PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

DRONNINGENS GATE 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260154
Addresse	Dronningens gate 23		
Postnr.	7012	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Marit Heggdal		
Selgers navn	Espen Ingvar Leirset		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M H
E I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmepumpe i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering og dokumentasjon fra AC-senteret, fortsatt garanti

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
E I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.04.2026

Signert av *Marit Heggdal*

Signert av *Espen Ingvar Leirset*

Initialer selger:
M H
E I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dronningens gate 23
7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1842
BRA:	57 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	28.4.2026 (Gyldig til 28.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Dronningens gate 23
7012 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42357

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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
28.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Ingvar Leirset**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

Navn: **Marit Heggdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dronningens gate 23, 7012 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	402	Bruksnr:	281	Festenr:	
Seksjonsnr:	26	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1842**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i 3 etasje/loft i en bygård oppført i 2 etasjer pluss loft over kjeller. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av mur og tre, utvendig kledd med murpuss/trepanel. Taket har hovedsakelig saltaksform tekket med takstein.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**57**	**54** Romfordeling: Entre, bad, kjøkken, stue og 2 soverom	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**36**
Totalt m²	**57**	**54**	**3**	**0**	**36**

Kommentar til arealberegning

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

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

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er takterrasse med utgang fra stue. Det er impregnert trevirke på balkong, med glassrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ja terrasse er pusset opp i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.	
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, dør og terrassedør er byttet i 2018.	
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**

5.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Det er saltaksform.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Taket er inspisiert fra takterrasse.	

5.4 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-1**
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp Det er komfyrvakt og vannstoppesystem	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og sprinkler. Det er brannslukningsapparat, men mindre enn dagens krav på 6 kg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i 2018.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er etablert rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert i 2018.	
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-1
Fordelerskap er plassert på bad.	

5.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap i bod, det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert nytt skap med innmat og Innstallasjon i 2018.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

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

5.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert i 2025.

Når var siste service på anlegget?

2025

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

5.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

5.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon av boenheten.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

5.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er pusset opp i 2018.	
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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning (vannstoppesystem).	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

5.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☑ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene samelemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☑ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☑ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebreken reduseres)
	Se ark 4	

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

4/9-11

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

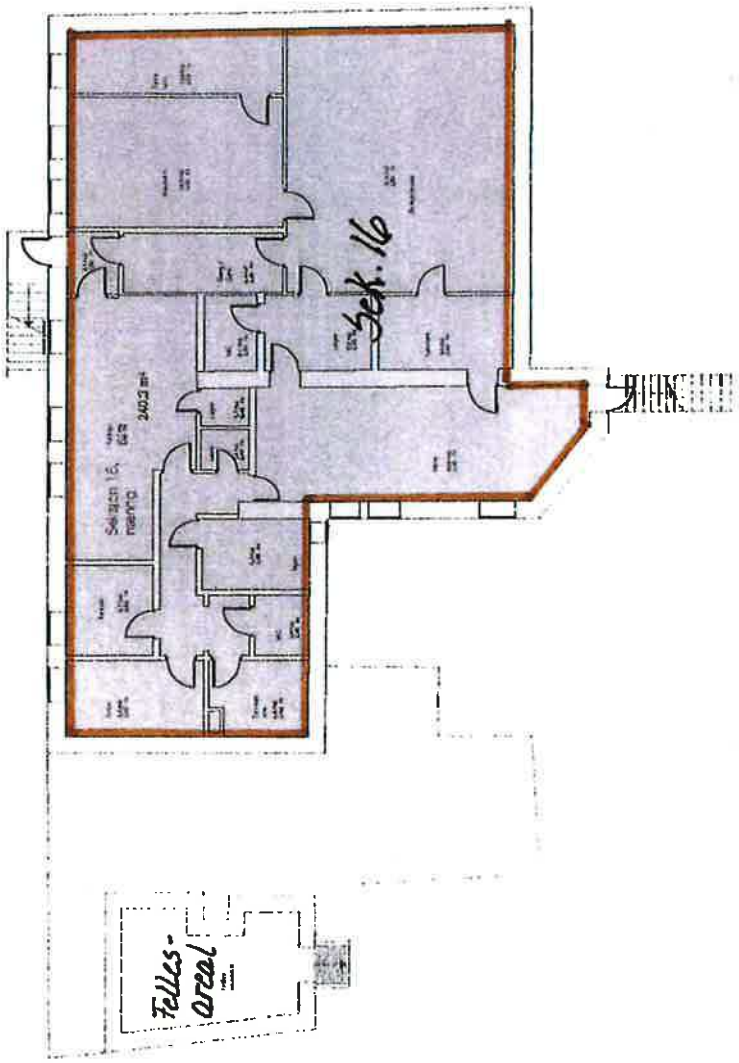
Side 1 av 1



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 402 Bnr. 281
Seksjon nr.: 16
Felles



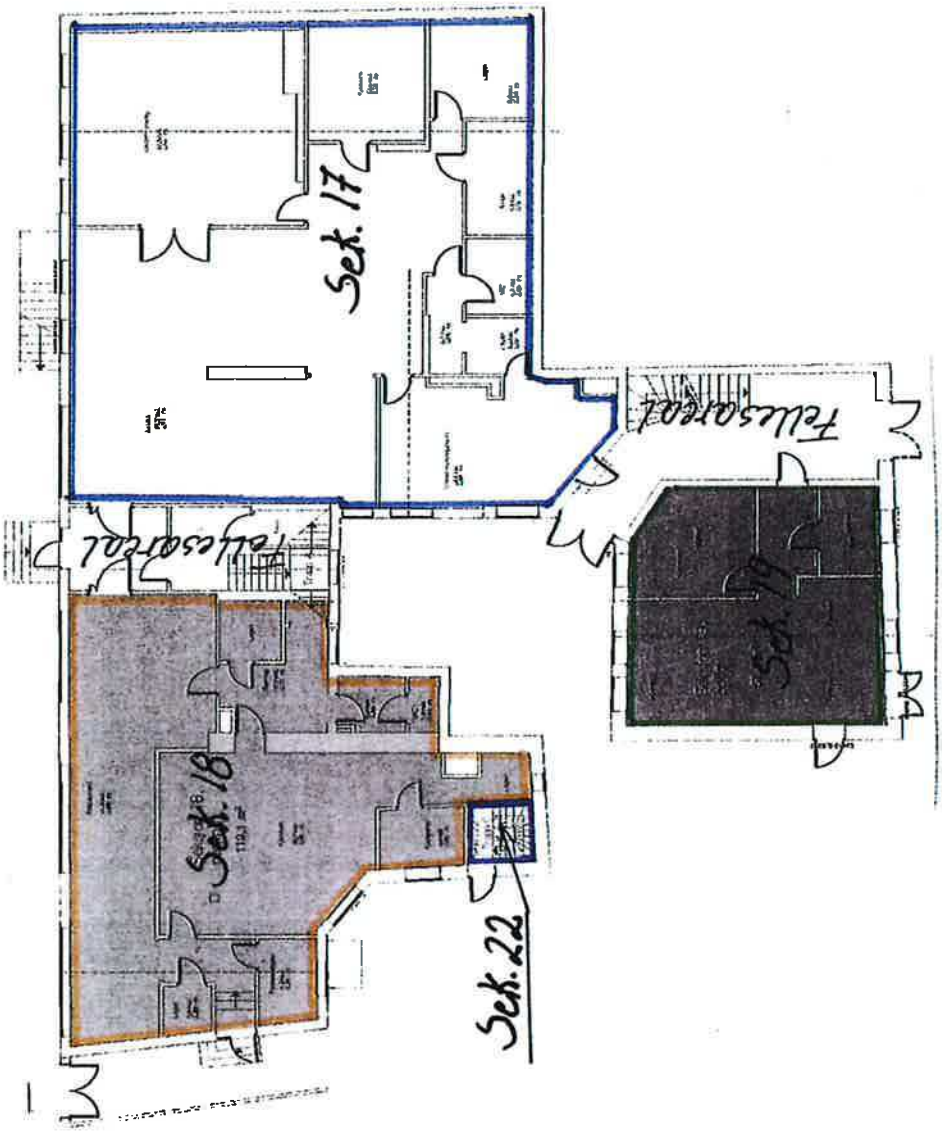
Plan kjeller

Fiærseksjonering/~~regelseksjonering~~
Gnr. 402 Bnr. 281
Seksjon nr.: 17-18-19-22
Felles

Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 3

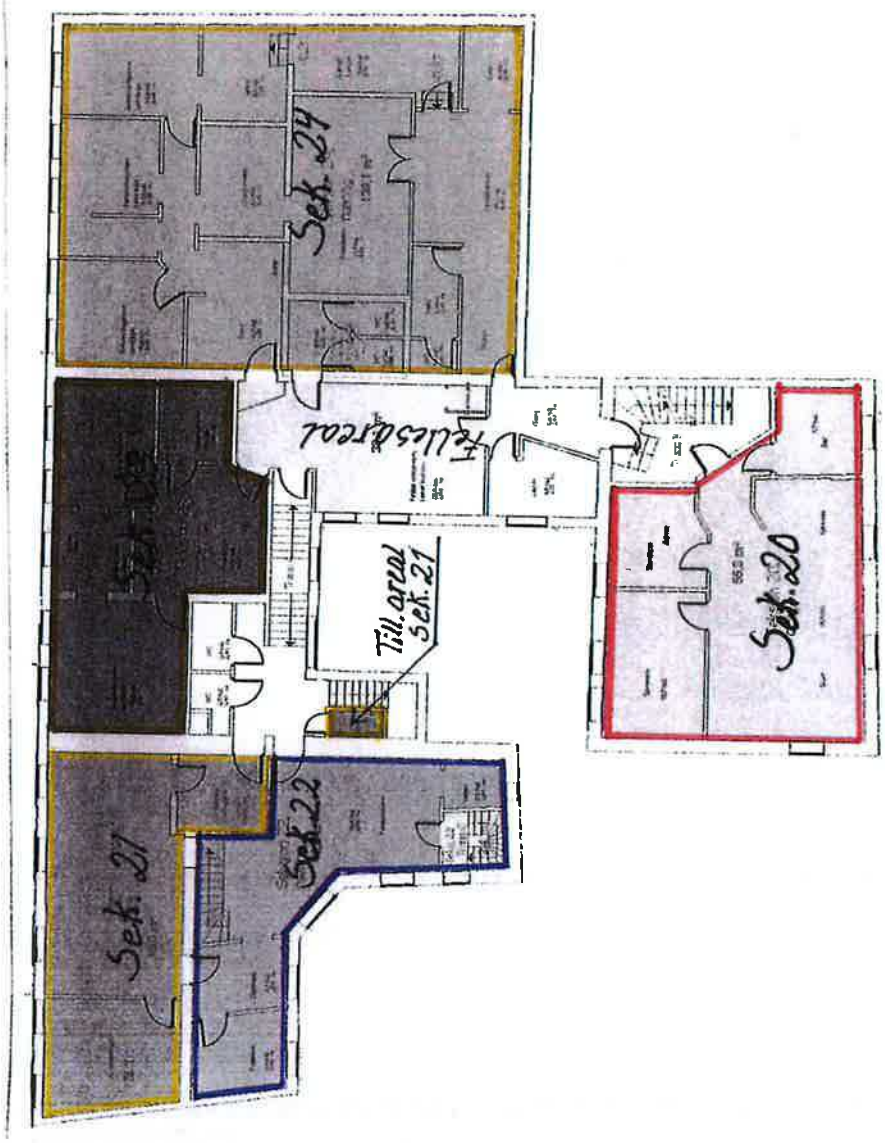


Eierseksjonering/~~eiendomsregulering~~
Gnr. 402 Bnr. 281
Seksjon nr.: 20-21-22-23-24
Felles

Plan 2. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 4

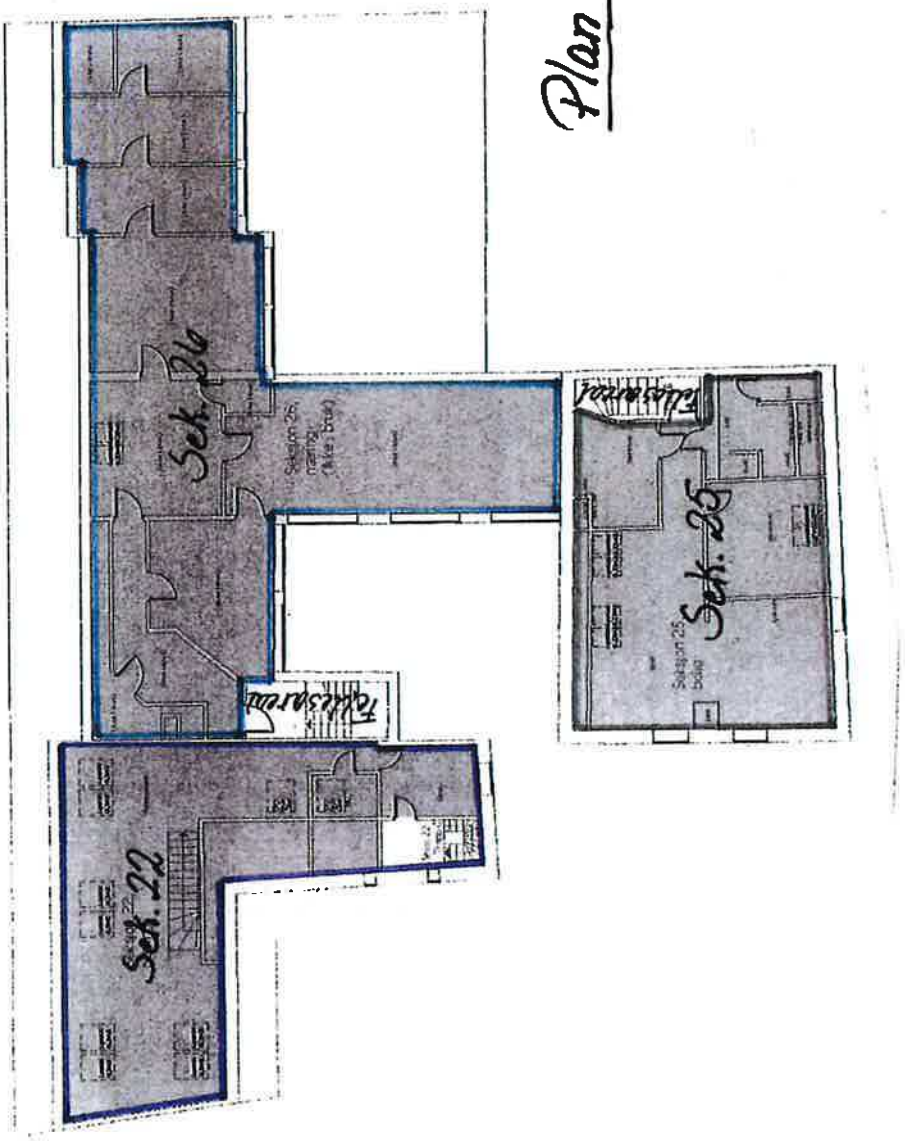


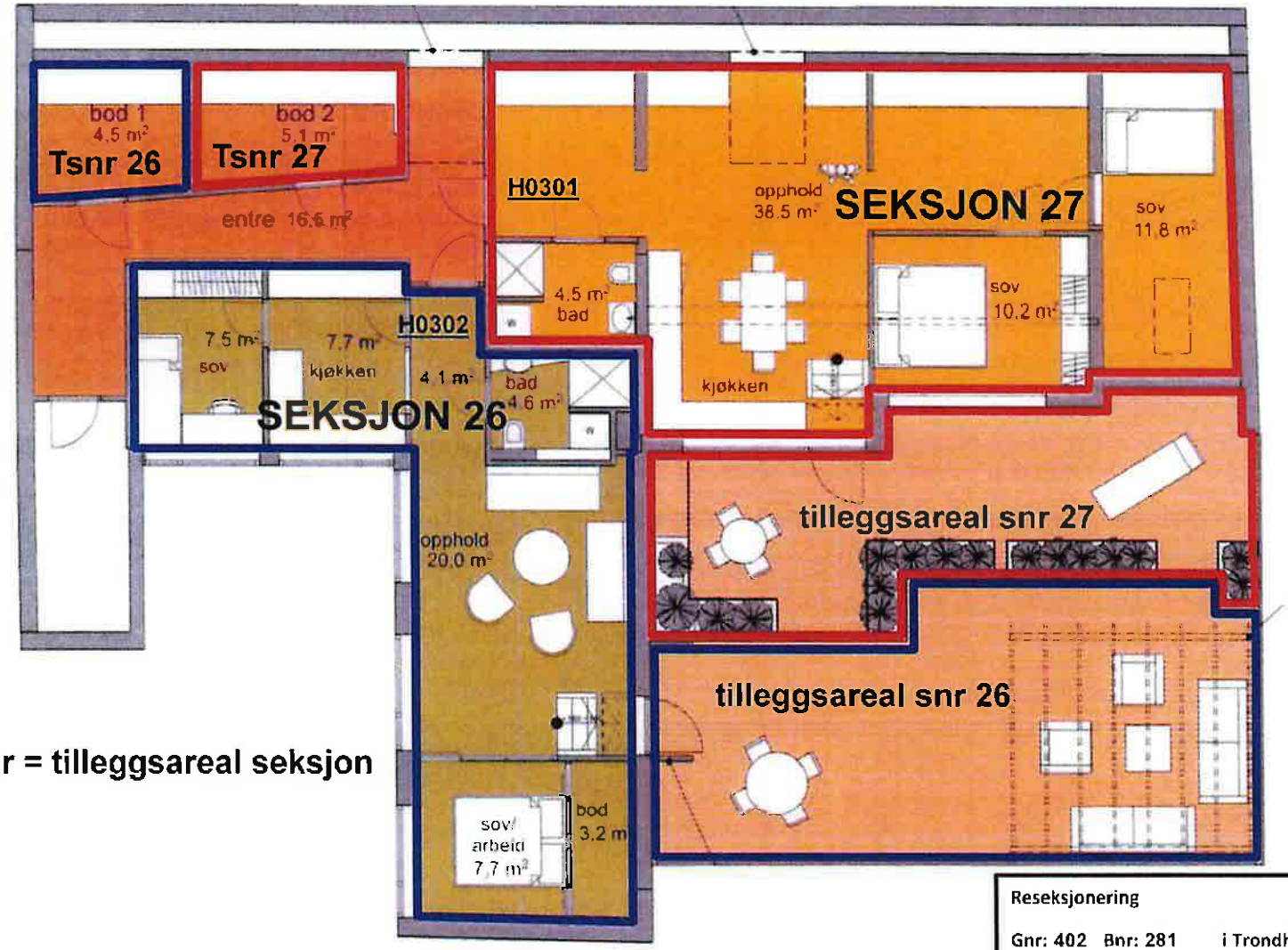
Eiersekskjonering/~~tegneksjonering~~
Gnr. 402 Bnr. 281
Seksjon nr.: 22-25-26
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 5

Plan 3. etg.





Tsnr = tilleggsareal seksjon

Bygningsnr 10497728

Dronningens gate 23

Reseksjonering

Gnr: 402 Bnr: 281 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201832169

Dato: 10.10.2018 Side 1 / 1

Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

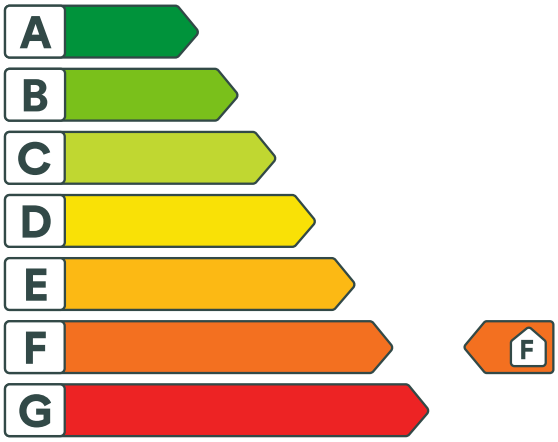
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1708636/200
Uthentet 2024-03-20 10:52

enova

Energiattest



Adresse **Dronningens gate 23, 7012 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288116**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **10497728**
Gårdsnummer **402**	Bruksnummer **281**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1842**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **298,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 126 kWh**

Sameiet Dronningens gate 23 Trondheim

Referat årsmøte 24.02.2026

Seksjonseiere som deltok:

Nina Sivertsen, Quiltegården AS v/Siw Elisabeth By, Idar Langlo, BUL Nidaros v/Jan Helge Øvrehus, Espen Ingvar Leirset, og Winge Invest AS v/Per Ivar Winge. Tom Husebø deltok på telefon ved behandling av sak 6/2026.

Tidspunkt: Tirsdag 24.02.2026 kl 18:00 i Bul Nidaros sine lokaler.

Som møteleder ble valgt Per Ivar Winge. Til å underskrive protokollen ble valgt møteleder og Nina Sivertsen.

Saksliste:

1/2026 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2/2026 Årsmelding 2025.

Årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3/2026 Regnskap 2025.

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og godkjent.
Det ble stilt spørsmål om budsjett. Dette er ikke utarbeidet, men vil bli gjort til neste årsmøte.

4/2026 Status vedlikehold.

Vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan ble nesten fullført høsten 2025. Det gjenstår noe murer- og malerarbeid, som vil bli ordnet sommeren 2026.
Det ble opplyst at det er ønskelig med utbedring av skader på trappa ved hovedinngang, og dette vil bli bestilt.
Løpende behov for vedlikehold avtales med vaktmester eller Bredeveien Bygg AS.

5/2026 Rutiner for låsing av ytterdør hovedinngang.

Espen Leirset la frem ønske om annen løsning for åpning og låsing av inngangsdøra ved hovedinngangen, og døra innenfor i gangen. En løsning kan være å montere en kodelås på dørene.
Det ble foreslått at Espen Leirset og Nina Sivertsen følger opp denne saken, og at kostnaden med bytte av låssystem fordeles på de seksjonseiere som bruker hovedinngangen.

6/2026 Frosne vannrør seksjon 25, og tiltak mot at slike hendelser oppstår.

Det ble orientert om saken med frosne vannrør ved seksjon 25, som er leiligheten i tredje etasje i Smia. Tom Husebø har meldt inn saken til IF Skadeforsikring, og oversendt dokumentasjon på hva som er gjort hittil.

Det viser seg at samme seksjon hadde samme problem en gang tidligere, og at forrige eier av seksjonen ordnet saken selv sammen med rørlegger.

Det bør finnes ut av hvorfor akkurat denne seksjonen får slike problem, og om det kan gjøres tiltak som forbygger at dette oppstår igjen.
Eksempler på tiltak kan være å få montert varmekabel på vannrør, og bedre isolasjon.
Styrets leder har hatt møte med Din Vaktmester AS om denne saken, og det vil bli vurdert hvilke tiltak som kan anbefales.

7/2026 Salg av fellesareal til seksjonseiere.

Det vises til flere tidligere e-poster fra Nina Siverstsen, der hun og Idar Langlo ønsker å overta noe fellesareal.
Sameiet har ingen motforestillinger om at dette blir gjort. Kostnader med eventuell ombygging tas av seksjonseierne.
Som vederlag til sameiet brukes prisen per kvadratmeter som er benyttet ved siste eierskifte av næringsseksjon, som er salg av eierseksjon 23 fra Tannlege Raymond de Freitas AS til Nina Sivertsen.
Arealene må måles opp, og informasjon oversendes til styrets leder, sammen med dokumentasjon på prisen på eierskifte av seksjon 23.
Deretter vil prisen bli utregnet, og seksjonseierne betaler til sameiet.

8/2026 Fastsetting av beløp til dekning av felleskostnader.

Det ble vedtatt at beløpet som kreves inn hver måned ikke skal endres i denne omgang.

9/2026 Honorar for tjenester utenom ordinært styrearbeid.

Det ble orientert om at styrets leder bruker mye tid på oppfølging av saker for sameiet, noe som er gjort i mange år uten vederlag.
Det ble fremsatt forslag om at styrets leder honoreres med kr 2.000,- per måned fra og med 2026, og at dette vil bli fakturert fra hans selskap Winge Invest AS. Dette ble enstemmig vedtatt.

10/2026 Valg.
Styret skal bestå av minst tre medlemmer, der det ene styremedlemmet er styrets leder.

Vedtak: Som styreleder ble valgt Per Ivar Winge, og som styremedlemmer ble valgt Nina Sivertsen, Siw Elisabeth By, og Jan Helge Øvrehus.

Møtet hevet.

Nina Sivertsen
Sign.

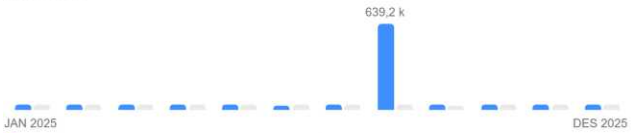
Per Ivar Winge
Sign.

Resultatregnskap

Sameiet Dronningens Gate 23 Trondheim

2025 sammenlignet med 2024

Inntekter



Inntekter 2025
1 069 800

Inntekter 2024
473 800

Kostnader



Kostnader 2025
1 309 499

Kostnader 2024
206 504

	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	**1 069 800**	**473 800**	**126%**	**1 069 800**	**473 800**	**126%**
3600 Fakturerte felleskostnader	432 000	436 000	-1%	432 000	436 000	-1%
3601 Fakturert Bredbånd	37 800	37 800	0%	37 800	37 800	0%
3900 Fakturert andel vedlikehold	600 000			600 000		
3901 Purregebyr	0			0		
Sum driftsinntekter	**1 069 800**	**473 800**	**126%**	**1 069 800**	**473 800**	**126%**
Annen driftskostnad	**1 313 629**	**205 858**	**538%**	**1 313 629**	**205 858**	**538%**
6340 Lys, varme	10 732	14 224	-25%	10 732	14 224	-25%
6365 Serviceavtale mot skadedyr	2 444	3 080	-21%	2 444	3 080	-21%
6420 Leie datasystemer	8 723	6 456	35%	8 723	6 456	35%
6600 Reparasjon og vedlikehold by	1 050 802			1 050 802		
6601 Sprinklerkontroll	14 405			14 405		
6602 Brann- og EL-Tilsyn	3 220	6 750	-52%	3 220	6 750	-52%
6620 Reparasjon og vedlikehold ut	3 650			3 650		
6705 Regnskapshonorar	17 288	16 102	7%	17 288	16 102	7%
6795 Vaktmestertjenester	70 194	43 915	60%	70 194	43 915	60%
6907 Bredbånd	36 693	35 850	2%	36 693	35 850	2%
7140 Reisekostnad, ikke oppgavep	2 595	3 554	-27%	2 595	3 554	-27%
7500 Forsikringspremie	87 448	73 130	20%	87 448	73 130	20%
7770 Bank og kortgebyrer	5 436	2 796	94%	5 436	2 796	94%
Sum driftskostnader	**1 313 629**	**205 858**	**538%**	**1 313 629**	**205 858**	**538%**
Driftsresultat	**-243 829**	**267 942**	**-191%**	**-243 829**	**267 942**	**-191%**
Annen finansinntekt	**4 130**	**1 639**	**152%**	**4 130**	**1 639**	**152%**
8050 Annen renteinntekt	4 130	1 639	152%	4 130	1 639	152%
Annen finanskostnad		**2 285**	**-100%**		**2 285**	**-100%**
8151 Renter på lån		2 250	-100%		2 250	-100%
8155 Rentekostnad Leverandørgjel		35	-100%		35	-100%
Netto finansposter	**4 130**	**-646**	**739%**	**4 130**	**-646**	**739%**
Resultat før skatt	**-239 699**	**267 296**	**-190%**	**-239 699**	**267 296**	**-190%**
Ordinært resultat	**-239 699**	**267 296**	**-190%**	**-239 699**	**267 296**	**-190%**
Årsresultat	**-239 699**	**267 296**	**-190%**	**-239 699**	**267 296**	**-190%**
8960 Overføringer annen egenkapit	-239 699	267 296	-190%	-239 699	267 296	-190%
Udisponert overskudd/underskudd	**0**	**0**		**0**	**0**	

ÅRSMELDING 2025

Styret: Leder: Per Ivar Winge. Styremedlemmer: Nina Sivertsen, Siw Elisabeth By.

Eiere ved utgangen av 2025:

Etasje	Seksjonsnr	Andel	Eiere
Kjeller	16	17,5	BUL Nidaros
Kjellerbod			Felles for leilighetene 19, 20, 25
1	17	16,6	Quiltegården AS
1	18	9,8	Idar Langlo
2	21	4,0	Idar Langlo
2+3	22	8,3	Idar Langlo
2	23	6,8	Tannlege Raymond de Freitas AS
2	24	12,6	Nina Sivertsen
3	26	5,3	Espen Leirset og Marit Heggdal
3	27	5,3	Jo Langøygard og Marianne Langøygard
1 Smia	19	4,6	Emilie Rønning
2 Smia	20	4,6	Winge Invest AS
3 Smia	25	4,6	Tom Husebø

I januar 2026 har Nina Sivertsen kjøpt seksjon 23 av Tannlege Raymond de Freitas AS.
Det har vært holdt to styremøter og to sameiermøter i 2025.

Utvendig vedlikehold

Vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan ble utført sommeren og høsten 2025. Det ble noen kostnadsoverskridelser spesielt i forbindelse med utbedring av murer og murvegger. Det gjenstår noe murer- og malerarbeid, som vil bli gjort sommeren 2026.

Brannsikring og serviceavtaler

Sameiet har følgende serviceavtaler: Vaktmestertjenester av Din Vaktmester AS. Oppfølging skadedyr av Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS. Din Vaktmester AS har fått i oppdrag å følge opp alle lovpålagte kontroller og tilsyn, som brann- og EL-tilsyn, kontroll av brannslangepost og brannslokkere, samt sprinklerkontroll.

Økonomi og regnskap

Årets resultat viser et underskudd på kr 239.699, og dette skyldes i hovedsak det som er gjort med oppussing og vedlikehold. Det var planlagt at årets resultat kom til å bli negativt, og selskapets oppsparte midler er brukt som en del av finansiering av vedlikeholdet. Sum eiendeler ved utgangen av 2025 er kr 11.115, egenkapital er minus kr 3.746, og sum gjeld er kr 14.861.

Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av to kvinner og en mann.

Ytre miljø

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er tillatt i lover og forskrifter.

Trondheim, 27.01.2026

Per Ivar Winge (sign) Nina Sivertsen (sign) Siw Elisabeth By (sign)

Vedtekter for Sameiet Dronningens gate 23 Trondheim

Vedtatt i sameiermøte 29.02.2024

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Eiendommen Dronningens gt 23, gnr 402, bnr 281, i Trondheim Kommune er et sameie som reguleres av Lov om eierseksjoner av 23. mai Nr 31, 1997.
Navnet er "Sameiet Dronningens gate 23 Trondheim". Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i drift og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 12 seksjoner etter rehabilitering og reseksjonering av seksjon 26 samt oppdelingsbegjæring datert 14.3.2013, seksjonene er gitt nummer fra 16 – 27. Seksjon nr 19, 20, 25, 26, og 27 skal benyttes til boligformål, og de øvrige seksjoner skal benyttes til næringsvirksomhet.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Sameierbrøken eller andel beregnes ut fra areal.

Nr	Bolig/ Nær.	Etg	Areal m^2	Andel av 7	Andel av 12
16	Nær	0	209	23,2	17,5
17	Nær	1	198	22,0	16,6
18	Nær	1	117	13,0	9,8
21	Nær	2	48	5,3	4,0
22	Nær	2,3	99	11,0	8,3
23	Nær	2	81	9,0	6,8
24	Nær	2,3	150	16,6	12,6
Sum areal næring			902	100	75,6

Nr	Bolig/ Nær.	Etg	Areal m^2	Andel av 5	Andel av 12
19	Bolig	1	55*	18,9	4,6
20	Bolig	2	55*	18,9	4,6
25	Bolig	3	55*	18,9	4,6
26	Bolig	3	63	21,6	5,3
27	Bolig	3	63	21,6	5,3
Sum areal bolig			291	100	24,4
Totalt areal			1193		100

* Gjennomsnittstall fordi de skal ha like andeler.

Noe areal er felles for bare enkelte av seksjonseierne. Se vedlagte avtale om eksklusiv bruksrett til fellesareal. Denne er å anse som en del av vedtektene.
Alle seksjoner har gjensidig rett til adkomst for vedlikehold av egne installasjoner og føringsveier der de måtte befinne seg i andres seksjoner.
Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vinduer eller lignende.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon.

Sameiets ansvar er følgende når det gjelder vedlikehold:
Alt av utvendig vedlikehold som gjelder murer, fasader, og tak. Videre dører og vinduer som gjelder fellesareal, og fellesareal generelt. Kort oppsummert det som er synlig fra utsiden, samt innvendig fellesareal som ganger og trapper, og teknisk sprinklerrom.

Den enkelte seksjonseier skal selv bekoste alt av innvendig vedlikehold knyttet til sin seksjon, som egne dører og vinduer, og eventuell oppussing av seksjonen. Dette innebærer at vedlikehold med oppussing av innvendige vegger, tak, og gulv er seksjonseiers ansvar, samt det som er inne i veggene, takene, og gulvene. Vedlikehold mellom seksjoner avtales mellom seksjonseierne det gjelder.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrenter og purregebyr.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersonens bopeladresse til styret.

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst av tre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Funksjonstiden er ett år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

§ 8
STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.
Referat skrives og sendes ut med e-post innen 1 uke, og merknader må komme skriftlig innen 1 uke.
Referatet underskrives i neste møte.
.

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Referat skrives og sendes ut med e-post innen 1 uke, og merknader må komme skriftlig innen 1 uke.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
Konstituering. Registrere fremmøtte, valg av møteleder, og valg av en seksjonseier sammen med møteleder til å underskrive protokollen.
Styrets årsmelding.
Styrets regnskapsoversikt for foregående år.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.
Fastsetting av beløp til dekning av felleskostnader.
Valg av styremedlemmer og styrets leder.

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.
Årsmelding og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

§ 12
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon antall stemmer i forhold til sameiebrøken.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om endring av vedtektene og de øvrige sakene som er listet opp i eierseksjonsloven § 30.

§13
FORSIKRING

Sameiet tegner full verdiforsikring på gården, men den enkelte seksjonseier har ansvar for egen virksomhet.
Egenandel ved skadeoppgjør der skadeårsaken ligger i en eller flere av eierseksjonene, ikke i fellesanlegg, blir å dekke av den/de berørte seksjoner det gjelder.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides regnskapsrapporter. Regnskapet skal ikke revideres inntil annet blir vedtatt.

§ 15
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.
Det er ingen begrensninger i hvor mange seksjoner som kan eies av samme eier, men eierskap av flere enn to seksjoner som gjelder boligseksjoner må godkjennes av sameiermøte.

AVTALE OM EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL FELLESAREALER

1. Kjellerboder for boligseksjoner

Boligseksjonseierne i seksjoner nr 19, 20 og 25 disponerer i fellesskap kjeller på 16,3m^2 med utvendig adkomst under seksjon nr 18. Med hver sin ideelle 3-del av kjeller står de felles ansvarlig for vedlikehold, deling og bruk.
Ved eventuelt eierskifte forplikter selger av seksjonen å informere kjøper om denne avtalen.

2. Felles venterom for seksjon 23 og 24

Seksjonseierne for seksjonene 23 og 24 disponerer i fellesskap et areal på 46,9m^2 i 2. etasje som benyttes til felles venterom, toalett, arkiv og gang mot trapp B. De står felles ansvarlig for vedlikehold, deling og bruk.
Ved eventuelt eierskifte forplikter selger av seksjonen å informere kjøper om denne avtalen.

3. Tekniske rom i kjeller

I kjelleren er det et teknisk rom på 12m^2 som er felles for seksjonene 16, 23 og 24. De står felles ansvarlig for vedlikehold, deling og bruk.
Sprinklerrom i kjeller på 6,3m^2 er felles for hele gården.
Ved eventuelt eierskifte forplikter selger av seksjonen å informere kjøper om denne avtalen.

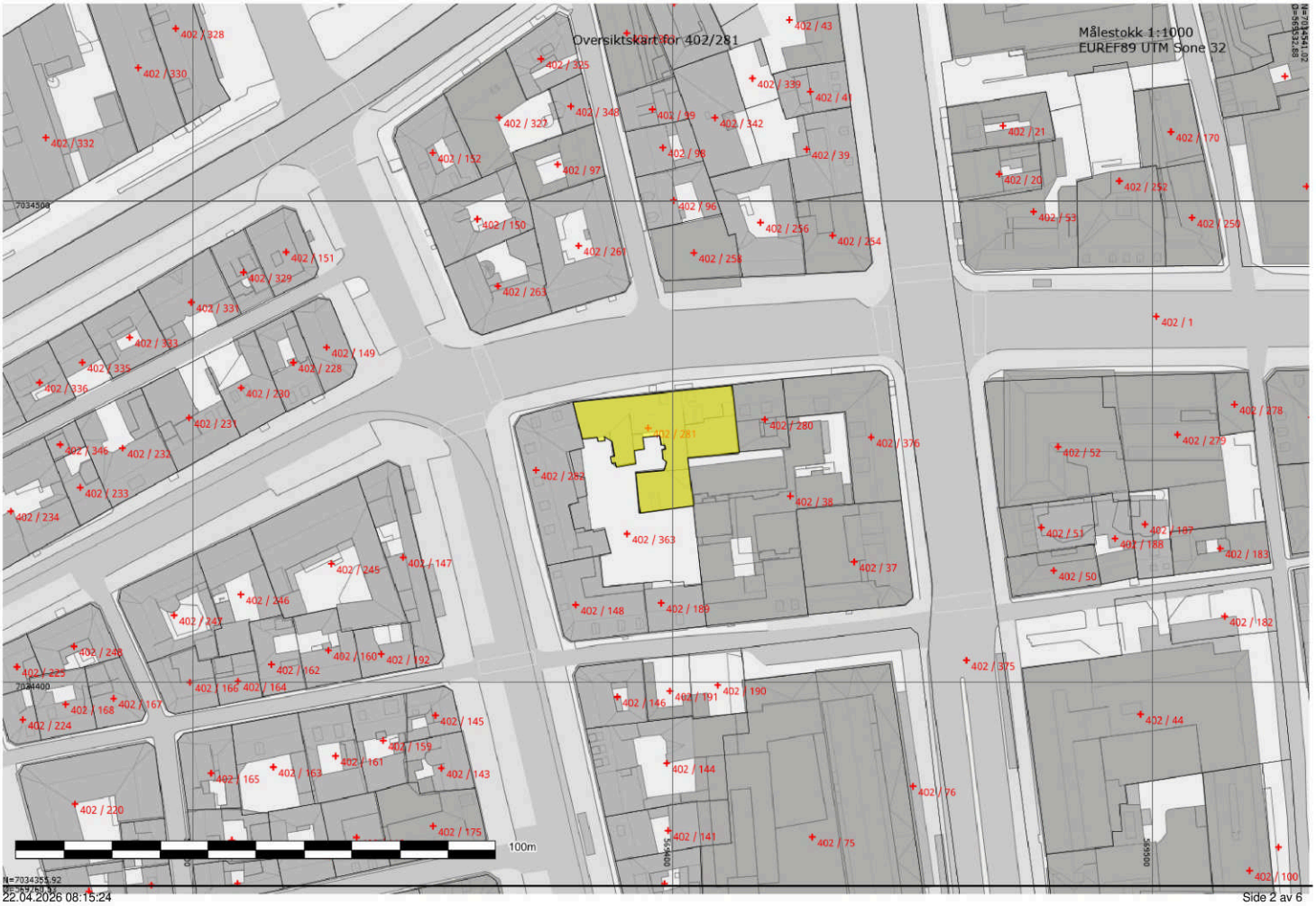
Trondheim

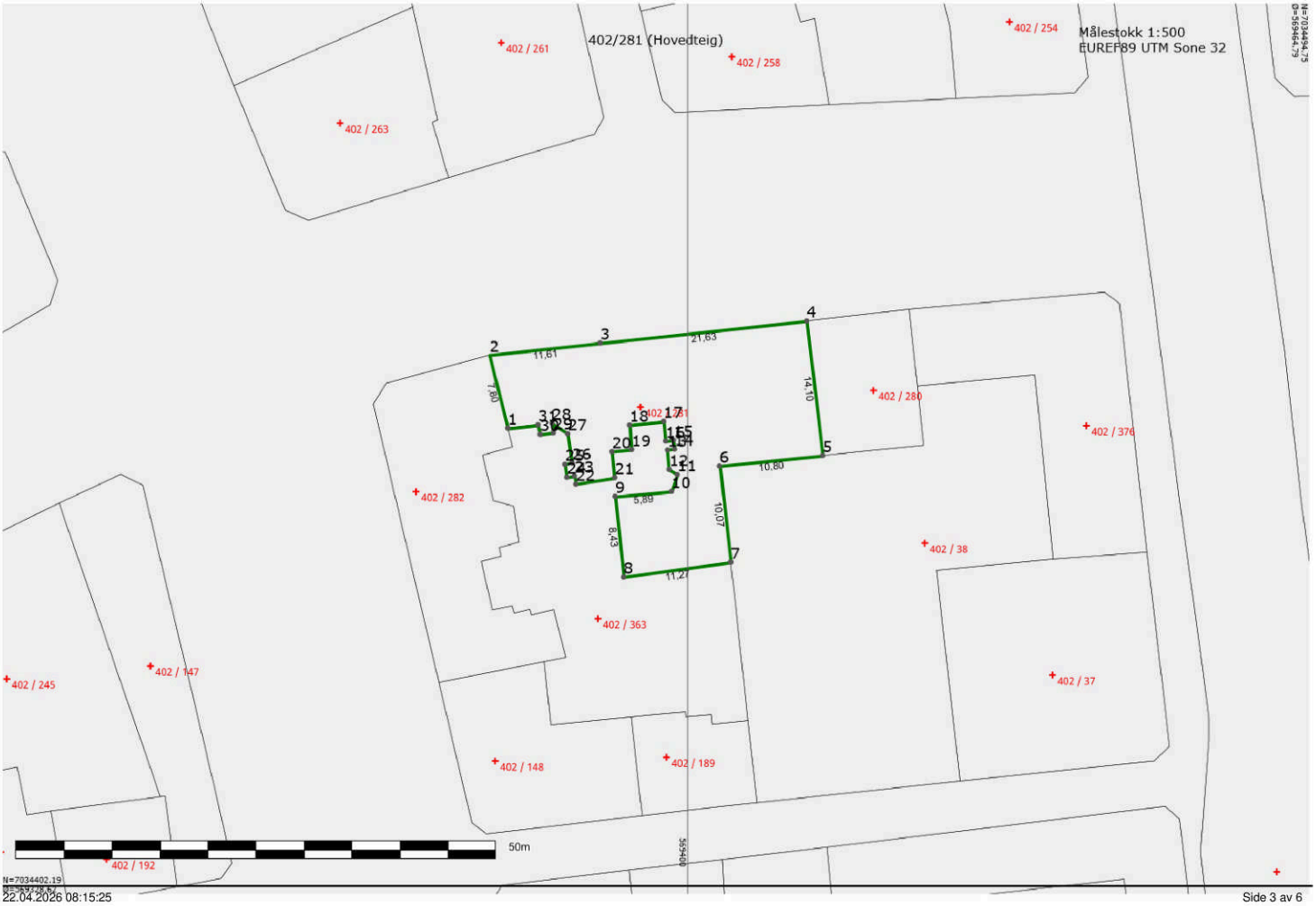
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**402**	**281**	**0**	**26**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 402/281
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
22.04.2026 08:15:24


402/281 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
402 / 261
402 / 258
402 / 254
402 / 263
402 / 280
402 / 376
402 / 282
402 / 38
402 / 363
402 / 245
402 / 147
402 / 37
402 / 148
402 / 189
402 / 192
50m
11,81
21,63
14,10
10,80
10,07
11,27
8,43
5,89
7,80
N=7034402,19
22.04.2026 08:15:25

Areal og koordinater

Areal: 498,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034452,80 Øst: 569395,09

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034450,64	569381,26	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,80	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034458,20	569379,35	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			11,61	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034459,50	569390,89	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			21,63	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034461,78	569412,40	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			14,10	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034447,78	569414,06	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			10,80	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034446,70	569403,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,07	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034436,70	569404,48	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			11,27	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034435,16	569393,32	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			8,43	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034443,54	569392,44	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			5,89	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034444,06	569398,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,85	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034445,81	569398,92	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,01	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034446,35	569398,07	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			2,02	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034448,36	569397,90	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,73	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034448,45	569398,62	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	

			0,95	Ikke hjelpelinje		11	
15	7034449,39	569398,52	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,83	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034449,29	569397,70	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			2,07	Ikke hjelpelinje		11	
17	7034451,35	569397,49	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,57	Ikke hjelpelinje		11	
18	7034450,96	569393,94	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			2,56	Ikke hjelpelinje		11	
19	7034448,41	569394,16	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			2,06	Ikke hjelpelinje		11	
20	7034448,19	569392,11	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			2,71	Ikke hjelpelinje		11	
21	7034445,50	569392,40	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			4,12	Ikke hjelpelinje		11	
22	7034444,82	569388,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,86	Ikke hjelpelinje		11	
23	7034445,67	569388,19	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,79	Ikke hjelpelinje		11	
24	7034445,54	569387,41	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,34	Ikke hjelpelinje		11	
25	7034446,87	569387,21	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,75	Ikke hjelpelinje		11	
26	7034447,01	569387,95	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,08	Ikke hjelpelinje		11	
27	7034450,06	569387,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,97	Ikke hjelpelinje		11	
28	7034451,16	569385,87	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,01	Ikke hjelpelinje		11	
29	7034450,16	569386,01	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,39	Ikke hjelpelinje		11	
30	7034449,99	569384,63	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,03	Ikke hjelpelinje		11	
31	7034450,99	569384,40	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	

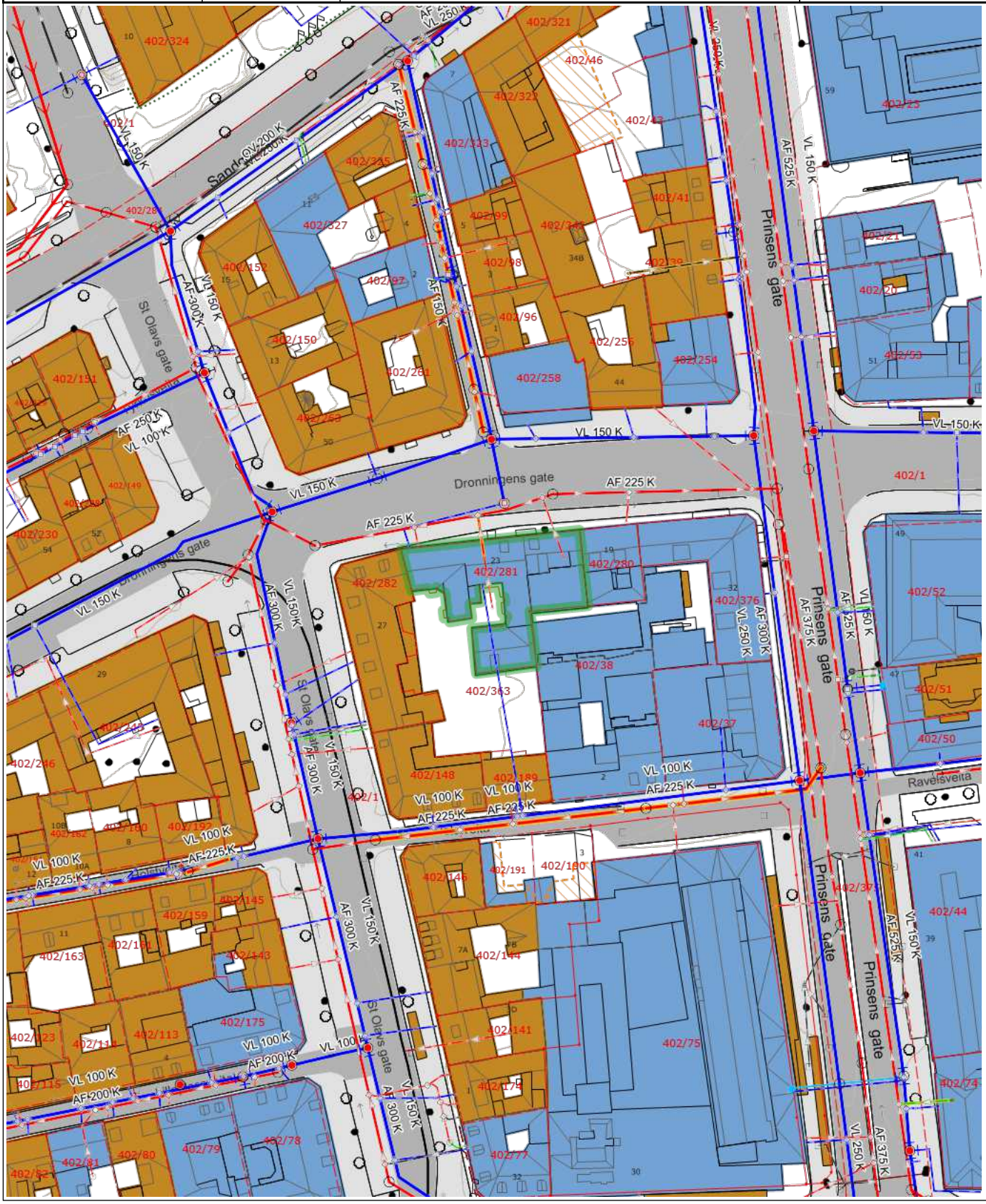
			3,16	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Dronningens gate 23 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

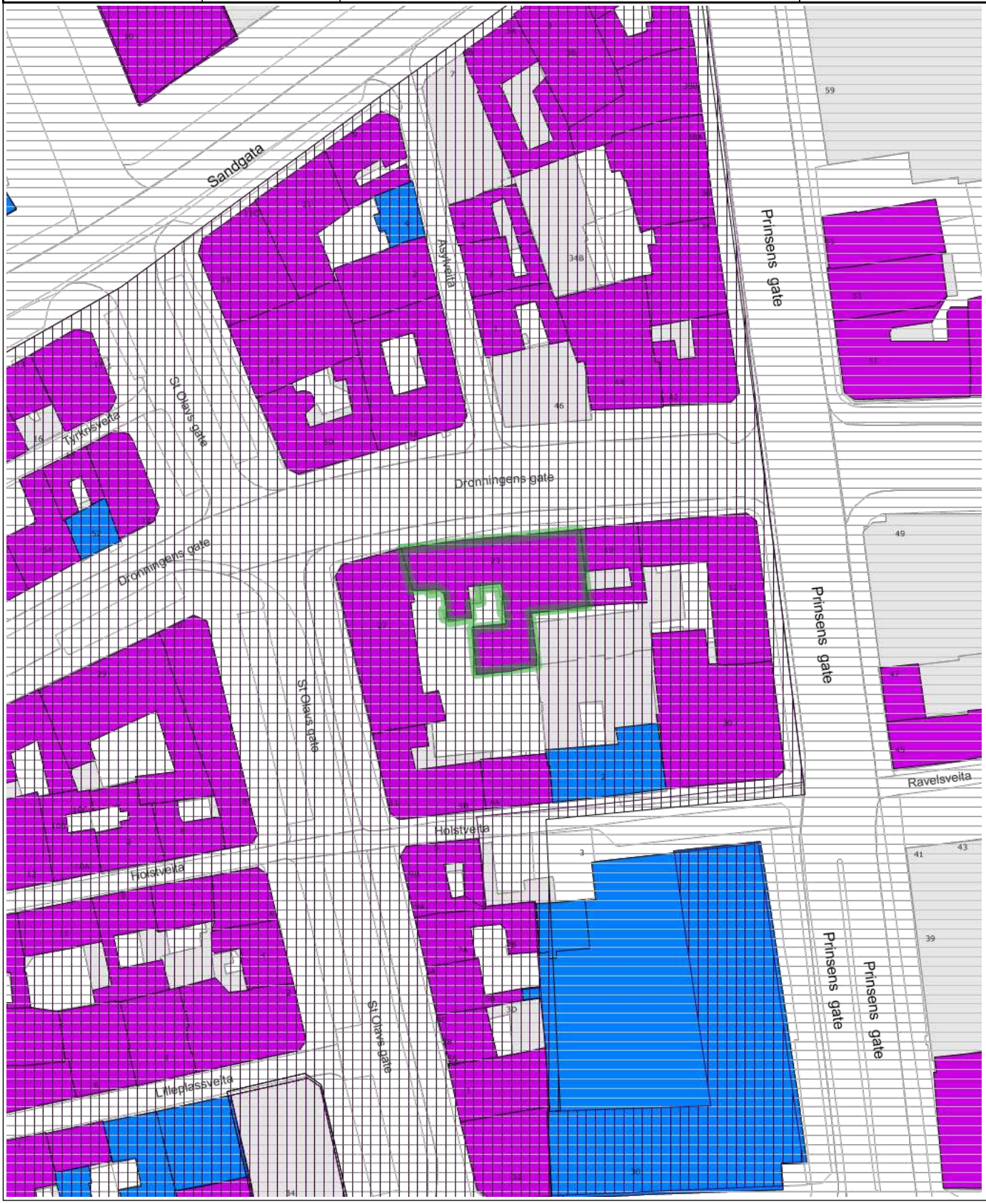


Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Dronningens gate 23 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



R 118, Midtbyplanen
St.f. 28.08.81

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

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

2. Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.

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

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

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

I GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

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

§ 2
Bebyggelsen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

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

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

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

   Herberger o.l. er unntatt fra denne bestemmelse.

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

3. I områder vist med gul farge for boliger kan ved nybygg mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1. etasje. Disse må ikke være til ulempe for de omboende.

4. Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette for boligeiendommer som etter rådets skjønn har utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

5. I de påtenkte parkeringshusene i Sandgata kan sokkeletasje og deler av 1. etasje, med bygningsrådets samtykke, nyttes til henholdvis lager og forretninger.

§ 4
Trafikkområder

1. Områder som er vist med grå farge på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gater med fortau, gang- og sykkelveier, plasser, bruer, havneområder og parkeringsplasser.

2. Der avkjørsel kan løses mot annen offentlig gate tillates ikke direkte avkjørsel fra følgende hovedgater:

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

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

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

5. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.

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

§ 5
Friområder

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

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

§ 6

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

§ 7

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

II REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

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

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

A. Sanden-området

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

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

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

§ 11

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

§ 12

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

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

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

Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller liknende.

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

B. Området sør for Vår Frue Kirke

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

§ 16

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 17

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

§ 18

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

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

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

§§ 19, 20, 21, 22 og 23

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

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

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

§ 24

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 25

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

§ 26

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

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

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

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

§ 27
Nybygg

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

§ 28

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

§ 29

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

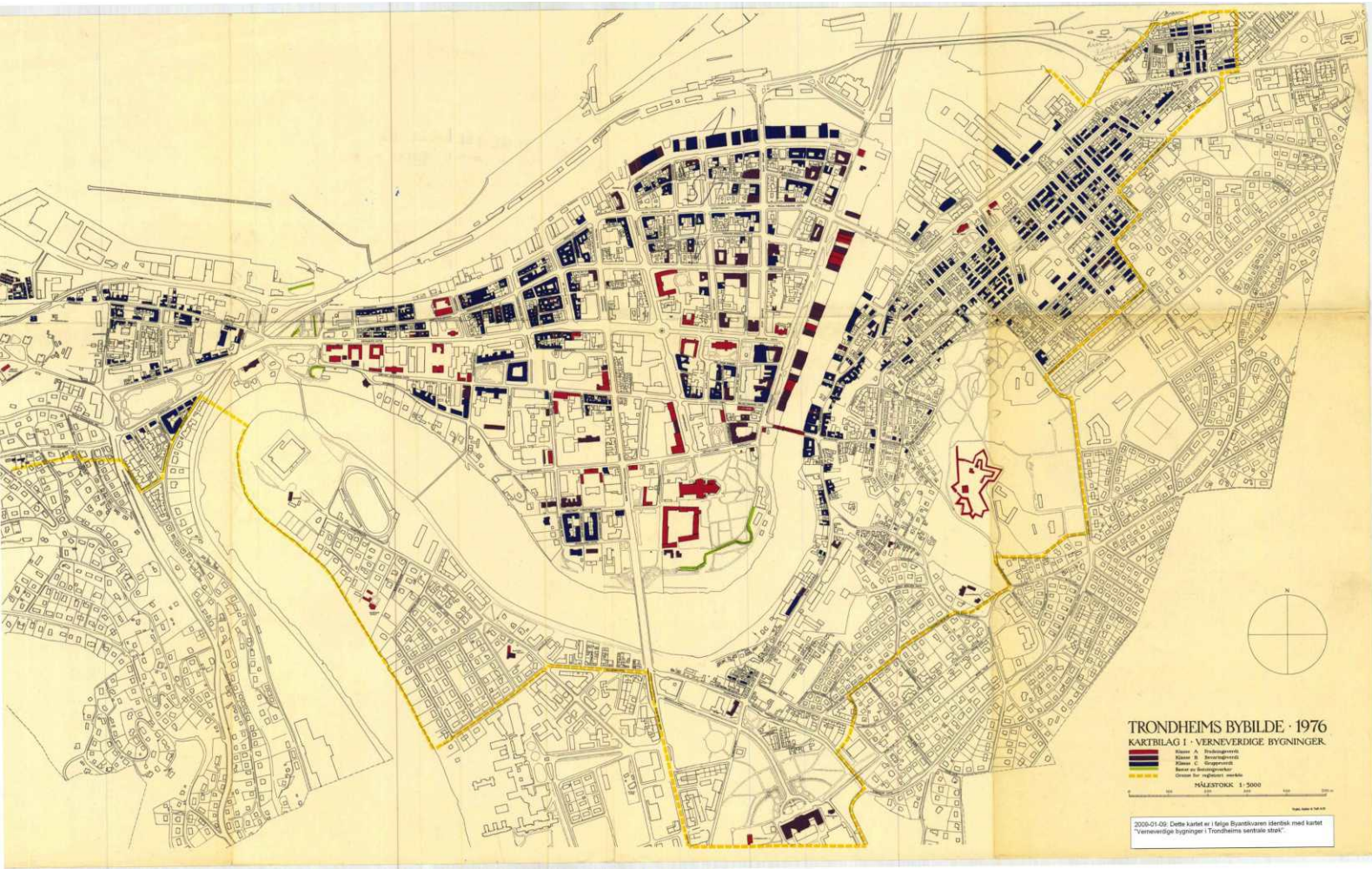
Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 34

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

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26 august 1981
Etter fullmakt Hilliane Hals


TRONDHEIMS BYBILDE · 1976
KARTBILAG I · VERNEVERDIGE BYGNINGER
Klasse A Bevaringsverdi
Klasse B Bevaringsverdi
Klasse C Gruppeverdi
Soner av bevaringsverdier
Grense for vaglistert område
MÅLESTOKK 1:5000
2009-01-09: Dette kartet er i følge Byantikvaren identisk med kartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk"

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

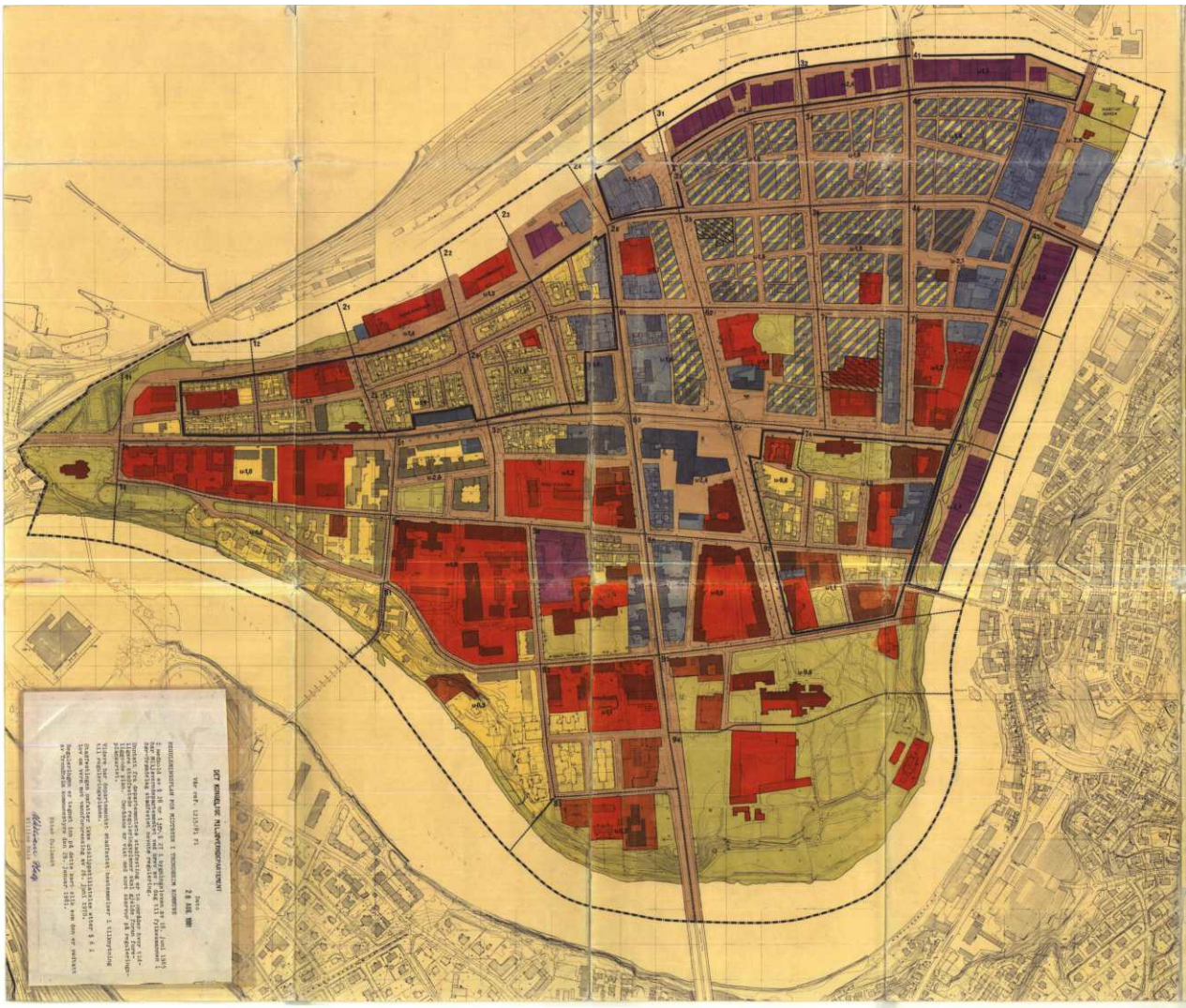
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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

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

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

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



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
- 64 kvartalsnummer

MÅLESTOKK:

STATENS KARTVERK
4918 Flekkefjord

TRONDHEIM KOMMUNE

PROSJEKTGRUPPEN FOR MIDTBYEN

27. september 1978

Bård Kristiansen

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.	
1	8.11.1979	Bygningsrådet	1	Okt. 1979		TEKNISK ANDELING PLANKONTORET
2	8.11-13.12.79	Offentlig ettersyn	2	Nov. 1979		REVIDERT
3	27.12.1979	Bystyrevedtak om reguleringen (Bystyresak 20c/1979)	3	Juni 1980		
4	9.7.1980	Bygningsrådet				
5	10.7-28.8.80	Offentlig ettersyn				
6	7.10.1980	Bygningsrådet				

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
1:2000	118		

DET KONGELIGE FELLESDEPARTEMENT

Dato: 26 JUNI 1981

Ytre ref: 1310/79 FI

REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av § 16 nr. 1 jfr. § 27 i lov om kommunal planlegging og arealdisponering av 14. juni 1965 nr. 4 (Arealplanloven) stadfester Kongen i statsråd herved reguleringsplan for Midtbyen i Trondheim kommune, datert 27. september 1978 med de endringer som fremgår av bystyrets vedtak av 20. desember 1979 og 10. juni 1980.

Vilkårene for dispensasjon etter arealplanlovens § 16 nr. 2 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 20. desember 1979, skal være oppfylt før det blir gitt tillatelse til bygging i samsvar med planen.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 3 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 4 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 5 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 6 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 7 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 8 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 9 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 10 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 11 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 12 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 13 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 14 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 15 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 16 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 17 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 18 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 19 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 20 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 21 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 22 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 23 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 24 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 25 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 26 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 27 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 28 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 29 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 30 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 31 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 32 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 33 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 34 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 35 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 36 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 37 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 38 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 39 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 40 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 41 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 42 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 43 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 44 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 45 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 46 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 47 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 48 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 49 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 50 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 51 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 52 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 53 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 54 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 55 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 56 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 57 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 58 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 59 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 60 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 61 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 62 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 63 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 64 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 65 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 66 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 67 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 68 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 69 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 70 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 71 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 72 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 73 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 74 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 75 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 76 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 77 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 78 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 79 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 80 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 81 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 82 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 83 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 84 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 85 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 86 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 87 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 88 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 89 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 90 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 91 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 92 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 93 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 94 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 95 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 96 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 97 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 98 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 99 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 100 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Dronningens gate 23 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

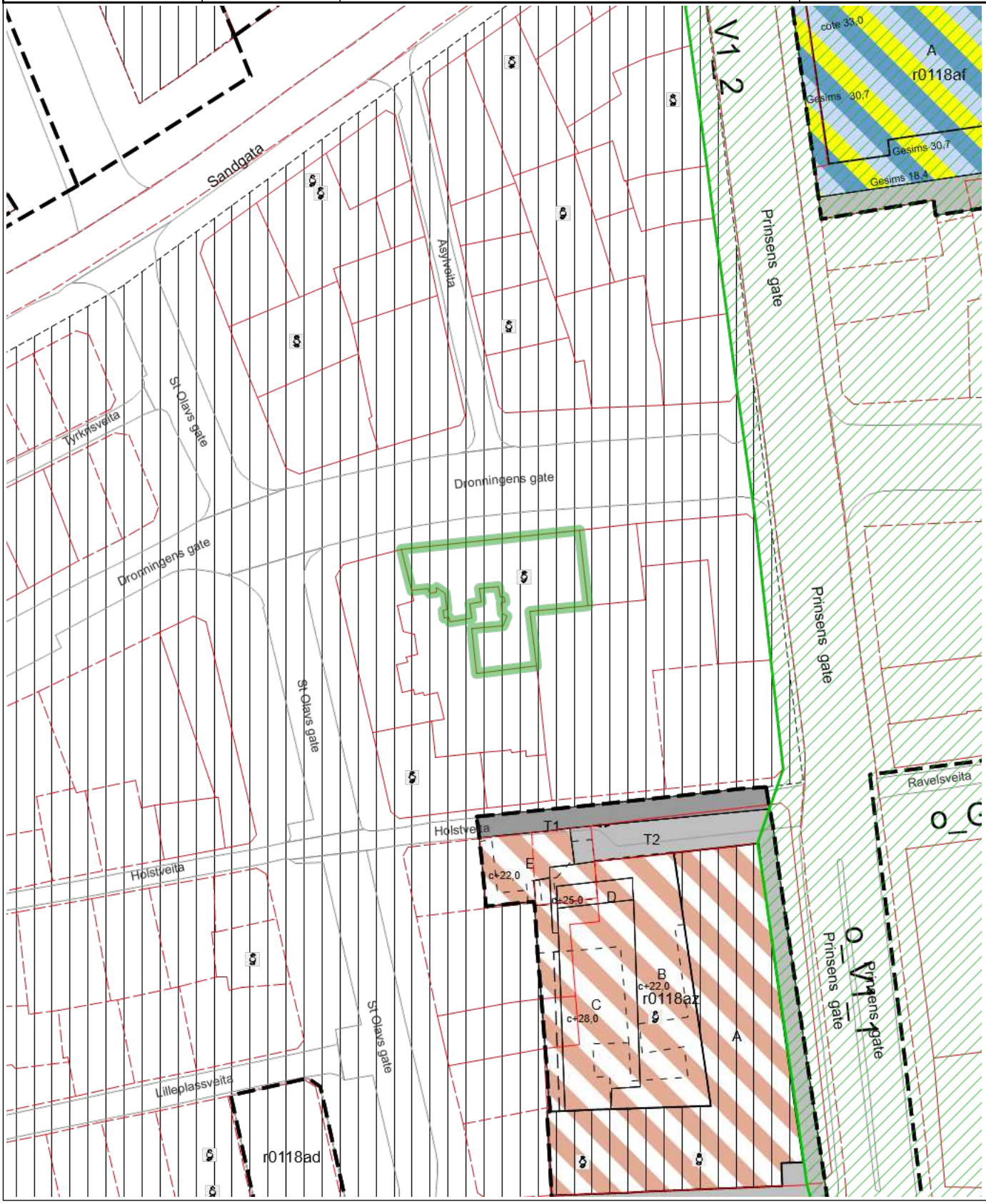


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Dronningens gate 23 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

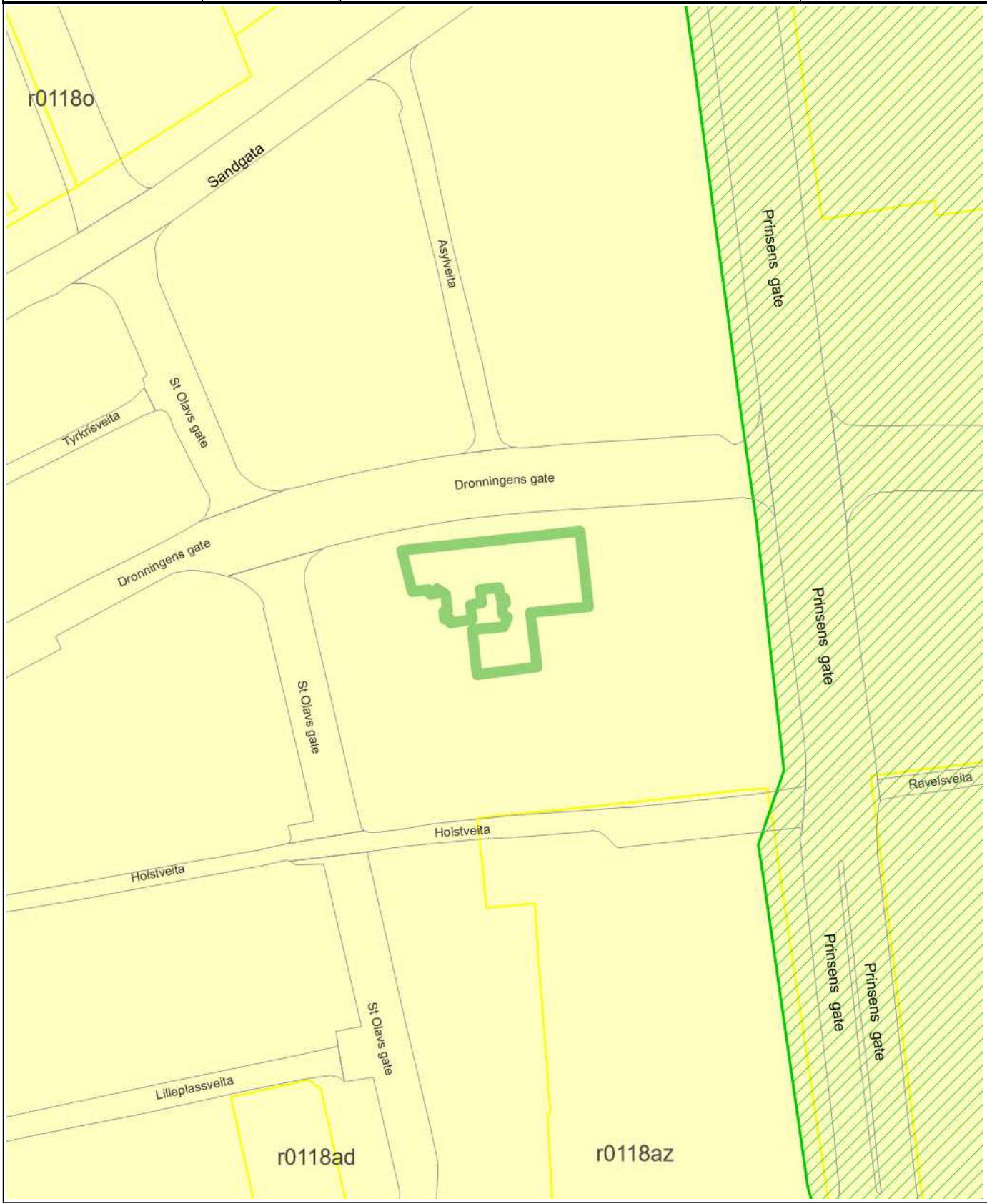


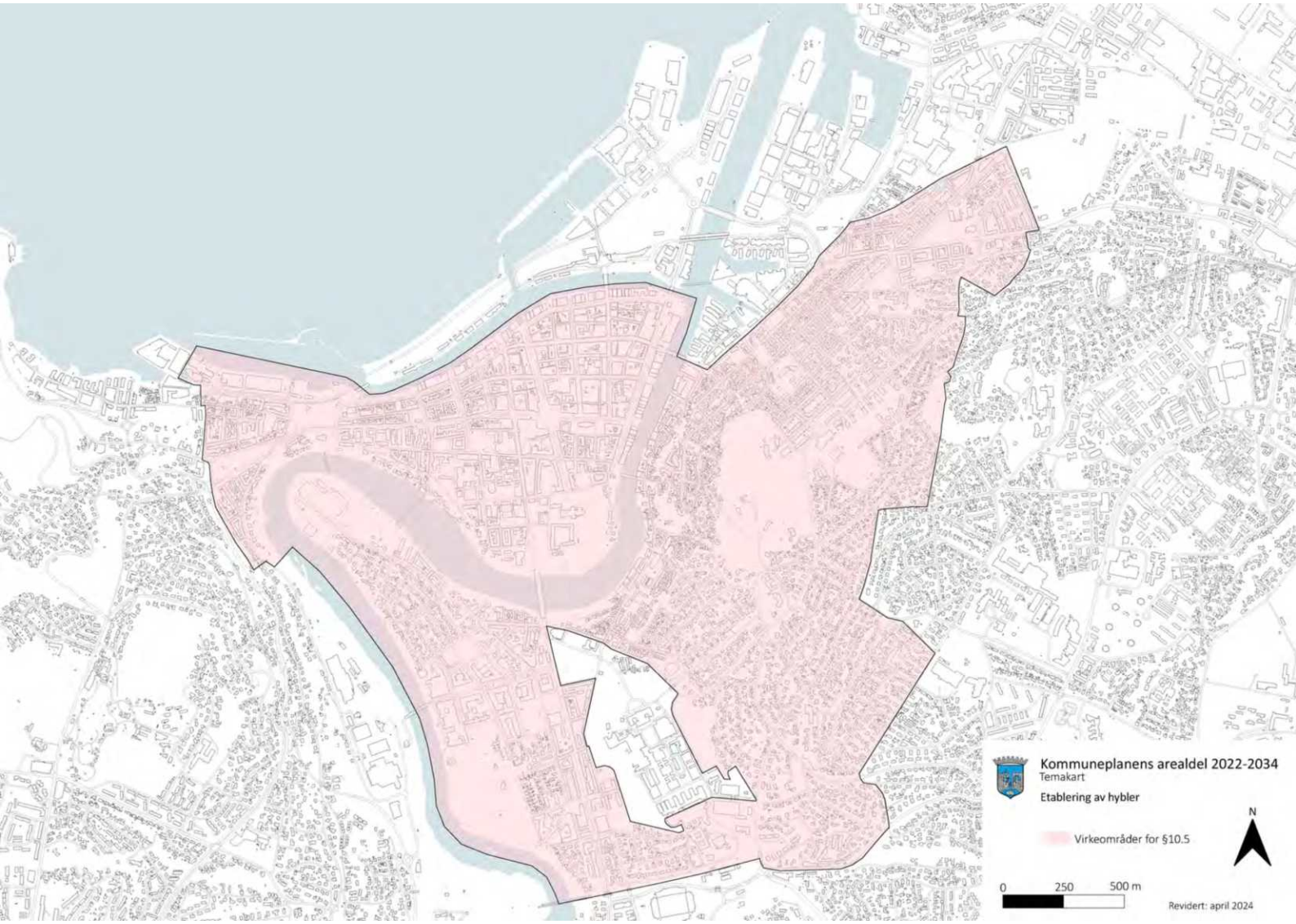
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Dronningens gate 23 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000




Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3028/12

Arkitektkontoret Kvadrat AS
Havstein Vestre

N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Sigurd Råberg	11/18708 Tidligere ref: 06/31314 oppgis ved alle henvendelser		17.07.2012

Dronningens gate 23, ferdigattest for ombygging

Byggested: **Dronningens gate 23** Gnr./Bnr.: **402/281**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver:

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 04.07.2012.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 699/07, FBR RAM 437/10, FBR IGT 834/10, FBR IGT 1836/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/18708	17.07.2012

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/18708	17.07.2012

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

PLAN ARKITEKTER AS

Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-17/80329 oppgis ved alle henvendelser		27.05.2019

Dronningens gate 23, ferdigattest for ombygging av næringslokale til boligformål

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	402/281/0/0, 402/281/0/0
Bygningsnummer:	10497728
Ansvarlig søker:	PLAN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BYGG DESIGN AS

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

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BYGG DESIGN AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 13.05.2019.

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 med følgende unntak: De to takterrassene på hhv. 22 og 30 kvm som er plassert over de to boenhetene utgår.

Ferdigattesten gjelder for øvrig slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 4025/15, BYGG-17/80329-7, BYGG-17/80329-18 og BYGG-17/80329-22.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

TOGIN AS

Rådhusvegen 3
7224 MELHUS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-21/82194 oppgis ved alle henvendelser	Odd Ivar Pedersen	28.06.2022

Dronningens gate 23, ferdigattest for utbedring av vannskadede brannskiller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	402/281/0/0
Bygningsnummer:	10497728
Ansvarlig søker:	TOGIN AS
Tiltakshaver:	SAMEIET DRONNINGENS GATE 23 TRONDHEIM
Forhåndskonferanse:	

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

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET DRONNINGENS GATE 23 TRONDHEIM

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.06.2022.

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 slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/82194-5.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

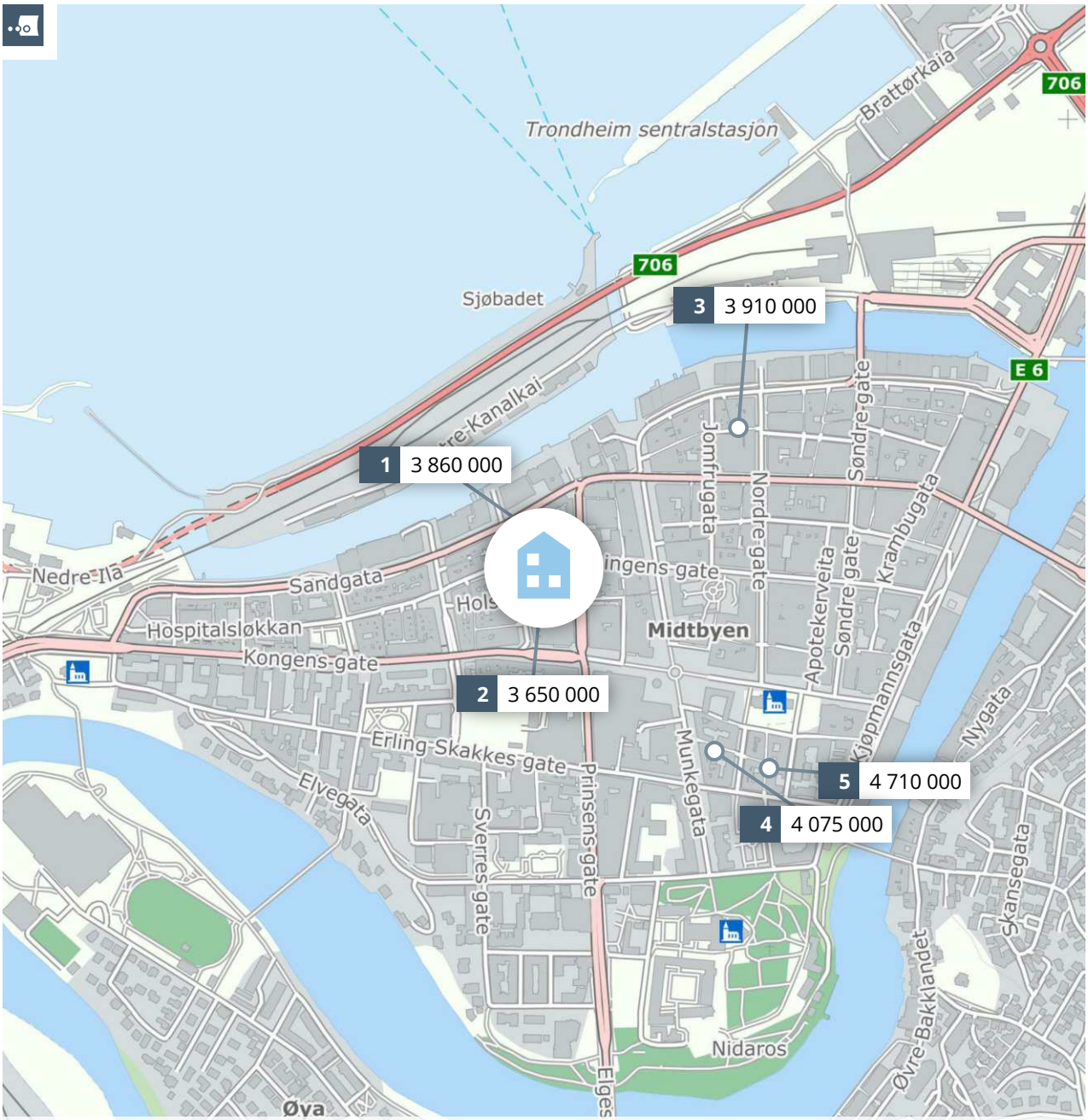
Klagen må undertegnes.

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

DRONNINGENS GATE 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 29.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dronningens gate 23, 7012 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1842

GNR 402 BNR 281 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 7

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	73 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Byggeår						1842

Fellesutgifter	2 358
Formue	0
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Asylveita 2				05.06.2025	3 690 000	**3 860 000**	0	3 860 000	**65 424**
	59 m²	1892	1. etg	2 sov						
2	Dronningens gate 23				30.09.2024	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**67 593**
	54 m²	1842	3. etg	2 sov						
3	Ørjaveita 2				27.03.2026	3 590 000	**3 910 000**	0	3 910 000	**97 750**
	40 m²	2005	6. etg	1 sov						
4	Munkhaugveita 7				21.04.2026	4 150 000	**4 075 000**	0	4 075 000	**70 259**
	58 m²	1846	1. etg	2 sov						
5	St Jørgensveita 7				31.07.2025	4 290 000	**4 710 000**	0	4 710 000	**82 632**
	57 m²	1846	1. etg	2 sov						

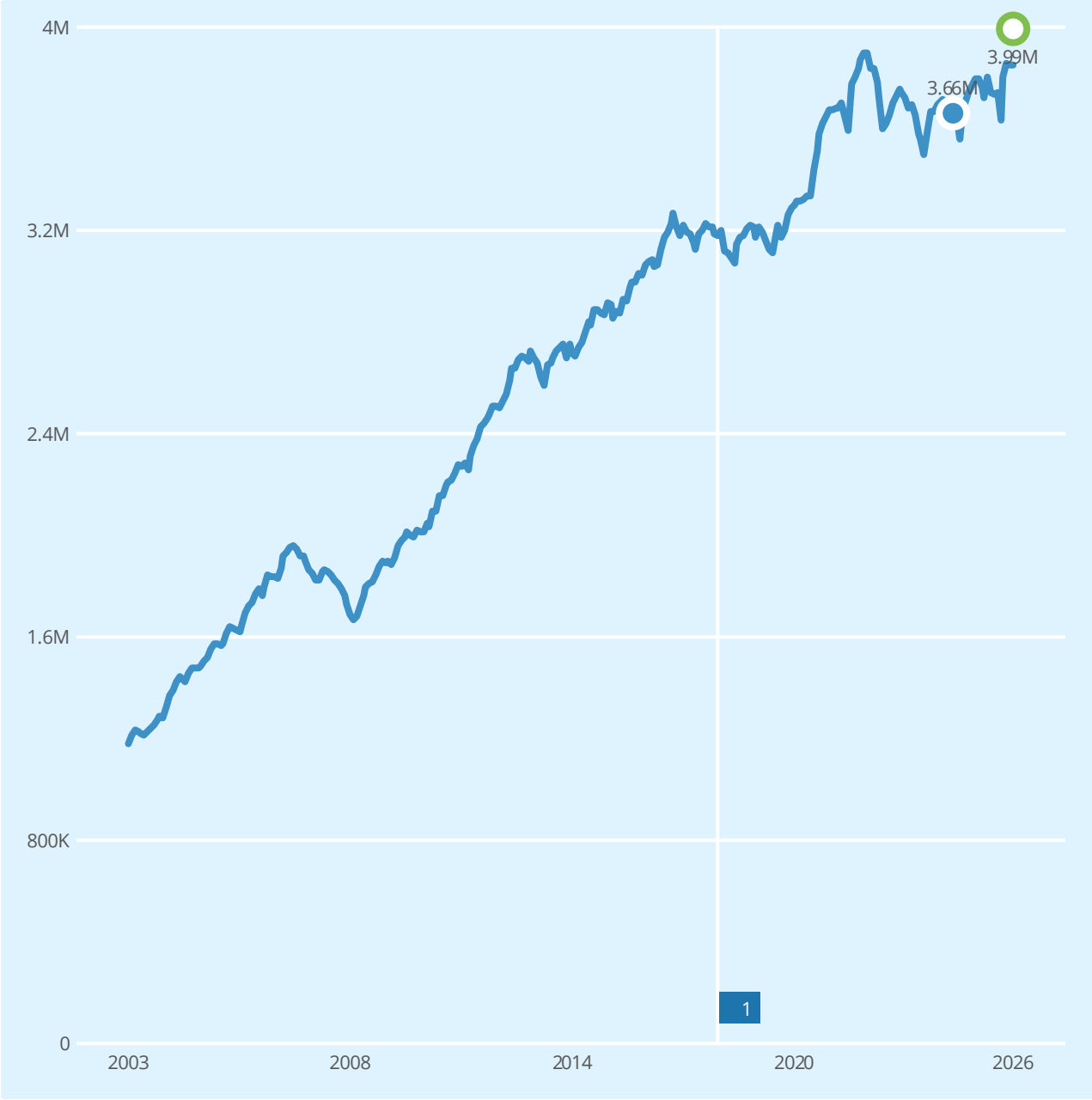
Særdeles flott 3-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet midt i sentrum av Trondheim. Her bor man i umiddelbar nærhet til alt man trenger i det daglige, samtidig godt skjermet. Leiligheten ligger mot rolige omgivelser i byggets toppetasje og nyter godt av en gjennomgående høy standard fra 2019 som er sjelden å finne i sentrum.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

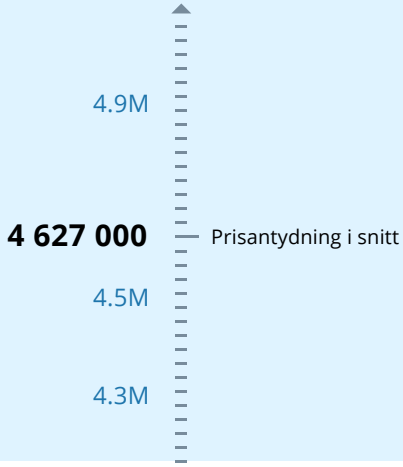
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.05.2024	13.09.2024	22.10.2024	3 490 000	3 650 000	10 562	3 660 562	
16.05.2018		16.05.2018	-	4 000 000	-	4 000 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 7012 TRONDHEIM nå



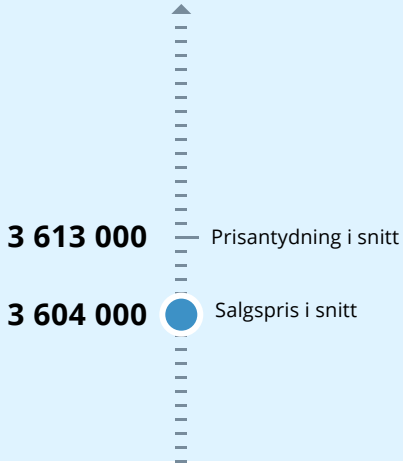


Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

Leiligheter solgt i 7012 TRONDHEIM siste 3 mnd



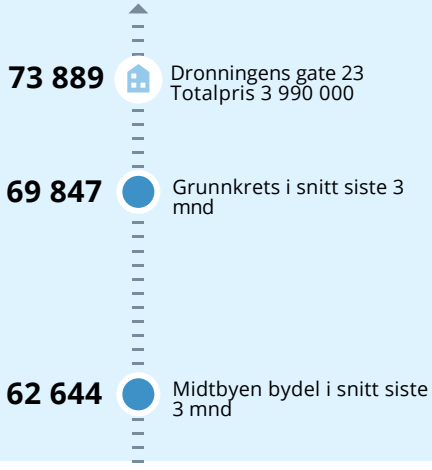


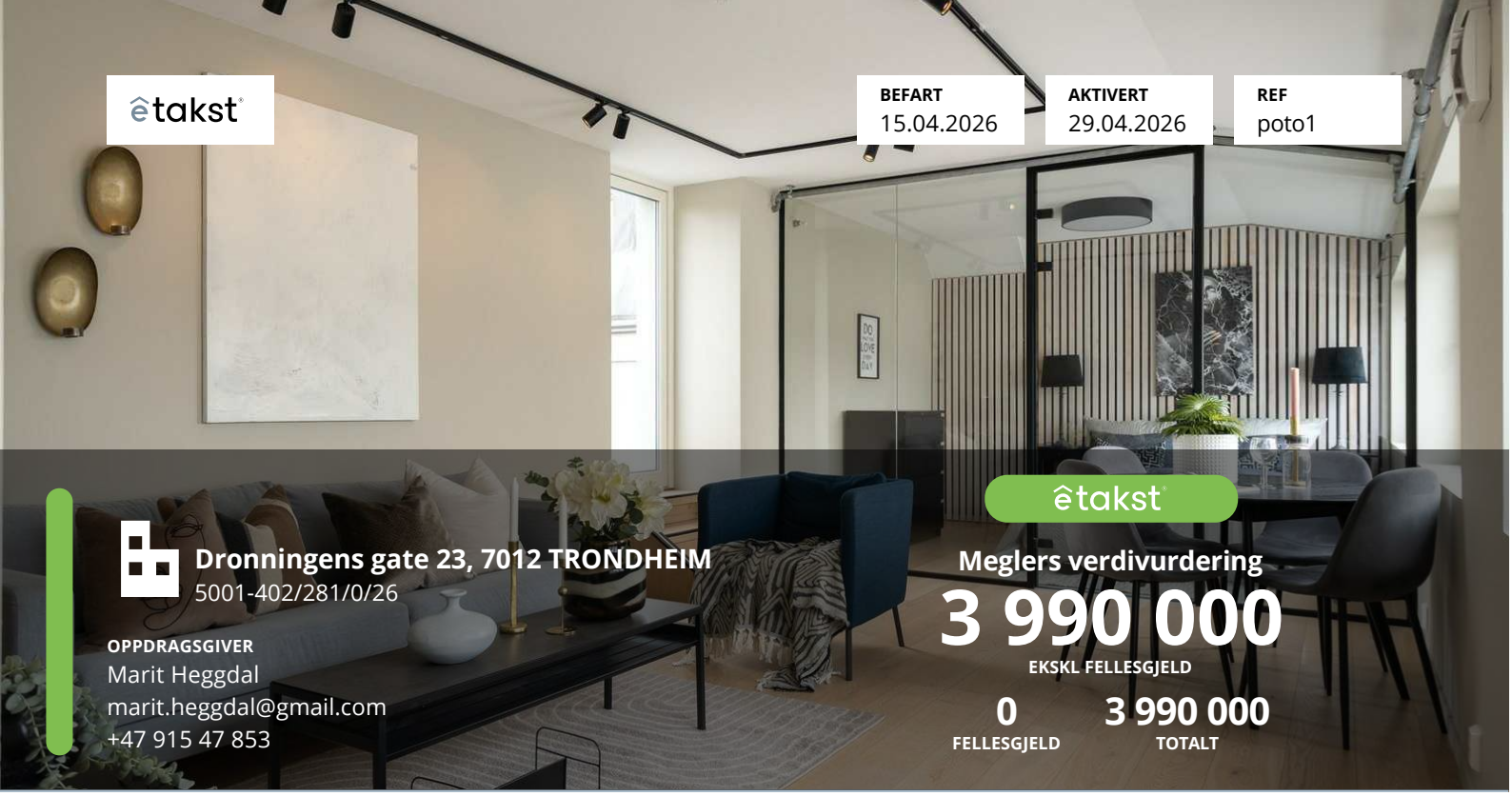
Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser





BEFART	AKTIVERT	REF
15.04.2026	29.04.2026	poto1

Dronningens gate 23, 7012 TRONDHEIM
5001-402/281/0/26

OPPDRAGSGIVER
Marit Heggdal
marit.heggdal@gmail.com
+47 915 47 853

Meglers verdivurdering

3 990 000

EKSKL FELLESGJELD

0	3 990 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	498 m2
Byggeår	1842
Soverom	2
Etasje	3
Fellesutgifter	2 358
Formue	0

AREAL

BRA-i	54 m2	TBA	36 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Dronningens Gate 23, 7012 Trondheim	30.09.2024	3 650 000	0	3 650 000	1842	54 m²
Asylveita 2, 7012 Trondheim	05.06.2025	3 860 000	0	3 860 000	1892	59 m²
St Jørgensveita 7, 7013 Trondheim	31.07.2025	4 710 000	0	4 710 000	1846	57 m²

Særdeles flott 3-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet midt i sentrum av Trondheim. Her bor man i umiddelbar nærhet til alt man trenger i det daglige, samtidig godt skjermet. Leiligheten ligger mot rolige omgivelser i byggets toppetasje og nyter godt av en gjennomgående høy standard fra 2019 som er sjelden å finne i sentrum.

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

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

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

PRIVATMEGLEREN

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

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

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