Munkegata 64B

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Munkegata 64B

6

Nøkkelinformasjon

20

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Munkegata 64B

Strøken og nyoppusset 2(3)-roms selveierleilighet "midt i smørøyet"!

Innbydende og moderne leilighet med glimrende beliggenhet i sentrum. Her har du alle byens fasiliteter innenfor en spaserturs avstand.

Boligen har nylig vært gjennom en omfattende rehabilitering og holder meget god standard. Nytt bad, nytt kjøkken og generell oppgradering av høy kvalitet. Perfekt leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, praktisk, lettvint, og samtidig ha en fresh og nyoppusset bolig. Den romslige stuen gir deg faktisk muligheten til å dele av et rom til også, ved behov.

Velkommen til en hyggelig visning!



Munkegata 64B

Prisantydning	3 890 000
Fellesgjeld	155 860
Omkostninger	102 210
Totalpris	4 148 070

Fellesutgifter	5 473 pr. mnd.
Bruksareal	72 m²
BRA-i	69 m²
BRA-e	3 m²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	348 m²
Byggeår	1900





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

928 08 811

vidar.stene@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Leiligheten befinner seg i 2. etasje og inneholder entrè, soverom, bad, stue og kjøkken, samt bod.



Stue- og kjøkkenarealet er på 39 kvm. Takstmann har gitt kjøkkenet tilstandsgrad 0 på alle undersøkte områder.



Moderne kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter og benkeplate av laminat.



Den åpne planløsningen bidrar til en sosial atmosfære.



Lys og trivelig stue med god plass til møblering.



Store vindusflater på flere vegger slipper rikelig med naturlig lys inn på flere tidspunkt på døgnet.



Boligen byr på en unik fransk balkong.



Fleksible møbleringsmuligheter.







Stilig skap ved spisegruppen. Ekstra oppbevarings- og benkplass.



Vinskapet er en elegant detalj.



Soverommet er på romslige 10 kvm. Fleksible møbleringsmuligheter, og plass til både garderobe og pult i tillegg til seng!



Legg merke til lyset langs taket som gir en ekstra avslappende følelse på soverommet. Flott detalj!



Rommet vender mot en blindvei slik at det ikke er gjennomgående trafikk.



Det er brukt duse behagelige fargetoner gjennom hele leiligheten, som gjør det enkelt å dekorere.



Fra entréen på 7 kvm har man adkomst til alle rom.



Vegghengt porttelefon for å slippe inn gjester.



Det flislagte badet er på hele 6 kvm.



Her er det gulvvarme. Baderommet har fått tilstandsgrad 0 av takstmann på alle undersøkte områder.



I boden finner man ventilasjonsaggregatet, varmtvannstanken og opplegg for vaskemaskin.



Byhaven, Kiwi Munkegata, og Bunnpris Munkegata ligger alle innen 500 meters avstand fra leiligheten.



Her har du alle byens fasiliteter innenfor en spaserturs avstand.



Umiddelbar nærhet til kanalen, og flott utsikt mot Trondheimsfjorden.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 72,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 69,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3,0 m²

Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse
Innbydende og moderne leilighet med glimrende beliggenhet i sentrum. Her har du alle byens fasiliteter innenfor en spaserturs avstand.

Boligen har nylig vært gjennom en omfattende rehabilitering og holder meget god standard. Nytt bad, nytt kjøkken og generell oppgradering av høy kvalitet. Perfekt leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, praktisk, lettvint, og samtidig ha en fresh og nyoppusset bolig. Den romslige stuen gir deg faktisk muligheten til å dele av et rom til også, ved behov.

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold
Boligen inneholder entrè, soverom, bad, stue og kjøkken samt bod.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

Parkering
Ingen parkeringsareal i sameiet.

Diverse
Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik:

• Soverom på 12 kvm og garderobe har blitt sammenslått med kjøkken/stuearealet.
• Det har blitt oppført en ekstra dør på gjenstående soverom, i tillegg til at en del av veggen har blitt flyttet lenger inn.
• Det har blitt oppført en vegg som skiller gangen fra kjøkken/stuearealet.

De overnevnte tiltakene er ikke søknadspliktige.

• Det har blitt etablert en bod ved siden av baderommet.
• Vindu på kjøkken/stuearealet har blitt dør.

Tiltakene nevnt over er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
• Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
• Bygd helt nytt bad. Nylandet entreprenør på tømmer, All-Rør på rør, Aalmo elektro på elektro, nylandet entrprenør på malerarbeid
• Arbeid utført av Nylandet entreprenør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
• Helt nytt bad etter tek17

Er arbeidet byggemeldt?
• Byggesøknad på hele oppussingen av leiligheten

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
• Ja, kun av faglært
• Alt er nytt
• Arbeid utført av Aalmo elektro

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
• Ja, kun av faglært
• Utkapp i betong og teglvegg for innsett av nytt vindu på stuen
• Arbeid utført av Nylandet entreprenør og SR betongsaging

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
• Utbedring av sandgata kloakk er det kommet nabovarsel på og gamle fiskehallen skal bygges om til et moderne fiskemarked med cafe/restaurant i 2.etg

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 11
TG 1: 2
TG 2: 1
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Etasjeskille og gulv på grunn
• Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue og kjøkken mellom 15 og 30 mm.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
• Det foreligger ingen dokumentasjon i meglerpakken knyttet til den aktuelle seksjonen, og godkjente byggetegninger er dermed ikke kontrollert.
• Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ombyggingen, og dette er derfor ikke kontrollert.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet. Felleseid.
Den er 348,10 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til boenhet og fasadeendring datert 01.04.2025.

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

101 120,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

4 161 770,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Fellesutgifter utgjør kr. 5 473 ,- pr. mnd.

Fellesutgiftene fordeles på følgende poster:
Felleskostnad renter - kr. 1 075,-
Felleskostnad driftsdel - kr. 2 991,-
Energi, strøm seksjon 1-3 - kr. 1 010,-
Felleskostnad avdrag - kr. 397,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 13 202,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 6.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 155 860,- pr. 08.07.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 1 579 948,- pr. 08.07.2025.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 16 736,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 16365299823, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.07.2025: 7.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 197
Saldo per 08.07.2025: 1 579 948
Andel av saldo: 155 861
Første termin/første avdrag: 28.04.2022 (siste termin 28.11.2041)
Flytende rente

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 70 prosent av det som overstiger 10 millioner, for sekundærboliger er forsmuesverdien 100 prosent.

Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator kan man beregne en stipulert formuesverdi for boligen, denne finner man på www.skattetaten.no.

Beløpene er ment som en foreløpig pekepinn på verdi og det tas forbehold om korrekt utregning.

Offentlige forhold

Sameiet
Sameiet Munkegata 64, Orgnr: 923 741 615
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 76/792.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP735146.

Kjøper må ordne egen innboforsikring.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 606 732,-
Driftskostnader kr. 380 052,-
Årsresultat kr. 98 931,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 146 096,- per 31.12.24.
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 86 096,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
• Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
• Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
• Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
• Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
• Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
• Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
• Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
• Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
• En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

• Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er regulert til bl.a. forretninger/kontor, ihht. reguleringsplan med plannavn Midtbyplanen (28.8.1981), og planID R0118.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025) er avsatt til sentrumskjerne (Byggesone 1).

Reguleringskart m/bestemmelser og kart av kommunens arealdelplan ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssonen, det vil si at det kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Olav Tryggvasons gate, og planID r20180048. Hensikten med planen er å legge til rette for opprusting av eksisterende lokaler i "Midtbykvartalet" og fortetting med nye forretnings- og kontorlokaler. Bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende situasjonen, men samtidig gi rom for høyere tetthet og byggehøyder.

Dette gjelder også reguleringsplan med plannavn Ravnkloa og Kanalhavna, og planID r20250005.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Nordøstre kvadrant i Midtbyen, og planID r20180001.
Hensikten med planen er å legge til rette for:
• Å styrke Midtbyen som identitetsbærer for hele byens befolkning gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, særlig trehusmiljøet, og bygge bro mellom fortid, nåtid og framtid.
• Å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels - og kultursentrum gjennom å legge til rette for bedre steder å drive handel, service og kultur.
• En mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og samtidig gi et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til.
• At den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø med gårdsrom, gatestruktur, plasser og parker sikres og opprettholdes. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 14061, tgl. 09.07.2003 - Seksjonering
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 76 / 792

Dnr. 18575, tgl. 07.10.1983 - Erklæring/avtale
Mellom d.e. og Olav Tryggvasons gt. 42 vedr. regulering av
felles forhold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4559, tgl. 11.02.1986 - Best. om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 12745, tgl. 16.05.1986 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett for Trondheim Kommune.
Med flere bestemmelser.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 20670, tgl. 25.08.1988 - Erklæring/avtale
Eier av denne eiendom vedtar Retningslinjer for legging av
varmekabler i offentlig fortau .Denne erklæring kan ikke
slettes uten samtykke fra Kommunen, E-verket og Televerket.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 14060, tgl. 09.07.2003 - Grensejustering
Mot umatrikulert kommunal veggrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bevaringsverdig
Det er ingen kulturminner registrert på bygningen.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.
Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering
Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier
Eier er Axel Molberg.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Munkegata 64B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 402, bnr. 208, snr. 3 i Trondheim.
Sameiebrøk: 76/792.

Vårt oppdragsnummer er 1250187.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

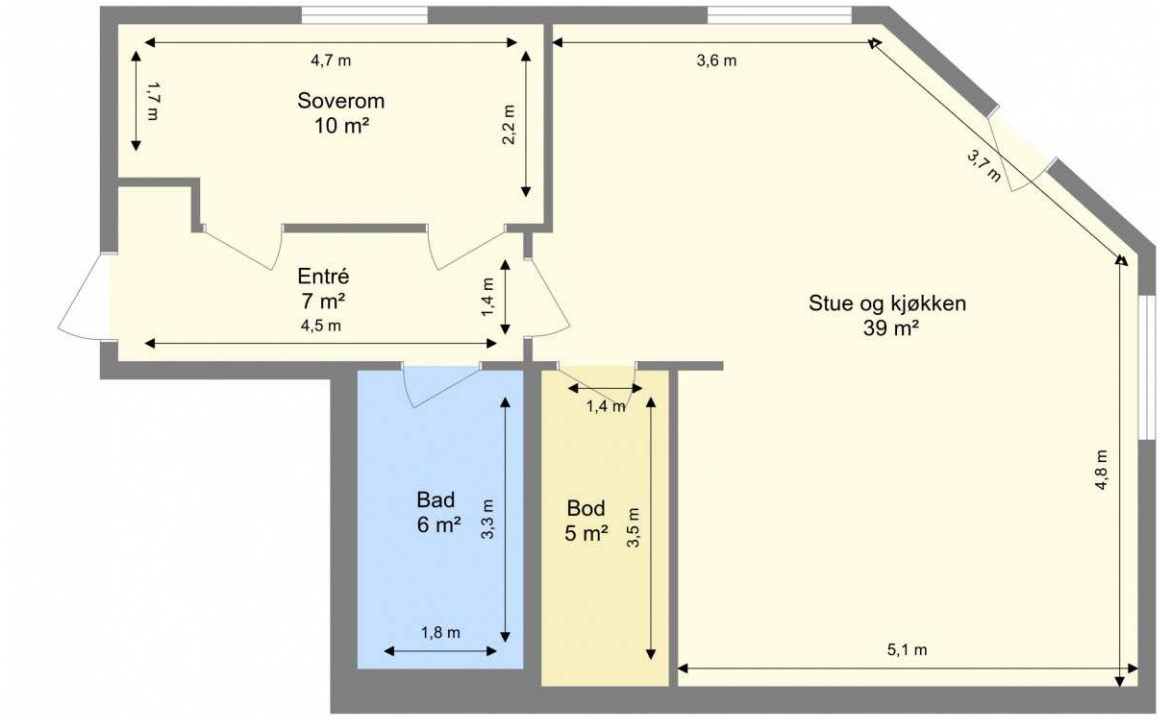
Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11 / vidar.stene@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 15.10.2025

Tekniske dokumenter

Munkegata 64 B

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Munkegata 64B
7011 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1900
BRA: 72 m^2
BRA-i: 69 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
11	2	1	0	0

Supertakst

GNR: 402 BNR: 208 SNR: 3

Simon Trøen
Takst-Forum Trøndelag

simon.troen@tft.no
98002244

Munkegata 64B
7011 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33681

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue og kjøkken mellom 15 og 30 mm. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.7.2025	**17.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Axel Molberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simon Trøen**
Telefon: **98002244**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Epost: **simon.troen@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Munkegata 64B, 7011 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**402**	Bruksnr:	**208**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1900** - Kilde: Matrikkelen
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Næringsseksjon ombygd til bolig i 2025.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	69	0	0	0
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	**72**	**69**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	63	6	Entrè, soverom, bad stue og kjøkken.	Bod
Totalt m²	**69**	**63**	**6**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Ytterdør i malt utførelse. Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at han har byttet et vindu på stue og kjøkken.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue og kjøkken mellom 15 og 30 mm. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning fra 2025 med slette fronter og benkeplate av laminat. Det registreres ingen avvik eller skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er etablert omluftsvifte i kombinasjon med balansert ventilasjon.	

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Det registreres ingen skader eller avvik.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen dokumentasjon i meglerpakken knyttet til den aktuelle seksjonen, og godkjente byggetegninger er dermed ikke kontrollert.	

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ombyggingen, og dette er derfor ikke kontrollert.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 2025	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Ingen avvik registrert.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-0**

Ingen skader eller avvik registrert.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert nytt anlegg i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Dette er en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller av en registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lovhjemmel til å utføre en slik kontroll.

Tilstandsgraden er derfor vurdert på bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften gir adgang til. Det elektriske anlegget kan likevel ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne typen undersøkelse.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
187 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**
Ingen avvik registrert.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Ingen skader eller avvik registrert.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulvet er flislagt. Veggene har en kombinasjon av fliser og malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad etablert i 2025	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Ingen avvik registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Ingen skader eller avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Ved en enkel funksjonstest registreres det ingen avvik på mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygd etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

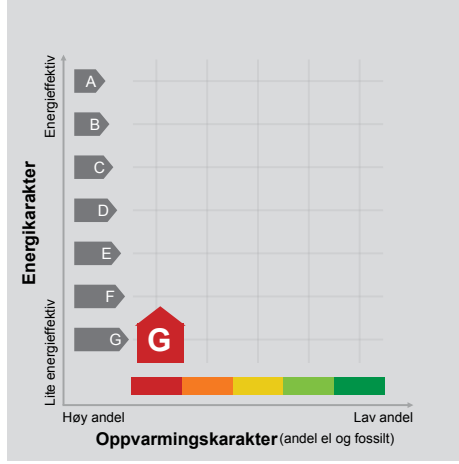
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Munkegata 64B
Postnummer	7011
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	402
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182131415
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-162333
Dato	31.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250187

Selger 1 navn
Axel Molberg

Gateadresse
Munkegata 64B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7011

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250187

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd helt nytt bad. Nylandet entreprenør på tømmer, All-Rør på rør, Aalmo elektro på elektro, nylandet entrprenør på malerarbeid
Arbeid utført av	Nylandet entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Helt nytt bad etter tek17

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggesøknad på hele oppussingen av leiligheten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt er nytt
Arbeid utført av	Aalmo elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250187

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utkapp i betong og teglvegg for innsett av nytt vindu på stuen
Arbeid utført av	Nylandet entreprenør og SR betongsaging

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbedring av sandgata kloakk er det kommet nabovarsel på og gamle fiskehallen skal bygges om til et moderne fiskemarked med cafe/restaurant i 2.etg

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250187

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250187

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Axel Molberg	e223c47a5c30253edbd9 e7ea1f3cda2f5ae1453c	12.09.2025 09:27:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250187

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

Munkegata 64B

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Munkegata Linje 2025	2 min 0.1 km
St. Olavs gate Linje 9	5 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 0.6 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Birralee International School Trondhei... 289 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	13 min 1.2 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	14 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	15 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	22 min 1.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	9 min 0.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

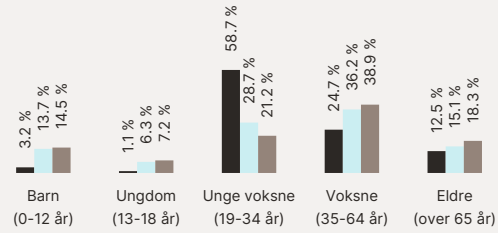
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 49/100

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	8 min 0.7 km
Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Munkegata	1 min
Bunnpris Munkegaten Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

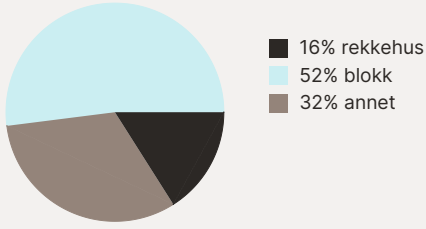
Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

Leutenhaven streetbasketbane Ballspill	8 min 0.7 km	
Prinsens gt Turnhall	10 min 0.7 km	
HIT Trondheim	3 min	
Trondheim Helse og Figursalong	5 min	

Boligmasse



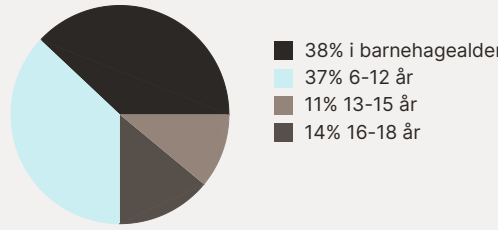
«Svært sentrumsnært, ypperlig kollektivtilbud og forholdsvis rolig om natten.»

Sitat fra en lokalkjent

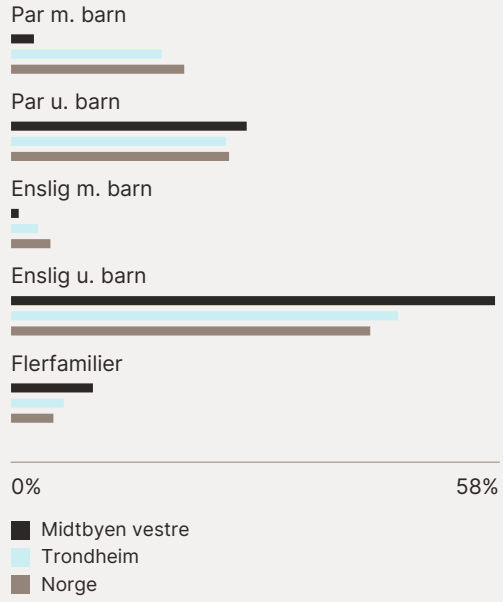
Varer/Tjenester

Byhaven	3 min
Vitusapotek Løven - Trondheim	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



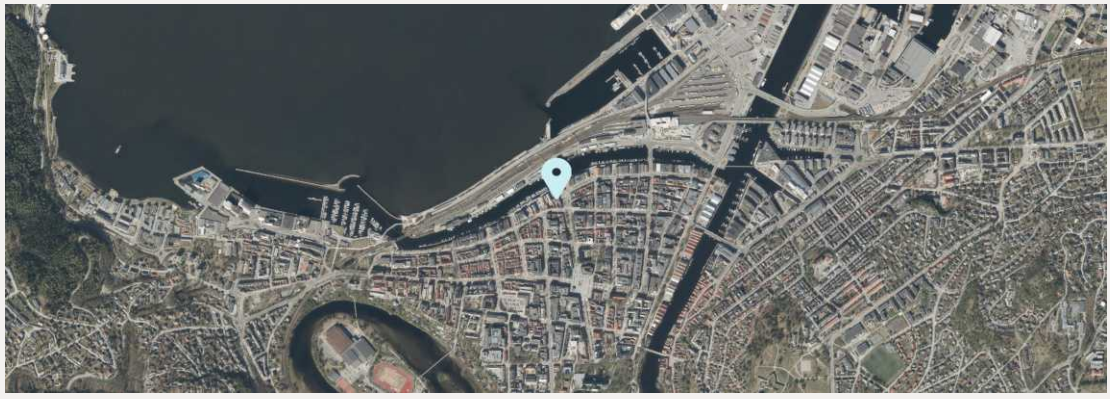
Familiesammensetning

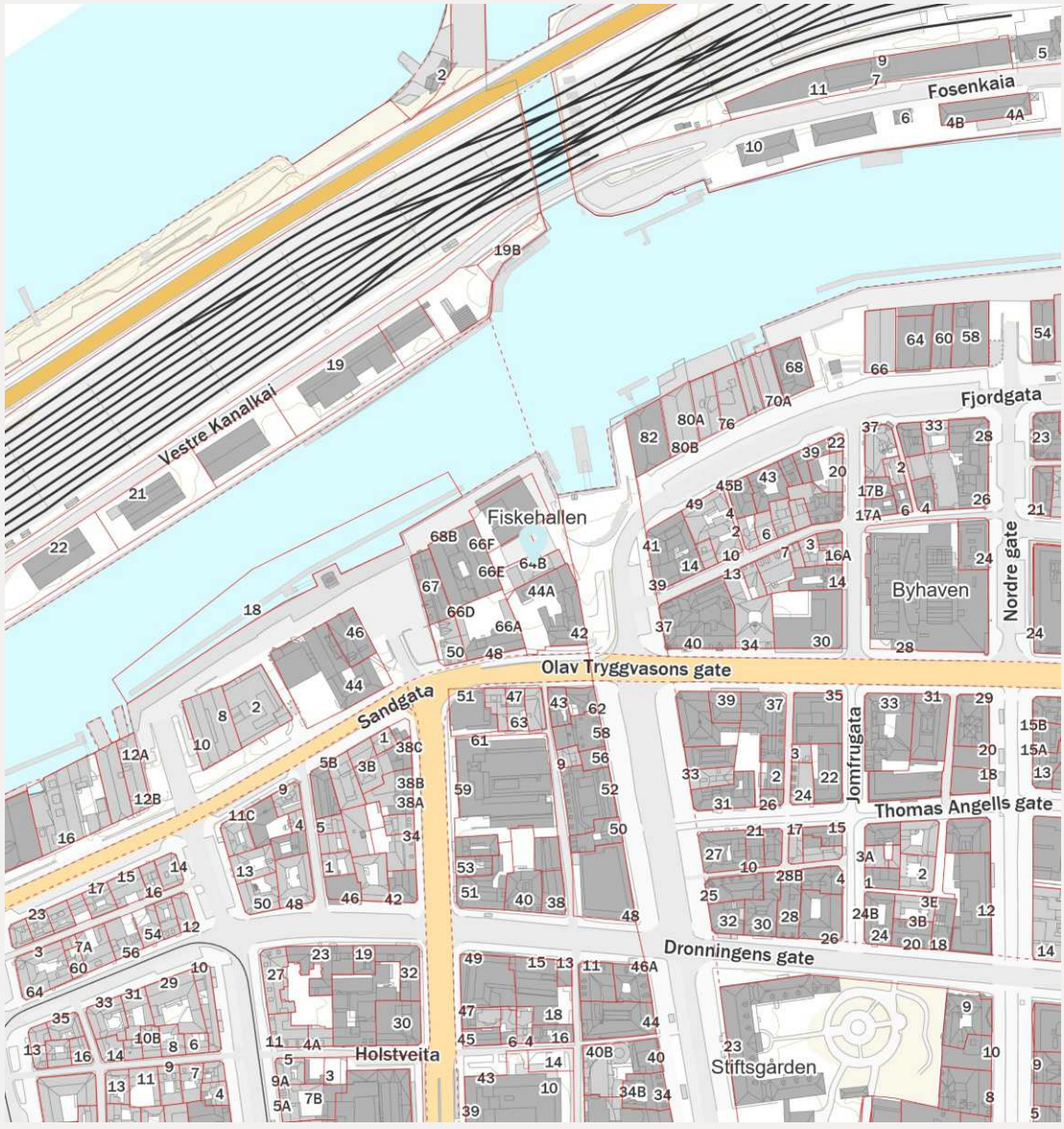


Sivilstand

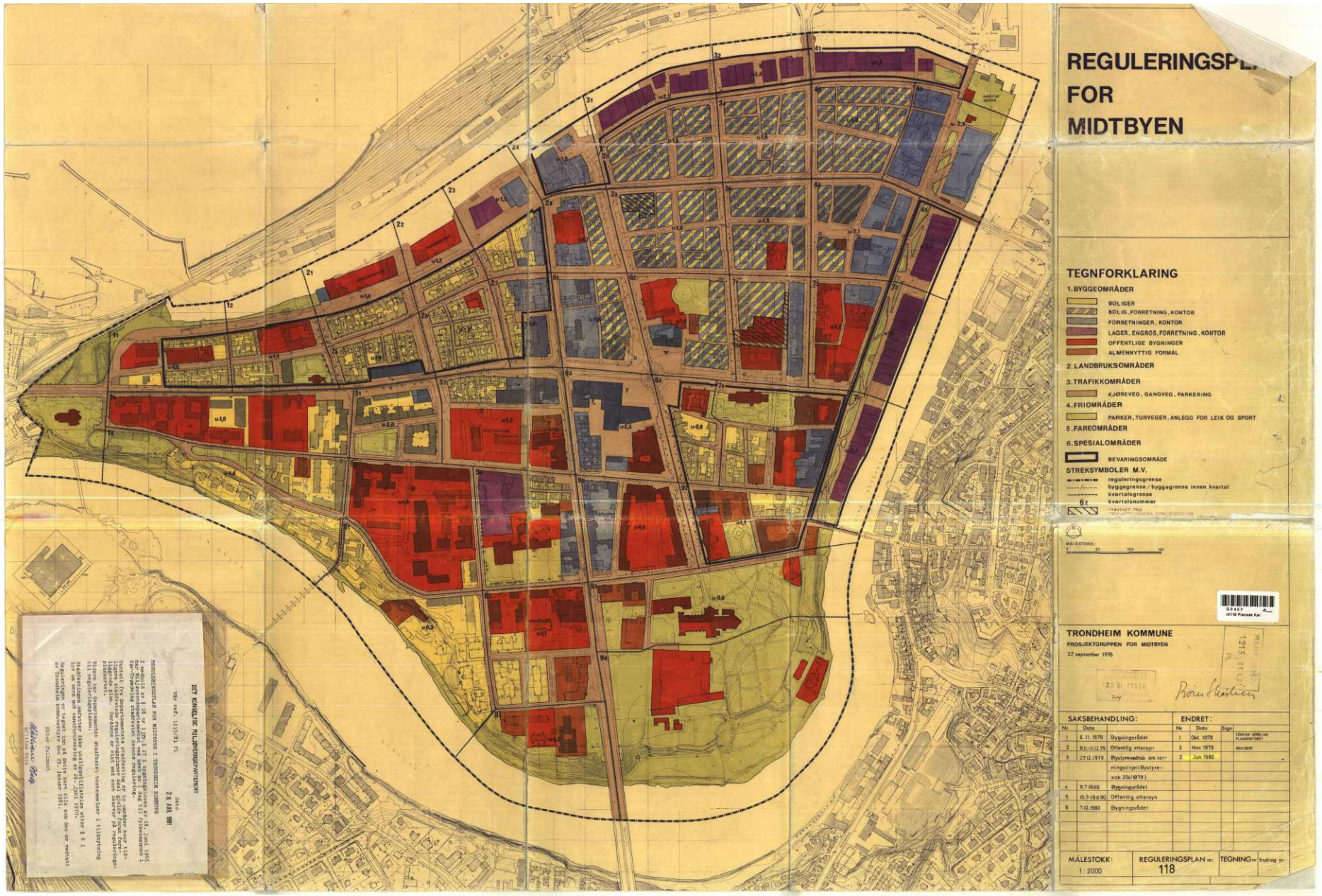
		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


REGULERINGSPL
FOR
MIDTBYEN
TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIG, FORRETNING, KONTOR
FORRETNINGER, KONTOR
LAGER, ENGROS, FORRETNING, KONTOR
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG, GANGVEG, PARKERING
4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.
reguleringsgrense
byggegrense / byggegrense innen kvartal
kvartalsgrense
kvartalsnummer
MÅLESTOKK:
TRONDHEIM KOMMUNE
PROSJEKTGRUPPEN FOR MIDTBYEN
27 september 1976
SAKSBEHANDLING:
Nr | Dato | | ENDRET: Nr | Dato | Sign
1 | 8. 11. 1979 | Bygningsrådet | 1 | Okt. 1979
2 | 8.11–13.12.79 | Offentlig ettersyn | 2 | Nov. 1979
3 | 27.12.1979 | Bystyrevedtak om retningslinjer i Bystyresak 204/1979 | 3 | Jun 1980
4 | 9.7.1980 | Bygningsrådet
5 | 10.7–19.8.80 | Offentlig ettersyn
6 | 7.10.1980 | Bygningsrådet
MÅLESTOKK: 1 : 2000
REGULERINGSPLAN nr.: 118
TEGNING nr:
Endring av:
DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
Dato 28 AUG 1981
REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE
I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i byggelovgivningen av 18. juni 1965 nr. 4 har Kongen stadfestet denne reguleringsplan.
Samtidig har departementets stadfesting av to områder hvor tidligere stadfestede reguleringsplaner ikke skal gjelde lenger, vært kunngjort.
Videre har departementets stadfestelse bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.
Reguleringsplanen er tegnet inn på detaljkartet etter § 6 i lov om vern mot sjøforurensning av 24. juni 1970.
Reguleringsplanen er tegnet inn på detaljkartet etter § 6 i lov om vern mot sjøforurensning av 24. juni 1970.
Trondheim kommunestyre den 20. januar 1981.
Ståle Pettersen
William Hoff

R 118, Midtbyplanen
St.f. 28.08.81

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby.

2. Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.

3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i Midtbyen kan opprettholdes.

4. Å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen.

5. Å bedre trafikkforholdene og legge forholdene til rette for en trafikkteknisk prioritering av kollektivtrafikken i Midtbyen.

I GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området. For 4 spesialområder, områder for bevaringsverdig bebyggelse, er det dessuten gitt særskilte reguleringsbestemmelser som kommer i tillegg til bestemmelsene nevnt under kap. I.

§ 2
Bebyggelsen

1. Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.

   Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.

2. Maksimal utnyttingsgrad for hvert kvartal er påført reguleringskartet. Utnyttingsgraden U er definert som forholdet mellom brutto gulvareal i kvartalsbebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende gate, veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10 m.

3. For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse holde de regulerte byggegrenser. Tilbaketrukne fasader er ikke tillatt. Hvor annet ikke er vist, gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

4. Ved nybygg skal det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

   I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

5. Ved nybygg i soner som er særlig utsatt for støy, skal det tas bygingsmessige forholdsregler som gir nødvendig beskyttelse, jfr. kap. 53:22 i byggeforskriftene.

6. Den bebyggelsen, som er vist med rød, fiolett og blå farge på bilagskartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk", og som i sin helhet ligger innenfor det regulerte byggeområdet, forutsettes å bli stående. Vedrørende bygningsmessige arbeider på disse bygningene vises det til bestemmelsene i bygningslovens § 74, nr. 2 samt til Trondheim kommunes vedtekt til §§ 89, 92 og 107 i bygningsloven.

   Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 som gjelder denne bebyggelse, skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger til uttalelse før søknad om byggetillatelse blir behandlet i bygningsrådet.

§ 3

Byggeområder i h.t. bygningslovens § 25,1.

1. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaringen med fargediagram.

2. I områder vist med blandet signatur, blå og gule skråstriper, fastsetter bygningsrådet boligandelen etter følgende grunnregel:

   For bygninger i 2 etasjer 20%, for bygninger i 3 etasjer 33% og for bygninger i 4 etasjer og mer 50%.

   Herberger o.l. er unntatt fra denne bestemmelse.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse forholdstall for nybygg i områder som etter rådets skjønn vil gi utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller sol-forhold.

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 henholdvis lager og for-retninger.

§ 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 hoved-gater:

   Sandgata, Fjordgata, Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Kjøpmannsgata, Kongens gate, (strekningen Ilevollen - Prinsens gate og Søndre gate - Kjøpmannsgata), Erling Skakkes gate (strekningen Smedbakken - Kjøpmannsgata), Bispegata (strekningen Prinsens gate - Kjøpmannsgata), Prinsens gate, Tordenskiolds gate, Smedbakken, Vollgata (strekningen Kongens gate - Sandgata).

3. Virksomheter skal enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing, jfr. Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

4. Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøyer i nødvendig utstrekning for varetransport og nødtrafikk.

5. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.

6. For Prinsens gates østside nord for Kongens gate skal det ved nybygg foretas tilbaketrekking av 1. etasje i 3 meters dybde, slik at fortau kan anlegges i arkade.

§ 5
Friområder

1. Områder som på reguleringskartet er vist med grønn farge er regulert til friområder, parker, kirkegårder, lekeplasser og elvepromenader.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra dise reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

II REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

Det er på planen avsatt 4 spesialområder for bebyggelse, som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares. Disse spesialområder er følgende:

A. Sanden-området.
B. Området sør for Vår Frue kirke.
C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata (inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate).
D. Bryggerekken i Fjordgata. Ravnkloa.

A. Sanden-området

Reguleringsbestemmelser for området Sandgata - Prinsens gate - Kongens gate - en linje vest for Kongens gate 98 og Sandgata 75 (unntatt Kongens gate 30, Tordenskiolds gate 2 og Kongens gate 60).

§ 8

Spesialområdet (bevaringsområde) er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 9

Området kan nyttes til boligbebyggelse i 2 etasjer, offentlige bygninger, almennyttige formål, forretninger og kontorer m.v., friområder og trafikkformål som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 10

Bestående trehus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mere opprinnelig utseende. Ved gjenreising av bygg etter brann eller etter riving skal bestemmelsene i § 12 følges.

Bestående murhus som er høyere enn 2 etasjer i området inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming i samsvar med planen og med bestemmelsene i § 12.

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

§ 11

Etablering av virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe i form av støy, røk og lukt, tillates ikke innenfor det regulerte område.

§ 12

Mot offentlig sted (gater, veiter og plasser) skal bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i 2 etasjer og i en dybde som vist på planen. For eiendom som grenser mot offentlig sted på to eller flere sider, kan bygning erstattes med plankegjerde langs en av sidene. Hovedbygning skal ligge med fasade mot gate. Bygninger kan ikke trekkes lenger inn på tomten.

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takets skråflate. Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°.

Loftetasje til beboelse over 2. etasje kan tillates med vinduer mot gårdsplass.

Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller liknende.

I fasader må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med den bestående gamle trebebyggelses særpreg.

§ 13

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

§ 14

Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøy i nødvendig utstrekning for atkomst, varetransport og nødtrafikk.

§ 15

Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

B. Området sør for Vår Frue Kirke

Reguleringsbestemmelser for området Kongens gate - Kjøpmannsgata - Dispegate - Munkegata.

§ 16

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 17

Området kan nyttes til boligbebyggelse, offentlige bygninger og almennyttig formål m.v. som vist på plankartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendring der forholdene tilsier det.

§ 18

Bestående 2-etasjes hus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Bestående hus i mer enn 2 etasjer, som ikke er angitt med farge på nevnte bilagskart, inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelse i det indre av kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§§ 19, 20, 21, 22 og 23

Som §§ 11, 12, 13, 14 og 15 for "Sanden-området".

C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate (Cicignon's voll).

Reguleringsbestemmelser for området Kjøpmannsgata - Nakke bru - Nidelva - Gamle Bybru.

§ 24

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 25

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 26

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv., skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv., skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse bir gitt.

§ 27
Nybygg

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

§ 28

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

§ 29

I Kjøpmannsgata skal skråningen mellom øvre og nedre gate gis en parkmessig behandling. Innkjørsel fra nedre gate til underkjellere vest for Kjøpmannsgata tillates bare for avkjørsel til Kjøpmannsgata 34 og bibliotek-kvartalet.

D. Byggerekken i Fjordgata. Ravnkloa

Reguleringsbestemmelser for området Kanalen - Brattørparken - Fjordgata - Munkegata - Olav Tryggvasons gate - Prinsens gate.

§ 30

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 31

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate endret bruk der forholdene tilsier det.

§ 32
Eksisterende virksomhet

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med oppramninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv. skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

§ 33

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

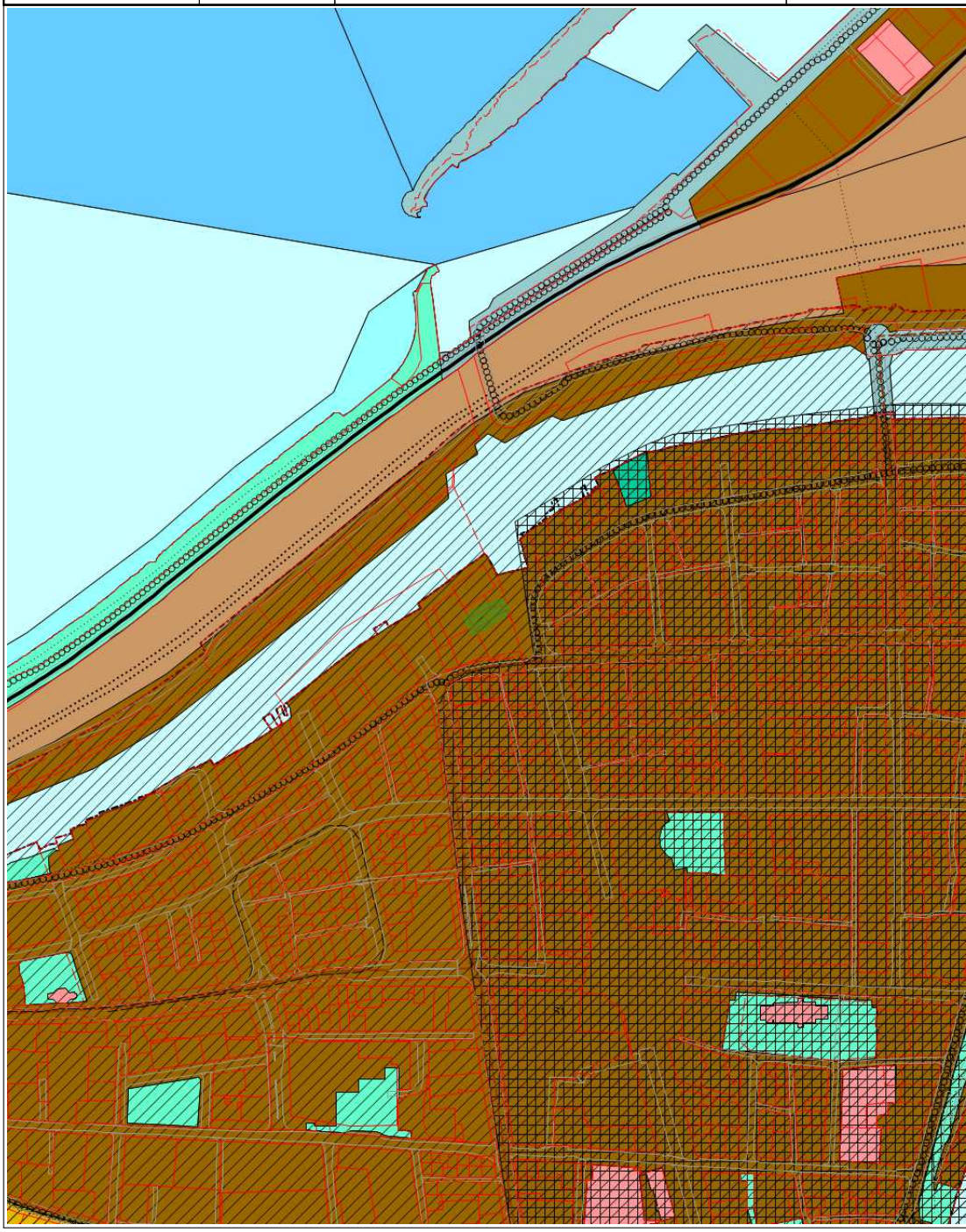
§ 34

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

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26. august 1981
Etter fullmakt Hilliane Hals

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Munkegata 64B 7011 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

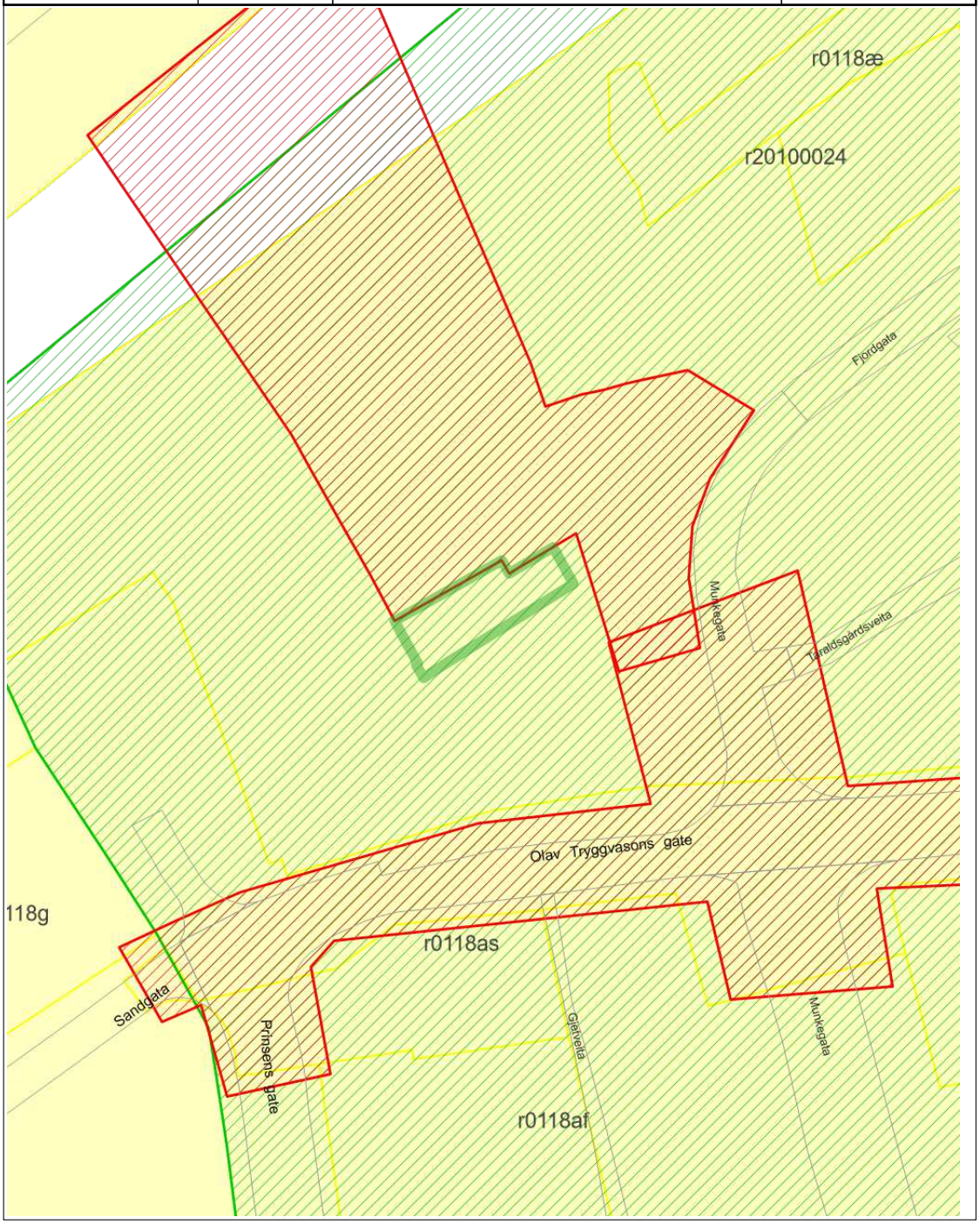
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Munkegata 64B 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

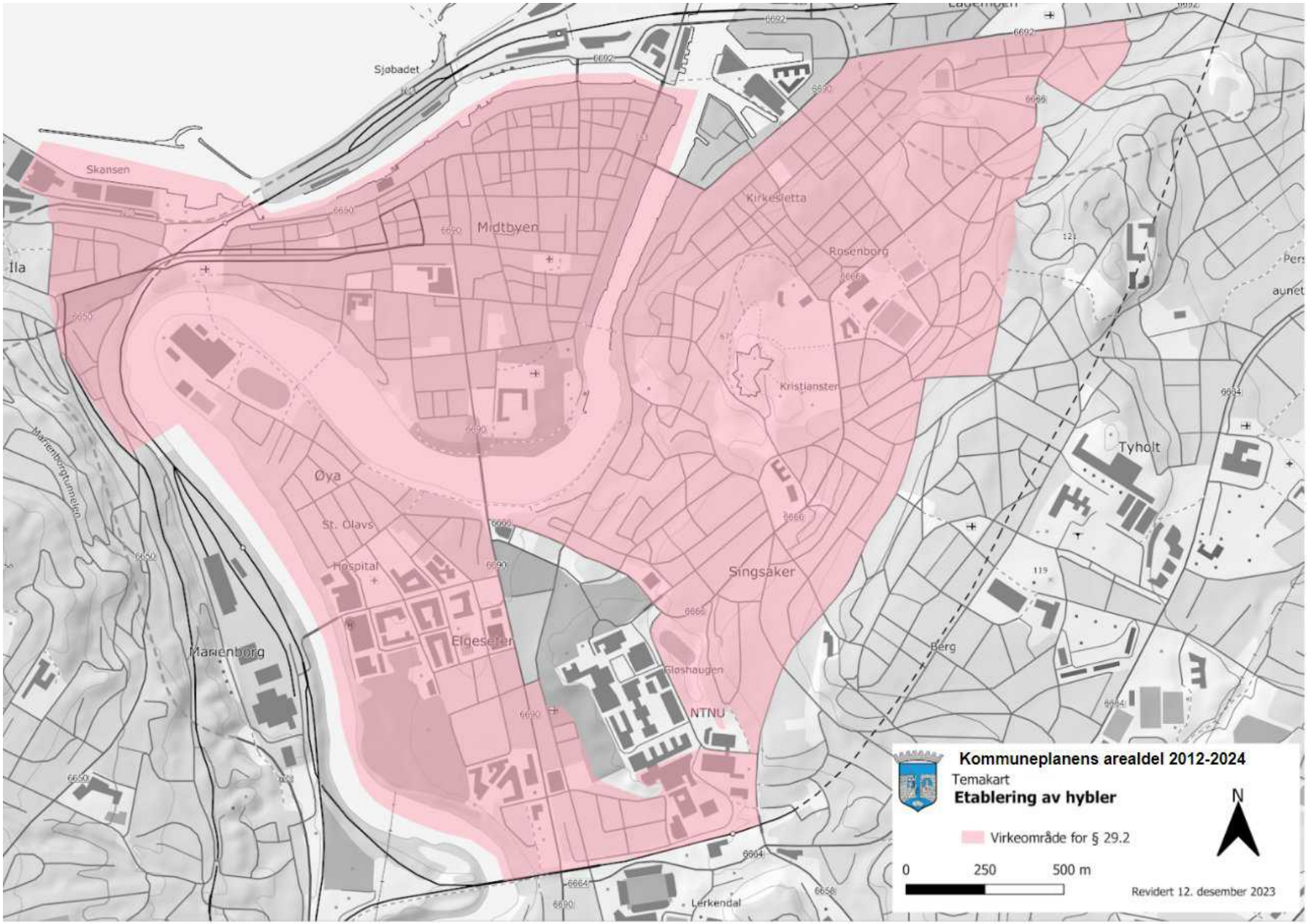
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180048
Arkivsak:18/24694

Planprogram for Olav Tryggvasons gate, detaljregulering

Planprogram

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 13.3.2019
Dato for godkjenning av bygningsrådet: 5.2.2019



46098/19

Innhold

1. Bakgrunn, formål og rammer 3
1.1 Bakgrunn 3
1.2 Gjeldende politiske vedtak 4
1.3 Premisser 4
1.4 Målsetninger 5
2. Dagens situasjon og fremtidig behov 6
2.1 Planområdet/berørt område 6
2.2 Gjeldende plangrunnlag 7
2.3 Bruk av gaterommet 10
2.4 Kulturmiljø/-minne 11
2.4.1 Automatisk fredete kulturminner 12
2.4.2 Nyere tids kulturminner 12
2.5 Grønnstruktur 12
2.6 Luftkvalitet og støy 13
2.7 Trafikksituasjon/mobilitet 13
2.8 Næringsliv 17
2.9 Samlet behov og begrunnelse for tiltak på strekningen 17
3. Prøveprosjektet 17
3.1 Politiske vedtak for prøveprosjekt 17
3.2 Endringer gjort i prøveprosjektet 18
4. Problemstillinger og målkonflikter 20
4.1 Framtidig reisemønster, dimensjoneringsgrunnlag 20
4.2 Prioritering av trafikantgrupper 20
4.3 Pågående planer og grensesnitt 21
4.4 Alternative utformingsprinsipp 21
5. Planlagt produksjon og leveranser 21
5.1 Programmering av gater og byrom 22
6. Prosess og medvirkning 22
6.1 Milepæler 23
7. Utredning og ROS-analyse 24
7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) 24
7.2 Utredningstema 25
8. Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring 32
9. Avsluttende kommentar 33

1. Bakgrunn, formål og rammer

Det innsendte planprogrammet er utarbeidet av Miljøpakken, og bearbeidet i samarbeid med Byplankontoret i Trondheim kommune.

1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for gateprosjektene er Bymiljøavtalen som ble inngått 12.2.2016 mellom Trondheim kommune, Staten ved Statens vegvesen og Jernbaneverket, og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Partene forpliktet seg gjennom Bymiljøavtalen til nullvekstmålet, som innebærer at veksten i persontransport skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gåing. Staten dekker halvparten av kostnaden til store fylkeskommunale infrastrukturprosjekt for kollektivtransport. Olav Tryggvasons gate er blant tiltakene i porteføljen til Bymiljøavtalen. Olav Tryggvasons gate er vedtatt som trasé for metrobusslinjene M1 og M2.

Miljøpakken ved Trondheim kommune skal utarbeide plangrunnlaget for fornying av Olav Tryggvasons gate. Strekningen som inngår i prosjektet går fra krysset Prinsens gate X Olav Tryggvasons gate X Sandgata i vest til Bakke bru i øst. Strekningen er på om lag 700 meter.



Figur 1. Det aktuelle området. Kart hentet fra kart.finn.no 11.10.2018

Olav Tryggvasons gate ble etablert som den nordligste av fem øst-vestgående gatene i Cicignons byplan for Midtbyen i 1681. Gata strekker seg fra Bakke bru i øst, til Prinsens gate i vest. Olav Tryggvasons gate krysses av de nord-sørgående gatene Munkegata, Jomfrugata, Nordre gate, Søndre gate og Kjøpmannsgata. De brede gatene i Midtbyen er med på å skape tydelig definerte kvartaler, gaterom og byrom. Gatenettet består også av veiter som gir flere valgmuligheter for ferdsel. Gata er i dag en av byens viktigste handlegater med en årlig omsetning på over en milliard kroner.

Strekningen er svært viktig for kollektivtrafikken i dagens rutetilbud og gata vil være trasé for to av metrobusslinjene fra august 2019. Hovedformålet med prosjektet er å legge til rette for at oppnå målet om at veksten i persontransporten skal tas med gåing, sykling og kollektivtransport. Fornying av fire sentrale gater i kollektivbuen er et tverretatlig samarbeidsprosjekt som ble startet

opp i april 2018. Gateprosjektene består av de fire gatene Olav Tryggvasons gate, Kongens gate, Innherredsveien og Elgeseter gate. Det er lagt opp til nær samordning mellom gateprosjektene og tilgrensende prosjekter.

Gjeldende gatebruksplan for Midtbyen ble vedtatt i bystyresak 79/07, 14.6.2007. Hovedhensikten var at den skulle være en plan for den nye trafikksituasjonen i Midtbyen etter at Nordre avlastningsveg åpnet i 2010, spesielt for å redusere gjennomgangstrafikken i retning øst-vest i Midtbyen. Et av hovedgrepene var å bygge om Olav Tryggvasons gate til kollektivgate og hovedrute for sykkel. Formannskapet vedtok i sak 125/10, 19.5.2010, at stenging av gata for biltrafikk skulle utsettes til det var avklart om det gis tillatelse til bygging av parkingsanlegg under gata.

1.2 Gjeldende politiske vedtak

I bystyret ble det vedtatt i sak 17/31963, 16.11.2017, følgende føringer for videre arbeid med gateprosjektene:

"Bystyret vedtar at for gateprosjektene i Miljøpakken skal følgende prinsipp legges til grunn for videre planlegging:

a. Olav Tryggvasons gate utformes som tofelts kollektivgate med sykkelveg eller sykkelfelt."

I bystyret ble det vedtatt i sak 16/47628, 26.01.2017: "Det er et klart behov for flere sykkeltiltak i Midtbyen. De tidligere vedtatte planene om miljøgate i Olav Tryggvasons gate med god tilrettelegging for sykling, må gjennomføres."

1.3 Premisser

Det er ikke avklart om tiltakene i Olav Tryggvasons gate krever reguleringsplan. Det blir derfor varslet oppstart av reguleringsplan og planprogram blir sendt på høring. Planprogrammet skal fastlegge premisser for prosess, medvirkning og krav til utredninger i det videre planarbeidet som er ufravikelige. Planprogrammets premisser gjelder uansett om tiltaket ender i byggesak eller detaljregulering:

Premisser for prosessen:

- Tiltaket vil trolig berøre areal som allerede er avsatt til gatebruk og i offentlig eie. Tiltaket kan medføre endringer av systemløsninger og fysiske omgivelser. Det stilles derfor krav til prosess, medvirkning og utforming etter krav i plan- og bygningsloven. Dersom gjennomføringen ikke utløser krav til erverv av areal og ikke ansees å ha stor negativ påvirkning på omgivelser eller miljø, vil planprogrammets krav til utredning og medvirkning danne grunnlag for behandling av etterfølgende byggesøknad for tiltaket.

- Det vil bli utarbeidet en detaljreguleringsplan dersom hele eller deler av tiltaket krever erverv av grunn eller ansees å ha stor negativ påvirkning for omgivelser eller miljø.

Prosess, framdrift, kvalitet, kostnad og organisering skal også være i tråd med mandatet for prosjektet og føringer i Bymiljøavtalen. Løsninger skal være i tråd med lovverk, og retningslinjer.

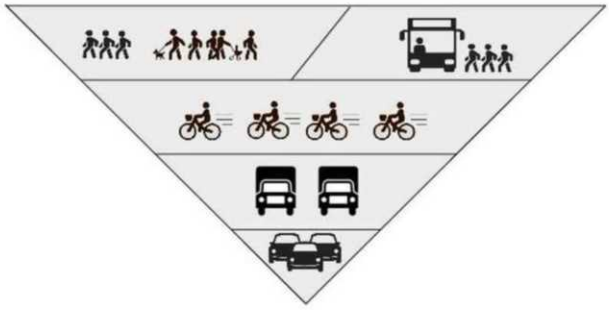
Premisser for planarbeidet:

- Resultater fra evaluering av prøveprosjekt Olav Tryggvasons gate skal ligge til grunn for planarbeidet.
- Fotgjengere (inkludert universell utforming) og metrobuss skal ha høyeste prioritet i gata som trafikantgrupper. Prioriteringspyramiden for trafikantgrupper i gata skal brukes for å

bestemme gatetverrsnittet og krysningspunkt langs gata så langt det er mulig.
- Kollektivtrafikken skal sikres minst like god avvikling som før-situasjonen.
- Det skal etableres trygge og tydelige forbindelser for gående på tvers av gata.

Prioriteringspyramide

Det er sannsynlig at det vil oppstå konflikter mellom de ulike målene og det kan være nødvendig å prioritere mellom målsetningene. En pyramide for prioritering av trafikantgrupper vil være et godt verktøy for å sile alternative løsninger og vurdere grad av måloppnåelse og kvalitet i foreslåtte løsninger. Se foreslått prioriteringspyramide. Prioriteringsrekkefølge kan variere ut fra lokale forhold og det er behov for å gjøre helhetlige systemvurderinger under forutsetning at det kan forekomme variasjoner i prioriteringsrekkefølge. Utrykningskjøretøy skal ha tilgjengelighet til hele gata.



Figur 2. Prioriteringspyramide for Olav Tryggvasons gate.

1.4 Målsetninger

Samfunnsmål og effektmål er felles for de fire gateprosjektene; Kongens gate, Innherredsveien, Olav Tryggvasons gate og Elgeseter gate. De prosjektspesifikke målsetningene gjelder kun for Olav Tryggvasons gate.

Samfunnsmål:

- Gateprosjektene skal legge til rette for urbane gate- og bomiljø som er med på å øke tilgjengeligheten for å reise bærekraftig til Midtbyen
- Gateprosjektene skal være med på å øke attraktiviteten til Midtbyen
- Gateprosjektene er viktige traseer for metrobusslinjene i 2019 og bygges som effektive kollektivårer med gode forhold for fotgjengere og syklister som ferdes langs eller krysser gata.

Effektmål:

- Forbedre gatas tilgjengelighet, framkommelighet og attraktivitet for gående, syklende og kollektivreisende
- Prioritere gående, syklende og kollektivreisende foran framkommelighet for biltrafikk for å nå nullvekstmålet
- Ivareta god framkommelighet og tilgjengelighet for kollektivtransport, varelevering og utrykningskjøretøy
- Redusere gatas barrierevirkning for myke trafikanter på tvers av gata
- Legge til rette for mer gateliv og et bedre bo- og bymiljø langs gata
- Bedre trafikksikkerheten og trygghetsfølelsen for alle brukergrupper
- Ivareta mulighet for effektiv varelevering og bylogistikk

- Tilrettelegge for at historiske verdier i størst mulig grad kan ivaretas, og benyttes som en ressurs for gatene og bybildet
- Søke fleksibilitet til tilrettelegging for alternative, bærekraftige transportløsninger
- Forbedre gatas miljøforhold (støy, støv, overvann, lokalklima)
- Hindre økning i bilbasert trafikk i gata og nærliggende boliggater
- Økt aktivitet for næringsvirksomhet som holder til langs gata

Prosjektspesifikke målsetninger:

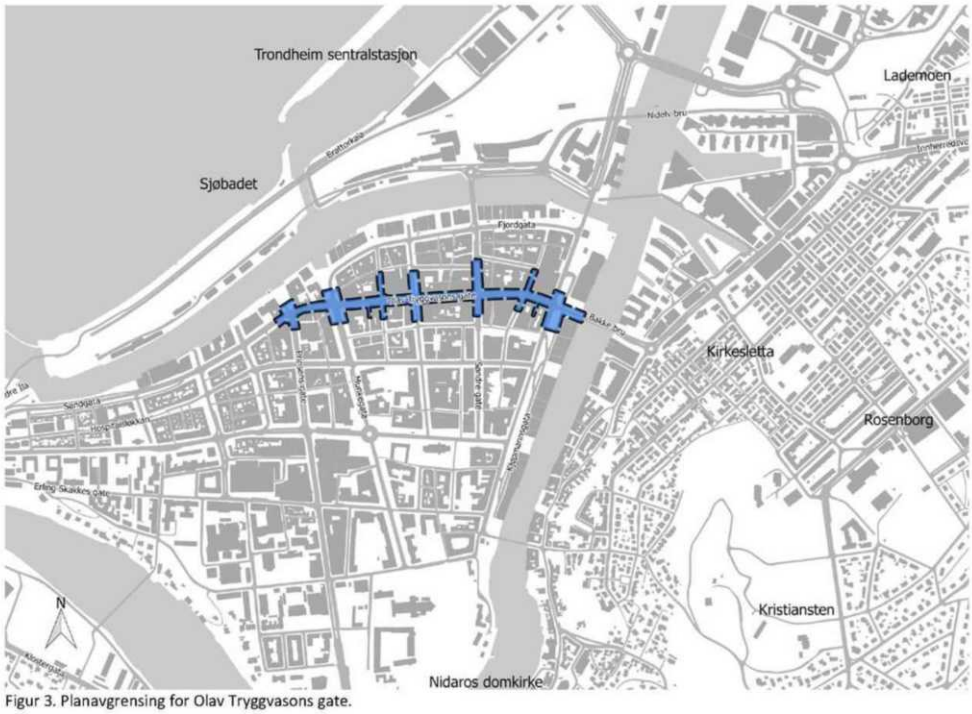
- Kulturminnene langs gata skal brukes som en ressurs for gaterommet
- Planen skal bidra til at gata blir mer attraktiv som bomiljø
- Styrke Olav Tryggvasons gate som en urban gate med handel og byliv som styrker byens identitet
- Styrke koblinger på tvers av gata for myke trafikanter
- Planen skal forholde seg til det som er gitt i gatebruksplan for Midtbyen så langt, og samarbeide tett med gatebruksplanen.
- Planen skal fremme grønne omgivelser og gjeninnføre Olav Tryggvasons gate som en allé.

2. Dagens situasjon og fremtidig behov

Det som beskrives her om dagens situasjon er utforming av Olav Tryggvasons gate før innføring av prøveprosjektet sommeren 2018 og fremtidig behov. Prøveprosjektet er et midlertidig tiltak og beskrives i kapittel 3.

2.1 Planområdet/berørt område

Dagens arealbruk består av kjøreveg, fortau, kollektivholdeplass. Den tilstøtende arealbruken er i dag i hovedsak handel, service, hotell/overnatting, undervisning og kulturtilbud på gateplan med adkomst fra Olav Tryggvasons gate og handel, bolig og kontor i øvrige etasjer. Under er planavgrensning. Her er det tatt høyde for arealbehov i anleggsfase og eventuelle tilpasninger i sidegater. Influensområde avklares som den del av videre prosess. Planområdet er på om lag 27 dekar.



Figur 3. Planavgrensing for Olav Tryggvasons gate.

2.2 Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens samfunnsdel 2009-2020

Hovedmål nummer to i kommuneplanens samfunnsdel er: "*I 2020 er Trondheim en bærekraftig by, der det er lett å leve miljøvennlig*". Et av delmålene under dette hovedmålet er "*I 2020 skal Trondheim ha en fysisk byutforming som fremmer livskvalitet og helse*". Med dette prosjektet vil kommunen videreutvikle et effektivt og miljøvennlig transportsystem med god kollektivtransport og gode gang-, sykkel-, og turveger. Kommunen vil i tillegg "*fortette slik at bomiljø sikres ren luft, gode solforhold, lave støynivåer, trygge og trivelige byrom og møteplasser, og lett adkomst til parker og friområder*".

Hovedmål nummer tre i kommuneplanens samfunnsdel er at: "*I 2020 er Trondheim en inkluderende og mangfoldig by*". Et av delmålene under dette hovedmålet er at "*I 2020 har Trondheim et levende bysentrum*". Med dette prosjektet vil kommunen "*styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum, og samtidig legge til rette for gode og stabile bomiljø i sentrum*", og "*samarbeide med næringslivet og frivillige om å utvikle et tilgjengelig og attraktivt, rent og ryddig bysentrum*".

Kommunedelplan: energi og klima 2017 - 2030

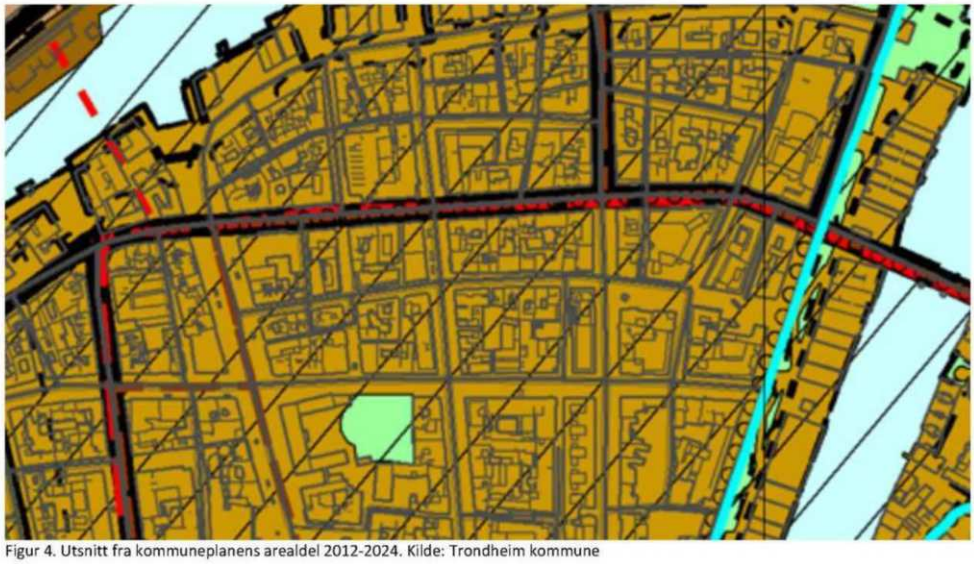
Det er i kommunedelplanen satt mål om "*I 2030 skal direkte klimagassutslipp fra transport være 85 prosent lavere enn i 1991*". Det blir i planen pekt på to hovedgrep innenfor areal og transport:

1. "*å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegging for mer gange, sykkel og kollektivreising, og*
2. *å arbeide for å fremskynde innfasingen klimavennlig kjøretøy- og drivstoffteknologi*".

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger området inne med sentrumsformål. Det er lagt inn med samferdselslinjer sykkelveg (nåværende), kollektivtrasé (framtidig og nåværende) og fjernveg

(nåværende). Planområdet er innenfor bestemmelsesområdene handelssenter og parkering, og uterom Midtbyen. Det er i tillegg innenfor hensynssone H570 (kulturmiljø og kulturlandskap), Midtbyen. De fleste retningslinjene knyttet til hensynssone går på oppføring av nybygg, men *"...tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene skal forelegges byantikvaren."* og *"Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt."*. Spesielt for Midtbyen gjelder blant annet *"Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. ...."*. Eventuelle tiltak i Olav Tryggvasons gate kan utløse krav til dokumentasjon og vurdering av kulturhistoriske verdier jamfør retningslinjene i KPA.



Figur 4. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2024. Kilde: Trondheim kommune

Gjeldende reguleringsplaner

Det er flere gjeldende reguleringsplaner innenfor den foreslåtte planavgrensningen. Midtbyplanen fra 1981 dekker mesteparten av området. Arealet er regulert til formålene kjøreveg/gangveg/parkering. Det tilgrensende arealet er fra Munkegata til Krambugata regulert til bolig/forretning/kontor. Mellom Krambugata og Kjøpmannsgata, og mellom Munkegata og Sandgata er det tilgrensede arealet regulert til forretning/kontor i midtbyplanen.



Figur 5. Dagens reguleringsplanstatus. Kilde: Trondheim kommunes kartløsning, juni 2018

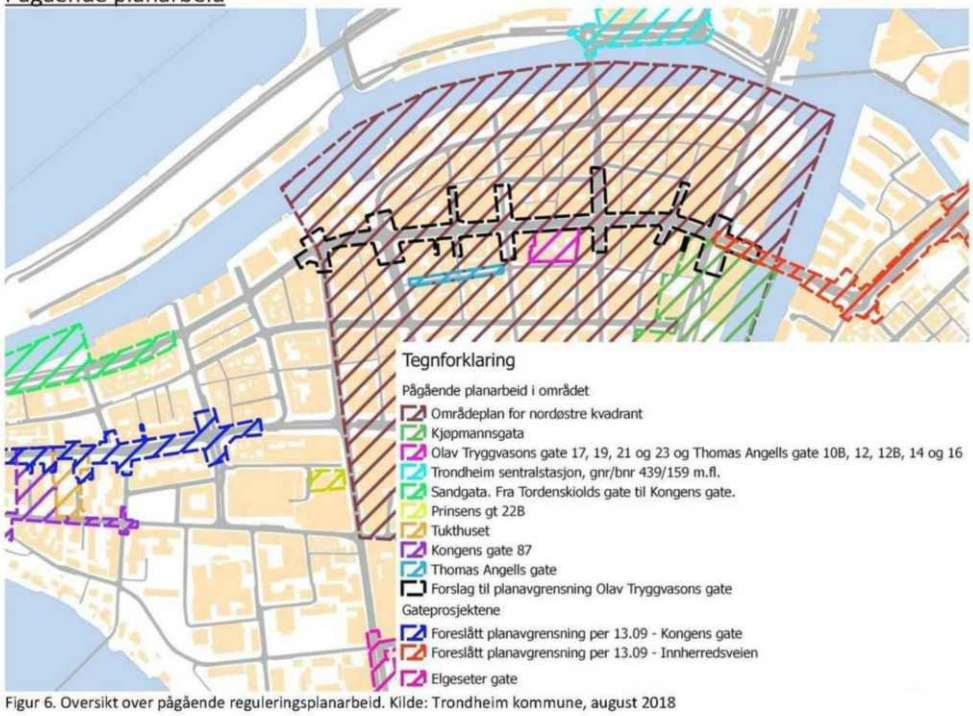
Reguleringsplan r20100050 hadde som hensikt å regulere inn en parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate. På bakkenivå ligger det inne offentlig samferdselsanlegg i planen. Den ble

vedtatt i 2012, men Riksantikvaren hadde innsigelse på hele planen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente deler av planen i 2015. Det gjaldt hele planområdet fra vest frem til Nordre gate med tilbakemelding om at kommunen og Riksantikvaren måtte bli enig om endelig avgrensing på strekningen mellom Nordre gate og Søndre gate. For at planen skal bli gyldig må det gjennomføres grunnvannsundersøkelser, og eventuelle tilpasninger til planen for å sikre at anlegget ligger over grunnvannsnivå og ikke endrer eller påvirker grunnvannsnivået.
Status til planen i planregisteret er per i dag "Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning".
Reguleringsplan for Kulturhus/Forretningssenter i Mellager (r0118d) er gjeldende for Krambugata nord for Olav Tryggvasons gate. Her er det regulert inn areal for kjøretrafikk og gangveg/sykkelveg/fortau i gata.
Komplett oversikt over alle planer som blir berørt av planavgrensningen slik den foreligger per dags dato (12.09.2018) kan sees i tabellen under. Utenom de planene som er nevnt i avsnittet over er det svært begrenset overlapp mellom planavgrensning for Olav Tryggvasons gate og gjeldende plan.

Tabell 1. Berørte reguleringsplaner

Plannavn	Planid	Ikrafttredelse	Planstatus
Kulturhus / Forretningssenter i Mellagerkvartalet	r0118d	02.04.1987	Endelig vedtatt arealplan
Prinsens gate 44	r0118g	28.01.1988	Endelig vedtatt arealplan
Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 samt Nedre Enkeltskillingsveita 4	r0529c	19.11.1979	Endelig vedtatt arealplan
Kjøpmannsgata, Østre Kanalhavn, Nidelven, Bakke bro, Royal Garden	r0118a	20.07.1982	Endelig vedtatt arealplan
Reguleringsplan for Prinsens gt. 61, Olav Tryggvasons gt. 45, 47 og 49	r0118af	24.04.2003	Endelig vedtatt arealplan
Bristolkvartalet, Krambugata 3, 401/326 og Olav Tryggvasons gt. 3, 401/173	r0118ar	08.02.2007	Endelig vedtatt arealplan
Prinsens gate 65, Olav Tryggvasons gate 45, 47, 49 og 51	r0118as	20.03.2007	Endelig vedtatt arealplan
Olav Tryggvason gate 12, gnr 401 bnr 180	r0118ay	21.04.2009	Endelig vedtatt arealplan
Kjøpmannsgata 73, 401/243 m.fl. Royal garden	r0118ax	18.06.2009	Endelig vedtatt arealplan
Olav tryggvassons gt. 17, 19, 21, 23 Thomas Angells gt. 10B, 12,12B, 14, 16	r20090044	28.02.2013	Endelig vedtatt arealplan
Olav Tryggvassons gate, parkeringskjeller	r20100050	27.09.2012	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Midtbyplanen	r0118	28.08.1981	Endelig vedtatt arealplan

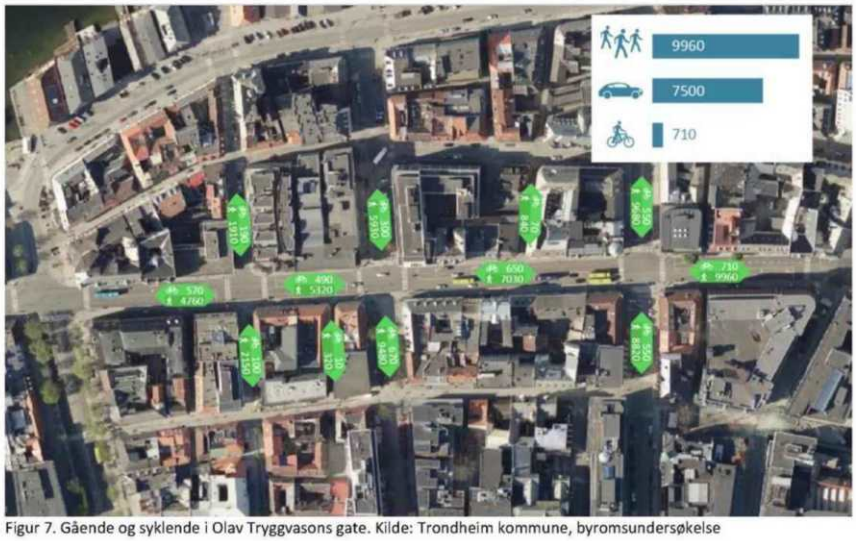
Pågående planarbeid



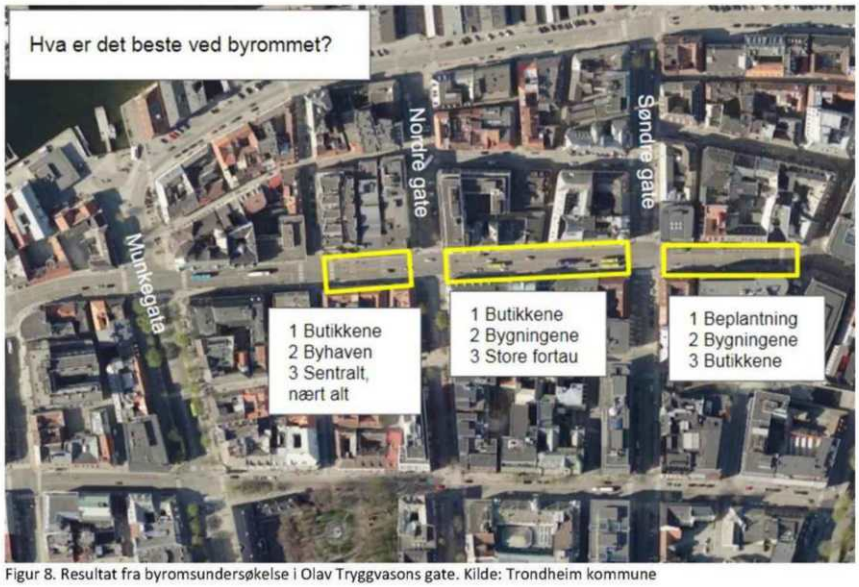
Figur 6. Oversikt over pågående reguleringsplanarbeid. Kilde: Trondheim kommune, august 2018

2.3 Bruk av gaterommet

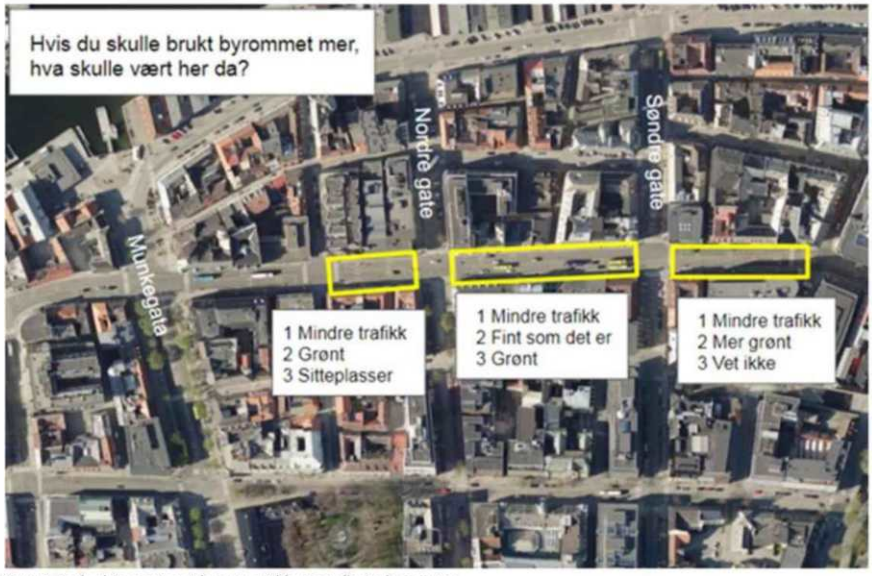
Det ble gjennomført en byromsundersøkelse i Olav Tryggvasons gate 28. mai 2018. Illustrasjonene under viser henholdsvis en oversikt over hvor mange fotgjengere og syklister som passerte gjennom området den dagen, hva folk mener er det beste med byrommet og hva som skulle blitt endret for at de hadde brukt byrommet mer:



Figur 7. Gående og syklende i Olav Tryggvasons gate. Kilde: Trondheim kommune, byromsundersøkelse



Figur 8. Resultat fra byromsundersøkelse i Olav Tryggvasons gate. Kilde: Trondheim kommune



Figur 9. Forbedringspotensiale i gata. Kilde: Trondheim kommune

En ny byromsundersøkelse ble gjennomført 3. september 2018, etter at prøveprosjektet var satt i gang. Resultatene fra den står i avsnitt 3.2.

2.4 Kulturmiljø/-minne

Hele Midtbyen omfattes av hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Midtbyen omfattes i tillegg av Riksantikvarens NB!-register over nasjonalt viktige kulturmiljøer i by. Området inneholder spor fra byens tusenårige historie. Bygrunnen er automatisk fredet på grunn av restene av middelalderbyen som ligger under bakken. Olav Tryggvasons gate med sidegater er en del av hovedgatene i Cicignons storslagne og barokke byplan fra 1681. Influensområdet berører også den bevaringsverdige veitestrukturen. Veitene viser strukturen i middelalderbyen i Trondheim.

Gateløpet Olav Tryggvasons gate har verneverdig bebyggelse på begge sider av gata, både trehus fra 1840-tallet og senere murgårder.

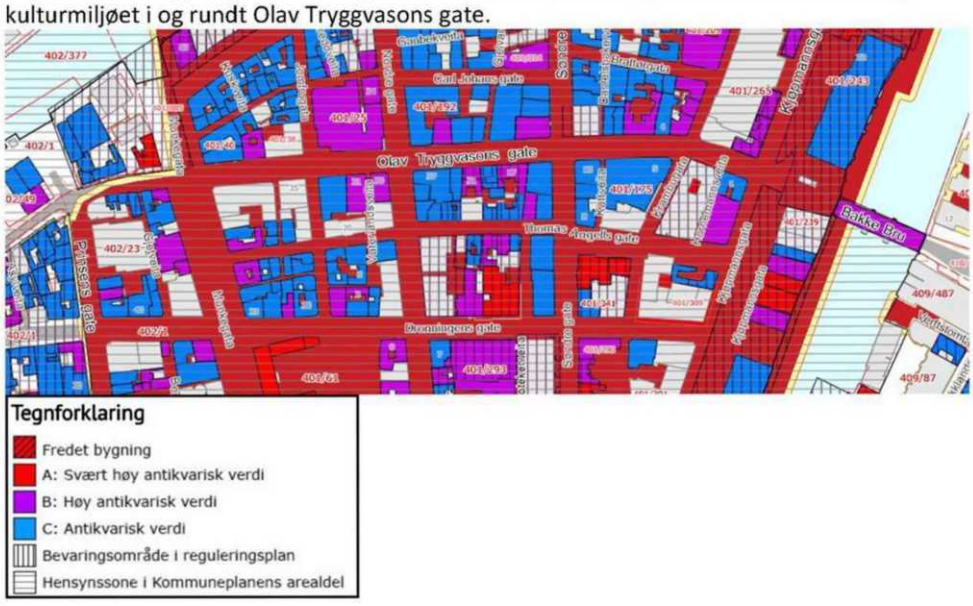
2.4.1 Automatisk fredete kulturminner

Dette er et område med arkeologiske spor etter aktivitet og bebyggelse fra middelalderen som er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. For graving i gata kreves dispensasjon fra Riksantikvaren.

I konsekvensutredningen for parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate (POT) ble hele området vurdert til å ha meget stor verneverdi. Det fremgår i samme utredning at det er flere kulturlag, men at gatedekket og bæremasse i Olav Tryggvasons gate ble masseutskiftet med 0,7–1,0 m dybde i 1989/1990. I forbindelse med massutskiftningen ble det gjort enkelte prøvegravinger i gata på strekningen fra Kjøpmannsgata til Søndre gate. Ved legging av nytt overvannsystem og planting av nye gatetrær kan man komme i konflikt med de dypere kulturlagene.

2.4.2 Nyere tids kulturminner

Bebyggelsen i området er variert med bygninger fra flere ulike tidsrom og med ulik karakter. Mesteparten av gata består av antikvarisk verneverdige bygninger. I Olav Tryggvasons gate med tilstøtende gater og veiter er det en stor andel trehus i to etasjer fra 1840-tallet. I tillegg er det flere murbygninger i to til fem etasjer fra siste halvdel av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Gata har også flere viktige murbygninger fra tidlig modernisme fra rett før og tiårene etter krigen. Denne bygningsmassen utgjør sammen med gatene og veitene det verneverdige kulturmiljøet i og rundt Olav Tryggvasons gate.



Figur 10. Oversikt over kulturminner og bygninger med antikvarisk verdi. Kilde: Trondheim kommune

2.5 Grønnstruktur

Det er noen gatetrær i østre del av Olav Tryggvasons gate og noen trær i kryss med Prinsens gate og Sandgata, men ellers er blågrønn struktur fraværende i dagens situasjon. Historisk sett har Olav Tryggvasons gate vært en allé.

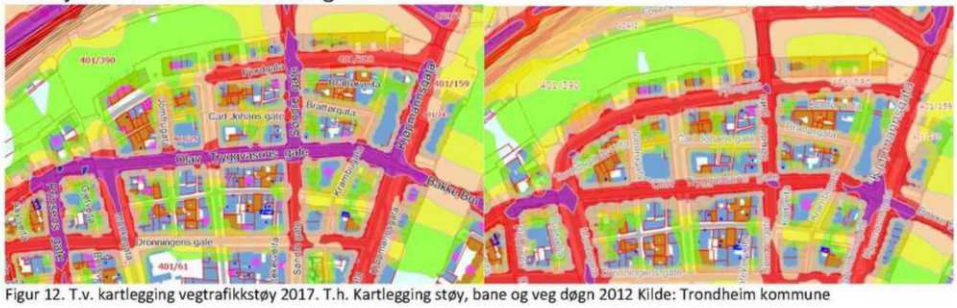


Figur 11. Allé i Olav Tryggvasons gate i 1896. Kilde: Trondheim byarkiv

2.6 Luftkvalitet og støy

Det er en målestasjon i Midtbyen for luftkvalitet. Denne står på taket av Trondheim Torg. Det har vært en nedgang av både svevestøv og NO2-gass de siste årene. Det er flere grunner til at lufta har blitt renere: bedre renhold og støvdemping, nye gassbusser, økt andel reisende med kollektivtrafikk, sykkel, gange og elbiler. I 2017 var det 0 døgn med for mye svevestøv i henhold til forurensingsforskriften. Mengden avgasser (NO2) antas å være halvparten av lovens makskrav (Midtbyregnskapet 2017).

Det er i 2017 gjort støyberegninger for hele Trondheim basert på ÅDT for planområdet er vegtrafikkstøy beregnet til over 70 dB for Olav Tryggvasons gate. Fjordgata mellom Olav Tryggvasons gate og Nordre gate har falt ut av beregningene i 2017. Beregninger fra 2012 viser situasjonen for denne strekningen.



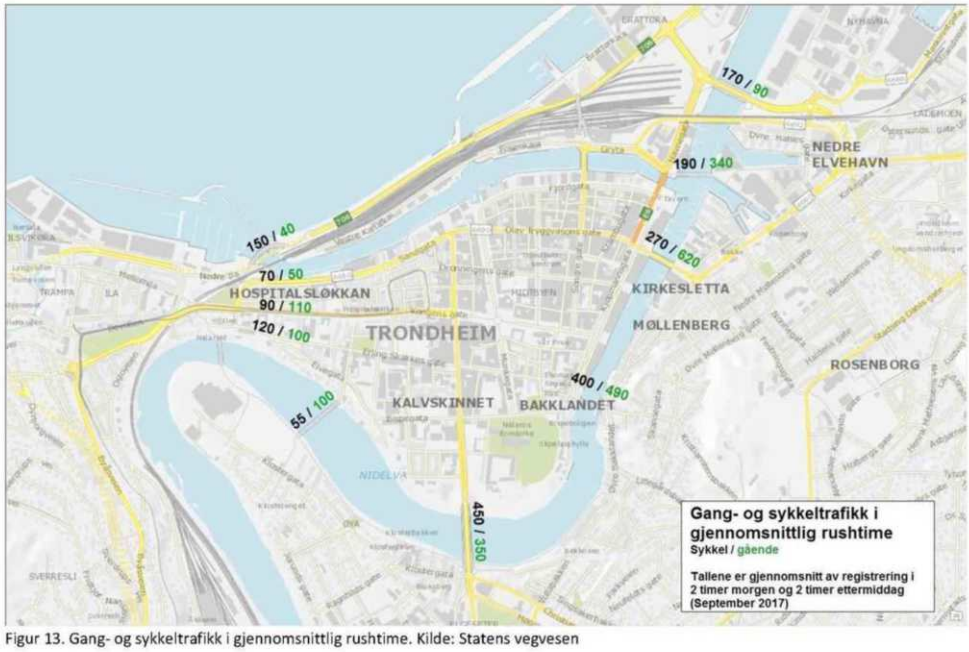
Figur 12. T.v. kartlegging vegtrafikkstøy 2017. T.h. Kartlegging støy, bane og veg døgn 2012 Kilde: Trondheim kommune

2.7 Trafikksituasjon/mobilitet

Gående

Fortausbredden i Olav Tryggvasons er om lag fire meter. Dette arealet varierer med utstikk fra bygninger, reklameskilt, skilt, trafikklys og lyktestolper og venteareal for busspassasjerer. I forbindelse med byromsundersøkelsen ble det registrert 27 100 fotgjengere i gata 28.5. I

gåstrategien er det satt mål om at andel reiser til fots skal øke fra 27 prosent til 30 prosent i perioden 2016-2025. Det er i samme strategi satt mål om en dobling i antall gående til/fra Midtbyen. Det blir gjennomført telling i rush hver september i regi av Miljøpakken, denne viser en økning på 9 prosent av antall gående fra 2016 til 2018. Samtidig er alle andre trafikantgrupper gående på siste del av reisen, antall gående i Midtbyen og Olav Tryggvasons gate er dermed ikke bare avhengig av antall som går til Midtbyen, men det totale antallet reisende til Midtbyen. For Olav Tryggvasons gate vil det komme en økning av gående som følge av endret holdeplasstruktur i Midtbyen. Ved nedleggelse av holdeplass i Munkegata fra 2019 vil antall som har holdeplasser i Olav Tryggvasons gate som nærmeste holdeplass øke.
Deler av gata har i dag dårlig tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Trondheim kommune ved kart- og oppmålingskontoret har gjennomført registreringer av tilgjengelighet langs gata. Resultatene fra registreringen er tilgjengelig her:
https://kartverket.no/geodataarbeid/Universell-utforming/Resultat-og-tilgang-til-data/
Det må vurderes bredder og utforming i samarbeid med de andre gateprosjektene, men innenfor fortausbredde er det flere moment som må vurderes. Det er minimumskrav til 2,5 meter ferdselssone, men antall gående tilsier at dette er for lite. Hvor mye areal skal være tilgjengelig for opphold i gata er avhengig av hvilke løsninger som blir valgt for de ulike trafikantgruppene. I møbleringssonen må det vurderes om det skal være for eksempel gatetrær, sittegrupper og skilt. Det vil være behov for en veggsone til inngangsparti med møblering, trapper og ramper inn til bygningsmassen langs gata, og det er et ønske fra drivere i gata om uteservering inntil vegg.



Figur 13. Gang- og sykkeltrafikk i gjennomsnittlig rushtime. Kilde: Statens vegvesen

Kollektivtrafikk
Figuren under viser fordeling og antall busser i et hverdagsdøgn i Midtbyen. Det er i gjennomsnitt 23 personer påstigende per buss. Fra august 2019 vil det gå et nytt rutesystem for stor-Trondheim. I Olav Tryggvasons gate blir det lagt opp til at det skal gå om lag 70 busser i rush i hver retning, hvorav 46 av disse skal ned til/kommer fra sentralstasjonen. For normaltrafikk er tallene henholdsvis 40 busser hvorav 26 busser skal ned til sentralstasjonen og i lavperiode er det 28 busser og 17 busser som skal ned til sentralstasjonen. Det knytter seg litt usikker rundt tallene på

buss da endelig rutetabell ikke er fastsatt. Dette er i tillegg til regionbusser og flybusser som i dag. Det er i bystyret 26.4.2017 og fylkestinget 26.4.2017 vedtatt at det skal lages en løsning for region- og flybusser som ikke forsinker metrobussene. Det vil bli litt færre busser i deler av gata, men siden det er lengre busser vil antall bussmeter være omtrent samme som i dag.

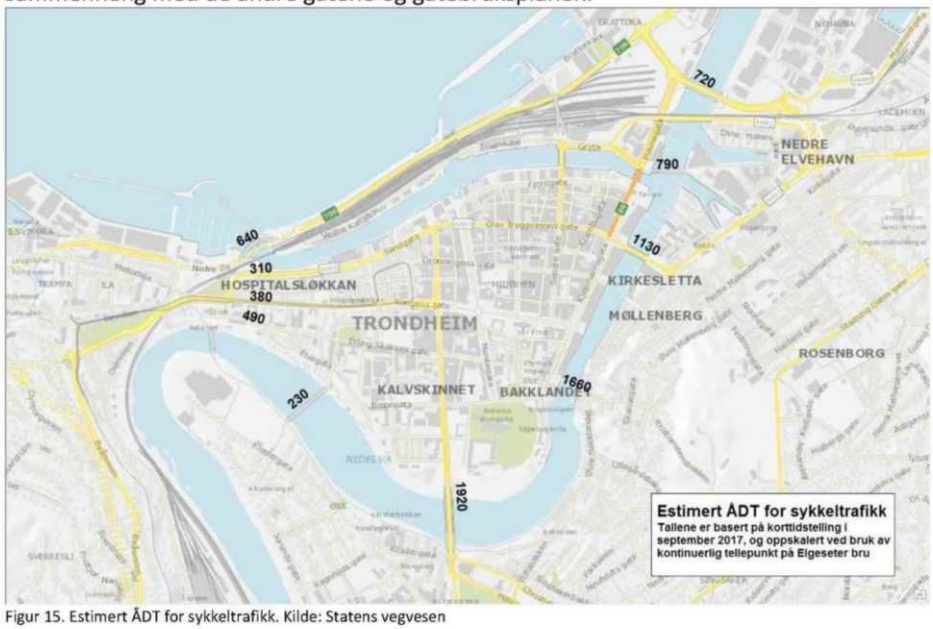


Figur 14. Antall busser per døgn i dagens system. Kilde: AtB

Sykkeltrafikk

Tallene for sykkeltrafikk 2017 er basert på korttidstellinger, og har derfor stor usikkerhet. Det er ikke eget areal for syklister i gata. Syklister henvises til kjørebane eller fortau. I byromsundersøkelsen ble det registrert 2 400 syklister i gata 28.5 og 3 600 syklister 3.9. Målsetningen for andel sykkelreiser er at dette skal utgjøre 15 prosent av alle reiser i 2025. I en reisevaneundersøkelse gjennomført av Miljøpakken i perioden 2014–2017 var andelen sykkelreiser på 9 prosent. Dersom målsetningen nåes blir det en betydelig vekst i sykkelandelen og antall syklende.

Både med tanke på systemskifte og lesbarheten til gatene, må løsning for sykkel sees på i sammenheng med de andre gatene og gatebruksplanen.



Figur 15. Estimert ÅDT for sykkeltrafikk. Kilde: Statens vegvesen

46098/19

Annen trafikk

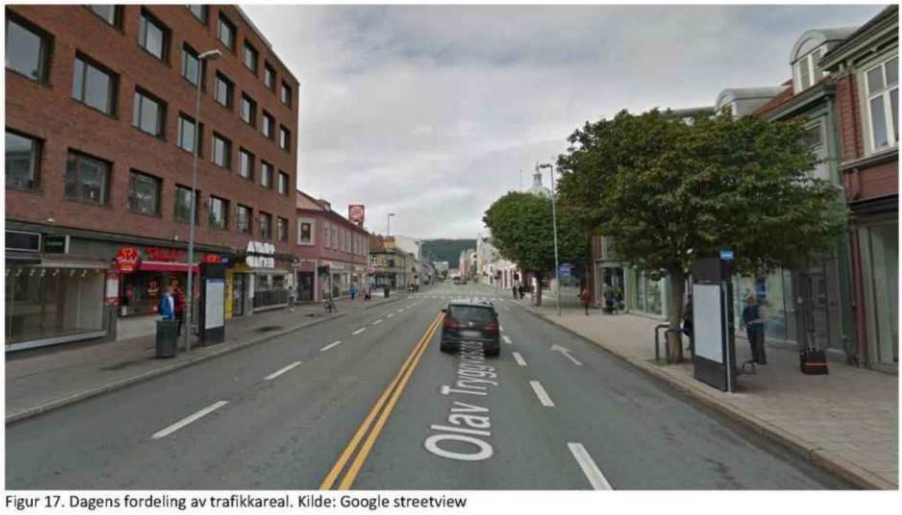
Årsdøgntrafikk (ÅDT) varierer i gata og tallene vi har er fra før prøveprosjektet ble etablert. Fra kryss ved Prinsens gate til kryss ved Munkegata er ÅDT på 10 500. Fra Munkegata til Nordre gate er ÅDT 7 400. Fra Nordre gate til Søndre gate er ÅDT 7 300 og fra Søndre gate til Kjøpmannsgata er ÅDT 8 200. Fartsgrense på hele strekningen er 40 km/t. De siste årene er det registrert syv trafikkulykker med personskade i gata. I seks av ulykkene var det lettere skade, mens en av ulykkene som involverte en mopedvelt hadde alvorlig skadegrad.

Varelevering

Varelevering foregår i dagens situasjon både i Olav Tryggvasons gate og i sidegatene.



Figur 16. Estimert ÅDT i Midtbyen. Kilde: Statens vegvesen



Figur 17. Dagens fordeling av trafikkareal. Kilde: Google streetview

2.8 Næringsliv

Olav Tryggvasons gate er den enkeltgata i Trondheim med høyest handelsomsetning for detaljhandel og service med cirka 1,1 milliarder kroner årlig (tall fra juni 2016–juni 2017). For hele Midtbyen er totalomsetningen på cirka 5,5 milliarder kroner for detaljhandel og service. Det er omtrent 1 400 personer med arbeidsplass i Olav Tryggvasons gate.
Forskjellige virksomheter har ulike behov. For handel- og servicenæringen vil adkomst for handlende og varelevering være viktig. For kontorarbeidsplasser vil arbeidsreisende og varelevering være viktig. 75 prosent av handelsreisene i Midtbyen skjer med miljøvennlige transportmidler (gange, sykkel og kollektiv) og for arbeidsreiser er tilsvarende tall 60 prosent (Midtbyregnskapet 2017). Uavhengig av transportmiddel til Midtbyen vil siste del av reise alltid være gange.

2.9 Samlet behov og begrunnelse for tiltak på strekningen

Behovet for fornying stammer i hovedsak fra behov for endret funksjon for gata. Med etableringen av Nordre avlastningsveg falt behovet for gjennomfartsåre gjennom Midtbyen bort. Etter dette er det blitt målfestet økt tilrettelegging for kollektiv, gange og sykkel, både i bymiljøavtale, kommuneplanens samfunnsdel, kommunedelplan: energi og klima, gåstrategi og sykkelstrategi. Deler av gata trenger kvalitetsheving for å oppfylle dagens krav til universell utforming. Disse delene har i dag dårlig tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

3. Prøveprosjektet

Olav Tryggvasons gate skal bli miljøgate med bedre fremkommelighet for grønne trafikanter og et godt bymiljø hvor det er attraktivt for folk å være. Hovedmålet for prøveprosjektet er å høste erfaringer som skal bidra til å planlegge en permanent oppgradering av gata med et eget tilbud til syklende.

3.1 Politiske vedtak for prøveprosjekt

Etablering av prøveprosjekt ble vedtatt i bystyret 16.11.2017 og fylkesutvalget for Sør-Trøndelag 19.12.2017. Vedtaket er som følger:

1. *"I kollektivbuen er det et mål å redusere gjennomgangstrafikk med bil og prioritere gang-, sykkel- og kollektivtrafikk, om nødvendig ved å redusere fart og fremkommelighet for personbiltrafikken. Følgende tiltak foreslås innført i 2018 som en prøveordning som evalueres, og som vil gi kunnskap om konsekvenser og innspill til eventuelle justeringer før permanente tiltak iverksettes i de store gateprosjektene. Mulige konsekvenser av prøveordningene overvåkes og kan tilbakestilles om det gir uønskede konsekvenser i likhet med de prinsippene som ble gjort gjeldende for prøveprosjektet i Innherredsveien:*
   a. *Olav Tryggvasons gate stenges for gjennomgangstrafikk med bil og det etableres et tilbud til syklende i gata.*
   b. *Ett kjørefelt for bil inn til byen over Bakke bru omgjøres til sykkelareal*
   c. *Ensidig sykkelveg med fortau utredes som helhetlig løsning på hele strekningen langs Olav Tryggvasons gate og Bakke bru.*
   d. *Det må utredes tiltak som kan omfordele trafikk ved Sluppen for å redusere omfanget av bilkjøring inn mot sentrum*
   e. *Prøveperioden i Innherredsveien videreføres til endelig beslutning om utforming er vedtatt.*

   Bystyret vil understreke at det må legges vekt også på andre kriterier enn framkommelighet og trafikkavvikling i evalueringen av prøveprosjektene. Det må bl.a. også etableres kriterier på hvor mange personer som bruker Midtbyen og endringer i omsetning, fordelt på ulike soner i Midtbyen. Bystyret ber rådmannen legge fram en sak for formannskapet med forslag til slike kriterier"

Det pågår for tiden et prøveprosjekt med Olav Tryggvasons gate. Prøveprosjekt ble vedtatt i formannskapet 20.3.2018 og i fylkesutvalget 20.3.2018. Prøveprosjektet reduserer antall kjørefelt for bil fra fire felt til to felt. Det ekstra arealet brukes til sykkelfelt og bredere fortau for å legge til rette servering, oppholdsareal og kultur.

Vedtaket ble fulgt opp med et nytt vedtak i formannskapet 8.5.2018. Oppfølgingsvedtaket hadde avklaringer for varelevering, evalueringskriterier for månedlig rapportering, løsning for varelevering og finansiering.

Den 26.6.2018 ble det fattet et nytt vedtak hvor blant annet prøveprosjektet ble endret til ikke å stenge Bakke bru for biltrafikk inn mot sentrum, prioritering av privat servering fremfor offentlig møblering i Olav Tryggvasons gate og bestilling av politisk sak for å se på mulighet for å endre parkeringsregulering i Midtbyen.

3.2 Endringer gjort i prøveprosjektet

Prøveprosjektet skal gå fra juli 2018 til januar 2019. Prøveprosjektet skal samle erfaringer basert på utprøvde løsninger i gata. Det skal gjennomføres en evaluering i januar og februar 2019.
Det nye kjøremønsteret prioriterer bussen, og det er ønskelig å redusere annen biltrafikk i gata. Det innebærer at det er påbudt kjøreretning opp Søndre gate fra begge retninger og inn Jomfrugata fra øst. For de som bare skal kjøre gjennom sentrum, er anbefalingen å velge Nordre avlastningsveg. Opprinnelig var planen at Bakke bru skulle stenges for biltrafikk inn til byen, men formannskapet i Trondheim kommune vedtok at det likevel ikke skulle gjennomføres.
To nye bussholdeplasser er bygget tilpasset Metrobussen som kommer i 2019. Den gamle bussholdeplassen ved Nova var midlertidig stengt i byggeperioden, men ble åpnet på samme plass. Mellom Søndre og Nordre ble en ny bussholdeplass bygd for trafikken vestover. Den erstatter både holdeplassen som tidligere var på motsatt side for Nova og holdeplassen sørover i Søndre.

Det er i prøveprosjektet laget nye sykkelfelt i begge retninger. Sykkelfeltet er lagt inn mot fortauskantene og mellom fortau og busstopp. I tillegg er fortausarealet på nordsiden (solsiden) av gata utvidet der det ikke er busstopp. Siden dette er et prøveprosjekt, er det ikke brukt penger på å lage et bredere fortau, men arealet er merket opp og det er satt ut krukker med trær og blomster, sykkelstativ og møbleringsmoduler.

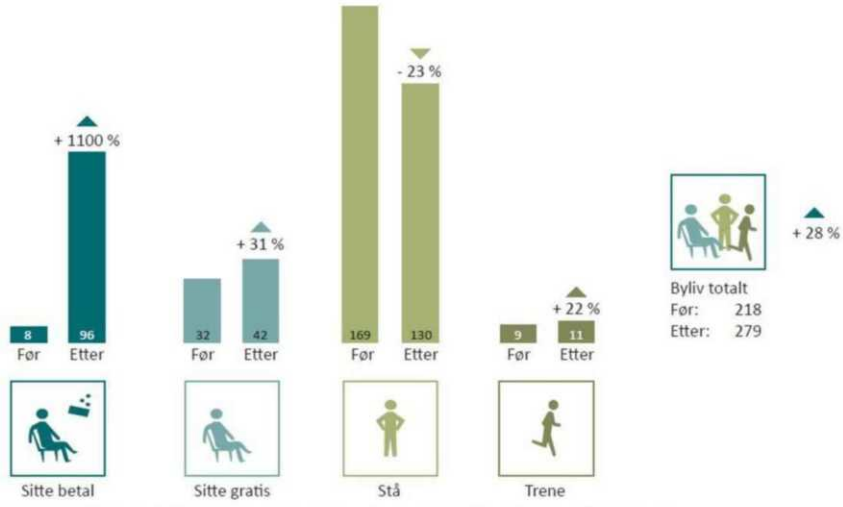
Møbleringsmodulene har gitt gata flere sitteplasser og blomsterkasser, og næringsdrivende har vært oppfordret til å ta i bruk mer areal til salgsstativ, utemøbler og uteservering. Ideelt sett ville sitteplasser og uteservering vært plassert inntil veggen, men siden det ikke var aktuelt å utvide fortauet i prøveprosjektet, ble det valgt en løsning med moduler ut mot gata.

For å sikre framkommelighet i gatas kjørebane er det innført stansforbud langs Olav Tryggvasons gate. Vareleveringen skjer fra sidegater og veiter. For å sikre at varelevering kan foregå så enkelt som mulig i forsøksperioden, er det innført flere nye soner for varelevering i tilstøtende gatenett, samt justering av flere eksisterende soner. Dette håper vi i stor grad har kompensert for bortfallet av vareleveringsmuligheten i Olav Tryggvasons gate.

Det er et ønske å teste ut gata med færre signalanlegg enn før. Prøveprosjektet venter nå på svar fra Vegdirektoratet om det er greit å slå de av. I dag er det derfor fire signalanlegg som står i gulblink.

Byliv og opphold

Byliv er registrert ved å telle hvor mange som oppholder seg i gata hvert tjuende minutt mellom klokka 08.00 og 21.40 både 28.5.2018 (før prøveprosjektet startet) og 3.9.2018 (etter prøveprosjektet startet). Dette er gjort for å se virkningen av prøveprosjektet med tanke på byliv og opphold. Det er mer byliv og spesielt stor økning er det av folk som benytter seg av mulighetene for uteservering.

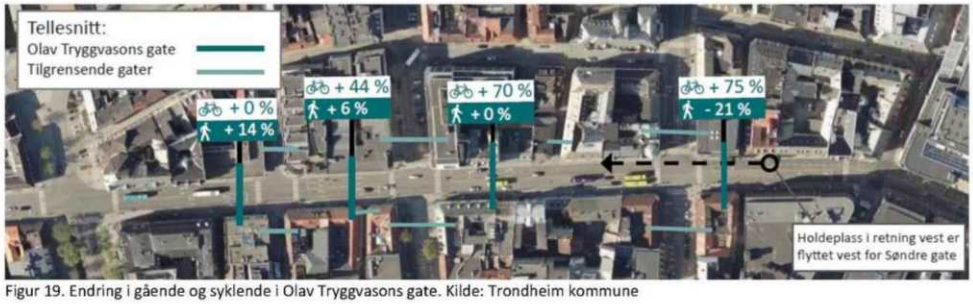


Figur 18. Endring i opphold i Olav Tryggvasons gate under prøveprosjekt. Kilde: Trondheim kommune

Gange og sykling

Gange og sykling er registrert ved å telle antall fotgjengere og syklister som passerer ulike tellesnitt i fem minutter hver hele time mellom klokka 08.00 og 21.00. Registreringen viser liten forskjell i antall fotgjengere før og etter, men det er blitt flere fotgjengere i delen av gata mellom Jomfrugata og Nordre gate, og det har blitt færre fotgjengere øst for Søndre gate. Det kan ha sammenheng med flyttingen av den ene bussholdeplassen til vest for Søndre gate.

Det er registrert 50 prosent flere syklende enn før. Størst økning er det i østenden av gata. I strekningen mot Munkegata er det ingen endring sammenlignet med før. Sykkelfeltene slutter i krysset i Munkegata.



Figur 19. Endring i gående og syklende i Olav Tryggvasons gate. Kilde: Trondheim kommune

Hva mener folk er bra og dårlig med Olav Tryggvasons gate?

369 personer ble intervjuet i Olav Tryggvasons gate i mai og 289 personer ble intervjuet i september. På spørsmålet om hva som er det beste ved byrommet i mai svarte 20 prosent at butikkene var best. Andre vanlige svar var arkitekturen (9 prosent), at det er sentralt (7 prosent) og trærne (5 prosent). Folk fikk mulighet til å si hva som skulle vært der for at de skulle bruke byrommet mer. I mai svarte flest grønt (18 prosent), foran mindre trafikk (17 prosent) og sitteplasser (11 prosent).

De samme spørsmålene ble stilt i september. Det folk svarte var best med byrommet da var fortsatt butikkene (17 prosent), etterfulgt av sitteplasser (9 prosent) og arkitekturen (8 prosent). Det folk ønsker det skulle være mer av er fortsatt grønt (18 prosent), mindre trafikk/bilfritt (15 prosent) og vanlig biltrafikk (5 prosent). Dette kan tyde på at folk er fornøyd med sitteplassene som er satt ut, men at de ikke opplever at det har blitt særlig grønnere eller mindre trafikk.

4. Problemstillinger og målkonflikter

4.1 Framtidig reisemønster, dimensjoneringsgrunnlag

Nullvekstmålet ligger til grunn for Miljøpakken sitt arbeid.. Det er en målsetning kommune, fylkeskommune og stat har forpliktet seg til gjennom bymiljøavtalen. Nullvekstmålet er at all vekst i persontransport skal skje med sykkel, gange og kollektiv. Samtidig vokser Trondheim med cirka 3000 nye innbyggere for hvert år. Midtbyen ligger sentralt til med store befolkningskonsentrasjoner i tett tilknytning. Det er derfor hensiktsmessig at mye av ferdselen inn til Midtbyen blir tatt med miljøvennlige transportmiddel.

I gåstrategien er det en målsetning om dobling av antall gående til og fra Midtbyen innen 2025. I sykkelstrategien er det et mål om dobling av sykkelandelen innen 2025. Dersom målsettingene nås er det en vesentlig økning. En viktig forutsetning for å kunne nå målsettingene er tilrettelegging for syklende og gående.

Sykkel har i sykkelstrategi, kommuneplanens arealdel og gatebruksplanen, blitt vist med hovedtransportåre i Olav Tryggvasons gate. Sykkel vil føre til mindre støy og støv enn det som er fra bil, men fortsatt kan det oppstå konflikter mellom gående og personer som oppholder seg i gata og syklister.

4.2 Prioritering av trafikantgrupper

I forarbeidet til planprosjektet er det foreslått en prioriteringsrekkefølge med tilhørende føringer for de ulike trafikantgruppene. Den vil være et nyttig verktøy for vurdering av måloppnåelse og siling av alternativ i det videre arbeidet med å finne fysiske løsninger med god måloppnåelse.

Med utgangspunkt i vedtak og politiske føringer og kunnskap om framtidige system og struktur for trafikantgruppene er de enkelte trafikantgruppenes behov for framkommelighet og tilgjengelighet rangert langs strekningen. Bakgrunn er overordnede systembetraktninger der man har sett på om trafikantgruppene har målpunkter i gata, om det finnes alternative traséer for ferdsel og om det finnes andre virkemidler for tilgjengelighet enn ferdsel på langs av gateløpet.

Trafikantgruppene er ikke homogene, men snarere er det et stort mangfold av behov som gjør det nødvendig å under dele noen av gruppene: Gående betraktes som en gruppe med behov for tilrettelegging for alle (universell utforming). For syklende kan varelevering med sykkel skilles ut med egne behov. For kollektivtrafikk kan det skilles mellom lokale ruter som frakter passasjerer til og fra sentrum og busser som frakter passasjerer til knute og omstigningspunkter. For kjøretøy er det naturlig å skille mellom utrykning, varelevering, taxi og privatbilister.

Foreslått prioriteringsrekkefølge i pyramiden i avsnitt 1.3 *Premisser,* skal ikke hindre at alle trafikanter ivaretas i framtidig trafikksystem. Pyramiden sier noe om hvilke trafikanters behov som skal ha høyest prioritering i forhold til måloppnåelse i kollektivgatene. Bakgrunn og videre dokumentasjon med hensyn til prioritering og føringer for trafikantgruppene vil bli utdypet som del av planarbeidet.

4.3 Pågående planer og grensesnitt

Det pågår for tiden flere store infrastrukturprosjekt og planprosesser i samme området og i tilgrensende områder.

- Gatebruksplan for Midtbyen
- Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050
- Områderegulering nordøstre kvadrant i Midtbyen
- Områdeplan Kjøpmannsgata
- Sykkelstrategi – sykkelruter
- Gåstrategi
- Metrobuss
- Gateprosjektene inkludert prøveprosjekt
- Utbygging Torget
- MP-prosjekt diverse enkeltprosjekt
- Trondheim stasjonssenter
-

Det er viktig å avklare hva som skal løses i de ulike prosjektene og hvor grensesnittet mellom dem går: Grensesnitt vil bli avklart gjennom det videre arbeidet ved at prosjektene samordnes godt. Løsninger som påvirker andre planer vil bli identifisert og avklaring av ansvar for oppfølging vil bli samordnet. Prinsippløsninger vil bli koordinert for i sikre at de er i tråd med overordnet system. I listen over tema som skal vurderes i planarbeidet i kap 7 er det synliggjort hvilke vurderinger som skal gjøres overbyggende mellom tilgrensende prosjekt.

4.4 Alternative utformingsprinsipp

Oppgradering av dagens situasjon skal utredes i henhold til utformingsvedtaket fra 2017 (sak nr. 17/31963):

"Bystyret vedtar at for gateprosjektene i Miljøpakken skal følgende prinsipp legges til grunn for videre planlegging:

a. Olav Tryggvasons gate utformes som tofelts kollektivgate med sykkelveg eller sykkelfelt."

Det gir følgende alternative utformingsprinsipp:

- Dagens situasjon (før prøveprosjektet, nullalternativet)
- Tofelts kollektivgate med sykkelvei (jf. vedtak)
- Tofelts kollektivgate med sykkelfelt (jf. vedtak)
- Optimalisert versjon av prøveprosjektet
- Tre kjørefelt i gata

Vurdering av grad av måloppnåelse skal ligge til grunn for videre arbeid.

5. Byggefase
Før samlet vurdering og klargjøring av overføring til byggefase skal det i henhold til Bymiljøavtalen foreligge et omforent og ferdig utredet gateprosjekt med beskrivelse, rapporter og teknisk plan med tilhørende kostnadsoverslag med usikkerhetsnivå ca +/- 10prosent.
Gateprosjektene har lagt opp til en samordning mellom delprosjektene av dokumentasjon og vurderinger før høring og vedtak. Løsninger vurderes overbyggende og prioriteringer og evt. kostnadskutt foreslås på bakgrunn av samlede vurderinger før materiale legges fram for finansieringsvedtak.

Deretter blir vedtatte tiltak overlevert til byggherreorganisasjonen for byggeplanlegging og gjennomføring.

Det forutsettes at det planlegges for kortest mulig byggeperiode og koordinering med de andre gateprosjektene slik at større begrensninger i kapasitet som følge av ombygging ikke inntreffer samtidig.

5.1 Programmering av gater og byrom
Kompleksiteten er høy ved planlegging av sentrale bygater. Ferdselsbehov er mangfoldig og skjer både på langs og på tvers, og til og fra målpunkter i gata og bydelen. Alle fysiske løsninger krever plass både over og under bakken for å fungere på en tilfredsstillende måte. Utforming for langsgående funksjoner skal fungere sammen med lokale funksjoner og element i gata og i forhold til behov som finnes i bydelen/ bomiljøet. Målet er at helheten skal gi en attraktiv og fungerende gate både for byen og bydelen. Det kan virke omstendelig og komplekst, men det er helt avgjørende å tidlig få kontroll over detaljene sammen med helheten. Løsningsprinsipper og prioriteringer må være på plass når prosjektet skal bestemme den overordnete utformingen av gata. Dette er et samspill mellom detaljer og overordnet planløsninger.

6. Prosess og medvirkning
Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen for tiden med revisjon av gatebruksplanen, områdeplan for nordøstre kvadrant og områdeplan for Kjøpmannsgata. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser. Planprogrammet vil bli førende for videre prosess uavhengig av om det blir byggeplan eller reguleringsplan.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et informasjonsmøte og verksted 19.11.2018. Alle interesserte fikk anledning til å møte opp, og både offentlige og private aktører bidro med innspill til og diskusjon rundt aktuelle løsninger for gata. Det var mulig å komme med innspill til planprogrammet innen **15.12.2018**. Det var ønskelig med innspill på tema som mål, metoder, premisser, utredningstema og medvirkningsprosesser. Beboere i nabogater som kan endret trafikksituasjon som følge av tiltak i Olav Tryggvasons gate ble i tillegg varslet.

Utarbeiding av planforslag/byggeplan: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orienteringer om status i arbeide i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern og ekstern ressursgruppe: Byplankontoret opprettet i januar 2017 intern og ekstern ressursgruppene, opprinnelig for de tre planene i Plan for Sentrumsutvikling (nå utvidet til å gjelde

flere planer). Ressursgruppene er nå en etablert medvirkningsarena, hvor viktige aktører samles jevnlig. Deltakere i intern ressursgruppe er interne representanter fra ulike fagfelt i Trondheim kommune. Deltakere i ekstern ressursgruppe er representanter fra ulike offentlige, frivillige og private aktører. Olav Tryggvasons gate kommer til å bruke disse gruppene som en del av medvirkningen.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Offentlige aktører som Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune, Riksantikvaren, utrykningsenheter med flere. Spesielt viktig blir samarbeidet på tvers av gateprosjektene og med arbeidsgruppen for gatebruksplanen. Tidligere vedtak om samarbeid og dialog med næringsliv, transportører og andre relevante aktører i Midtbyen skal følges opp.

Modellbasert planlegging
Det er lagt opp til modellbasert planlegging ved at en tidlig etablerer en grunnlagsmodell av dagens situasjon. I 3D modellen vil det bli en gradvis utvikling av løsninger og vurdering av virkemidler der planleggerne har god oversikt over arealfordeling og førende elementer som eksisterende trapper, innganger, konstruksjoner, ledninger, trær osv. Med planlegging i 3D er det enkelt å oppdage konflikter tidlig og det er enkelt å synliggjøre problemstillinger både ved tverrfaglig utvikling av løsningen og ved medvirkning ekstern og intern. Det legges opp til samhandling og informasjon ved bruk av 3d-modell gjennom hele prosessen fra vurdering av systemløsninger til utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, www.miljopakken.no/prosjekter/olav-tryggvason-forste-fase

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkeltpersoner eller grupper/organisasjoner kan ta kontakt med Miljøpakken for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinfo står på nettsiden: https://miljopakken.no/om-miljopakken/kontakt

Prøveprosjektet i Olav Tryggvasons gate: Det vil i forbindelse med prøveprosjektet bli gjennomført en månedlig evaluering av prosjektet. Denne evalueringen vil i stor grad støtte seg på registreringer, tellinger og omsetningstall, men det vil også gjennomføres intervju av gående i gata.

I tillegg til overnevnte aktiviteter vil prosjektet underveis i alternativsutredning, optimaliserings- og silingsfase vurdere behovet for øvrig involvering av berørte parter.

6.1 Milepæler

Planprogrammet legges nå ut på høring og skal deretter fastsettes av bygningsrådet. Vedtak i bygningsrådet, fylkesutvalget og bystyret danner grunnlag for å lage et forslag til teknisk plan og byggeplan eller reguleringsplan.

Planforslaget vil bli offentlig tilgjengelig og alle kan komme med innspill til planarbeidet.
Formell oppstart av planarbeidet skjer samtidig med at planprogrammet blir lagt ut på offentlig ettersyn. Det varsles oppstart av planarbeid i påvente av avklaring om behov for reguleringsplan. Dersom det blir byggeplan og ikke en reguleringsplan blir berørte interessenter varslet med brev.

Tabell 2. Milepæler i videre prosess

Milepæler uavhengig av om det blir reguleringsplan eller byggeplan

Aktivitet	Dato	Kommentar
Varsling av planoppstart	03. november 2018	
Planprogram på høring/offentlig ettersyn	03. november 2018	
Informasjonsmøter og workshop	Uke 45-47 2018	
Frist innspill til planprogram	15. desember 2018	
Fastsette planprogram	5. februar 2019	
Orienteringssak om utfordringer og muligheter	Februar 2019	Orientering i politiske forum. Informasjon på hjemmeside
Verksted og orientering om prinsippløsninger for utforming av gatetverrsnittet	Mars 2019	Orientering i politiske forum. Verksteder med sentrale aktører
Verksted og orientering om tematiske løsninger (systemløsning for ulike trafikantgrupper på tvers av gateprosjekt og gatebruksplanen)	April 2019	Orientering i politiske forum. Verksteder med sentrale aktører
Utformingsforslag på høring	Mai 2019	Komplett materiale legges ut på hjemmesiden og varsels. Informasjonsmøter for sentrale aktører
Materiale legges fram for finansieringsvedtak	Juni 2019	Legges fram til politisk behandling i TK, FK og Miljøpakkens organisasjon
Oppstart byggeplan	September 2019	Vedtatt del av prosjektet overføres til byggherreorganisasjonen og det igangsettes klargjøring av materiale til byggesøknad og konkkuransegrunnlag for utlysing av byggeoppdrag
Medvirkning i byggeplanfase, byggesaksbehandling	November 2019 - april 2020	I forbindelse med planlegging av anleggsgjennomføring vil naboer og rettighetshavere bli varslet om prosess for gjennomføring av byggesak. Det vil bli anledning til å gi innspill til foreslåtte løsninger.

Tidligst mulig byggestart	September 2020	Behandling av finansiering i henhold til Bymiljøavtalen. Stortinget gir grunnlag for utlysning av entreprenøroppdrag våren 2020

7. Utredning og ROS-analyse

7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

I henhold til plan- og bygningsloven skal all planlegging forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier med mer. Som del av reguleringsplanen vil det gjennomføres en ROS-analyse som viser hvordan samfunnssikkerheten ivaretas i planen. ROS-analysen gjennomføres med utgangspunkt i veilederen til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB, 2017) for kartlegging av risiko- og sårbarhet. Arbeidet baseres på sjekklister med oversikt over og mulige uønskede hendelser og situasjoner. Mulige hendelser og sannsynligheten for at de skal inntreffe vurderes sammen med at aktuelle tiltak for å unngå uønskede hendelser beskrives. Kjent og tilgjengelig kunnskap vil bli benyttet som grunnlag.

7.2 Utredningstema

Tabell 3. Utredningstema

For alle tema skal 0-alternativet (dagens situasjon, gjeldende reguleringsplaner og metrobuss innført) sammenliknes med planforslaget F = Fagrapport ROS = ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsvurdering som skal forhindre at arealdisponeringen skaper særlig risiko) B = beskrivelse, planbeskrivelse dersom plan og vedlagt beskrivelse dersom byggeplan. (temaet tas inn i planbeskrivelsen, ev. fagrapporter som egne vedlegg til planbeskrivelse)						Felles utrednings-behov for alle gate-prosjektene
Utredningstema	Problemstilling	Metodikk	F	ROS	B	
Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst						
Byutvikling	Hvordan påvirker tiltakene tilgjengeligheten til Midtbyen? Hvordan kan tiltaket gjøre strekningen til en god bygate?	-Beskrivelse			X	
Sårbare naturområder og kulturmiljøer						
Nyere tids kulturminner	Leskur og annen møblering i gata kan komme i konflikt med opplevelsen av bygningene. Det må også sees på linjeføringen for gata, hva er det som	Skildre og vurdere aktuelle tiltaks virkning på opplevelsen av bevaringsverdige bygninger. Beskrive hvilke kulturmiljø og - kulturminneverdier		X	X	

	er viktig verdi for opplevelsen av gata Det må vurderes hvordan og i hvilket omfang kulturminner og kulturmiljø påvirkes av de ulike utredningsalternativene. Hvordan er gategrunnens estetiske uttrykk?	som berøres av tiltaket - Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak Beskrive de visuelle kvalitetene som underbygger det historiske sentrums kvalitet.				
Automatisk fredete kulturminner	Det er fredet middelaldergrunn under Olav Tryggvason. Hvor mye er utsjaktet tidligere og hva er risiko for å komme i konflikt med kulturlag?	Gjennomgang av konsekvensutredning for parkeringskjeller under OT og arbeid gjort på starten av 90-tallet. Dialog med Riksantikvaren.		X	X	
Konsekvenser for byrom						
Byliv og byrom	Hvordan bidrar planen til at byrommene i planområdet blir attraktive å gå gjennom og oppholde seg i? Hvor har det tidligere vært gatetrær, og hvor er det lettere å plante nye trær, med tanke på kulturminner?	Beskrive hvordan byrommene i gata og i nær tilknytning til gata blir påvirket av tiltaket. - Bruke resultater fra byromsundersøkelser i det videre arbeidet. - Illustrere med 3D-illustrasjoner/ fotomontasjer hvordan gata og tilgrensende byrom vil oppleves fra gateplan. - Vurdere ulike bredder på fortauet og hva som kan få plass i ulike soner som gangsone, møbleringssone og veggsone.			X	
Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet						

Kollektivtrafikk	Hvordan vil kollektivtrafikken fungere i planområdet? Hvordan blir fremkommelighet for buss i Olav Tryggvasons gate og tilgrensende gater? Hvor stor fremtidig vekst i busstrafikken kan avvikles i gata? Hvordan kan metrobusstasjonene bli tilstrekkelig tilgjengelig, lesbar og brukbar for brukerne?	- Beskrive kollektivtilbud/aktuelle vedtak - Beregne framkommelighet for buss innenfor planområdet - Redegjøre for tilgjengelighet og utforming av metrobusstasjonene for alle brukergrupper - Vurdere ulike plasseringer av stasjonene og om de skal være samlet eller ikke for trafikk i ulik retning.		X	X	X
Gående	Hvordan blir gatas attraktivitet, tilgjengelighet og framkommelighet for gående?	- Vurdere behov for nye hovedtraseer for fotgjengertrafikk gjennom og i området - Vurdere behov for bedre gangforbindelser mellom metrobusstasjonene og aktuelle målpunkt i området - Beskrive hvordan prosjektet påvirker trygghet, opplevelseskvalitet og gatas barrierevirkning - Vurdere holdeplassplassering ut ifra viktige målpunkt. - Vurdere gode løsninger for forbindelser på tvers av gata.		X	X	X
Syklende	Hvordan blir gatas attraktivitet, tilgjengelighet og framkommelighet for syklende?	- Vurdere behov for nye hovedtraseer for sykkeltrafikk gjennom og i området - Vurdere behov for bedre sykkelforbindelser mellom metrobusstasjonene og aktuelle målpunkt i området - Beskrive hvordan prosjektet påvirker opplevelseskvalitet og			X	X

		gatas barrierevirkning				
Trafikkavvikling	Hvilke konsekvenser vil prosjektet ha for framkommelighet for de ulike trafikantgrupper? Hvordan ivareta tilgjengeligheten til Midtbyen?	- Trafikkanalyser på strekninger og i kryss.	X		X	X
Utrykningskjøretøy	Hvordan vil framkommeligheten og tilgjengeligheten for utrykningskjøretøy være innenfor planområdet?	- Vurdere framkommelighet for utrykningskjøretøy i kryss og på strekningen kryss Sandgata X Prinsens gate X Olav Tryggvasons gate - Bakke bru - Vurdere tilkomst til bygninger langs Olav Tryggvasons gate for utrykningskjøretøy i alle årstider.		X	X	X
Trafikksikkerhet	Hvordan ivaretas trafikksikkerheten innenfor planområdet? Ulykke i av-/påkjørsler Ulykke med gående Ulykke med syklende Andre ulykkespunkt langs veg	TS-vurdering av tiltaket Følge Statens vegvesen håndbok N100		X	X	X
Varelevering og renovasjon	Hvordan blir forholdene for varelevering og renovasjon i Olav Tryggvasons gate og tilgrensende gater	Beskrive tilgjengelighet for vareleveranser og renovasjon og eventuelle avbøtende tiltak for varelevering og renovasjon ved store endringer av gata			X	
Parkeringskjeller		Det utredes etablering av parkeringskjeller med vurdering av ulike finansieringsmodeller, inkludert privat medfinansiering, under Olav Tryggvasons gate. Det legges til grunn at anlegget skal kunne	X	X	X	

		brukes til bl.a. varelevering og renovasjon.				
Konsekvenser for næringslivet						
Tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.	Blir det endret tilgjengelighet til berørte næringsdrivende?	Beskrive hvordan prosjektet påvirker tilgjengeligheten til næringsdrivende			X	
Konsekvenser for befolkningen						
Nullvekstmålet	Hvordan og i hvilken grad bidrar planen til å oppnå nullvekstmålet? I hvilken grad oppfylles potensialet i at dette er et sted i Trondheim som er enkelt å komme seg til og fra og rundt uten personbil?	Redegjør for virkninger av tiltakene i planområdet bidrar til å nå nullvekstmålet Vurder endringen i konkurransekraften mellom de ulike transportformene i de ulike alternativene for bruk av gatetverrsnittet.			X	
Barn og unges oppvekstvilkår	Hvordan ivaretas barn og unges oppvekstvilkår innenfor planområdet? Hvordan er tilgjengeligheten til områder for lek, nærmiljøanlegg og parker i planområdet, og planområdets nærmiljø?	- Beskrive barns bruk av området i dag - Beskrive konsekvensene utvikling av området kan få for barn- og unges oppvekstvilkår - Vurdere konsekvenser av planforslaget for skoleveg og trafikksikkerhet for barn og unge			X	
Universell utforming	Hvordan ivaretar planen prinsippene om universell utforming?				X	
Folkehelse	Hvordan bidrar planen til bedre folkehelse?				X	
Samfunnssikkerhet og Beredskap	Hvordan ivaretas samfunnssikkerheten i planen, særlig med tanke på	Systematisk vurdering av tiltakets konsekvenser for samfunnssikkerhet i samsvar med Veileder til		X	X	

	ulykker og viljeshandlinger (terror)?	helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen (DSB, oktober 2014). Gjennomgang av planforslaget iht sjekkliste i håndbok Tryggere nærmiljøer (KRÅD, 2017)				
Naturrisiko						
Havnivåstigning, stormflo	Er det fare for havstigning og/eller stormflo innenfor planområdet?	- Beregne og vurdere fare for flom, foreslå og beregne behov for avbøtende tiltak i samsvar med veileder "*Flaum- og skredfare i arealplanar*" (NVE, mai 2014)		X	X	
Overvannsflom	Hvordan skal overflatevann håndteres?	Kartlegge flomveger og vis løsninger i teknisk plan		X	X	
Grunnforhold	Hvordan er grunnforholdene i området?	Beskrivelse av grunnforhold, rasfare og grunnvannsnivå. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Beskrive gjennomførbarhet i anleggsfasen.		X	X	
Virksomhetsrisiko						
Storulykker	Brann i bebyggelse	Vurdere tilgjengeligheten til bygningsmassen langs gata for utrykningskjøretøy og tilgang på slukkevann		X	X	
Støy og vibrasjoner	Hvordan blir støyforholdene for utredningsalternativet sammenlignet med 0-alternativet? Kan støyforholdene bli gode nok for boliger i området?	Vurderinger av støy etter Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, med bakgrunn i trafikkanalysen For alle områder som kan bli påvirket av planen.	X	X	X	X
Støv	Hvordan blir luftkvaliteten for	Utredning av luftkvalitet med bakgrunn i	X	X	X	X

	utredningsalternativet sammenlignet med 0-alternativet?	trafikkanalysen etter retningslinje T-1520/2012 Vurdere tiltak som kan gi bedre luftkvalitet i gata. For alle områder som kan bli påvirket av planen.				
Forurensning av grunn	Håndtering av forurensede masser	Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensingsforskriftens kapittel 2		X	X	
Konsekvenser for teknisk infrastruktur						
Kraftforsyning	Vurdere behov for utskifting eller flytting av eksisterende ledninger og kabler Vurdering av konsekvenser av foreslåtte tiltak	Redegjøre for eksisterende traseer. Beskrive konsekvenser med hensyn på behov for flytting av kabler og utbedringer		X	X	
Telenett	Vurdere behov for utskifting eller flytting av eksisterende kabler Vurdering av konsekvenser av foreslåtte tiltak	Redegjøre for eksisterende traseer. Beskrive konsekvenser med hensyn på behov for flytting av kabler og utbedringer		X	X	
Vannforsyning og avløpsnett	Vurdere behov for utskifting eller flytting av eksisterende ledninger Vurdering av konsekvenser av foreslåtte tiltak	Redegjøre for eksisterende traseer. Beskrive konsekvenser med hensyn på behov for flytting av ledninger og utbedringer		X	X	
Tilfluktsrom	Kommer tiltak innenfor planområdet med eksisterende tilfluktsrom?	Innhente informasjon om eventuelle tilfluktsrom innenfor planområdet og vurdere avbøtende tiltak		X	X	
Konsekvenser i anleggsperioden						
Trafikkavvikling, tilgjengelighet	Hvordan vil trafikkavviklingen,	Trafikkanalyse for anleggsperioden		X	X	X

	trafikksikkerheten og brukbarheten for alle trafikantgrupper, inkludert barn og unge være i anleggsperioden Tilgjengelighet for kunder, varelevering og renovasjon for næring i byggeperioden.	Utarbeides faseplaner for anleggsgjennomføringen i forbindelse med byggeplanen. Kommunikasjons- og informasjonsplaner for anleggsgjennomføringen. Berørte parter blir involvert				
Støy- og støv i anleggsperioden	Hvordan blir støy- og støvforholdene i anleggsperioden	Vurdering av støy og luftkvalitet i anleggsfasen etter retningslinje T-1442/2016 og retningslinje T-1520/2012		X	X	
Skader på kulturminner og kulturmiljø i anleggsperioden	Hvordan påvirkes kulturminner og kulturmiljø, inklusiv trær i anleggsfasen	Beskrive faren for skader på verneverdig bebyggelse og trær som følge av rystelser, uttørking og andre følger av anleggsarbeid.		X	X	
Massehåndtering	Hvor mye masser skal graves og ut skal massene deponeres? Er det forurensede masser?	Beskrive hvordan håndtering og deponering av masser er tenkt ivaretatt i den videre plan- og prosjekteringsprosessen Vurdere om det er mulig å gjenbruke massene i anlegget.		X	X	
Utbyggingstrinn	Hvordan vil Olav Tryggvasons gate og tilgrensende kvartaler fungere i de ulike utbyggingstrinn Hvordan vil utbygging av Olav Tryggvasons gate påvirkes av øvrige større infrastrukturprosjekt i Trondheim	Belyse tidsbruk og mulige utbyggingstrinn Beskrive hvordan utbyggingstrinnene i Olav Tryggvasons gate forholder seg til andre infrastrukturprosjekt i Trondheim Gjennomføringsplan utarbeides i samråd med næringsliv og de andre gateprosjektene			X	X
Ulykker ved anleggsgjennomføring	Hvordan forhindre ulykker ved anleggsgjennomføring	Utarbeide ytre miljøplan		X	X	

8. Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring
Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 3. november 2018 med høringsfrist 15. desember 2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn åtte innspill fra offentlige instanser og fem fra private.

Planprogrammet er endret noe etter innspill. Innspill fra varsel om igangsatt planarbeid vil bli ivaretatt i videre planarbeid.

De private innspillene tok for seg følgende elementer:

- viktigheten av Olav Tryggvasons gate som handlegate og publikumsrettede arbeidsplasser
- viktigheten av at den reduserte biltrafikken må gi en tydelig effekt for gående og bymiljøet
- ønske om en alternativ løsning uten sykkel i gata
- ønske om å spisse målsetningene slik at handel og byliv kommer på høyde med fotgjengere i prioriteringen
- at gateprosjektet burde avvente til gatebruksplanen er ferdig
- at det vil oppstå målkonflikter
- mål om å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum ikke må nedprioriteres
- prioriteringspyramiden for trafikantgrupper egner seg ikke til å prioritere i målkonflikter som ikke handler om trafikk, men for eksempel hva som styrker Midtbyen som handelssentrum
- evaluering av prøveprosjektet er ikke klar og erfaringer så langt tyder på at det ikke er vellykket for buss og handel
- skepsis til om bylivsundersøkelsene kan bevise at prøveprosjektet har gitt økt byliv
- det bør beskrives om og eventuelt hvorfor antall syklende til Midtbyen har økt etter prøveprosjektet
- manglende informasjon om hvorfor planene for parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate stoppet opp og ønske om at de manglende grunnvannsundersøkelsene gjennomføres så det kan avklares om parkeringshus lar seg realisere
- varelevering og renovasjon må tas hensyn til fra start og er ikke tilfredsstillende løst gjennom prøveprosjektet
- nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim og redusert biltrafikk i området er ikke nødvendigvis et positivt bidrag til å nå nullvekstmålet
- ønsker undersøkelser på om tiltak medfører at folk endrer transportvaner eller medfører at folk endrer reisemål til for eksempel øvrige handelsområder
- gjennomføring av anleggsperioden på en rask og god måte som blir minst mulig krevende for de som driver handel og servering. NiT ønsker å være påkoblet i det videre arbeidet
- bedre koblinger mellom nytt sykkeltilbud i Olav Tryggvasons gate og omkringliggende sykkelnett
- sykkelparkering og hensyn til adkomst og lastesone for Olavshallen
- opprettholde god biltilgjengelighet til Midtbyen for de som ikke har andre alternativer
- parkering forbudt istedenfor stoppforbud for å kunne laste varer og stoppe taxi.

Et sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg til saksframlegget.

9. Avsluttende kommentar
Planprogrammet gir et godt grunnlag for en god planprosess, med nødvendige utredninger og god medvirkning.

Link til forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven:
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-12-19-1726

Link til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd:
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3

VEDTEKTER

for

Sameiet Munkegata 64.

Vedtatt på stiftelsesmøtet for Sameiet Munkegata 64.

Oppdatert senest på ordinært årsmøte 15.05.2024

1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Trondheim kommune.

Sameiet består av 9 seksjoner iht. oppdelingsbegjæring, hvor av 4 næringsseksjoner og 5 boligseksjoner. Sameiets deltakere er eiere av seksjonene som er opprettet på gnr. 402, bnr. 208 i Trondheim kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av nevnte eiendom, samt fellesareal og fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til det areal som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.
Ordensregler fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret.

3. Fellesutgifter

Fellesutgifter skal fordeles mellom eierne iht. seksjonsbrøk,
For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge. husleieloven.
Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.
I budsjettet for fellesutgiftene skal bl.a. inngå eiendomsavgift til tomtegrunn, forsikring og drift og vedlikehold av fellesarealene – herunder gjerder mot offentlige veier og plasser.

4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som eksklusivt er knyttet til den enkelte seksjonen.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen(e), og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Utskifting og vedlikehold av innvendige dører er den enkelte sameiers ansvar. Utvendig vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer er sameiets ansvar. For utvendig takvinduer gjelder at innvendig vedlikehold er sameiers ansvar, mens utvendig vedlikehold og eventuell utskifting sameiets ansvar. Skader på vinduer som skyldes forsømmelse av sameiers plikt til innvendig vedlikehold, blir ikke dekket av sameiet.

Ytre vedlikehold av bygninger, og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiernes regning.

Vedlikehold og stell av tomteareal med hageanlegg er sameiets ansvar.

Nøkkelbestilling: Bestilling av systemnøkler kan kun foretas av styret.
Det er ikke tillatt å kopiere selv.

5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet opprettholder et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Godkjenning av sameierne
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer etter årsmøtets beslutning. I tillegg kommer evt. to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder velges særskilt. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

8 Styrets vedtak.
Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

9. Firmategning.
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap innehar sameiets signatur og binder sameiet utad

10. Årsmøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, mest tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner § 34 fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker.

12. Møteledelse og avstemming
Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene av avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13 Om årsmøtet
I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

14. Revisor
Sameiets revisor kan velges av årsmøtet og tjenestegjør da inntil-en annen revisor velges i hans eller hennes sted, jfr. punkt 19.

15. Sikkerhet
Sameiet kan ha panterett i hver enkelt seksjon for et beløp til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån i banker og kredittinstitusjoner.
år

16. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående fjorten dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også iht. panteretten etter punkt 15. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med nitti dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelse i vedtektene.

17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, garasjer/carporter, boder og lignende, endringer av fasadekledning, endring av utvendig farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret,

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygnings-myndighetene, må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

18. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19 Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MUNKEGT. 64.
Sist endret på ordinært årsmøte 20.04.2022.

Hver seksjonseier plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til seksjonen.

Ytterdør og dør til søppelrom skal til enhver tid være lukket og låst.

Alle beboere/seksjonseiere må bidra til et trivelig og godt bomiljø.
Seksjonen/boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere/ seksjonseiere. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være alminnelig nattero. I dette tidsrom må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg o.l. Det skal i dette tidsrommet heller ikke utføres bygningsmessige arbeider som medfører støy, og særlig sjenerende støy ved slikt arbeid bør såvidt mulig unngås etter kl. 20.00 og i helger.

Søppel skal være innpakket og legges i beholdere i søppelrommet. Papp og papir, glass og metall, plastemballasje og spesialavfall skal sortere etter Trondheims renholdsverks sorteringsliste for avfall, og leveres i nærmeste oppsamlingscontainere. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte seksjonseier.
Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesareal eller på utsiden av bygningen.

Sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.

De som triller sykkelen inn i bod i kjeller, plikter å vaske/kose gulvet hvis det medfører søle og skitt.

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre.

For grilling på terrasser o.l. må det pga. brannfare bare benyttes elektriske eller gassdrevne griller.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger ikke fryser.

For øvrig vises til «Vedtekter for Sameiet Munkegt. 64».

Vedtatt på Sameiemøte 20.06.2012.

Sameiet Munkegata 64 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		337 620	493 104	517 755	543 000
Felleskostnader kapitaldel		180 108	0	0	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		55 008	50 832	55 000	57 000
Andre tillegg	1	33 996	33 996	34 000	34 000
Sum driftsinntekter		**606 732**	**577 932**	**606 755**	**634 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	0	0	-4 200	0
Styrehonorar		0	0	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-42 999	-41 328	-43 000	-44 400
Honorar administrative tjenester		-5 575	-5 368	-5 600	-5 800
Eksterne honorar	3	-6 695	-6 022	-10 800	-8 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-13 722	-23 265	-13 600	-24 000
Renholdstjenester		-15 058	-14 266	-14 600	-15 500
Løpende vedlikehold	5	-54 917	-11 597	-40 000	-40 000
Elektroniske fellesavtaler		-56 550	-51 976	-55 000	-57 000
Forsikring		-116 657	-110 059	-120 000	-134 200
Energi, felles		-22 317	-36 023	-43 000	-43 000
Andre driftsutgifter	6	-45 561	-46 744	-46 600	-50 200
Sum driftskostnader		**-380 052**	**-346 647**	**-426 400**	**-422 100**
DRIFTSRESULTAT		**226 680**	**231 285**	**180 355**	**211 900**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		5 987	3 717	2 000	5 000
Finanskostnader		-133 737	-120 011	-135 981	-130 804
Netto finansposter		**-127 750**	**-116 294**	**-133 981**	**-125 804**
Resultat før skattekostnad		**98 931**	**114 991**	**46 374**	**86 096**
Ordinært resultat etter skatt		98 931	114 991	46 374	86 096
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**98 931**	**114 991**	**46 374**	**86 096**
Disponering av totalresultat:		98 931	114 991	46 374	86 096
Reduksjon av udekket tap		98 931	114 991	0	0

Sameiet Munkegata 64 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	48 949	42 553
Mellomregning Klare Finans	8	12 451	0
Opptjente renter	8	5 987	3 717
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	134 987	144 402
Sum omløpsmidler		**202 374**	**190 672**
SUM EIENDELER		**202 374**	**190 672**

Sameiet Munkegata 64 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-1 456 997	-1 555 928
Sum egenkapital		**-1 456 997**	**-1 555 928**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	1 603 093	1 697 349
Sum langsiktig gjeld		**1 603 093**	**1 697 349**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 475	42 226
Forskudd kunder		12 484	0
Påløpte kostnader		2 319	7 024
Sum kortsiktig gjeld		**56 278**	**49 250**
Sum gjeld		**1 659 371**	**1 746 599**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**202 374**	**190 672**

Sted:_____, dato:_____

Torgrim Melhuus Leder	Sturla Aamodt Resell Styremedlem	Phuc Quang Nguyen Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg strøm	33 996	33 996
Sum andre tillegg	**33 996**	**33 996**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Sum eksterne honorarer	**6 695**	**6 022**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	1 431	16 909
Avtale om kontroll av el-anlegg	5 680	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	6 611	6 356
Sum drifts- og serviceavtaler	**13 722**	**23 265**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	10 000	4 013
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	10 216	7 584
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	34 702	0
Sum vedlikehold	**54 917**	**11 597**

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	40 164	38 604
Generalforsamling/årsmøte	4 000	4 938
Bankgebyrer	648	655
Andre gebyrer	749	2 547
Sum andre driftsutgifter	**45 561**	**46 744**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**141 421**	**72 462**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	98 931	114 991
Avdrag lån	-94 256	-46 031
Årets endring i disponible midler	**4 675**	**68 960**
Disponible midler i periodens slutt	**146 096**	**141 421**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**146 096**	**141 421**

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	134 986	144 401
Sum bankinnskudd	**134 987**	**144 402**

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-1 555 928**	**-1 670 919**
Annen egenkapital 01.01	-1 555 928	-1 670 919
Årets resultat	98 931	114 991
Annen egenkapital 31.12	**-1 456 997**	**-1 555 928**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-1 456 997**	**-1 555 928**

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil dette på sikt føre til positiv egenkapital.

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vannskade på tak
Lånenummer:	**16365299823**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.35 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	28.11.2041
Opprinnelig lånebeløp:	1 784 000
Lånesaldo 01.01:	1 697 349
Avdrag i perioden:	94 256
Lånesaldo 31.12:	**1 603 093**
Saldo 5 år frem i tid:	1 314 273

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365299823	1	225 714	225 714
	1	202 216	202 216
	1	202 088	202 088
	1	183 926	183 926
	1	178 846	178 846
	1	166 714	166 714
	1	158 144	158 144
	1	143 892	143 892
	1	141 553	141 553

Resultat og balanse med noter for Sameiet Munkegata 64.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Munkegata 64

Styreleder	Torgrim Melhuus (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Phuc Quang Nguyen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Sturla Aamodt Resell (sign.)	22.04.2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/82353-19

Aksetøy arkitektur AS

Verftsgata 4
7014 Trondheim

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-22/82353 oppgis ved alle henvendelser	Magnus Troøyen	01.04.2025

Munkegata 64B, ferdigattest for bruksendring fra kontor til boenhet og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	402/208/0/3
Bygningsnummer:	182131415
Ansvarlig søker:	Aksetøy arkitektur AS
Tiltakshaver:	Axel Molberg

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Fasade_Munkegata64B
Plantegning_Munkegata64B

Kopimottaker: Axel Molberg

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 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

Vi mottok søknaden 28.03.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder ny boenhet og fasadeendring slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/82353-11, datert 24.03.2023.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

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.

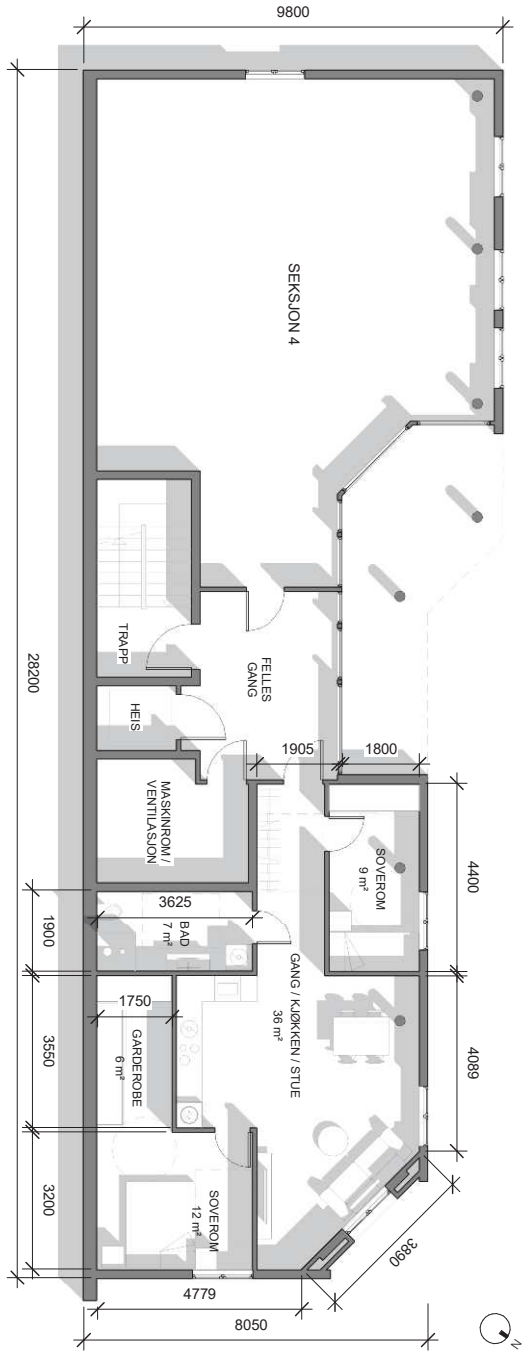
Klagen må undertegnes.

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.



AKSETØY ARKITEKTUR

Verftsgata 4
7042 Trondheim
TLF 92 22 90 35

MÅL 1 : 100	**TEGNING** 2. etasje	**PROSJEKTNUMMER** 2072	**STATUS** Forprosjekt	**REV. NR.**	**BESKRIVELSE**	**SIGN.**	**REV. DATO**
DATO 02.06.2022 11:38:35	**TEGNER** YW	**PROSJEKT** Munkegata 64B	**REV**				
TEGNINGSNUMMER A-PL-201	**KONTROLL** AA	**BYGGHERRE** Pål Einar Bomo					

Plan 2. etg.

Eiersekskjonering/~~eeseksjonering~~
Gnr.: 402 Bnr. 208
Seksjon nr.: 3-4
Felleg

side 3

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DAGBOKFØRT
16 MAI 86 12745
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Trondheim kommune som selger, og Trondheim Eiendomsutvikling A/S som kjøper, er idag inngått følgende kontrakt:

1. Trondheim kommune selger til Trondheim Eiendomsutvikling A/S følgende eiendommer:

   Olav Trygvasons gt. 50 gnr. 402 bnr. 133
   Prinsens gt. 67 gnr. 402 bnr. 25
   Munkegt. 64 gnr. 402 bnr. 208

   for kr. 9.550.000,-,
   kronernimillionerfemhundreogfemtitusen 00/100.

   Eiendommene som overdras er vist med grønn omramming på vedlagte kartbilag.

   Bilag 1: Kart, merket Trondheim kommune, Bygge- og eiendomskontoret 09.01.1986.

2. Selgeren forbeholder seg vegrett for seg selv eller den selgeren utpeker, herunder rett til anlegg av offentlig adkomst, over parsell av Munkegt. 64 vist med skravur på vedlagte kart. Kjøperen forplikter seg til ikke å foreta anlegg, parkering m.v. som hindrer ferdsel over parsellen.

3. Kjøperen er kjent med at Felleskjøpet i Trondheim eier garasjebygningen, men ikke grunnen, i Olav Trygvasons gt. 50, samt rett til å ha denne stående i henhold til kjøpekontrakt av 15.02.1943.

   Bilag 2: Kjøpekontrakt av 15.02.1943 mellom Felleskjøpet i Trondheim og Emil Grønning Eftf. A/S.

4. Kjøperen overtar eiendommene med eksisterende leieforhold, og trer i gjeldende leieavtaler som utleier, f.o.m. overdragelsestidspunktet, jfr. pkt. 5.

   Bilag 3: Leieavtale av 12.12.1985 mellom Trondheim kommune og Rohde Næringsmiddelsfabrikker A/S, tiltransportert Fiskebrygga A/S pr. 01.01.1986.

   Bilag 4: Leieavtale av 15.12.1983 mellom Trondheim kommune og Wilh. Hoff A/S.

Bilag 5: Leieavtale av 13.08.1979 mellom Trondheim kommune og Fridtjof Føll.

Bilag 6: Leieavtale av 22.06.1983 mellom Trondheim kommune og Arne Stokke.

5. Overdragelsen skjer pr. 01.04.1986 kl. 16.00. Dersom bystyret ikke har fattet vedtak om å godkjenne kjøpekontrakten pr. 01.04.1986, skjer overdragelsen dagen etter at bystyret har fattet slikt vedtak, kl. 16.00.

Kjøpesummen blir å forrente med 12% fra overdragelsesdatoen og inntil oppgjør skjer, senest 01.06.1986, mot skjøte fritt for pengeheftelser. Ved forsinket oppgjør etter denne dato, betaler kjøperen lovlig morarente.

6. Kjøperen overtar risikoen for eiendommene pr. overdragelsestidspunktet, hvorved kjøperen overtar fra selgeren alle rettigheter og forpliktelser som eier, hvorved eiendommen tiltredes.

Eiendommene med påstående bebyggelse og anlegg overdras som forevist, i den tilstand disse befinner seg i på overdragelsestidpunktet.

7. Selger fraflytter lokalene pr. 01.03.86, bortsett fra loftet i Prinsens gt. 67 som disponeres av Avdeling for helsevern og sosial omsorg. Dette lokalet blir å fraflytte pr. 01.06.1986, og disponeres vederlagsfritt fram til denne dato.

8. Kjøperen er kjent med foreliggende planer om ombygging av Munkegt. 64, og avtale av 12.12.1985 mellom Trondheim kommune og Rohde Næringsmiddelfabrikker A/S om utførelsen av disse ombygningsarbeidene, jfr. bilag 3.

Kjøperen overtar alle selgerens forpliktelser i samsvar med denne avtalen, herunder videre ansvar for utførelsen av arbeidet i samråd med engasjert konsulent, rådgivende ing.firma Thyholt og Søvik.

Selgeren betaler i denne forbindelse en sum kr. 200.000,- en gang for alle, som bidrag for utførelsen av arbeidene. Beløpet kommer til fradrag i kjøpesummen.

Bilag 7: Leiekontrakt av 16.12.1985 mellom Fiskebryggen A/S og Hans Munkvold.

9. Kjøperen forplikter seg til å påstarte rehabilitering av eiendommene Olav Trygvasons gt. 50 og Prinsens gt. 67 innen 2 år fra skjøtedato, i samsvar med planer godkjent av Trondheim bygningsråd.

10. Bygningene som overdras i h.h.t. nærværende kontrakt er forsikret av selger i UNI-Forsikring. Kjøperen overtar forsikringsansvaret f.o.m. overtakelsesdatoen, jfr. kontraktens pkt. 6.

11. Kjøperen betaler alle de med handelen forbundne omkostninger.

Kjøpekontrakten er utskrevet i to eksemplar, hvorav partene beholder ett hver.

Trondheim, 27.1.86

Trondheim Eiendomsutvikling AS

Trondheim Eiendomsutvikling A/S

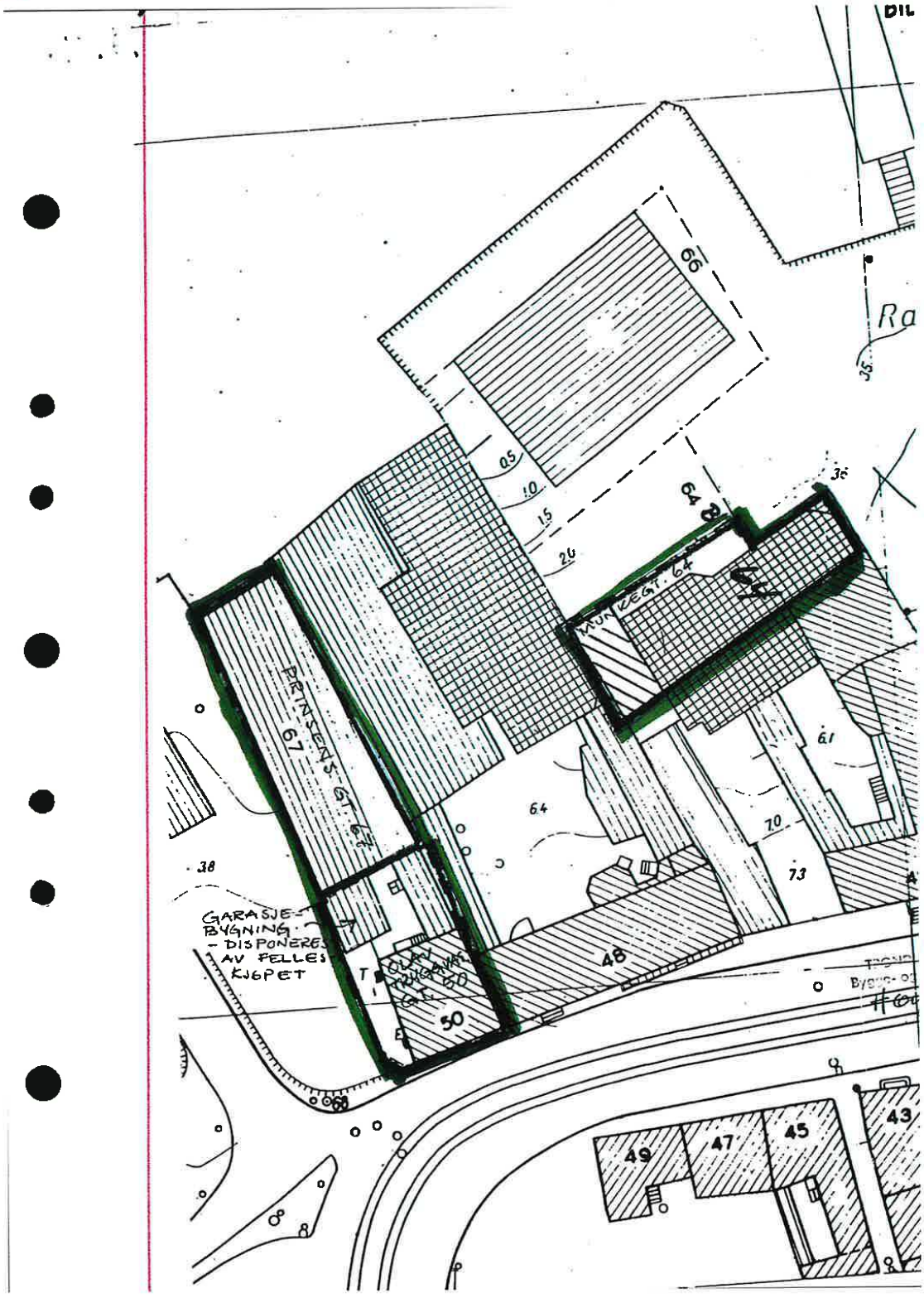
Trondheim, 17.04.1986

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret

HALVARD ØYE
Eiendomssjef

Trondheim

BEHAL1/07


PRINSENS GT. 67
GARASJE-BYGNING - DISPONERES AV FELLESKJØPET
66
64
61
70
73
48
50
49
47
45
43
38

Jnr 03/18316
M.Jnr 257/2003
KP. 164 s. 70

TRONDHEIM KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

MÅLEBREV

over

grensejustering mellom eiendommene
Umatrikulert kommunal veggrunn og
G.nr. 402 B.nr. 208 Munkegata 64

Ekt utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
J. Ingdal

Etter rekvisisjon 17.06.2003 fra hjemmelshaverne Trondheim kommune, Utbyggingskontoret v/ Randi Børmer og Ravnkloa Eiendom A/S v/ Roger Eide ble det 04.07.2003 holdt kartforretning over grensejustering mellom umatrikulert kommunal veggrunn og g.nr.402 b.nr.208 Munkegata 64.

Grensejusteringen gjennomføres i samsvar med DR 1470/03 av 03.07.2003 og utført i samsvar med reglene i delingsloven av 23. juni 1978.

Hjemmelshaveren til umatrikulert kommunal veggrunn, Trondheim kommune v/ Bjørn Ekle og Ravnkloa Eiendom A/S v/ Roger Eide møtte begge ved forretningen og underskrev justeringsavtalen.

Ved justeringen overføres 6,8 m² fra umatrikulert kommunal veggrunn til g.nr.402 b.nr.208 Munkegata 64.

Beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer går fram av målebrevskartet hvor den nye grensen er inntegnet med heltrukket strek.

Trondheim 09.07.2003
For Alf Overvik

Torbjørn Stjern

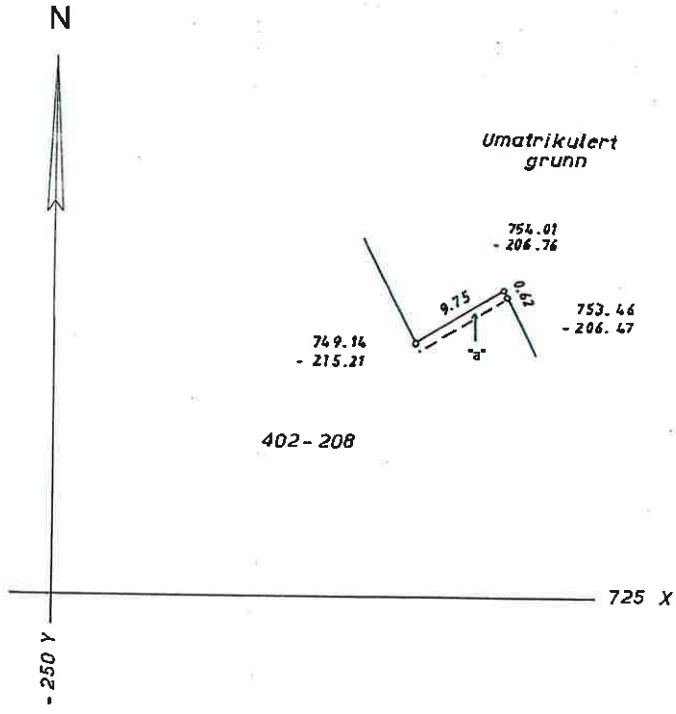
Tinglysing

TINGLYST
09 JUL 2003
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 14060

Doknr: 14060 Tinglyst: 09.07.2003 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt			År 257/2003
Koordinatsystem Trondheim 1905		Målestokk 1:500	Målebrev nr
Kartblad E29		Areal	

Areal fra umatrikulert kommunal veggrunn til g.nr.402 b.nr.208 = 6,8 m² (merket "a")



1

DAGBOKFØRT
07 OKT 83 18575
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

A V T A L E

Undertegnede Trondheim kommune v/bygge- og eiendomskontoret
eier av Munkegaten 64

og undertegnede Hans Munkvold
eier av Olav Tryggvasons gt. 42

har inngått følgende avtale om regulering av felles forhold mellom eiendommene Munkegt. 64 og Olav Tryggvasons gt. 42 i Trondheim:

1. Bærende betongvegg på eiendommen Munkegt. 64, beliggende i grenselinjen mot eiendommen Olav Tryggvasons gt. 42, skal benyttes som felles bærevegg for bygninger plassert på begge eiendommene.

Ingen av partene kan forlange forandring eller riving av felles vegg uten den andre parts samtykke.

2. Byggeomkostningene vedrørende felles bærevegg deles likt mellom partene.

3. Ved særskilt avtale mellom partene kan det i trapperom i Munkegt. 64 anordnes gjennomgang til Olav Tryggvasons gt. 42. Dette forhold krever godkjennelse av bygningsmyndighetene. Gjennomføring og fordeling av kostnadene ved en slik gjennomgang må bli gjenstand for særskilte forhandlinger.

4. Eiendommen Olav Tryggvasons gt. 42 gis anledning til å koble seg på hovedinnlegget for vann og avløp innlagt i Munkegt. 64. Olav Tryggvasons gt. 42 hefter for merkostnadene ved innleggelse av vann og avløp til eiendom, samt sin andel av hovedledningene. Vann og avløp dimensjoneres for Olav Tryggvasons gt. 42 etter ærelbruk som kontorer. Olav Tryggvasons gt. 42 kan ikke tilknytte utstyr utstyr med storforbruk av vann uten godkjennelse hos Munkegt. 64.

5. Kostnadene vedrørende vedlikehold av felles bærevegg og hovedledninger for vann og avløp fordeles likt mellom partene.

6. Partene betaler selv sine offentlige avgifter i forbindelse med nybyggene.

7. Denne avtale tinglyses, og omkostninger i forbindelse med avtalen fordeles likt mellom partene.

8. Oppgjør for byggekostnadene i henhold til denne avtale er foretatt som angitt i brev fra siviliagenior Morch til Trondheim kommune, bygge- og eiendomskontoret, datert 03.09.82.

Trondheim, 06.10.1983

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret

Trondheim kommune
Munkegt. 64

Trondheim, 27.02.83

Hans Munkvold
Olav Tryggvasons gt. 42

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

02 06 28 [redacted]

7562 Hell

Hm. Kummervold
Leif Tronstads vei 9

ERKLÆRING.

DAGBOKFØRT
25 AUG 88 20670
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

LEGGING AV VARMEKABLER I OFFENTLIGE FORTAU.

Undertegnede eier av eiendommen MUNKEGT. 64 I TRONDHEIM er gjort kjent med "RETNINGSLINJER FOR LEGGING AV VARMEKABLER I OFFENTLIGE FORTAU ITRONDHEIM" etter vedtak i Tr.heim Formannskap 28 sept. 1970,og erklærer herved at eiendommen hefter for oppfyllelse av forpliktelser i overensstemmelse med de ovenfor nevnte retningslinjer.

Denne erklæring kan ikke slettes uten godkjenning av Trondheim Kommune, Trondheim Elektrisitetsverk, og Televerket.

Eieren av eiendommen sørger for at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen , og dekker alle kostnader i denne forbindelse.Når tinglysingen er innført i grunnboken, sendes originaldokumentet med påskrifter til Trondheim Elektrisitets-verk for oppbevaring.Kopi av dokumentet vil deretter bli sendt eiendommens eier.

Trondheim, den 24.08.1988

Som eier av Munkeg. 64, gnr. 402, bnr. 208, Trondheim
eiendommens adresse/g.nr-b.nr

NORDENFJELDSKE EIENDOMSUTVIKLING A/S

Jan Mystrøm ..... Lars Aveste
Forpliktende underskrift

OK

DAGBOKFØRT
11 FEB 86 04559
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G

Trondheim kommune som eier av gnr. 402 bnr. 208, Munkegt. 64, gir herved eieren av gnr. 402, bnr. 131, Olav Tryggvasons gt. 48, rett til adkomst over gnr. 402, bnr. 208, langs grensen mellom eiendommene.

Trondheim 21.01.1986

TRONDHEIM KOMMUNE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250187
Adresse: Munkegata 64B, 7011 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 402, Bnr. 208, Snr. 3, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 15.10.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no