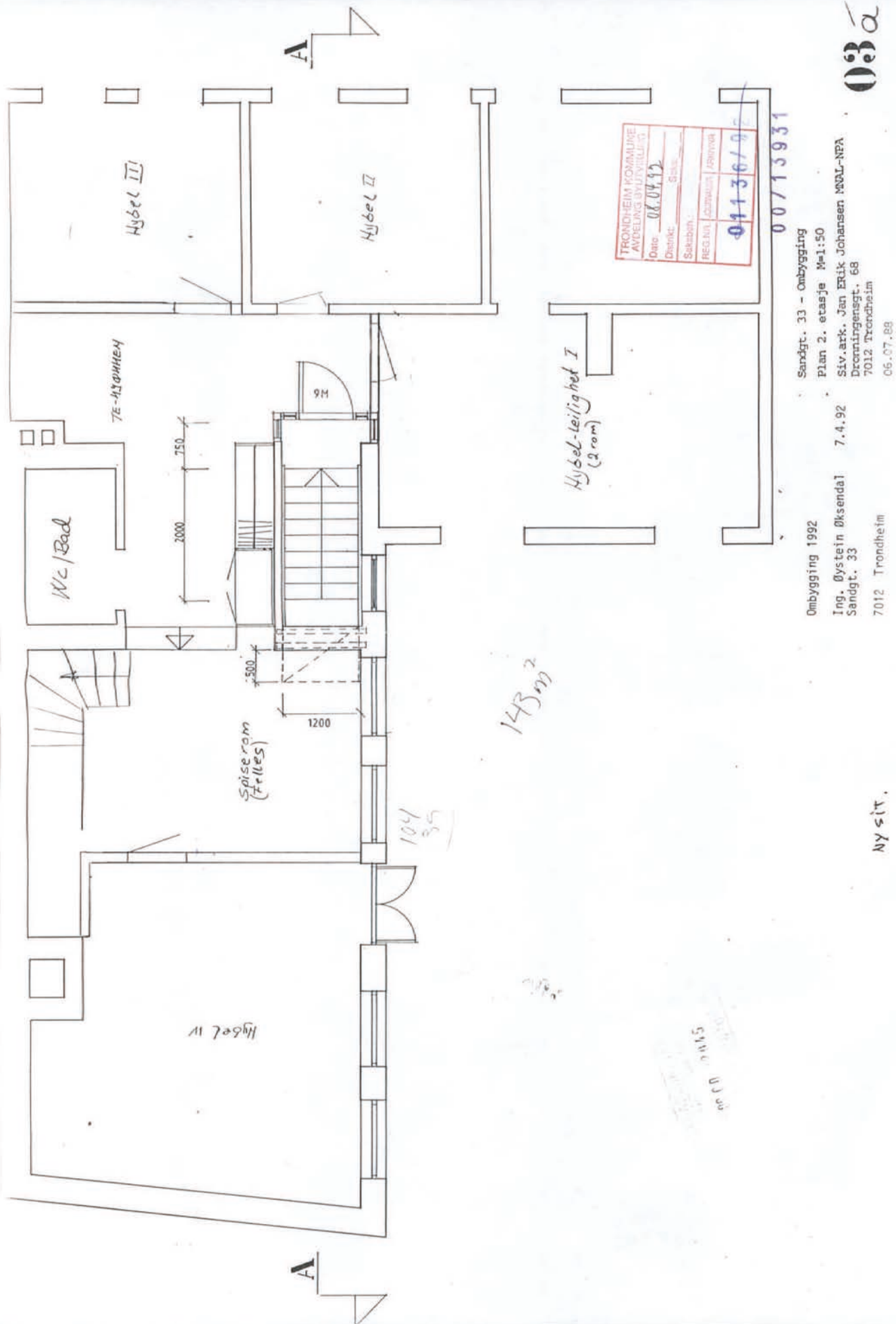
Dronningst. 68

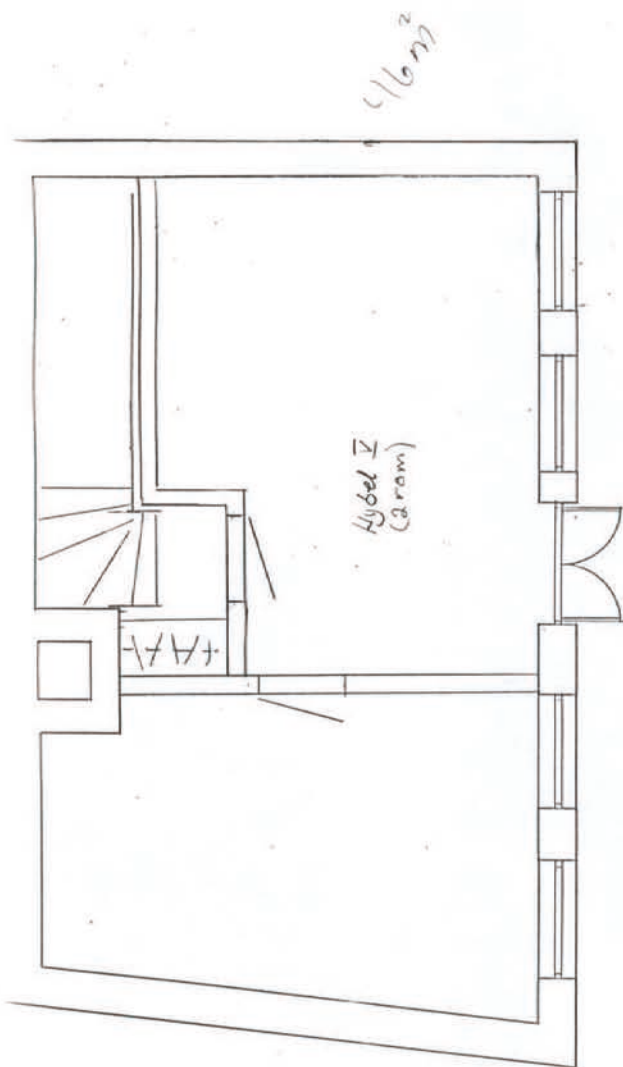
7012 Trondheim

06.07.88

EXIST. SITUASJON

03





TRONDHEIM KOMMUNE AVDELING FORUTVALG	
Dato	08.08.92
Distrikt	
Saksbehandler	
REG NR	20480000
REG NR	20480000

00/13931

Ombygging 1992

Ing. Bystein Øksendal 7.4.92
Sandgt. 33

7012 Trondheim

N/S.E.T.

Kopi



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Moe & Co AS
Sandgata 33
N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Erik Prestmo

Vår ref.
00/13931/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
21.12.2000

SANDGATA 33, - FERGATTEST

BYGGESTED: SANDGATA 33 G.nr.: 402/313

BYGGHERRE: MOE & CO AS

ARBEIDETS ART: BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL HYBLER
BYGGETS ART: BOLIG/INDUSTRI

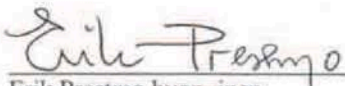
Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besikket den 18.10.00

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Erik Prestmo bygn. insp.



Sak nr.:
DB 1035/88

Sak nr.:
DB 1035/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 2.8.88 Journalnr.: 01908/88 Saksbehandler: HSA /kk

G.nr. 402 Br.nr. 313 Byggested: SANDGATA 33

SAKEN GJELDER: Søknad om rivingstillatelse for trapp byggetillatelse
for mindre endringer BYGGHERRE:

Moe & Co. 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 for riving av utvendig trapp samt mindre endring av plan- og fasade mottatt 08.07.88 fra siv.ark. J.E. Johansen på vegne av Moe & Co. A/S.

De omsøkte forandringene er inn mot gårdsrommet.

Søkeren skriver i følgeskriv til søknaden:

"Vi søker for Moe & Co A/S om rivningstillatelse for eksisterende utvendig trapp og om byggetillatelse for ny innvendig trappeadkomst.

Begrunnelse: Eksisterende trapp fungerer som hovedtrapp til virksomheten i 2 og 3 etasje. Trappen er plassert utvendig og er uoverdekket. Byggherren finner dette lite hensiktsmessig og ønsker å etablere en innvendig adkomst til 2 og 3 etasje.

Endring av askomstforholdene medfører fasadeendring. Byggherren ønsker også at fasaden føres tilbake til sitt opprinnelige uttrykk."

Byggesakskontoret vurderer endringene som positive, og har ingen innvendinger.

Planene sendes brannsjefkontoret til uttalelse.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Det forutsettes at det blir brukt materialer, detaljering og overflatebehandling som harmonerer med bestående bebyggelse.

Saken sendes brannsjefkontoret til uttalelse, og eventuelle merknader derfra må etterkommes.

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

Byggesakskontorets j.nr. 1908/88
Vårt j.nr. 603/88/AH/AL

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 26 AUG. 1988 SAK NR.
--

SANDGT. 33 - MOE & CO A/S - ENDRING - EKSPEDISJON
BYGGESAKSKONTORET AV 18.08.88.

Sendes Byggesakskontoret.

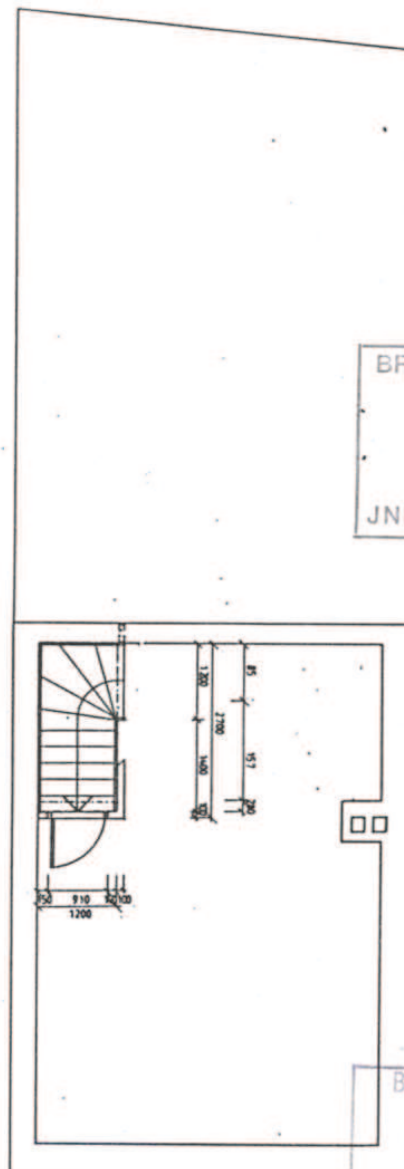
Søknaden gjelder ny trapp innvendig bygd, til erstatning
for tidligere utvendig adkomst.

Planene anbefales på følgende vilkår:

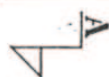
1. Trapperommet må utføres som egen branncelle, med dører
B 30 S.
Trapperommets overflate skal være K 1 A.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 22.8.1988


Arne Haugen
branningeniør



JNR. 603/88



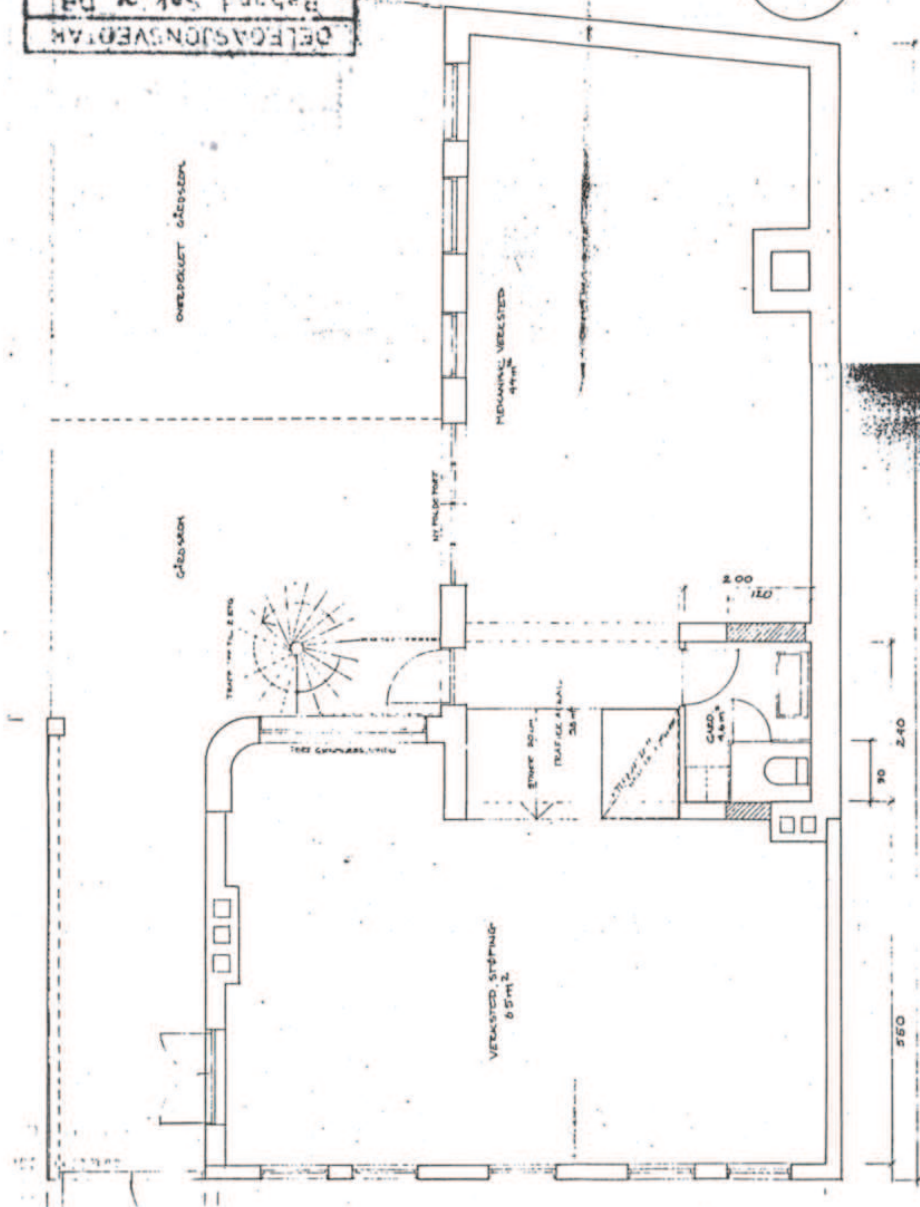
BYGGESAKSKONTORET

SAK NR.

07.07.88

01

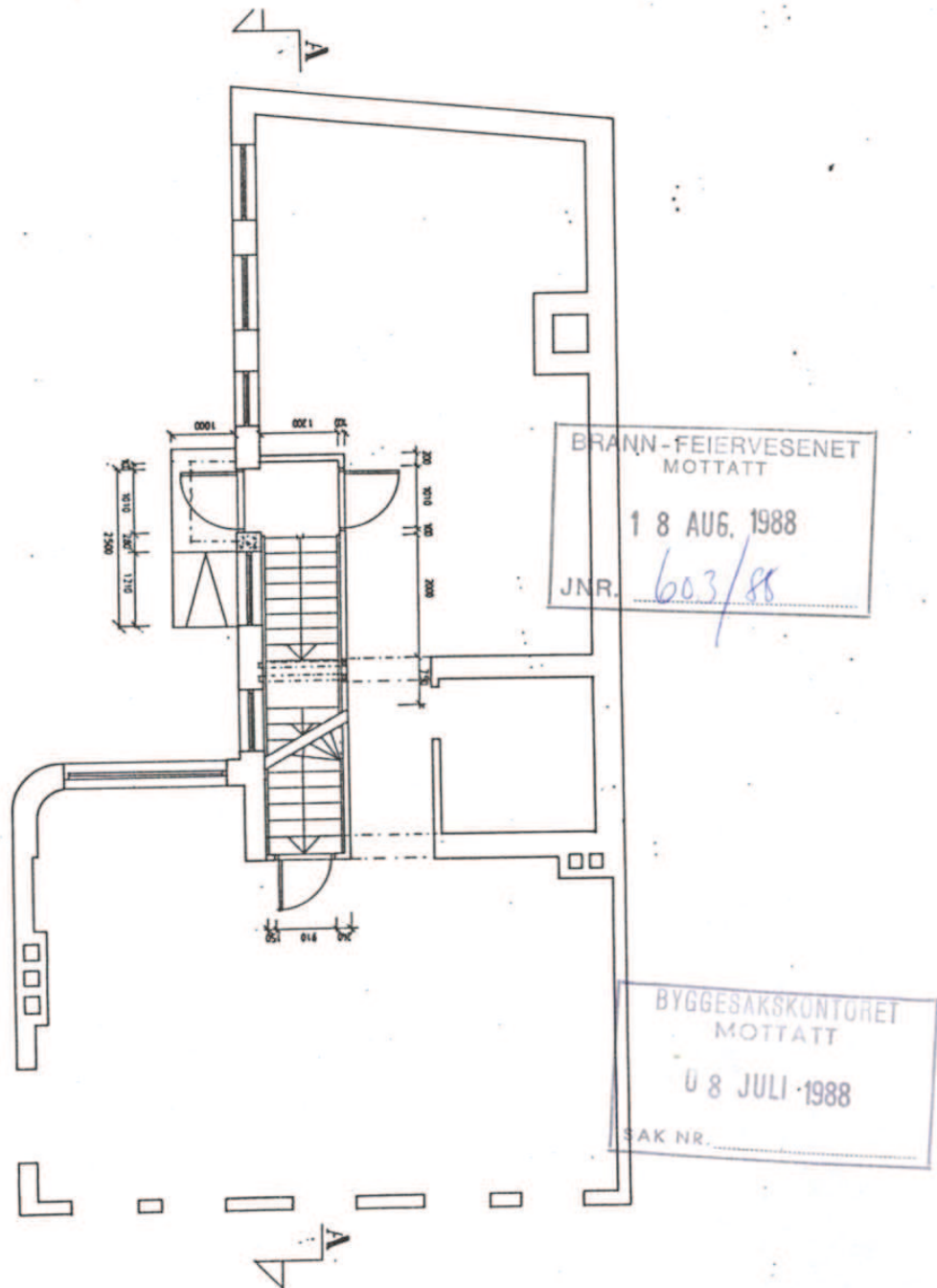
BYGGESAKSKONTORET
02.08.88 01035
Byggesaksnummer
02.08.88 01035



Sandgt.33 - Ombygging
Eksist. l.etg

01908/88

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
08 JULI 1988
SAK NR.



Sandgt.33 - Ombygging

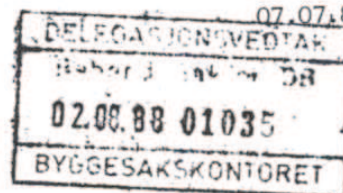
Plan 1. etasje M=1:100

Siv.ark. Jan ERIK JOHansen MNAL-NPA

Dronningensgt.68

7012 TRondheim

07.07.88



02

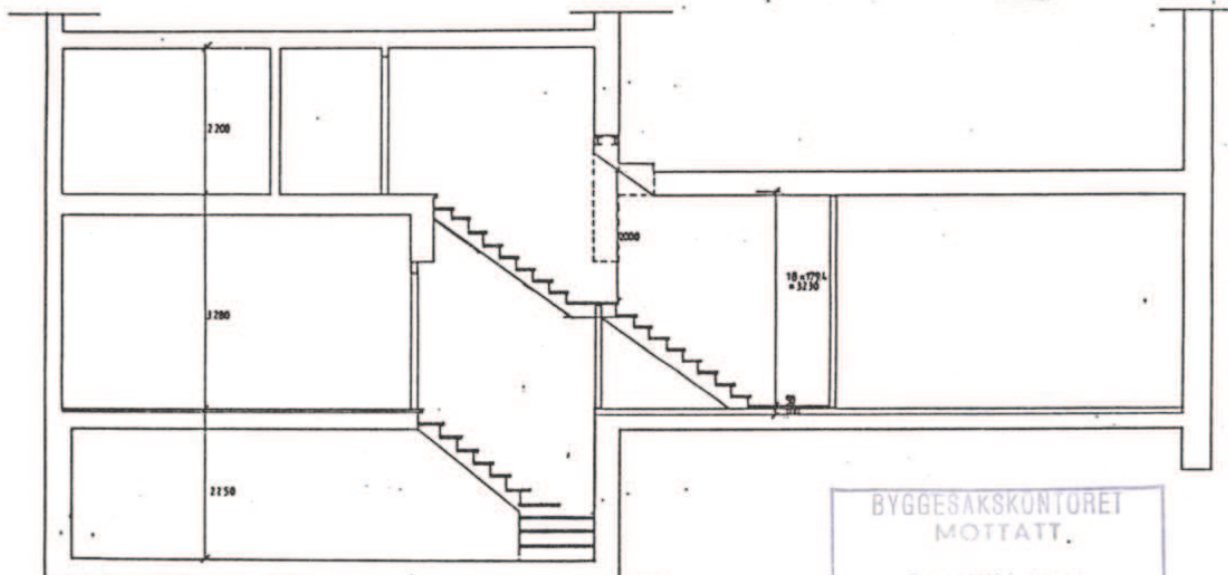
Sandgt.33 - Ombygging
Eksist. 2.etg

603/88



BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
18 AUG. 1988
JNR. 603/88

DELEGASJONSVEDTAK
Revisert sak nr. DB
02.08.88 01035
BYGGESAKSKONTORET



BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
08 JULI 1988
SAK NR.

01908/88

Sandgt. 33 - Ombygging

Snitt A - A M=1:100

Siv.ark. Jan Erik JOhansen MNAL-NPA
Dronningensgt. 68
7012 Trondheim

07.07.88

04

BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT

1 8 AUG. 1988

JNR.

603/88

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT

0 3 JULI 1988

SÅK NR.



01908/88

DELEGASJONSVEDTAK
Behand Sak nr DB
02.08.88 01035
BYGGESAKSKONTORET

Sandgt.33 - Ombygging

Fasade mot øst M=1:100

Siv.ark. Jan Erik Johansen MNAL-NPA
Dronningensgt. 68
7012 Trondheim

07.07.88

05



Sandgt.33 - Ombygging
Eksist. fasade mot øst

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

TC

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 99 000

78

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Sandgata 33		den 29.05.1984	Sak nr. B 929/84

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad om diverse endringsarbeider fra MINPRO A/S v/C. H. Iestra. Bygningen har vært i bruk som mekanisk verksted og bruken vil forbli uendret.

Innvendig trapperom blir revet og det blir bygd ny utvendig trapp i gårdsrommet.

De vesentlige endringer ellers er installering av nye toaletter.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.

Søknaden skal oversendes arbeidstilsynet og eventuelle merknader derfra må tas til følge.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

Byggeanmeldelse.

BYGNINGSKOMMISSIONEN har under 18de Juli 1906 for Anmeldelse, omfattende Indredninger, Reparationer, ydre eller indre Ombygninger og Forandringer, Trælastskur og Udhuse uden Rum, bestemt til varigt Ophold for Mennesker, Træbygninger i Byggebeltet og lignende Anlæg, vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer, tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbeidets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbeider, som udføres ind til Nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27. Mai 1887 § 3 angaaende Nabo-eiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa sterkt Papir eller Lærred og være daterede og signerede. **Anmeldelsen indsendes gennem Stadskonduktøren.**

Jr.-Nr. 12/1914

Til
Bygningskommissionen.

I Henhold til Bygningslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbejder agtes udført paa Matr. Nr. 33 *Tandgaden*

§ 31. Passus 2, Litr. a. Vedlagte Tegninger. *1 Tegning i duplo.*

Passus 2, Litr. b. Forklaring over Arbeidets Udstrækning og Beskaffenhed.

*Indordning af Likhuse
i Kjeller under Bygningen*

Passus 2, Litr. c. Situationsplan. Afstand fra Nabo.

Passus 2, Litr. d. Stabilitetsberegning.

§ 50. Loftsværelser og Portrumsværelser.

§ 51. Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.

§ 59. Udbygning.

§ 60. Trælastskur.

§ 65. Lokumer, Stald, Fjøs og Grisehus.

§ 71. Skorstenspiper. Antal og Dimensioner.

§ 72. Lodpiper. Antal og Dimensioner.

§ 48. Bebyggelsens hele Grundflade.

§§ 54 og 55. Trappers Bredde og
Stigningsforhold. Udvendige
Trapper og Lysgrave.

§ 56. Tagvinkler og Tagformer.
Tækning.

§ 82. Ildsfarlige Anlæg, bilagt med
Beskrivelse.

§ 84. Industrielle Anlæg med Be-
skrivelse.

§ 90. Fyld i Vægge og Stubbeloft.

§ 93. Isolation af Jernkonstruk-
tioner.

Gjældende Servituter med Hensyn
til Grundens Bebyggelse

Trondhjem den 19 Februar 1914.

Eier:

Arvid Sundersen

Adr.

Anmelder og Ansvarshavende:

Edvard Kinnelsen

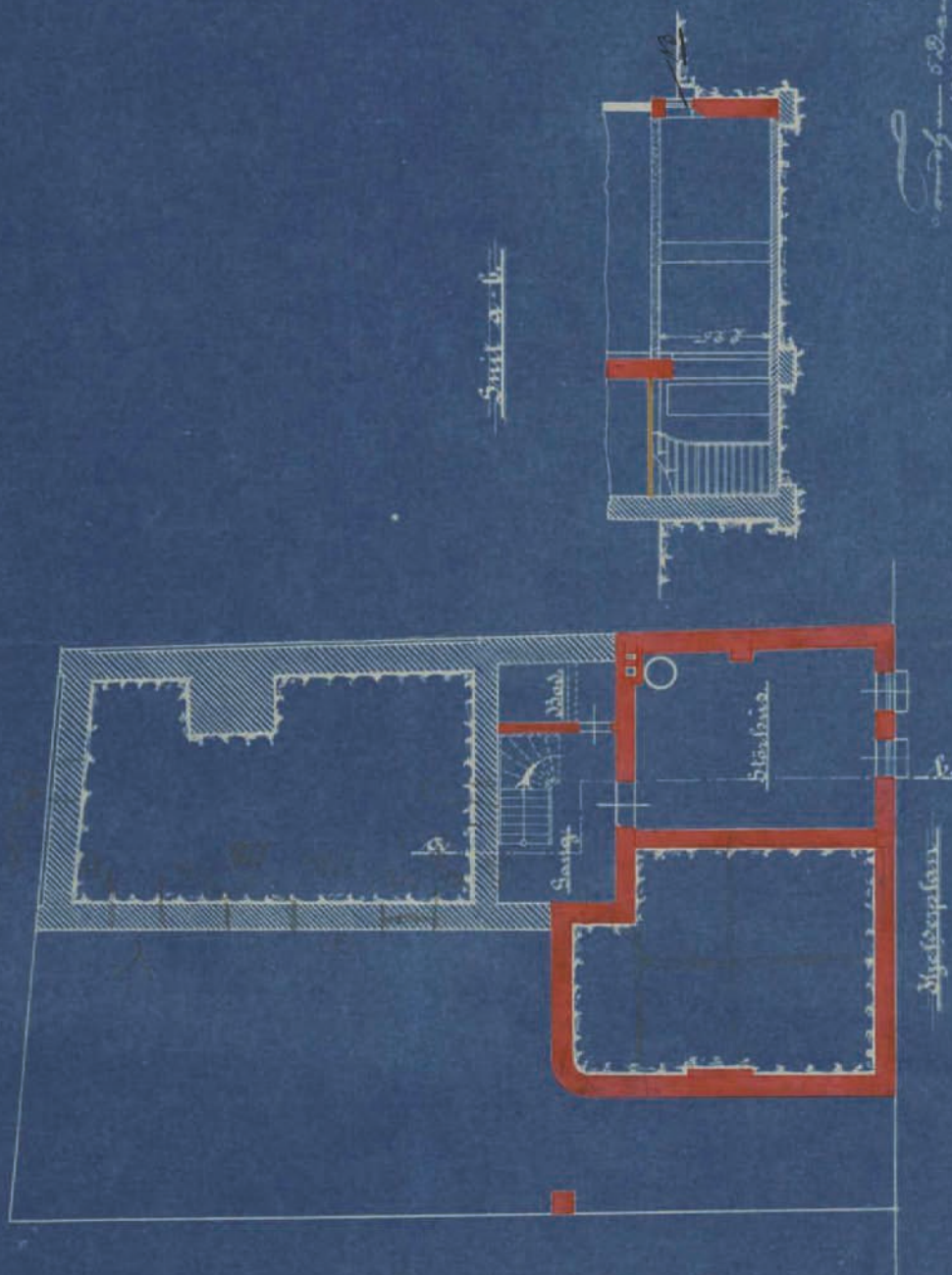
Adr.

Approberet af Bygningskom-
missionen den 21/1 1914

Jon Christensen

Bygningskommissionen meddeler tilladelse til arbeidets udførelse paa
betingelse av at størhuset skaffes tilstrækkeligt lys efter stadskon-
duktørens nærmere anvisning.

Dr. St. Schuster
Sauggaden Nr. 32
Stierhus i Nyeløst



Smid og Børger
1913
Stierhus i Nyeløst
Dr. St. Schuster

Nyeløst
Sauggaden

Byggeanmeldelse.

*Gj. p. tilbakesendt
H. Joh. Knudsen.
Tilskriv. 9/8 1913.*

BYGNINGSKOMMISSIONEN har under 18de Juli 1906 for Anmeldelse, omfattende Indredninger, Reparationer, ydre eller indre Ombygninger og Forandringer, Trælaskur og Udhuse uden Rum, bestemt til varigt Ophold for Mennesker, Træbygninger i Byggebeltet og lignende Anlæg, vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer, tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbeidets Løymedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbeider, som udføres ind til Nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27. Mai 1887 § 3 angaaende Nabo-eiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og være daterede og signerede. **Anmeldelsen indsendes gennem Stadskonduktøren.**

Jr. Nr. 201/1913

Til

Bygningskommissionen.

I Henhold til Bygningslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbejder agtes udført paa Matr. Nr. *33 Sandgaden*

§ 31. Passus 2, Litr. a. Vedlagte Tegninger.

Passus 2, Litr. b. Forklaring over Arbeidets Udstrækning og Beskaffenhed.

Passus 2, Litr. c. Situationsplan. Afstand fra Nabo.

Passus 2, Litr. d. Stabilitetsberegning.

§ 50. Loftsværelser og Portrumsværelser.

§ 51. Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.

§ 59. Udbygning.

§ 60. Trælaskur.

§ 65. Lokumer, Stald, Fjøs og Græsgaard.

§ 71. Skorstenspiper. Antal og Dimensioner.

§ 72. Lodpiper. Antal og Dimensioner.

2 Blade i disse

Indredning af Kælderrum til varigt Ophold for Mennesker, og Udbygning af Sandgaden, samt Situationsplan for ansket Rapporten overarbejde af 1913

Se Tegningerne

2 Stk Vandkraner

*1 Stk 9' x 9'
1 Stk 6' x 6'*

Liebakkens storkontrollørkontor idet meddeles,
at brantstyret ikke finder at kunne anbefale an-
søget individuelt da garagen indrømmes i frelgård
med betjening umiddelbart over garagen.

Trondhjems

Brandstyre.

9 august 1913

Paa det vegne

Abrahamson

§ 48. Bebyggelsens hele Grundflade.

*Hovedbygningen 90 km²
Vortekilde — 56.40*

Tel: 146.40 km²

§§ 54 og 55. Trappers Bredde og Stigningsforhold. ~~Udvendige~~
Trapper og Lysegrave.

er en ifølge anden end L. n

§ 56. Tagvinkler og Tagformer.
Tækning.

§ 82. Ildsfarlige Anlæg, bilagt med Beskrivelse.

§ 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse.

§ 90. Fyld i Vægge og Stubbeloft.

§ 93. Isolation af Jernkonstruktioner.

Gjældende Servituter med Hensyn til Grundens Bebyggelse

Trondhjem den *19 Dec* 1913

Eier:

Arvid & Sørensen

Annelder og Ansvarshavende:

St. H. Vindblom

Adr.

Adr.

Christiansgade 5

T. B. S. jno. *34*
13.

*Oversendes hermed det andet brandtype til
uttalelse i henhold til bygningslovens § 82.*

Trondhjems stadsarkitektkontor

Trondhjem 24/12/13

Senger

Samuel Johnson's Masterpiece

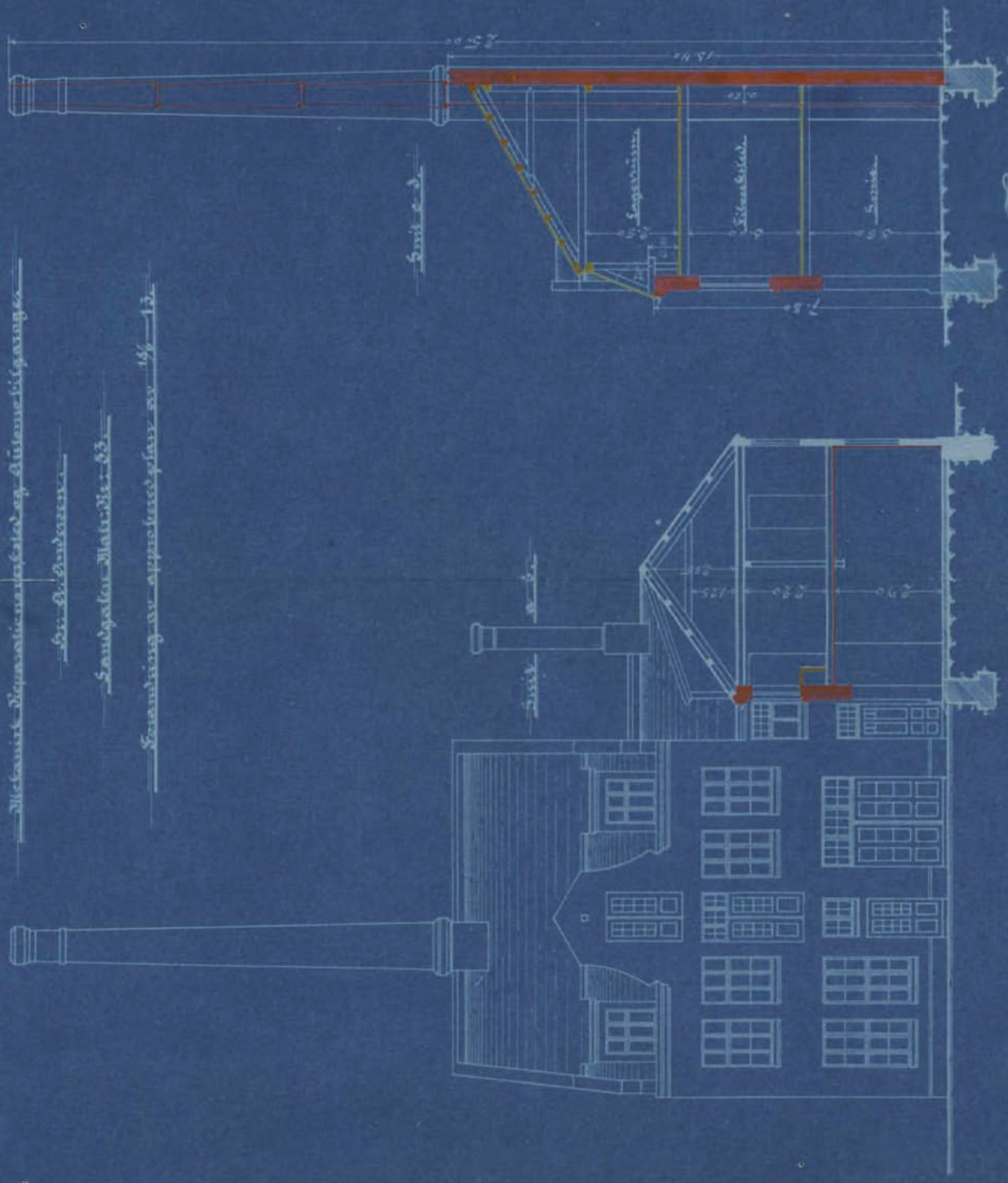
1809
Stonewall John Gardner

Sign on 2 New England

1913
 1914
 1915
 1916
 1917
 1918
 1919
 1920
 1921
 1922
 1923
 1924
 1925
 1926
 1927
 1928
 1929
 1930
 1931
 1932
 1933
 1934
 1935
 1936
 1937
 1938
 1939
 1940
 1941
 1942
 1943
 1944
 1945
 1946
 1947
 1948
 1949
 1950
 1951
 1952
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960
 1961
 1962
 1963
 1964
 1965
 1966
 1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367

109

Michael Neumann, geb. 18. April 1818
 in Hamburg
 Sohn des Michael Neumann
 in Hamburg



Michael Neumann, geb. 18. April 1818
 in Hamburg

Byggeanmeldelse.

BYGNINGSKOMMISSIONEN har under 18de Juli 1906 for Anmeldelse, omfattende Indredninger, Reparationer, ydre eller indre Ombygninger og Forandringer, Trælaskur og Udhuse uden Rum, bestemt til varigt Ophold for Mennesker, Træbygninger i Byggebeltet og lignende Anlæg, vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer, tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster som ikke vedkommer det anmeldte Arbejde, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbejdets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbejder, som udføres ind til Nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27. Mai 1887 § 3 angaaende Nabo-eiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa sterkt Papir eller Lærred og være daterede og signerede. **Anmeldelsen indsendes gennem Stadskonduktøren.**

Jr.-Nr.

202/1913.

Foruget amun.

Til

Bygningskommissionen.

I Henhold til Byggeslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbejder agtes udført paa Matr. Nr. 33 Sandgreen

§ 31. Passus 2, Lit. a. Vedlagte Tegninger.

3 Skæde i en plan

Passus 2, Lit. b. Forklaring over Arbejdets Udstrækning og Beskaffenhed.

Passus 2, Lit. c. Situationsplan. Afstand fra Nabo.

Passus 2, Lit. d. Stabilitetsberegning.

§ 50. Loftsværelser og Portrumsværelser.

§ 51. Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.

§ 59. Udbygning.

§ 60. Trælaskur.

§ 65. Lokumer, Stald, Fjøs og Grisehus

§ 71. Skorstenspiper. Antal og Dimensioner.

§ 72. Lodpiper. Antal og Dimensioner.

Indredning af Kjøkkens i
Hovedbygningen og 1 Stue, af
med Hovedværk, samt 1 Forandring af
oplysnings Plan af 186-13 for mekaniske Arbejdsan-
ordning. -
2 Tegninger

2 St. Vandkøller

1 St. 9" x 9"
1 St. 6" x 6"

- Handbygning 90 m²*
Forholdet 56.40
Tel: 146.40 m²
- § 48. Bebyggelsens hele Grundflade.
- §§ 54 og 55. Trappers Bredde og Stigningsforhold. Udvendige Trapper og Lysgrave. *anmeldte om Lysgr.*
- § 56. Tagvinkler og Tagformer. Tækning.
- § 82. Ildsfarlige Anlæg, bilagt med Beskrivelse.
- § 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse.
- § 90. Fyld i Vægge og Stubbloft.
- § 93. Isolation af Jernkonstruktioner.
- Gjældende Servituter med Hensyn til Grundens Bebyggelse

Trondhjem den *19 Juli 1913.*

Eier:

H. Lunde

Anmelder og Ansvarshavende.

H. Joh. Kjøndhaugen
Portværd

Adr.

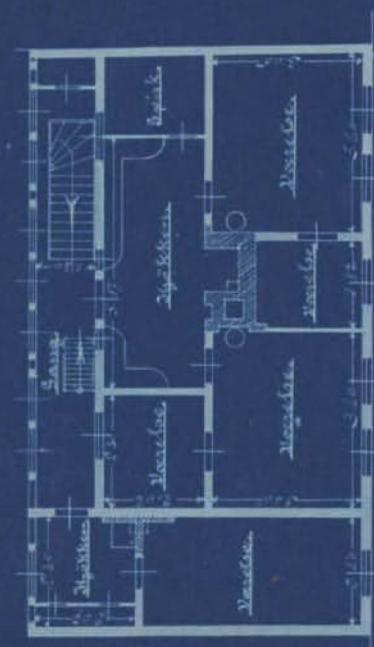
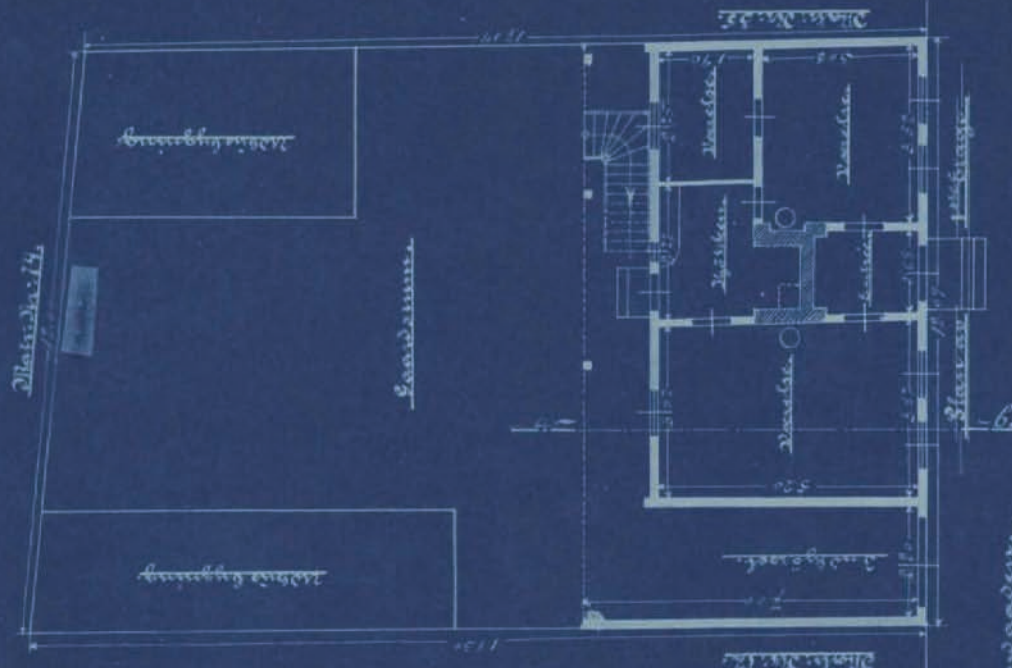
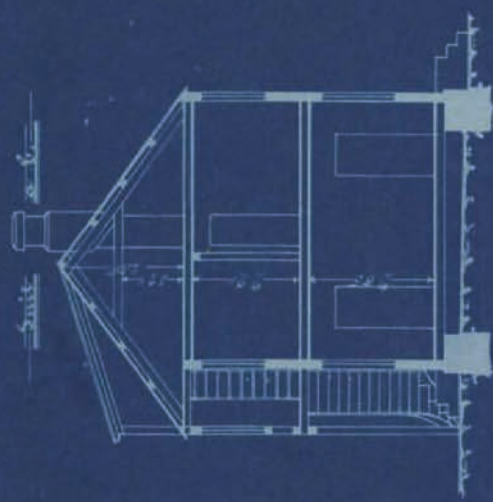
Adr.

Approberet af Bygningskommissionen den 19-8-1913

Jon Carstensen

Bygningskommissionen meddeler tilladelse til arbejdets udførelse efter de foreliggende tegninger dat 16 fm paa betingelse av at verkstedet ikke benyttes til automobilgarage eller reparatønsverksted for automobiler.

Sandgaten Hotel, Nord
for 200000 Kroner
for Sandgaten



Plan over 2de og 3de etage

Sandgaten

Plan over 1ste etage
18. Juli 1893
for Sandgaten





Attest Nr. 872
Bygn.kom. J.-Nr. 202/13 + 12/14.
Tegning Nr. 5740 + 5229.

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved
Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 33
nemlig: Sandgaten

Forandringer og tilbygg.

hvilket Eieren H. A. Andersen har
begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stads-konduktørkontor

9/7 1914.
F. Stk.
M. A. S. Sørensen

Fra Sundhedskom.s Formand.

Til Trondhjems Stads-konduktør.

Attest Nr. 872
Byg.kom. J.-Nr. 202/13 + 12/14.
Tegning Nr. 5740 + 5229.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr.

33 Sandgaten.

meddeles

Sandgaten 33.

W. 11

Hand - og sølvsmedninger m.
m. er brevtyget og linnedet at
være i orden.

J. Hines stadsmagermester

10/4 14

Hannes Dahl

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Inger Anne Hegli		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1220936 Tinglyst: 16.10.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Dronningens gate 74		
Postnummer: 7012	Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr. 070844 [redacted]	Ref.nr.	

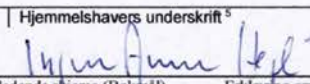
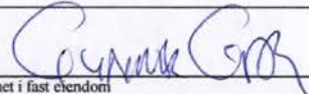


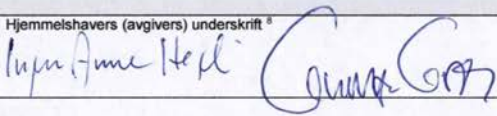
X Hjemmelshaver er også Eiendom A
med org.nr. 986295887

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Inger Anne Hegli	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 070844 [redacted]
X Gunnar Gravaas	100954 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	402	239		
5001	Trondheim	402	313		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	5001	Trondheim	402	239	
	5001	Trondheim	402	313	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 03.10.19	Hjemmelshavers underskrift ⁵  
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Brannrør mellom eiendommene Dronningens gate 74, 402/239 og Sandgata 33, 402/313 i Trondheim.	
Aksept av eventuell utbygging av ekstra hus i Sandgata 33, 402/313 under forutsetning av at det ikke bygges høyere enn mønet i tilstøtende hus i eiendommen Dronningens gate 74, 402/239. (Se vedlagt tegning)	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja	☐ Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Trondheim 03.10.19	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

**Tanja Straume**

Fra: Gunnar Gravås <gunnargravaas@gmail.com>
Sendt: torsdag 17. oktober 2019 09.09
Til: Tanja Straume
Emne: heimel til Sandgata 33 i Trondheim

Gunnar Gravås
Gosenvegen 62
7717 Steinkjer
90084366

Kartverket

Heimel.

Eg stadfestar med dette at det er Orion Eiendom, orgnr. 986295887, med adresse Gosenvegen 62, 7717 Steinkjer som eig matrikkelen for Sandgata 33 Trondheim.
Underteikna er dagleg leiar og styreleiar i selskapet.

mvh Gunnar Andrea Gravås

Avtale mellom eierne av Dronningens gate 74 og Sandgata 33

Eier av Sandgata 33 gir tillatelse til at eier av Dronningens gate 74 kan montere branndør med stige, som rømningsvei fra bakgård Dr.gt 74.

Døra må monteres med en maksimumavstand 2M fra sidefløy i Sandgata 33.

Ved eventuell utbygging i bakgård Sandgata 33 har eier av Dronningens gate 74 ingen innsigelser. Forutsatt at byggehøyde begrenses til møne bakgård Dr.g 74.

En eventuell utbygging av bakgård i Sandgata 33 kan ikke være til hinder for rømningsveien fra bakgård Dr.gt 74.

Som vedlegg til avtalen gjelder foto av bakgård med inntegnet plassering rømningsdør og stige, samt påført maxhøyde av ett eventuelt nybygg i Sandgata 33.

Vedlegg: Bilde med påføringer.

Trondheim Dato 10.01.19

Inger Anne Hegli
Inger Anne Hegli

Dronningens gate 74

Gunnar Gravås
Gunnar Gravås

Sandgata 33

Lars Johansen
Lars Johansen

Byåsen Trevare AS

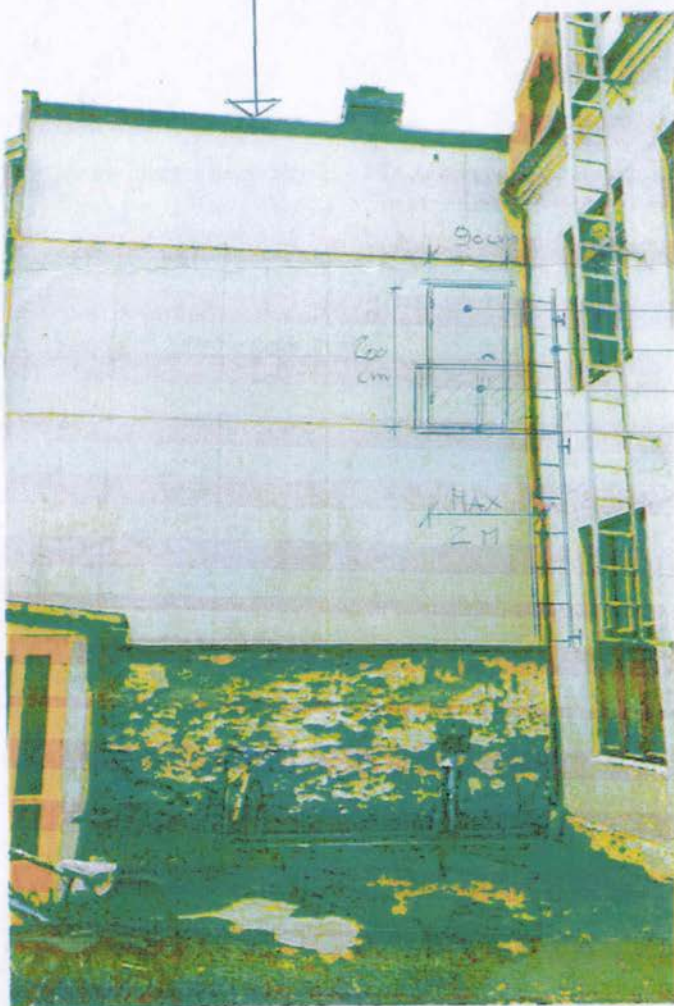
VEDHEH AVTAKE MENKOM GRAVÅS / HEUKI

TR. HEIM 10.12.18

NY RØNNINGSVEI FRA BAKGÅRD DR. GATE 74

FOTO VISEE BAKGÅRD SANDGATA 33

MAX HØYDE NYBYGG - SANDGATA 33



BRANDK

BRANNSTIGE

REKKVERK

PLATTFORM

G. G.
L. F.



Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	402	313	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	182164925	0	Tatt i bruk	Bolig	319	155	0	319

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7034413 Øst: 569163 System: EPSG:25832	Nei	5			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1842	15.02.2006	
EB-Endre bygningsdata	30.04.2021	30.04.2021	
EB-Endre bygningsdata	13.06.2023	13.06.2023	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Ikke godkjent bolig	106	0	Kjøkken	0	0	Sandgata 33	402	313	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	156	2	Kjøkken	1	1	Sandgata 33	402	313	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	0	0		0	0	Sandgata 33	402	313	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	0	0		0	0	Sandgata 33	402	313	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	0	0		0	0	Sandgata 33	402	313	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	2		1	1	Sandgata 33	402	313	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	109	0	109				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	0	0	4	125	0	125				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
3	Hovedetasje	0	0	1	46	0	46				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Kjelleretasje	0	0	0	39	0	39				

Referanse

K-Kulturminne: 16011203047

Referanse

J-Journalnummer: 200013931

Sefrakminne 1601 1203 47

Tilknyttet bygning	182164925
45. Objekt navn	BOLIG/VERKSTED, SANDGT. 33, TRONDHEIM
23. Etasjetall	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	1200
24. Hovedmål, bredde	700
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
13. Nåværende funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
13. Nåværende funksjon	484 - Hus for produksjon av treforedlingsprodukter og grafiske produkter
13. Nåværende funksjon, merknad	FORLAG/KONTOR FOR TRYKKERI, BAKGÅRD
15. Forhold til andre hus	AS - Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	15 - Grunnmur. Teglstein, pusset, kalket e.l.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg	23 - Mur av slaggstein, betongstein (sementstein) e.l.

19. Utnyttelse yttervegg, merknad	MURVEGG MOT BAKGÅRD
20. Fasadekledning	33 - Horisontalt trepanel med høvlet kantprofil
20. Fasadekledning	51 - Alle typer sement-/kalkpuss
20. Fasadekledning	36 - Vertikalt over-og underliggerpanel,med høvlet kantprofil
20. Fasadekledning, merknad	LIGGENDE PANEL MOT GATE 1. ETG. STÅENDE PANEL I 2. ETG. MURP USS MOT BAKGÅRD
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	62 - Aluminium bølgeplater
28. Tidfesting/byggeår	182 - 1825-1849
28. Tidfesting/byggeår, merknad	ETTER 1842 IFLG. ANTIKVARISK REGISTER
29. Tilbygging/ombygging	191 - 1900-1924
29. Tilbygging/ombygging, merknad	TILBYGG I 3 ETG. OPPFØRT 1913
Felt registrert dato	10.10.1994
Felt registrert dato, merknad	TRONDHEIM 10-10-1994 T. HAUGNES
37. Andre kilder, merknad	1974 ANTIKVARISK REGISTER FOR TRONDHEIM
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 8 Bildenr fra: 21 Bildenr til: 23
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG., MOE & CO ADRESSEBOKFORLAGET A/S

BYGNING											
Bygningstype		Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging		182164925	2	Rammetillatelse	Bolig			0	0	0	0
Representasjonspunkt				Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk				
Nord: 7034405.74 Øst: 569160.98 System: EPSG:25832					Nei	1					
Energikilder			Oppvarming								
Bygningstatushistorikk			Dato			Registrertdato			Slettetdato		
RA-Rammetillatelse			09.06.2023			13.06.2023					
EB-Endre bygningsdata			13.06.2023			13.06.2023					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	Sandgata 33	402	313	0	0
Referanse											
J-Journalnummer: 202380512											

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	402	313	0	0	Grunneiendom	SANDGATA 33	Ja	211,6	213	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
16.09.1890	Nei	Nei	Nei			Nord: 7034406.97 Øst: 569164.45 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			402/313	0
Nymatrikulering	16.09.1890			Mottaker	402/313	213

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
182164925	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	319	0	319
182164925-2	Ombygging	Bolig	Rammetillatelse	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sandgata	33			Nord: 7034416 Øst: 569161 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Nidaros domkirke og Vår Frue SKOLEKRETS 1111-Ila_Rosenborg Grunnkrets 1203-Midtbyen 3 Postnummerområde 7012-TRONDHEIM Tettsted 6501-Trondheim Stemmekrets 8-Midtbyen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
V-Forretning/Sentrum		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
211,6	Nord: 7034406,97002995 Øst: 569164,44999782 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate	Medium		

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	402	313	0	0

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 211,60

Arealmerknad:

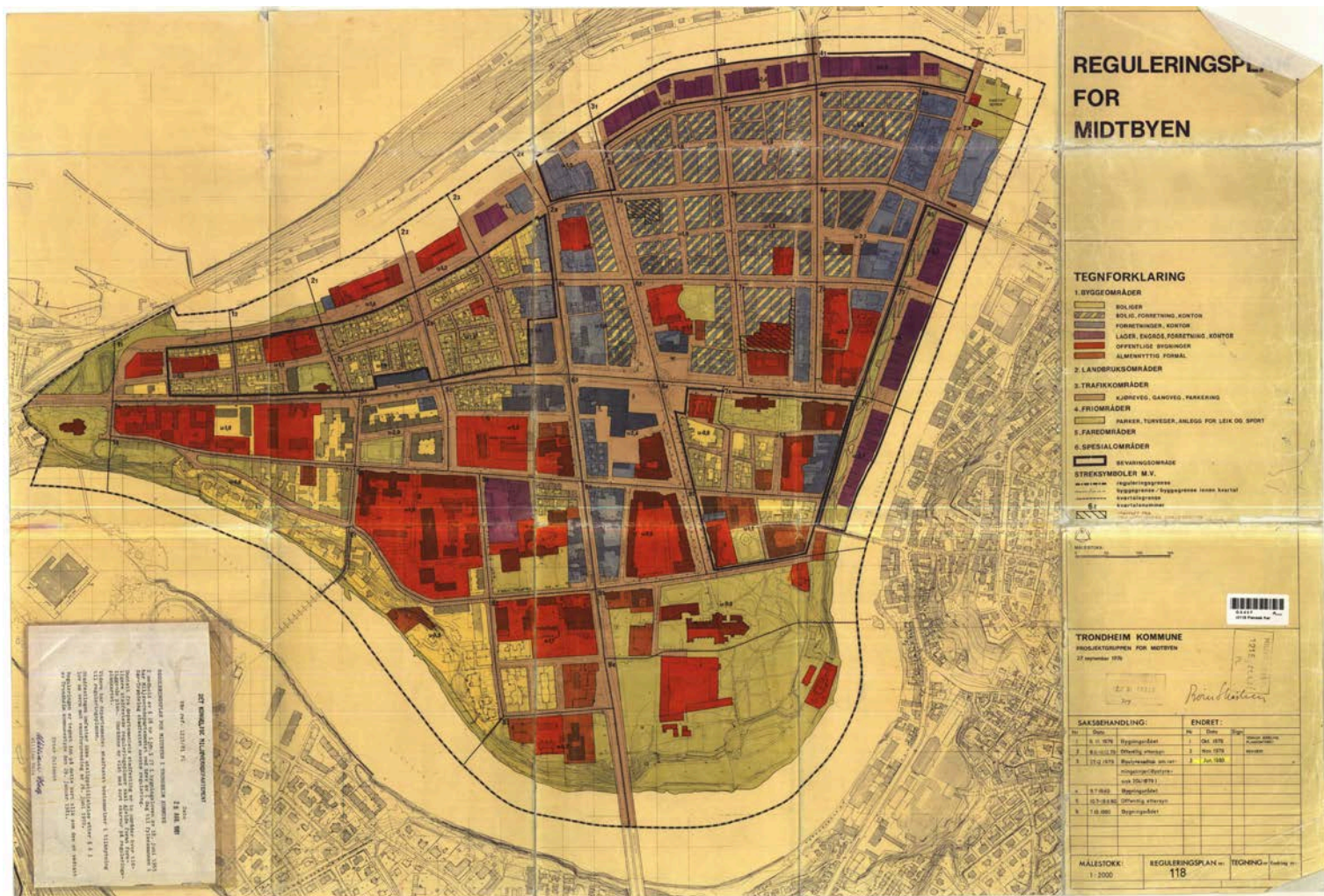
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034406,97 Øst: 569164,45

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7034398,15	569161,04	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			17,00	Ikke hjelpelinje		50	
2	7034414,07	569155,08	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			12,16	Ikke hjelpelinje		50	
3	7034418,17	569166,53	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			18,23	Ikke hjelpelinje		50	
4	7034400,99	569172,63	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			11,93	Ikke hjelpelinje		50	

Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Gjerde		Kai- og bryggekanth		Frittstående mur
	Loddrett mur		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekanth		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekanth		Fylkesveg gatenavn .		Kystkontur
	Privatveg gatenavn .		Kystkontur tekniske anlegg		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Høydekurve		Flytebrygge
	Veg		Parkeringsområde		Eiendomsinfo
	Kai og brygge		Seksjonert grunneiendom		
	Havflate				



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 bygningsmessige 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 fargedigram.

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 bolig-eiendommer som etter rådets skjønn har utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

5. I de påtenkte parkeringshusene i Sandgata kan sokkel-etasje og deler av 1. etasje, med bygningsrådets samtykke, nyttes til henholdsvis 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 Snedbakken - Kjøpmannsgata), Bispegata (strekningen Prinsens gate - Kjøpmannsgata), Prinsens gate, Tordenskiolds gate, Snedbakken, 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 disse 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, almenyttige 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, veier 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 plankegjerd 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°.

Løftetasje 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 plan-kartet. 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 - Dakke 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, takteking 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.

§ 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

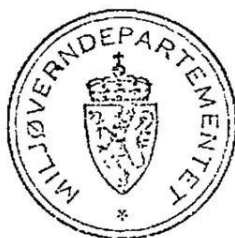
1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.
2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med oppranninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.
3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, takteking osv. skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.
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.



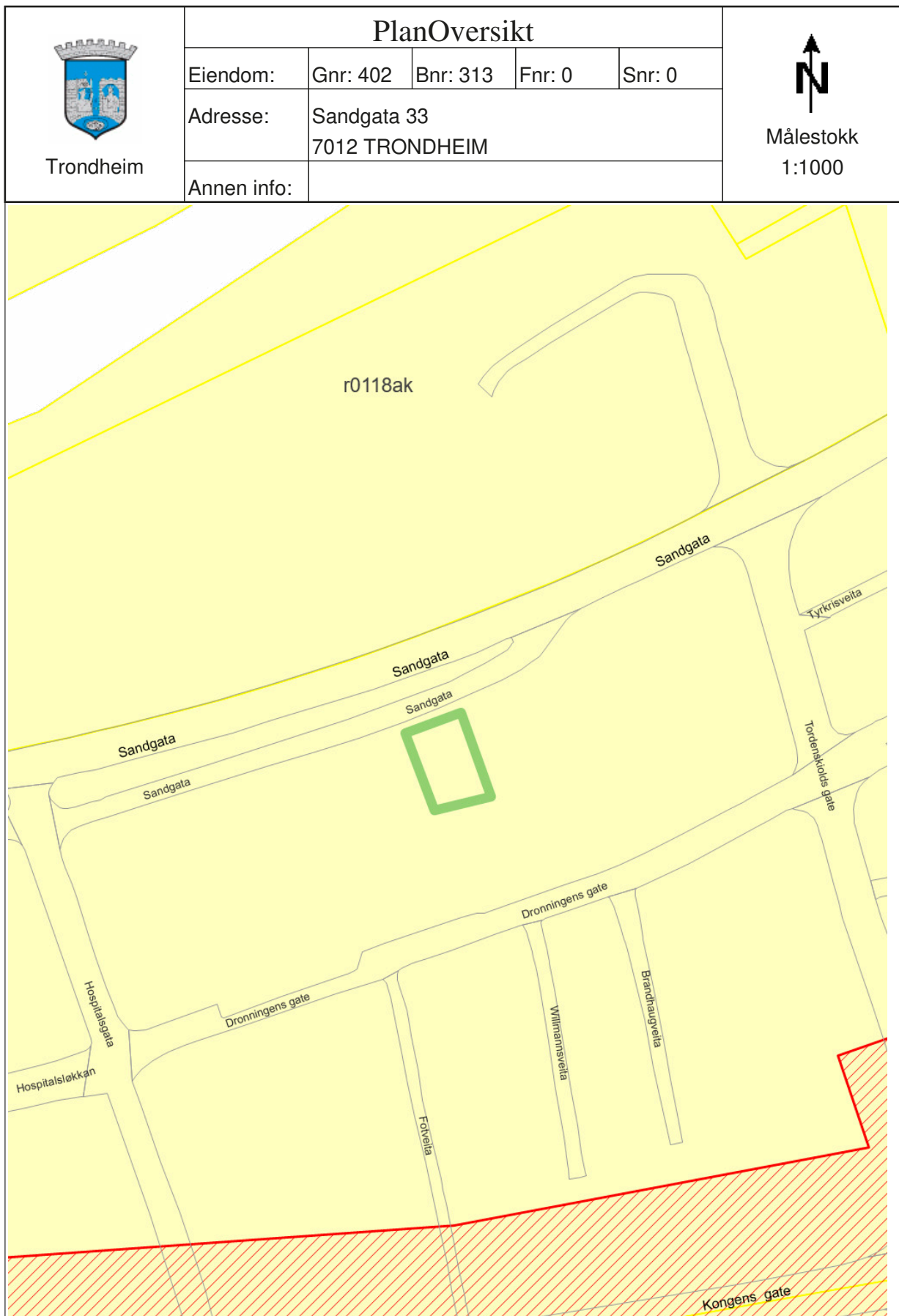
Stadfestet den 26. august 1981

Etter fullmakt *William Hals*



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger		Bolig
	Offentlig trafikkområde		Kjøreveg		Gangveg
	Jernbane		Frrområde i sjø og vassdrag		Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor		Annet kombinert formål		Frrområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone				



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

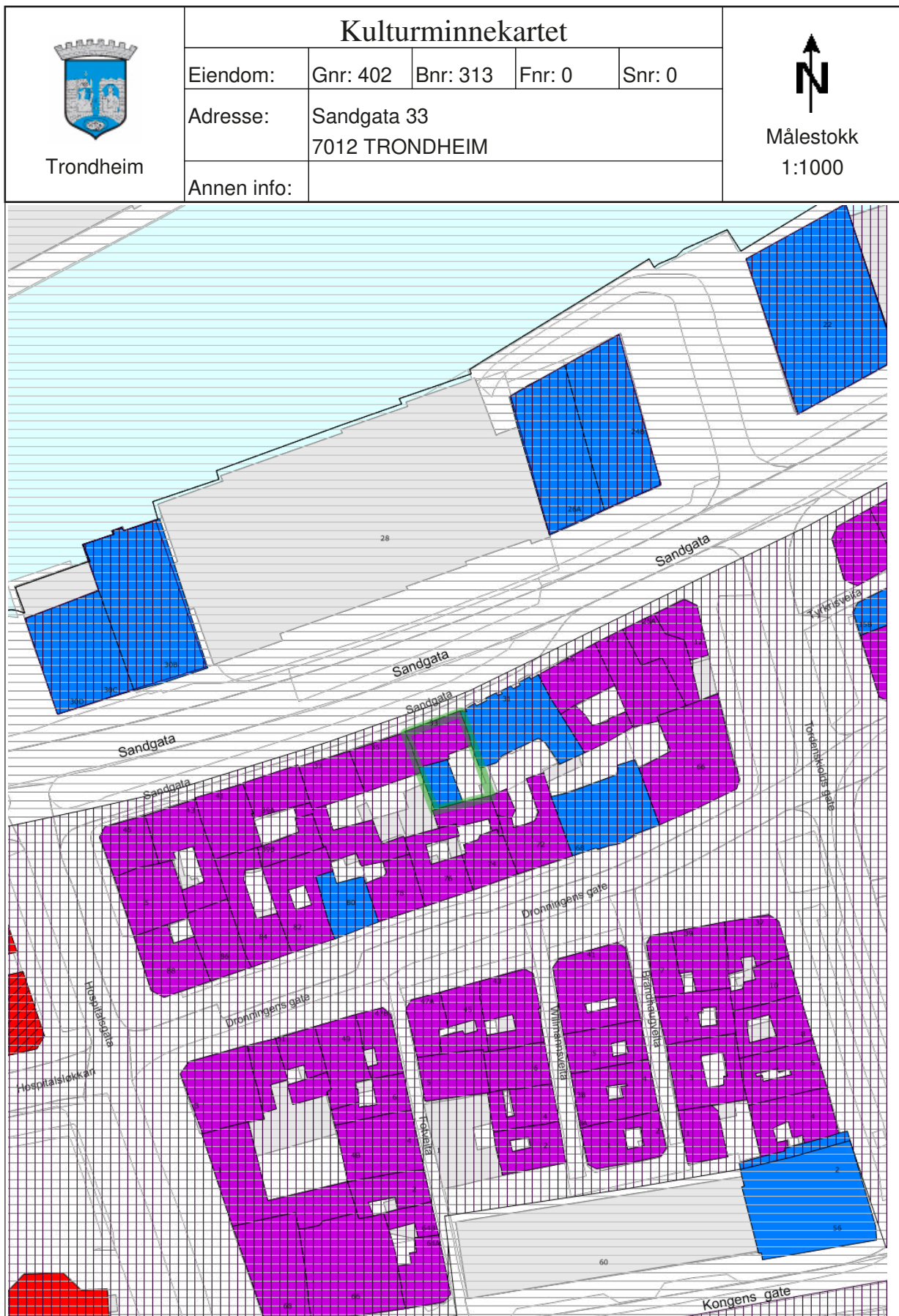
Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Tegnforklaring

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

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 313	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Sandgata 33 7012 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

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

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

-  Freda bygning
-  A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
-  B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
-  C: Antikvarisk verdi / forslag til C
-  Bevaringsområde i reguleringsplan
-  Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
-  Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (WMS):

- 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

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 "Aksomhetskart 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 "Aksomhetskart 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-arealdelplaner/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. *Ivaretagelse 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

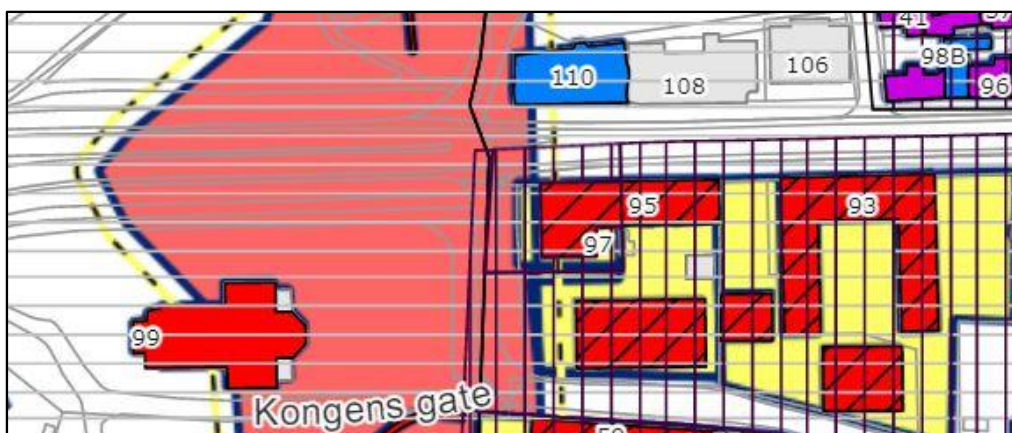


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

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

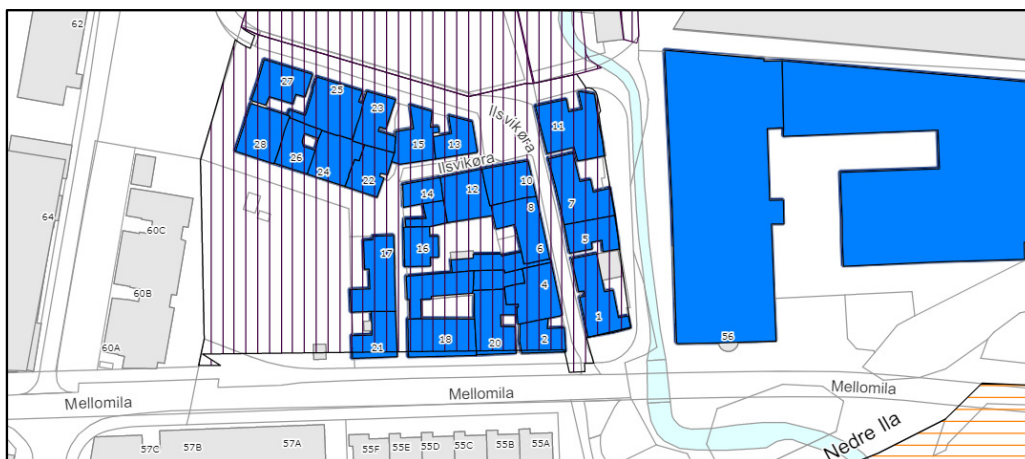
På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

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.

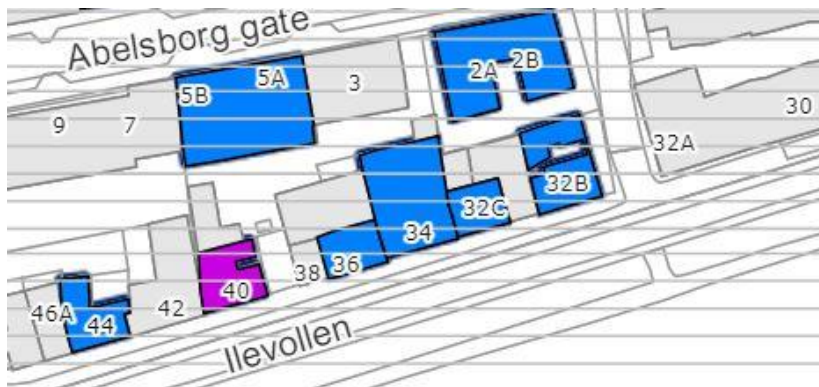
Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

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. IIsvikøra 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.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sandgata 33
7012 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre