



aktiv.

Starrmyra 2, 7091 TILLER

**NY PRIS! | Romslig og moderne
2-roms leilighet i 2. etasje |
Attraktiv beliggenhet | Balkong |
P-plass med elbillader**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 164 993,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 874 556,-
Felleskostn.: Kr 4 495,-
Selger: Henrik Riststad Hanebrekke

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 67/77 kvm
Tomtstr.: 44000 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 323, bnr. 763
Andelsnr.: 58
Oppdragsnr.: 1710250100

NY PRIS! | Romslig og moderne 2-roms leilighet i 2. etasje | Attraktiv beliggenhet | Balkong |

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Starrmyra 2 - en pen og moderne 2-roms leilighet med god planløsning og en innbydende utførelse. I 2. etasje i et svært ettertraktet borettslag på Tonstad/Tiller finner du denne innbydende og moderne leiligheten.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Overbygd balkong
- Lys og stilfull stue
- Svært gode kollektivforbindelser
- Flislagt bad med gulvvarme (2015)
- Fast parkeringsplass med elbil-lader
- To kjellerboder på til sammen ca. 9 kvm
- Romslig soverom med praktisk garderobeløsning
- Moderne kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Kort vei til Bunnpris Tonstad og shoppingmuligheter i Tillerbyen
- Innvendig bod samt skyvedørsgarderobe vis-à-vis badet for ekstra oppbevaring

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Energiattest	39
Tilstandsrapport	40
Vedtekter	56
Vedtekter for bebortjenester	64
Husordensregler	66
Midlertidig brukstillatelse	70
Reguleringskart	115
Planoversikt	118
Reguleringsplan	120
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 67 m² Entre, stue, kjøkken, gang, bad, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7,5 og 2 m². Medtatt som BRA-E.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har en spesiell karakter som gjør den noe utfordrende å måle nøyaktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

44000 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Tiller er en bydel sørøst i Trondheim som har blitt et svært populært bosted for folk i alle aldre. Med sin nærhet til sentrum, et bredt spekter av servicefunksjoner, gode kultur- og aktivitetstilbud samt et variert utvalg av skoler og barnehager, tilbyr Tiller et attraktivt bomiljø. Området består av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leiligheter, og er kjent for sine trygge internveier som skaper et barnevennlig og rolig nærmiljø.

Servicefunksjoner

Tiller har et omfattende utvalg av butikker og kjøpesentre. City Syd, StorM og TillerTorget dekker alt fra daglige nødvendigheter til spesialvarer. I tillegg finner man store varehus som Elkjøp, Staples, XXL, Jula og Biltema i nærområdet. Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Obs på City Syd, samt Rema 1000, Bunnpris, Meny og Kiwi. Området har også et bredt utvalg av servicetjenester, inkludert bilverksteder, bilforhandlere, legesentre og tannleger.

Skoler og barnehager

Tiller har flere skoler, blant annet Tonstad barne- og ungdomsskole, Rosten barne- og ungdomsskole og Hårstad barneskole. For videregående opplæring ligger både Tiller videregående skole og KVT på Østre Rosten, i nærheten av City Syd. Området har også flere barnehager, deriblant Porsmyra, Moltmyra, Romemyra, Tonstad, Rognbudalen, Hårstad og Gnist barnehage.

Kultur- og aktivitetstilbud

For den som er aktiv, tilbyr Tiller IL en rekke idrettsaktiviteter, inkludert fotball, håndball, ishockey, skyting og ski. Idrettslaget har rundt 1 000 medlemmer fordelt på ulike avdelinger. I tillegg finnes flere treningssentre i nærheten, som 3T Rosten, Impulse og Fresh Fitness. For danseinteresserte tilbyr Enjoyballroom dansekurs for ulike aldersgrupper.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av blokkbebyggelse og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann opplyser om følgende Rune Normannseth opplyser om følgende

byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket har saltaksform, teknet med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El kontroll i 2022

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert på parkering som hører til leilighet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet skal ha et møte i mai med tobb angående ting som må gjøres på bygg å miljø rundt.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Avløpsrør: Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Vannledninger: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i gang og fungerte som tiltenkt.

Elektrisk: Det er gjennomført en elkontroll utført av Tobb og dokumentert rettet avvik utført av Buvik Elektro datert 05.04.2019. Utover dette mangler utførte arbeider på anlegget dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene på deler av anlegget. 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 og framlagt dokumentasjon.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med telenor.

Parkering

Det følger med én parkeringsplass inkl. motorvarmer til hver leilighet. Borettslaget har tilrettelagt for egne ladeplasser for el- og hybridbil. Det er kun disse plassene som skal benyttes for lading av slike biler, med mindre annet er avtalt med styret. Parkeringsplassene tildeles etter søknad til styret som fastsetter prioritetsrekkefølgen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP588599

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid

med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Medlskap velforening/huseierforening

Det er pliktig medlemskap i Tonstad Beboertjeneste.

Velforeningskontigenten er inkl. i felleskostnadene.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 682 809

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 731 235

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, elektroniske fellesavtaler og diverse drifts- og serviceavtaler.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Totalt: kr 4 495,-
- Felleskostnad renter kr 1 256,-
- Felleskostnad driftsdel kr 2 413,-
- Felleskostnad avdrag kr 267,-
- Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler kr 559,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 495

Andel Fellesgjeld

Kr 164 993

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Det planlegges nødvendig vedlikehold og rehabilitering i borettslaget, noe som kan påvirke økonomien. Det er foreløpig ikke fattet noen vedtak. For mer informasjon, vennligst kontakt styret.

Andel fellesformue

Kr 17 664

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Starmyra Borettslag

Organisasjonsnummer

931928481

Andelsnummer

58

Om borettslaget

Starrmyra Borettslag er etsamvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 20.03.2025: 35 862 475

Andel av saldo: 164 993

Første termin/første avdrag: 08.05.2024 (siste termin 08.11.2048)
annuitetslån, flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalens vilkår for oppsigelse er gjensidig på 6 måneder.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Felles forkjøpsrett storby
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr - 4 440 661,-

- Egenkapital: Kr 14 879 105,-
- Disponible midler: Kr 5 688 728,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 283 395,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgangen.

Dyrehold

Dyrehold i borettslaget er kun tillatt etter skriftelig avtale med styret for hvert enkelt dyr. Tillatelse gid etter skriftelig søknad på særskilt skjema som finnes på starrmyra.no. Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget og det er båndtvang hele året på borettslagets området.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 323, bruksnummer 763 i Trondheim kommune. Andelsnr. 58 i Starrmyra Borettslag med orgnr. 931928481

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/323/763:

03.09.2003 - Dokumentnr: 18284 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelser vedr fellesarealer og vedlikehold

Bestemmelse om felles vegg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for kommunen til stolpefester mm

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 14.11.1983.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger rammetillatelse for tilbygg og ombygging av borettslaget datert 06.05.09. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for saker omsøkt etter 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan søkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger ikke byggegodkjente plantegninger i forbindelse med oppføring av bygget. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.11.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåverende

byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Grønnstruktur - Framtidig

Grønnstruktur - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:

r0013p Nordre boligkvadrant i Heimdalsbyen, felt C2 (8.6.1982) og roo13x Porsmyra. Heimdalsbyen, (28.3.1985).

Vi gjør oppmerksom på at det er regulering under arbeid med planid 5001 r20240045 Torvmyra 4, Tonstad skole. Tonstad skole skal gå fra å være en barne- og ungdomsskole til å bli en ren barneskole for 700 elever. I den forbindelse må skolen rehabiliteres og utvides. Det skal også bygges en flerbrukshall/idrettshall.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

164 993 (Andel av fellesgjeld)

2 864 993 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 874 556 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 882 456 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 885 256 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

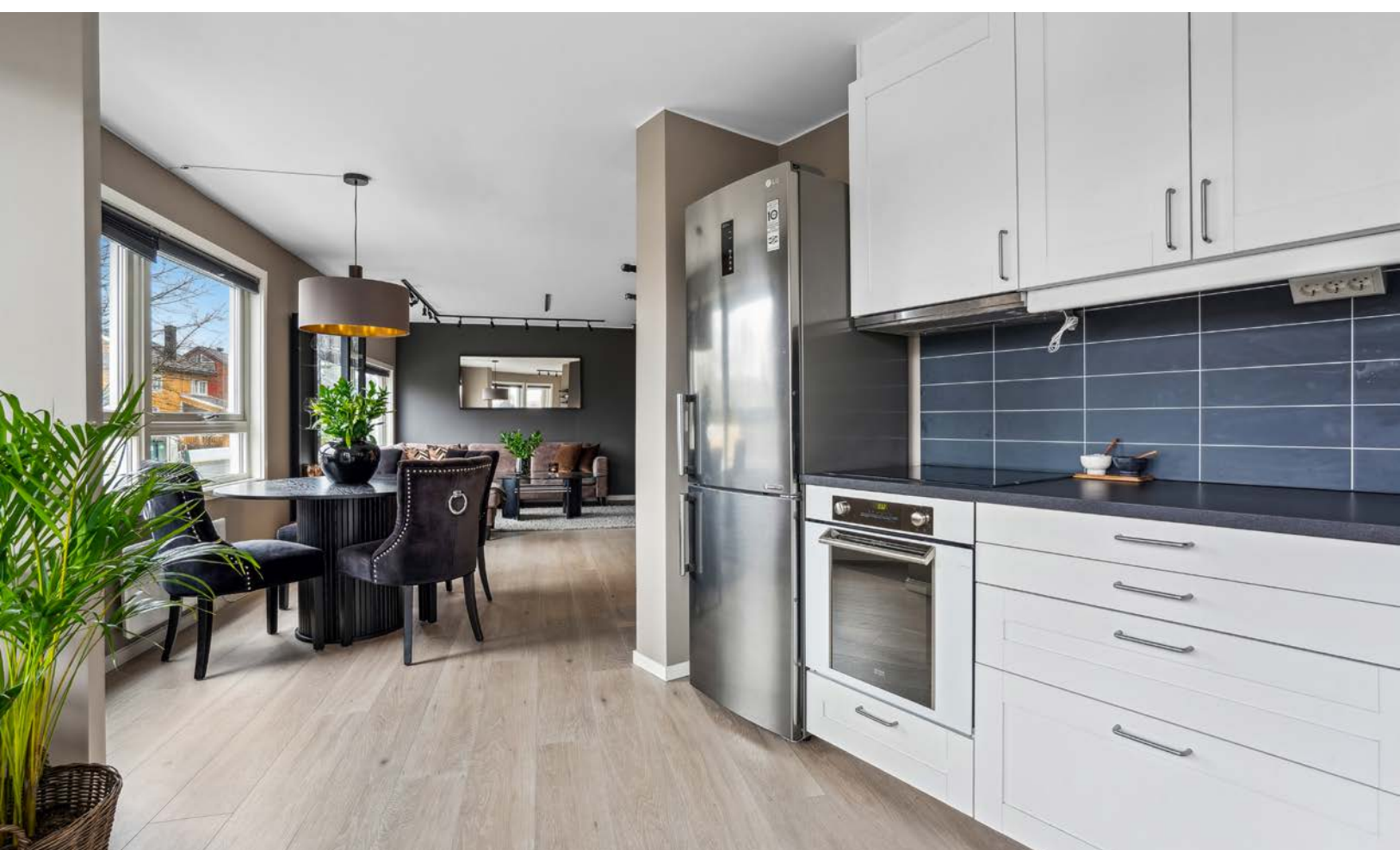
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

02.07.2025



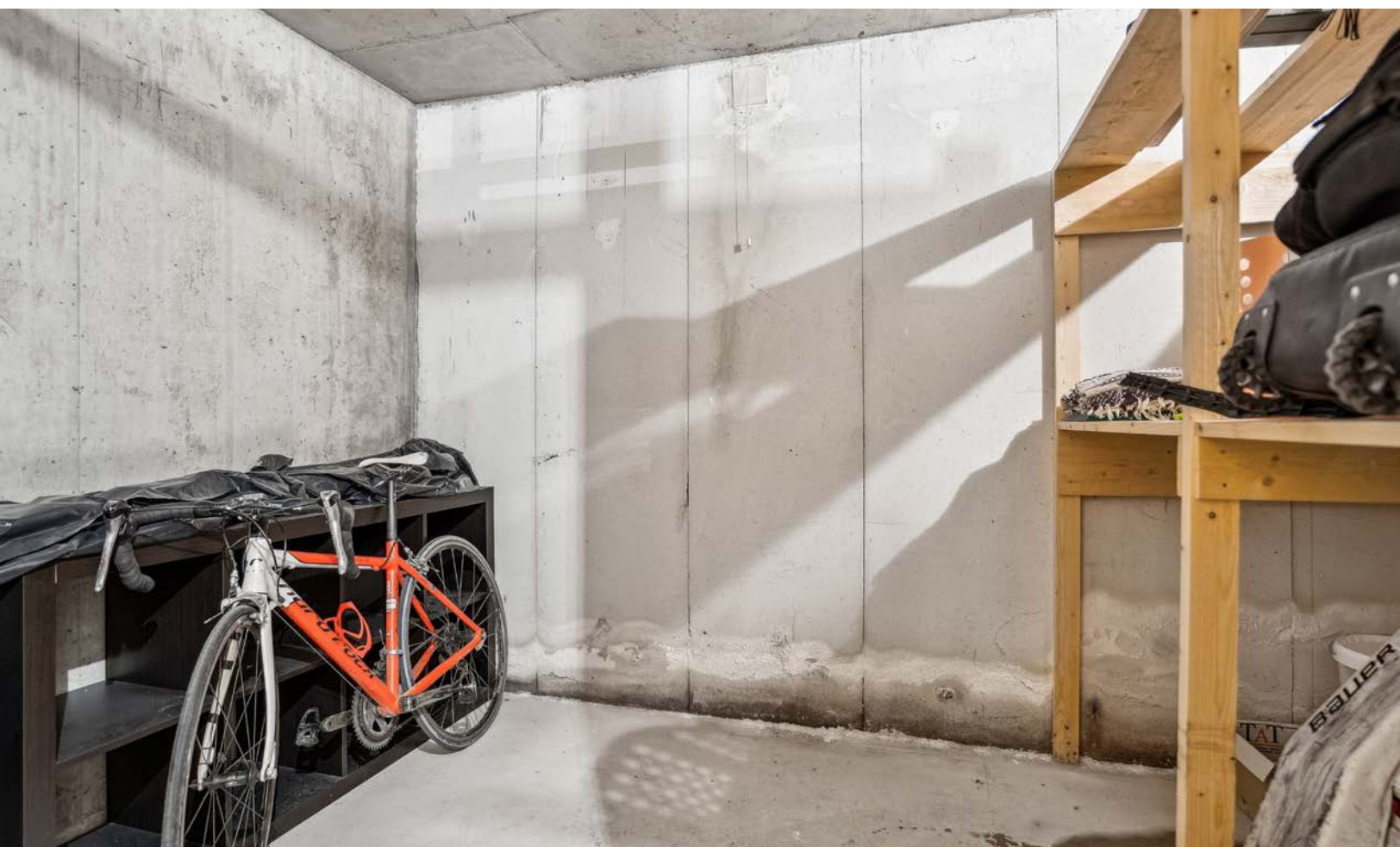




















Vedlegg

Nabolagsprofil

Starrmyra 2 - Nabolaget Tiller - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Torvmyra Linje 15, 16, 45, 51, 111	2 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje R70	6 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 11.3 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.) 493 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Rosten skole (1-10 kl.) 414 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 477 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	15 min 1.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	10 min 0.8 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	11 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

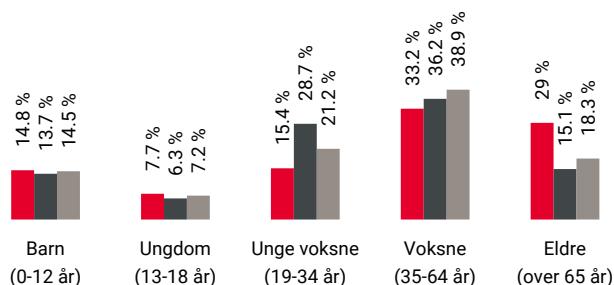
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tiller	1 037	457
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Porsmyra barnehage (1-5 år) 76 barn	4 min 0.4 km
Romemyra barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Moltmyra barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Obs City Syd	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

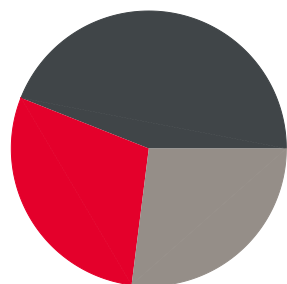
⚽ Tonstad skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km

⚽ Moltemyra balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 Impulse Treningssenter Trekanten 16 min 🚶

🚴 Hit Padel Trondheim 15 min 🚶

Boligmasse



29% enebolig
44% rekkehus
27% blokk

«Nærhet til butikker og friområde.
Gode gang- og sykkelveier tilgjengelig.
Stille og rolig tross sentral plassering
på Tiller.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



City Syd

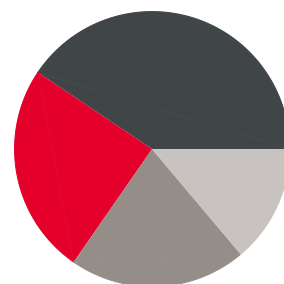
9 min 🚶



Apotek 1 City Syd

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
41% 6-12 år
21% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



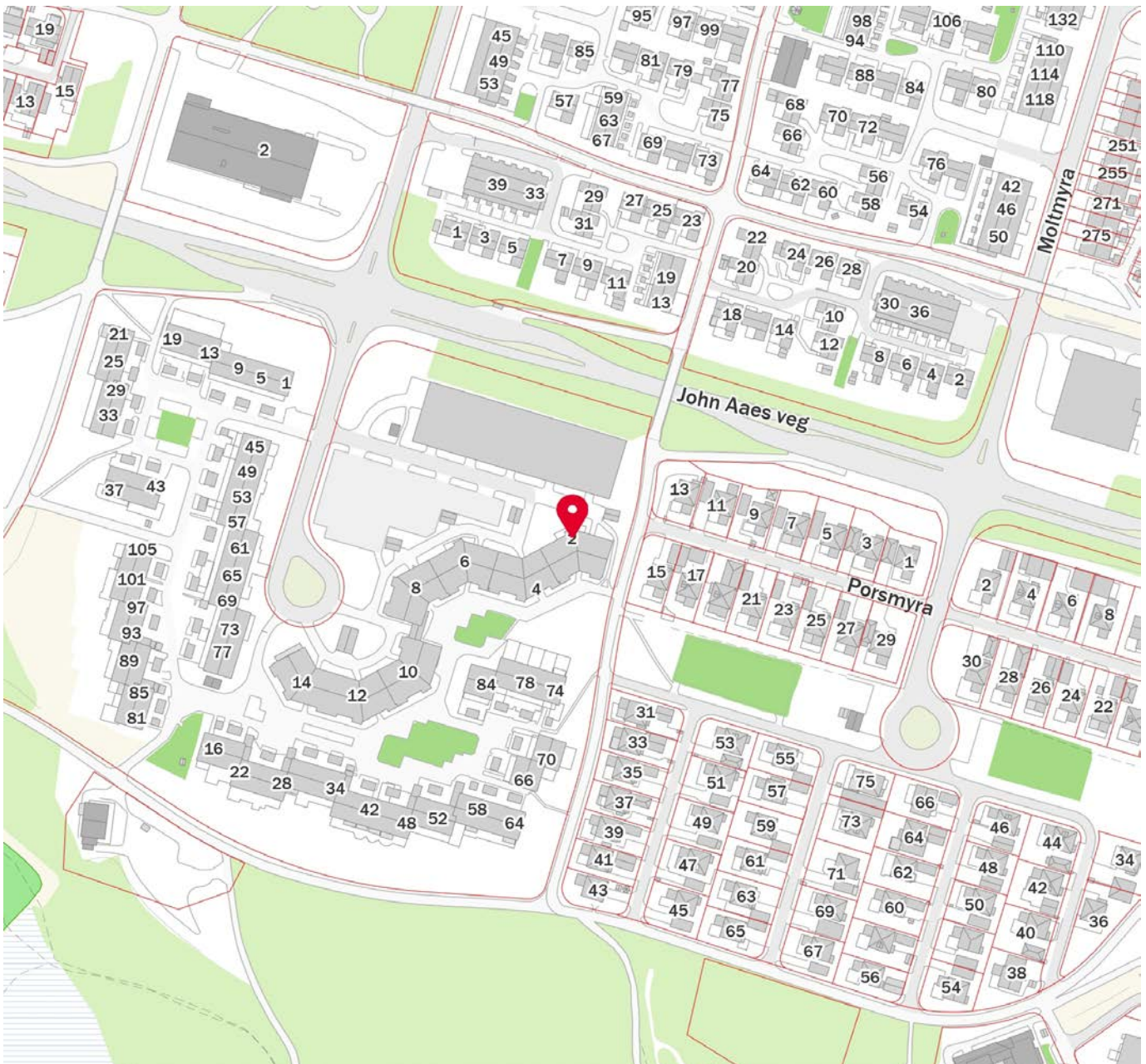
0%

47%

Tiller
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250100	
Selger 1 navn	
Henrik Rissstad Hanebrekke	
Gateadresse	
Starmyra 2	
Poststed	Postnr
TILLER	7091
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Henrik Hanebrekke	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Orkla sparebank
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250100

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HRH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Sameiet skal ha et møte i mai med tobb angående ting som må gjøres på bygg å miljø rundt.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250100

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Hanebrekke	001f3faf1a3bd5b078d830b7 657dcb144e1d7874	27.03.2025 16:19:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

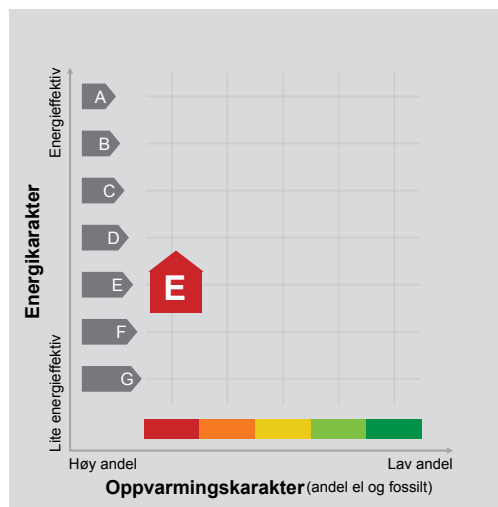
Document reference: 1710250100

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

ENERGIATTEST



Adresse	Starmyra 2
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	763
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182455164
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-96410
Dato	24.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Starrmyra 2

7091 TILLER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983

BRA: 67 m²

BRA-i: 67 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 323 BNR: 763

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Starrmyra 2
7091 Tiller

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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/29019>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i gang og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll utført av Tobb og dokumentert rettet avvik utført av Buvik Elektro datert 05.04.2019.

Utover dette mangler utførte arbeider på anlegget dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene på deler av anlegget.

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 og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det utføres en elkontroll uten avvik som er under 5 år. Eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.3.2025

Rapportdato
28.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Risstad Hanebrekke**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Starmyra 2, 7091 Tiller**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	763	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1983						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	67	67	0	0	6
Kjellerboder	10	0	10	0	0
Totalt m²	77	67	10	0	6

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	67	67	0	0	6
Totalt m²	67	67	0	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	67	62	5	Entre, stue, kjøkken, gang, bad, soverom.	Bod.
Totalt m²	67	62	5		

Bygning: Kjellerboder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Kommentar til arealberegning

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7,5 og 2 m². Medtatt som BRA-E.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har en spesiell karakter som gjør den noe utfordrende å måle nøyaktig.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong oppført i betong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Godkjent rehabilitering er datert 06.05.2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 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**

Innredningen er oppgradert av tidligere eier i 2021 og fremstår uten skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.6 Lovlighet

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 brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Midlertidig brukstillatelse er datert 14.11.1983.

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

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

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i gang og fungerte som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er gjennomført en elkontroll utført av Tobb og dokumentert rettet avvik utført av Buvik Elektro datert 05.04.2019. Utover dette mangler utførte arbeider på anlegget dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene på deler av anlegget. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det utføres en elkontroll uten avvik som er under 5 år. Eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det blir opplyst om normal drift. Vannsikkerheten ivaretatt med waterguard.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avtrekk for bygget. Det er ikke kjent om det er foretatt utskiftninger på anlegget. Dette til orientering. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert av tidligere eier i 2015.	
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?	Ja
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
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	
Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfullt heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. 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 fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Vedtekter
for Starrmyra Borettslag org nr. 931 928 481
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.04.1982,
sist endret 12.05.15, 23.05.18, 27.05.2020 og 10.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Starrmyra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Montering av varmepumpe på rekkehus skal stå så lite synlig som mulig. Ved montering i blokk skal denne monteres på balkongdekke

Borettslaget krever at varmepumpe monteres forskriftsmessig og at det opprettes en kontrakt mellom andelseier og borettslaget, hvor kostnader ved montering og vedlikehold er andelseiers ansvar. Montering av varmepumpe er søknadspliktig og følger andelen ved salg av andelsoverdragelse.

Borettslaget ved styret skal godkjenne installatør og valg av varmepumpe før montering.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsmelding med økonomisk status fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Øvrige forhold

12-1 Lading av biler i borettslaget

(1) Parkeringsplassene tildeles etter søknad til styret som fastsetter prioriteringsrekkefølgen.

(2) Den totale leiekostnaden settes opp på bakgrunn av et snittforbruk og energikostnad i året, administrasjonskostnader, vedlikehold, samt andel installasjonskostnad fordelt over forventet økonomisk levetid. Beløpene kan indeksreguleres.

VEDTEKTER FOR AS TONSTAD BEBOERTJENESTER

stiftet på konstituerende generalforsamling 17.01.1983 med endringer sist vedtatt i ordinær generalforsamling 12.06.2003, og i ekstraordinær generalforsamling 27.10.2003 og i ordinær generalforsamling den 21. juni 2011, 19. Juni 2012, 14.06.2017, 05.06.2018 og i ekstraordinær generalforsamling 08.09.2020.

§ 1 FIRMA

Selskapets navn er AS TONSTAD BEBOERTJENESTER og dets forretningskontor skal være i Trondheim.

§ 2 FORMÅL

Selskapets formål er å etablere og drive vaktmestertjeneste og annen service for beboerne i Tillerbyen. Selskapet kan også påta seg oppdrag for andre og kan selv eller som medeier oppføre og forvalte bygg og fast eiendom.

§ 3 AKSJEKAPITAL OG AKSJER

Aksjekapitalen er kr 391.500,- fordelt på 10 A-aksjer à kr 100,- og 3.905 B-aksjer à kr 100,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Selskapets B-aksjer skal ikke ha stemmerett på selskapets generalforsamling, men full utbytterett og andre rettigheter for øvrig. Selskapets A-aksjer skal ha alle rettigheter i selskapet.

Selskapet skal eies av beboerne i bydelen og kan selv eie kun 10 % av aksjene.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet de kun kan eies av beboerorganisasjoner i Tillerbyen og kan ikke selges eller pantsettes uten styrets samtykke.

Ved omsetning av aksjer har selskapet fortrinnsrett til erverv i form av egne aksjer forutsatt at aksjelovens krav til erverv av egne aksjer i kapittel 9 er tilfredsstilt. Dersom selskapet ikke benytter seg av sin fortrinnsrett, har de øvrige aksjonærene forkjøpsrett framfor andre aksjonærer. Ved omsetning av aksjer skal selskapets styre varsles og aksjelovens kapittel 4 gjelder så langt den passer.

Ved omsetning av aksjer skal verdien fastsettes til forholdsmessig andel av bokført egenkapital på omsetningstidspunktet. Ved erverv av egne aksjer kan dette fravikes ved beslutning i styret etter tildeling av fullmakt fra generalforsamlingen iht aksjelovens kapittel 9.

§ 4 STYRET

Styret skal bestå av en representant for hver aksjonær, valgt for 1 år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg, enten blant representantene for aksjonærene eller en ekstern styreleder. Det velges et tilsvarende antall varamedlemmer for 1 år.

Aksjonærene kan nominere kandidater til verv som styre- og varamedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når minst 5 styremedlemmer er tilstede. I tillegg deltar daglig leder på styremøtene. Selskapet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 5 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller til generalforsamling med minst 1 ukes varsel.

Styrets forslag til årsoppgjør, samt revisors beretning skal følge som vedlegg til innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Hver av aksjonærene kan velge inntil to representanter til generalforsamlingen. Generalforsamlingen behandler:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd.
2. Valg av styre, jfr. § 4.
3. Fastsette styrets godtgjørelse.
4. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
5. Eventuelt andre saker nevnt i innkallingen.

Forslag som en aksjonær ønsker forelagt den ordinære generalforsamlingen, må være innlevert skriftlig til styret innen 4 uker før generalforsamlingen.

§ 6 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtektene kan endres etter vedtak av generalforsamlingen med tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 7 OPPLØSNING

Selskapet kan oppløses etter vedtak av generalforsamlingen med tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 8 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Med min. 8 og max. 20 dagers varsel innkaller styret til ekstraordinær generalforsamling, når det finner det nødvendig eller revisor eller aksjonær som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

HUSORDENSREGLER FOR STARRMYRA BORETTSLAG

Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

1. Ro og orden i borettslaget

- 1.1. Det skal være ro i borettslaget mellom 23:00 og 07:00. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.
- 1.2. Unødig støy skal unngås så langt det lar seg gjøre, fra egen bolig og på fellesområder.
- 1.3. Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:

Mandag til torsdag	08:00 - 21:00.
Fredag	08:00 - 19:00.
Lørdag	10:00 - 18:00.
Søndager	12:00 - 16:00.

Helligdager ikke tillatt.
- 1.4. Sang eller musikkundervisning eller lignende som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har gitt samtykke.
- 1.5. Generell ro og orden gjelder i borettslaget. Banking av tepper og matter må bare foregå på steder hvor dette ikke sjenerer andre.

2. Bilhold og parkering

- 2.1. Andelseiere har parkering i garasje eller biloppstillingsplass og skal parkere på disse, også for korttidsparkering. Kjøretøyet skal være registrert. Gjesteparkering skal skje på garasjetaket. Disponerer husstanden mer enn ett kjøretøy kan gjesteparkeringen benyttes.
- 2.2. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, hengere eller avskiltede kjøretøy på borettslagets område. Styret kan, ved skriftlig søknad, gi samtykke til slik parkering for en kortere periode.
- 2.3. Det er ikke tillatt å foreta reparasjoner på kjøretøy som medfører fare og/eller ulempe for andre. Unntak er dekkskifte.
- 2.4. Borettslaget har parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Disse p-plassene kan kun benyttes av gjestende kjøretøy med godkjent bevis.
- 2.5. Kjøring i tun og foran blokker er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste (jfr. egen skilting), og da med meget sakte fart.
- 2.6. Vask av bil og mc på fellesområder er ikke tillatt. Når motorkjøretøyer vaskes renner miljøgifter og tungmetaller rett ned i sluk og ut i grunnen. Vasking av kjøretøy skal foregå på etablert vaskeplass.
- 2.7. Vaskeplass skal ryddes/spyles etter bruk. Vannslange låses inn i eget skap. Det er ikke tillatt å foreta reparasjoner og/eller oljeskift på vaskeplassen.
- 2.8. Det er kun beboere i borettslaget som kan leie ledige parkeringsplasser.

- 2.9. Det er kun styret som kan beordre borttauing av biler fra borettslagets områder.

3. Beplantning/hekk i borettslaget

- 3.1 Trær, busker, hekker og annen beplantning må holdes på en slik størrelse at de ikke er til vesentlig sjenanse og ulempe for de øvrige andelseierne eller fare for bygningsmasse eller beboere. Beplantningen skal beskjæres og trimmes ved behov. Mindre ulemper må man som nabo finne seg i.
- 3.2 Ved en eventuell konflikt vil styret bruke Grannegjerdeloven og Naboloven som retningslinjer. Og det må dokumenteres om vesentlig sjenanse eller ulempe og eventuell fare for bygningsmasse eller mennesker.
- 3.3 Ved konflikt må andelseiere gjøre et ordentlig forsøk på å løse dette seg imellom før styret kontaktes.
- 3.4 Hvis styret kommer frem til at en andelseier har brutt ordensreglene, vil andelseier bli varslet og må gjøre nødvendige tiltak på beplantningen.

4. Dyrehold

- 4.1 Dyrehold i borettslaget er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr. Tillatelse gis etter skriftlig søknad på særskilt skjema som finnes på starmyra.no. Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget og det er båndtvang hele året på borettslagets område.
- 4.2 Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring borettslagets områder. Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold. Ikke la dyra bruke barnas lekeområder for å gjøre fra seg.
- 4.3 Alle dyr skal være merket (med halsbånd eller lignende) slik at eier kan kontaktes. Det er båndtvang på katter og hunder.

5. Brannsikring

- 5.1. Alle leiligheter har fått utdelt 1 stk brannslukningsapparat og én røykvarsler for hver etasje. Disse tilhører den enkelte leilighet. Batteri til røykvarsler deles ut en gang pr år, fortrinnsvis i desember. Etterfylling av brukt brannslukningsapparat skjer ved henvendelse til styret eller vaktmester.
- 5.2. Grilling må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Faren for brann i forbindelse med grilling bes det spesielt tas hensyn til.
- 5.3. Det ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp og rester etter trevirke etc. i fellesareal og -rom. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning.
- 5.4. Det er forbudt å oppbevare motorkjøretøy, gass, eksplosiver eller tilsvarende innendørs.

6. Avfallshåndtering

- 6.1. Det er satt opp flere tømmepunkter for søppel i borettslaget. Ved kasting av avfall skal gjeldende renovasjonsselskaps tømmeregler følges. Avfall skal ikke settes ved siden av tømmepunktet eller på andre fellesområder i borettslaget.

- 6.2. Ved ekstratømming i regi av vaktmestertjenesten skal beboer selv bringe avfallet til oppstillingsplass for traktorhenger. Møbler skal være demontert. Ordningen kan ikke brukes til firmaavfall! Det er ikke tillatt å kaste farlig avfall(spesialavfall).
- 6.3. Det er ikke tillatt å bruke fellesområder til oppbevaring av avfall i påvente av månedlig tømming. Større mengder avfall kan bringes til gjenbruksstasjoner på Hegstadmoen eller Leangen

7. Særregler gjeldende for blokk

- 7.1. Sjenerende støy i fellesrom og trapper skal begrenses. Trapper og fellesrom skal ikke brukes som lekeplass.
- 7.2. Det er totalt røykeforbud på alle innendørs fellesareal.
- 7.3. Hoveddør til oppgang i blokk skal være låst hele døgnet, dette gjelder også dører inn til private boder og fellesrom. Det er montert porttelefon i hver leilighet for betjening av hoveddøren.
- 7.4. I blokkene er det ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp og rester etter trevirke etc. i fellesrom og areal. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning. Sesonglagring av møbler tillates, i den grad de merkes ordentlig, og lagres forsvarlig.
- 7.5. Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesareal. Dette for å holde rømningsveier åpne ved brann, og unngå høyere kostnader i forbindelse med renhold.
- 7.6. I blokk tillates kun bruk av elektrisk grill.
- 7.7. Hver oppgang bør velge en oppgangskontakt, som fungerer som oppgangens tillitsmann ovenfor styret. Oppgangskontakt har nødvendige fullmakter for å bestille mindre vedlikehold fra vaktmester.
- 7.8. Banking og risting av tepper/matter tillates ikke fra balkong.

8. Ytre vedlikehold og bygningsmessige endringer

- 8.1. Ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Dog begrenses dette til selve bygningen med trapp og eventuell balkong samt tilhørende sportsbod og originale skillevegger.
- 8.2. Gjerder rundt rekkehus, og terrasser i blokk og rekkehus er andelseiers vedlikeholdsansvar. Det samme gjelder for skillevegger og annet som er satt opp av andelseier.
- 8.3. Sett ikke opp solskjermer, markiser, terrasser, plattinger, gjerder, levegger etc. uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å endre på fasade eller sette opp skillevegger, terrasser, gjerder og lignende som avviker med bygningenes utforming og utseende. Endring av fasadenes farger tillates ikke uten styrets samtykke. Endringen skal i tilfelle gjelde alle i en og samme rekke.
- 8.4. Andelseier disponerer et gitt areal, stedvis med naturlige begrensninger. Tidligere dispensasjoner vedrørende arealets størrelse angitt i m² gitt andelseier(e) gjelder fortløpende inntil eventuelle endringer, til enhver tid, det sittende styre måtte vedta. Dette gjelder særskilt endeleiligheter. Andelseier plikter selv å vedlikeholde, herunder gressklipping, snørydding og strøing, det areal leiligheten naturlig disponerer.

9. Bruk av boligen

- 9.1. Ved utskifting av kjøkkenavtrekk må beboer påse at den nye ikke har motor, men spjeld. Vifte med motor vil skape vakuum i avtrekkskanalen slik at avtrekket ikke fungerer.

- 9.2. Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad, vaskerom og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i boligen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid slik at vann og avløp ikke blir frostskaadet.
- 9.3. I henhold til forskrifter skal ovn eller ildsted monteres av autoriserte fagfolk. Pipene ble rehabilitert i 1998 med innsetting av keramiske rør som krever at det tæs spesielt hensyn ved hulltaking. Skader som påføres pipeløpet ved feil hulltaking medfører erstatningsansvar begrenset oppad til kr. 100.000,- jfr. vedtak på ordinær generalforsamling 22. mai 2000.
- 9.4. Andelseier er selv ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at andelseier får omkostninger med å stake opp.

Pliker og mislighold

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel for boligselskapet, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Husordensreglene ble sist vedtatt på generalforsamlingen 25.05.2021

Starrmyra Borettslag



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: 8 71/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Tonstad Utbyggingselskap
Nordre gt. 6

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Starrmyra 1-19, Heimdalsbyen
BYGGERRE	Tonstad Utbyggingselskap
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.

Arbeidet er besikktiget

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

20.1.1982

7.3.84

☐ for nevnte:

☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 7.3.84.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 1297/09

Arkiplan AS Arkitektkontor
Innheredsveien 7 A

RAMMETILLATELSE

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Iren Hansen

Vår ref.
08/39208
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Kirsti Rønning

Dato
06.05.2009

Starrmyra 85/Starrmyra borettslag, rammetillatelse til tilbygg og ombygging av borettslaget.

Byggested: **Starrmyra 85/Starrmyra Borettslag** Gnr.: **323** Bnr.: **763**
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Starrmyra borettslag**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 27.10.2008.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 30.10.2008 og 02.04.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder som følger:

- Rehabilitering:
 - Skifting av dører og vinduer, etterisolering og vindtetting
 - Ny fasadekledning
 - Balansert ventilasjon
- Riving av eksisterende avfallshus.
- Nytt avfallssystem: Mobilt Vakuum System(MVS)
- Nye vindfang.
- Nye frittstående sportsboder med endret plassering og størrelse.
- Nye balkonger.
- Utvidelse av eksisterende garasjeanlegg med carportløsning på øvre parkeringsplan.
- Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan R 13p, da tiltaket er i strid med gjeldende byggegrense.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Forhåndskonferanse er avholdt 04.06.2008.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 13n, med reguleringsbestemmelser for Nordre boligkvadrant i Heimdalsbyen, stadfestet 04.08.1981.

Eiendommen er regulert til boliger med tilhørende anlegg.

DISPENSASJON:

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplan R 13n. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Vurdering/begrunnelse

Søknaden omfatter følgende:

Dispensasjonsbegrunnelse:

Dispensasjonen begrunnes med følgende:

- Ingen endring av plassering garasjeplassering i forhold til eksisterende situasjon, og tiltaket er med det et forholdsvis lite avvik fra gjeldende reguleringsplan.
- Visuelt ingen ulempe for omgivelser/naboer. Tiltaket vil for det meste være godt skjult bak eksisterende vegetasjon.

Rekkehus A og AX:

- Fasaderehabilitering med etterisolering og ny kledning i tre samt utskifting av vinduer og dører. Kledning vil ha både stående og liggende panel.
- Eksisterende vindusbånd får endret inndeling, og ny glass skyvedør mot uteplass/terrasse. Det gis mulighet for spilevegg mellom boenhetene.
- Langsgående pergola på inngangsside i 1. etasje. Innenfor felles rammeverk gis tre valgmuligheter, innglasset halvklimalisert vindfang med transparent tak, - transparent tak i hele eller halve rammen, - spilevegg mellom boenhetene.
- Nye og større sportsboder med endret plassering. Doble boder skal ha samme fasadeliv og gesims ut mot fellesarealer. Inn mot privat side gis tre valgmuligheter, -enkelt utkraget tak, - tilbygg med tett tak og spilevegger tilsvarende spileverk i gjerder for klestørk, sykkelparkering el.lign.
- Gjerder i spileverk eller hekker mellom hver gårdsplass. Behandling av gårdsplass mellom boenhetene innenfor viste alternativer er valgfri.

Rekkehus B:

- Fasaderehabilitering med etterisolering og ny kledning i tre samt utskifting av vinduer og dører. Kledning vil ha både stående og liggende panel.
- Eksisterende vindusbånd får endret inndeling.
- Langsgående balkongrekke på inngangsside. Balkongrekken danner tak over terrassegulv/trapp i tre som er felles for hver rekke. Under felles balkongrekke gis to valgmuligheter, - innglasset halvklimalisert vindfang, - spilevegg mellom boenhetene.
- Terrasse mot hagesiden med mulighet for spilevegg mellom boenhetene.
- Nye og større sportsboder med endret plassering. Doble boder skal ha samme fasadeliv og gesims ut mot fellesarealer. Inn mot privat side gis tre valgmuligheter, - enkelt utkraget tak, - tilbygg med tett tak og spilevegger tilsvarende spileverk i gjerder for klestørk, sykkelparkering el.lign.
- Gjerder i spileverk eller hekker mellom hver gårds plass. Behandling av gårds plass mellom boenhetene innenfor viste alternativer er valgfri.

Rekkehus C:

- Fasaderehabilitering med etterisolering og ny kledning i tre samt utskifting av vinduer og dører. Kledning vil ha både stående og liggende panel.
- Eksisterende vindusbånd får endret inndeling, og ny glass skyvedør mot ute plass/terrasse.
- Langsgående pergola på inngangsside i sokkel. Pergola inneholder bæresystem i tre for sperretak og terrassegulv/trapp i tre som er feller for hver rekke. Innenfor felles rammeverk gis hver boenhet tre valgmuligheter, innglasset halvklimalisert vindfang, - transparent tak i hele eller halve rammen, - spilevegg mellom boenhetene.
- Terrasse mot hagesiden med mulighet for spilevegg mellom boenhetene.
- Nye og større sportsboder med endret plassering. Doble boder skal ha samme fasadeliv og gesims ut mot fellesarealer. Inn mot privat side gis tre valgmuligheter, - enkelt utkraget tak, - tilbygg med tett tak og spilevegger tilsvarende spileverk i gjerder for klestørk, sykkelparkering el.lign.
- Gjerder i spileverk eller hekker mellom hver gårds plass. Behandling av gårds plass mellom boenhetene innenfor viste alternativer er valgfri.

Rekkehus D:

- Fasaderehabilitering med etterisolering og ny kledning i tre samt utskifting av vinduer og dører. Kledning vil ha både stående og liggende panel.
- Eksisterende vindusbånd får endret inndeling.
- Langsgående balkongrekke på inngangsside. Balkongrekken danner tak over terrassegulv/trapp i tre som er felles for hver rekke. Under felles balkongrekke gis to valgmuligheter, - innglasset halvklimalisert vindfang, - spilevegg mellom boenhetene.
- Terrasse mot hagesiden med mulighet for spilevegg mellom boenhetene.
- Nye og større sportsboder med endret plassering. Doble boder skal ha samme fasadeliv og gesims ut mot fellesarealer. Inn mot privat side gis tre valgmuligheter, - enkelt utkraget tak, - tilbygg med tett tak og spilevegger tilsvarende spileverk i gjerder for klestørk, sykkelparkering el.lign.
- Gjerder i spileverk eller hekker mellom hver gårds plass. Behandling av gårds plass mellom boenhetene innenfor viste alternativer er valgfri.

Blokkbebyggelse:

- Fasaderehabilitering med etterisolering og ny kledning i tegl samt utskifting av vinduer og dører.
- Etablering av nytt samlende rammeverk av stål mot sør og riving av eksisterende balkonger. Rammeverk bygger 1600mm ut fra ferdig gateliv og avsluttes under gesims. Rammeverk kan inneholde:
 - Innglassing med glass skyve/foldevegger for etablering uklimatisert klimaskjerm/veksthus.
 - Spileverk i tre for visuell deling mellom boenheter og for eventuelle klatreplanter. Balkongdekkets utstrekning pr. boenhet kan variere.
 - Transparent tak over balkongdekke i 4.etasje.
 - Tak over innganger med utkragende tak mot nord. Innganger mot sør skjermes med transparent tak.
 - Etablering av solfangere på tak mot sør montert over eksisterende taktekkning.

Carporttak over eksisterende garasjeanlegg og parkeringsforhold:

- Carporttak over eksisterende garasjeanlegg utføres i lette trekonstruksjoner med søyler og bjelker av tre/limtre med selvbærende stålplatetak med utvendig nedløp.
- Etablering av 16 nye parkeringsplasser.

Vurdering:**Rekkehus:**

De omsøkte endringene gir fortsatt området sin enhetlige karakter. Like boder med samme takvinkel er med og forsterker dette. Det er en forutsetning i denne sammenheng at farge- og materialvalg på vegger og tak er i samsvar med området. Boder må plasseres minimum 1m fra internveg. Det er med hensyn på både vedlikehold og i forhold til sikt.

Det søkes om oppføring av spilevegger mellom boenhetene. Det er viktig i denne sammenheng at disse har samme utforming og fargevalg, for å få et mest mulig enhetlig uttrykk.

Boligblokk:

Omsøkt rammeverk er enhetlig for alle blokkene med mulighet for individuell tilpasning. Individuelle tilpasninger må være i henhold til plan utarbeidet for området, for å bevare et mest mulig helhetlig uttrykk. Alle vegger vil bli like med tegl i alle fasader. Utvidelse av balkonger til en total dybde på 1600mm vil ikke få noen vesentlig innvirkning med tanke på lysforhold i leilighetene.

Utvidelse av balkonger på vegg mot nord til en total dybde på 3000mm er vurdert til å være en uheldig løsning og vil ikke bli godkjent. Det er med bakgrunn i at leilighetene i seg selv er ensidig belyst mot nord slik at det med stor sannsynlighet vil få innvirkning på lysforhold i leilighetene. Disse balkongene er eksponert på en utsatt og veldig synlig del av fasaden. Estetisk sett er en balkong med så dyp utkraging vurdert til bli for dominerende både i forhold til veggen, og i forhold til bygget i seg selv. Omsøkte endring er av den grunn ikke ønskelig, og det vises i denne sammenheng til plan- og bygningsloven § 74.2. Byggesakskontoret har vurdert det til at disse balkongene ikke bør være dypere enn dagens eksisterende. Det vil si maksimum 2100mm ut fra rehabilitert vegg. Det må av den grunn foreligge reviderte tegninger som er i tråd med ovennevnte.

Solfangere:

Det søkes om etablering av solfangere på tak mot sør. Solfangere bør plasseres og utformes så diskret som mulig, slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller for sine omgivelser.

Parkeringsanlegg med dispensasjonsvurdering:

Det søkes om etablering av carportløsning over eksisterende garasjeanlegg, noe som krever en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, som sier at tiltaket er i strid med regulert byggegrense. Det opprinnelige garasjeanlegget er godkjent plassert i strid med regulert byggegrense. Carportløsningen vil ikke gi noen endret plassering i forhold til eksisterende anlegg. Det vil bli delvis vegger og tak over eksisterende anlegg. Omsøkt løsning vil ikke gi noen vesentlig endring av området og det er ingen innsigelser fra naboer. På bakgrunn av dette mener byggesakskontoret at omsøkt plassering kan anbefales.

I tillegg blir det noen justeringer av interne veger i område, samt etablering av noen nye parkeringsplasser. Med etablering av de nye plassene vil de ligge innefor kravet i forhold til parkeringsnormen i Trondheim kommune. De blir for det meste etablert innenfor eksisterende areal for parkering med noen handikaplasser inne i selve boområdet. Det blir en mer tydeliggjøring av hva som er veg/gangsoner inne i området enn eksisterende løsning.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra reguleringsplan R 13n for å bygge carportløsning over eksisterende garasjeanlegg.

Vi gjør oppmerksom på at hvis ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken anbefaler byggesakskontoret at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.****DISPENSASJON:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan R 13n med hensyn på regulert byggegrense, for oppføring av carportløsning over eksisterende garasjeanlegg. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligg er igangsettningstillatelse.

Før det blir gitt igangsettningstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

- 1. Ved igangsetting på det søkes for hver enkelt husrekke, og aktuell dokumentasjon må foreligge for den enkelte rekkes valg.*
- 2. Før igangsettningstillatelse må det foreligge en plan over fargevalg.*
- 3. Det vil ikke bli godkjent balkonger på nordvegg (de beskrevne ensidige belyste leiligheter) dypere enn 2100mm fra rehabilitert vegg. Det må av den grunn foreligge reviderte tegninger.*

4. Det må vises til eksakte tegninger for de boenheter som skal endre innvendig trappeløsning.
5. Det må foreligge beplantningsplan, jf. gjeldende reguleringsplan § 1 punkt h. Ved ny beplantning skal det vises til beplantningsarter som ikke er allergifremkallende.
6. Situasjons/utomhusplan må være målsatt. Det må blant annet vises til bredde veg og deriblant avstand fra bolig/bod og til vegkant. Det må vises til at det er nok plass til snøopplag, brannbil, flyttebil etc. Boder nærmere enn 1m fra vegkant vil ikke bli godkjent.
7. Det må av utomhusplan framgå lengde/høyde på hekker/rekkverk i område. Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli godkjent å sette opp noen form for skjerming rundt/ved blokkene nærmere enn 2m fra interne veier i området, og med en maksimumshøyde på inntil 150mm.
8. I forbindelse med etablering av nytt avfallssystem må det foreligge godkjenning/dokumentasjon fra Stabsenheten for byutvikling at det er i tråd med Trondheim kommunes føringer, før igangsettingstillatelse vil bli gitt.
9. Det er ønskelig med en nærmere redegjørelse/dokumentasjon for innkastpunkt av avfall ved rekkehus nr.18. Det er med bakgrunn i at denne plassering kan ses ut til å komme i konflikt med blant annet vedlikehold av veg..
10. Det skal foreligge avfallsplan/miljøsaneringsbeskrivelse.
11. Alle nødvendige ansvarsretter og kontrollerklæringer skal foreligge ved søknad om igangsetting.
12. Det vil bli krevd tverrfaglig kontroll av utførelse i forbindelse med brannsikring.

Rekkefølgekrav:

- Byggesakskontoret godkjenner spileverk/hekk i mellom boenhetene. Ved oppføring av vegger av spileverk/hekker med høyde over 150mm godkjennes, men forutsettes at naboene innbyrdes er enige. Tette vegger vil ikke bli godkjent. Ved valg av vegger er det kun enhetlig spileverk som vist i søknaden som godkjennes. Fargevalg skal være i henhold til fargevalsplan som skal foreligge i forbindelse med igangsetting.
- Det godkjennes valgfrihet på boligblokkene med hensyn på valg av spileverk/innglassing/glassfronter, men det forutsettes at dette er i henhold til omsøkt rammesystem.

Tildeling av ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Arkiplan AS, org. nr: 921 011 210 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
 - Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
 - Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Fagområde oppgitt i søknaden: Arkitekturprosjektering.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Utstikking og høydefastsettelse

Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 27.10.2008 og 02.04.2009 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Vedlegg:

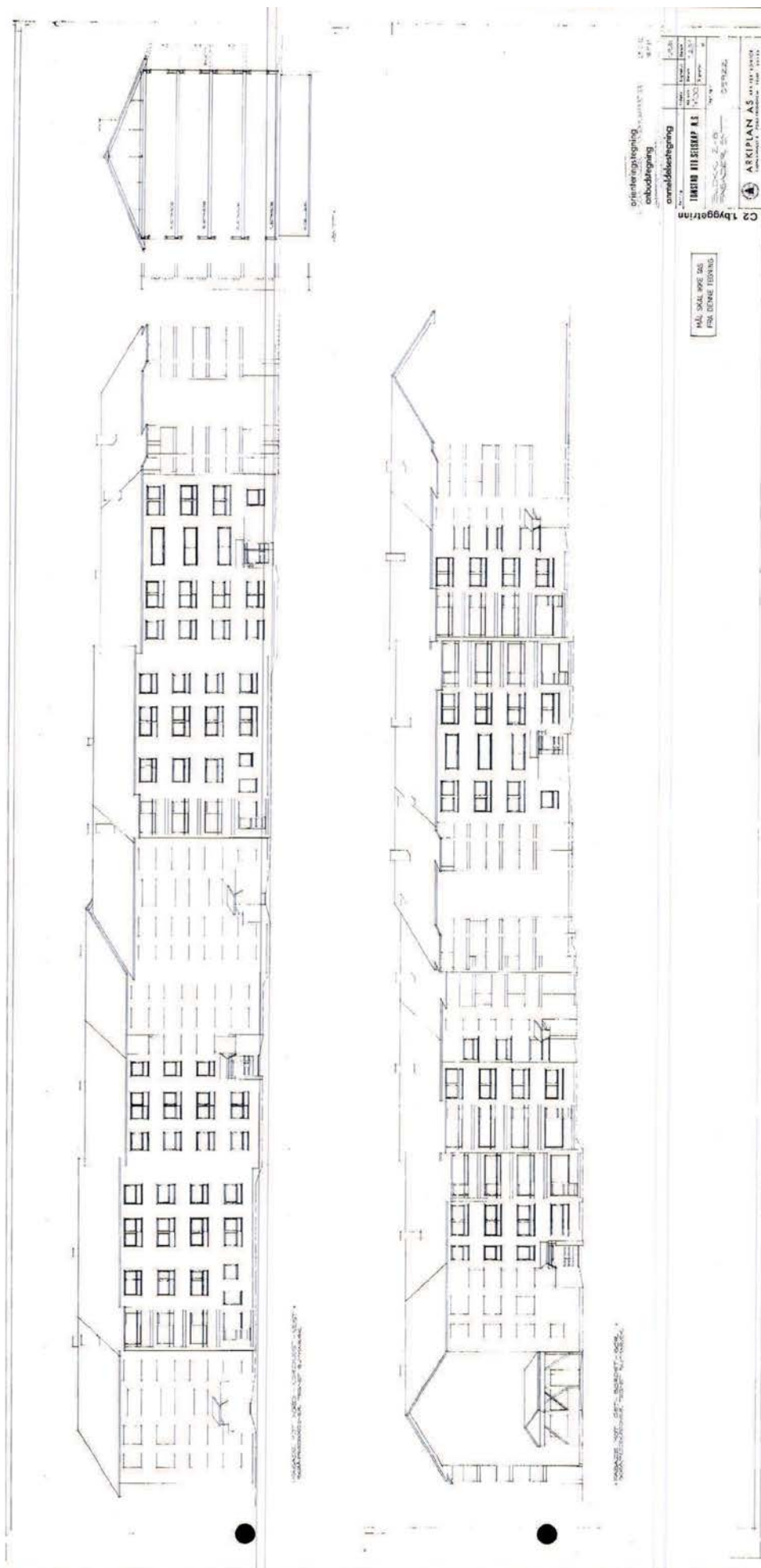
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

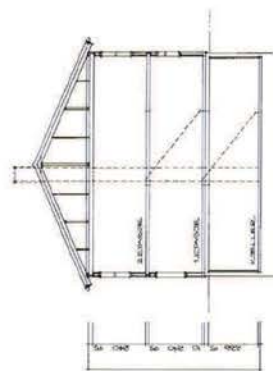
Starmyra borettslag, Postboks 432, 7091 TILLER



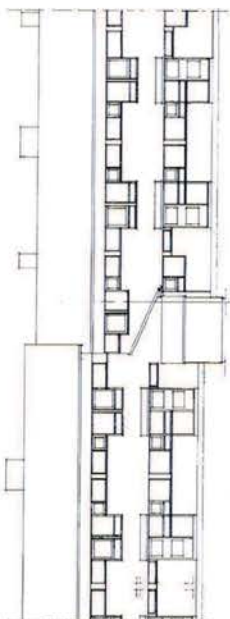
values exist ∞



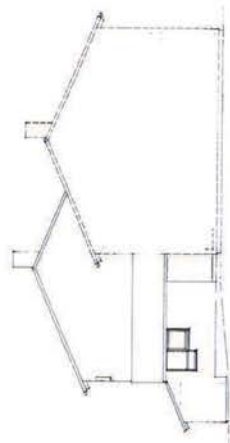
50 25784 927025



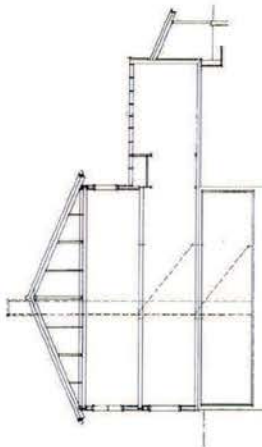
SMITH TYPE A 8429



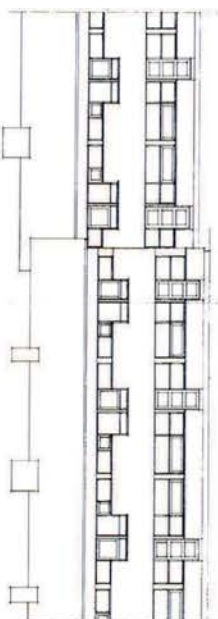
COMMITTEE ON ASSASSINATIONS OF SENATORS AND MEMBERS OF CONGRESS



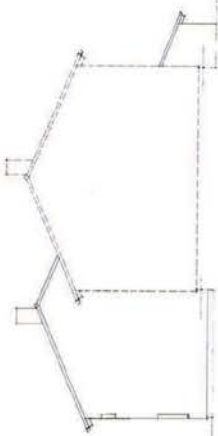
GAS-LOCKING PUMP X6
NOT TEST FOR LEAKS, 24-33.



SAUTTER TYPE 10 X 10 X 10



STUE-SIDE (UNWATT)
MOT SON, FOR, REEKE. '24-32"



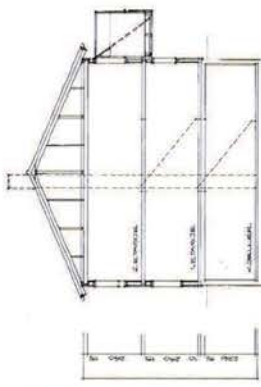
GALE,
NOT POST HOC RESERVE, 24-32.

MÅL SKAL IKKE TAS
FRA DENNE TEGNING

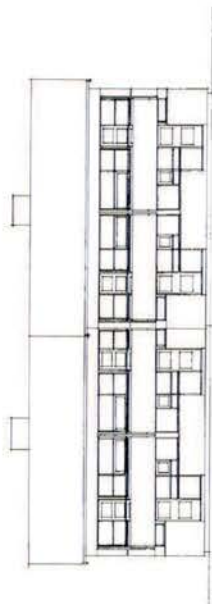
C2 1.byggetrinn

[illegible]

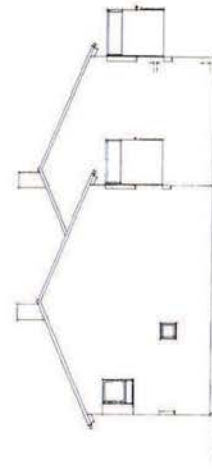
VEDLEGG EF157 08



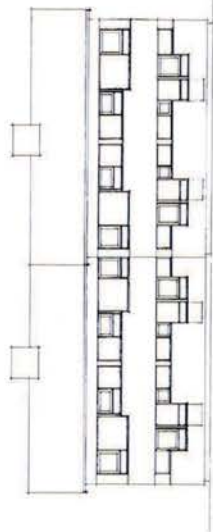
SNITT TYPEL B OG B*



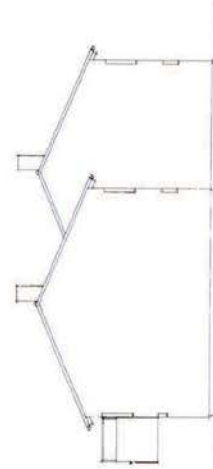
REKKEHUS 1/66-72
NOT 501 FOR REKKE 1/66-72



GALE
NOT 502 FOR REKKE 1/66-72



NOT 501 FOR REKKE 1/66-72



GALE
NOT 502 FOR REKKE 1/66-72
NOT 503 FOR REKKE 1/66-72
NOT 504 FOR REKKE 1/66-72
NOT 505 FOR REKKE 1/66-72



MÅL SKAL IKKE TAS
FRA DENNE TEIING

orienterings-tegning
anbudstegning
anmeldelse-tegning

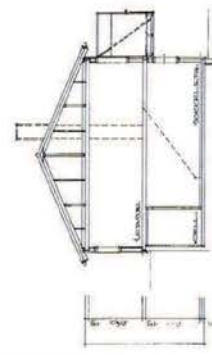
C2 1byggelrinn

TONSTAD 078 SLEKAP A.S.
REKKEHUS 1/66-72
FASADER/SNITT

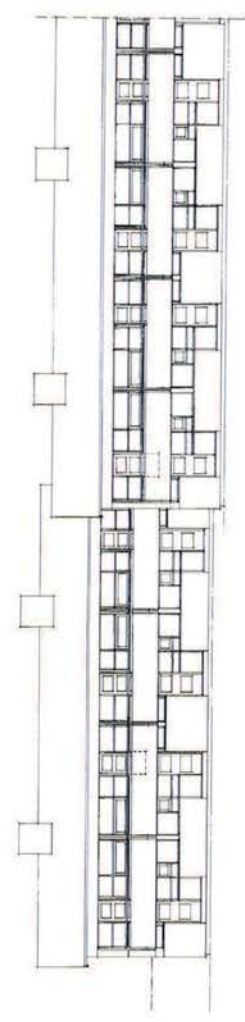
OSLO

ARKIPLAN AS
KONSTRUKTØR
OSLO 0105

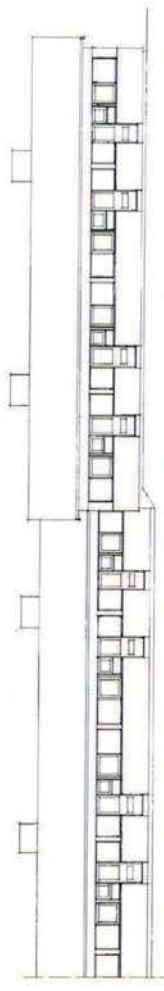
VEDLEGG EKS. 1. 13



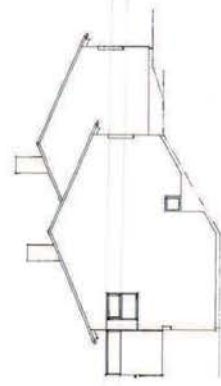
SNITT TYPER 13 OG 14



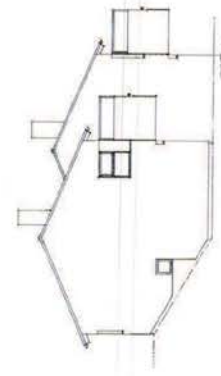
INDGANGSPARTI/VEKST
FOT. 13 OG 14. SNITT 13-14



KOMPLEKSE/VEKST
FOT. 13 OG 14. SNITT 13-14



SNITT 13 OG 14. SNITT 13-14

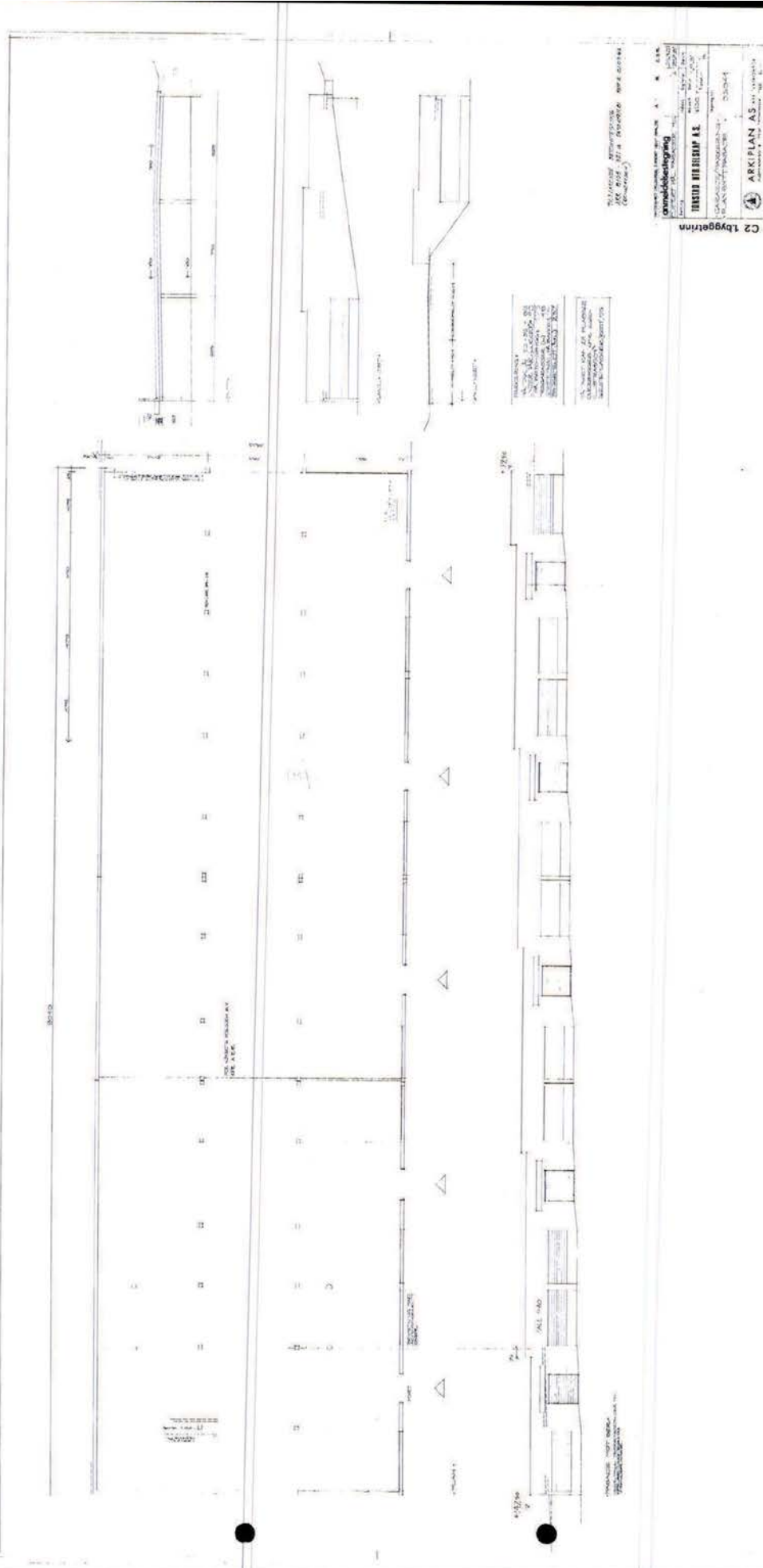


SNITT 13 OG 14. SNITT 13-14

MÅL SKAL IKKE TAS
FRA DENNE TEIING

orienterings-tegning	1:100	1:100	1:100
anbud-tegning	1:100	1:100	1:100
anmeldelse-tegning	1:100	1:100	1:100
TUNSTAD HUSSTAD A.S.	1:100	1:100	1:100
REKKEHUS 15-19	1:100	1:100	1:100
PASADEN/SNITT	1:100	1:100	1:100
ARKIPLAN AS	1:100	1:100	1:100
ARKIPLAN AS	1:100	1:100	1:100

VERLEB BIS 17 12



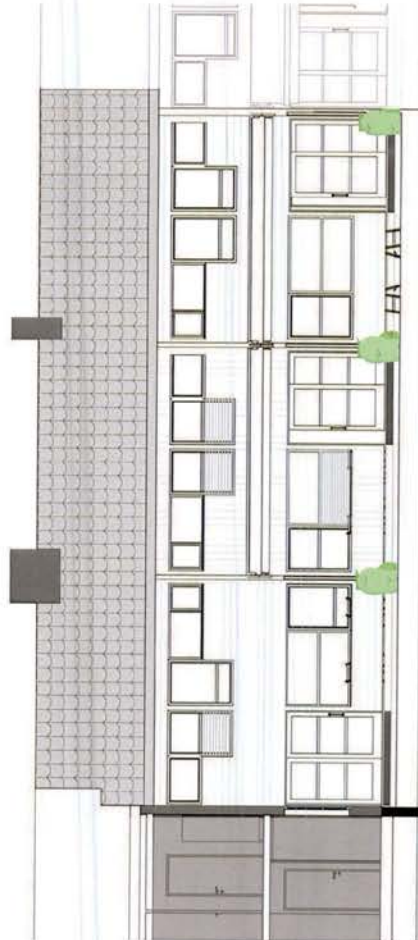
FASADE ØST Rekkehus AX/A; Nr 97-93
Tak over inngangsparti legges i rammen.



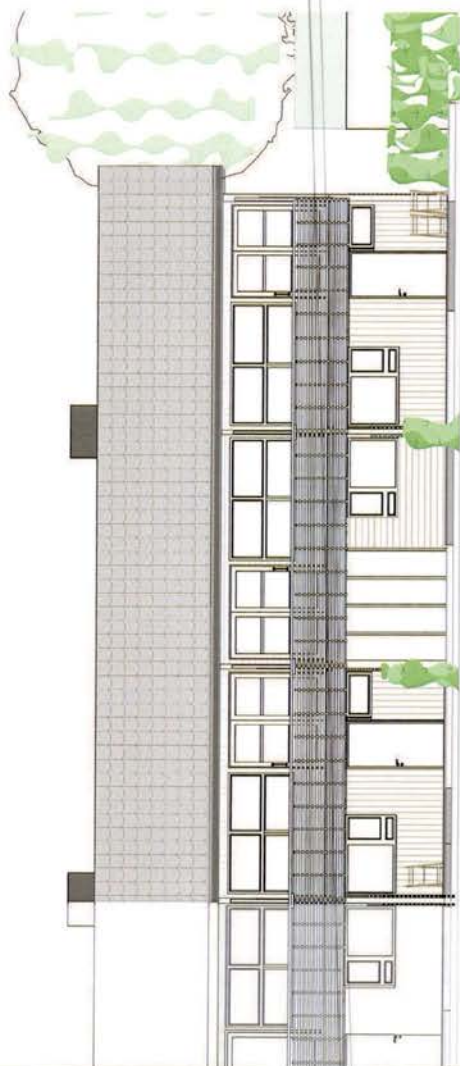
Tidligere perspektivskisse
av hagesiden av rekkehus AX/A - vest;
som viser ønsket uttrykk for rekkehusene.
Hver leilighet i rekken får motsatt retning på trepanel/
annenliver har stående og liggende panel.



FASADE VEST Rekkehus AX/A; Nr 97-93
Ny skyvedør ut til terrassen.
Et eller flere av glassfeltene i
vinduet kan velges å være tett.



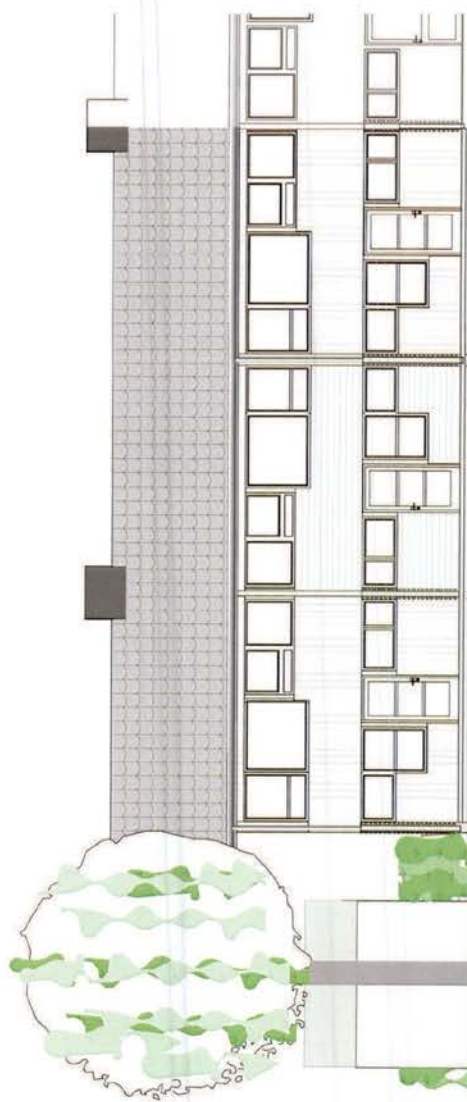
RAMMESØKNAD	RAMMESØKNAD
STARMYRA B L	STARMYRA B L
STARMYRA B L - Rehabilitering	STARMYRA B L - Rehabilitering
Rekkehus AX/A 97-93; fasade Vest og Øst	Rekkehus AX/A 97-93; fasade Vest og Øst
NØR	PEC/ KR
749	30.09.2008
A0 - 1:100, 1:2.53	04



FASADE VEST Rekkehus B-vest; Nr 79-75



Perspektivskisse av Rekkehus B-vest; Nr 79-69

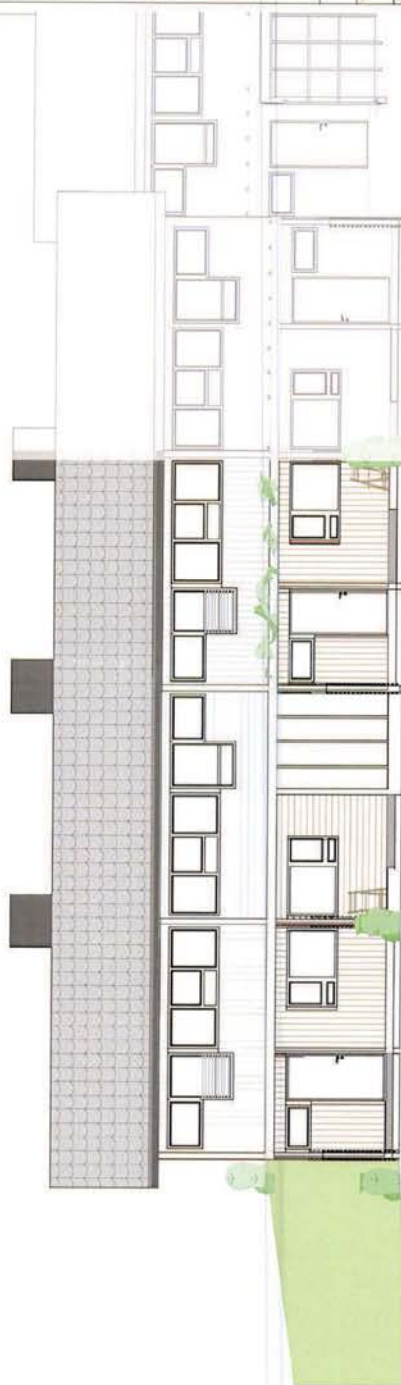


FASADE ØST Rekkehus B-vest; Nr 79-75

NAVNET	Rammesøknad
PROJEKTORE	Starmyra B L
PROJEKTTITTEL	Starmyra B L- Rehabilitering
PROJEKTBESKRIVELSE	Rekkehus B/VEST 7971; Fasade vest og øst
PROJEKTBESKRIVELSE	PROJEKTBESKRIVELSE
NKH	PEØ
PROJEKTBESKRIVELSE	PEØ
PROJEKTBESKRIVELSE	29.09.2008
PROJEKTBESKRIVELSE	29.09.2008
PROJEKTBESKRIVELSE	03
PROJEKTBESKRIVELSE	03



FASADE VEST Rekkehus C; Nr 35-29
Ny skyvedør ut til terrassen.
Et eller flere av glassfeltene i
vinduet kan velges å være tett.



FASADE ØST Rekkehus C; Nr 35-29
Tak over inngangsparti legges i rammen.

NAVN	Rammeseknad
SPESJALISERT	Starmyra BL
PROJEKTNAVN	Starmyra BL - Rehabilitering
PROJEKTORENS	Rekkehus C 29-36; fasade Ve og Øst
PROJEKTANT	PEØ
PROJEKTERINGSPERSON	749
UTGIVELSE	30.09.2008
SKALA	A0 - 1:100
BLADNR	01





FASADE SØR Inngang 4

Inngang 2 har
trapperommet mot sør.
Nye vertikale vinduer
viser hva som
er fellesareal.

Inngang 4 har felles
trapperom mot nord.

Inngang 2

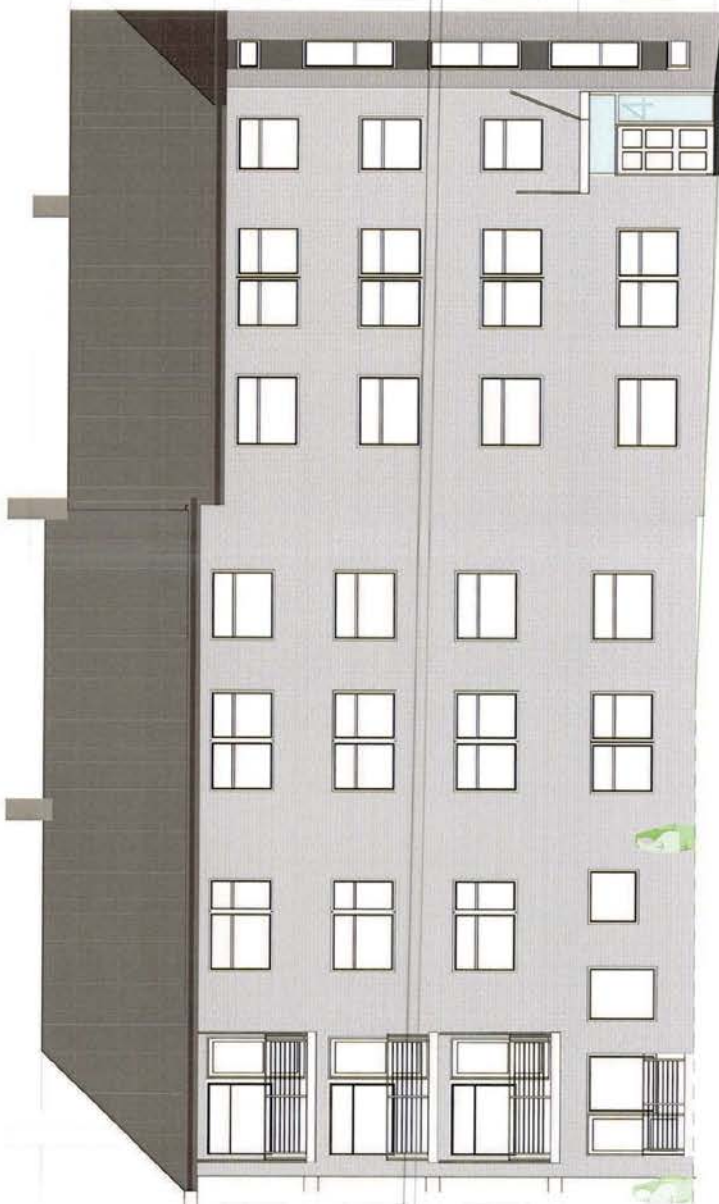


NAVNE	Rammesoknad
PROJEKTER	Starmyra B L
PROJEKTER	Starmyra B L - Rehabilitering
TRAMMESTRE	Blokk Inngang 4; Fasade Sør
PROJEKTER	NKH
PROJEKTER	KR
PROJEKTER	749
PROJEKTER	07.10.2008
PROJEKTER	749
PROJEKTER	05
PROJEKTER	1:100



Perspektivskisser som viser eksempel på inngangs-situasjonene på sørsiden av de to blokkene. Verandaene kan også ha glassvegger som klimaskjerm for opphold eller som veksthus.

FASADE NORD; INNGANG 4



Tak over inngangsparti
legges i rammen.
Felles trapperom fremheves i
fasaden.

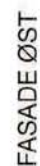
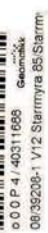
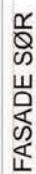
Tidligere skisse av nordfasaden
som viser ønsket uttrykk av blokk
med utkragede og hengende
balkonger mot nord/ nordvest.



Skisse som viser
stålstrukturen som en
sammenhengende ramme
foran blokkene på sørsiden.



STED	Rammesøknad
PROJEKTANT	Starmyra B.L.
PROJEKTHETER	Starmyra B.L. - Rehabilitering
PROJEKTERING	Blokk Inngang 4; Fasade Nord
PROJEKTERING	NKH
PROJEKTERING	KR
PROJEKTERING	749
PROJEKTERING	07.10.2008
PROJEKTERING	1:100
PROJEKTERING	06

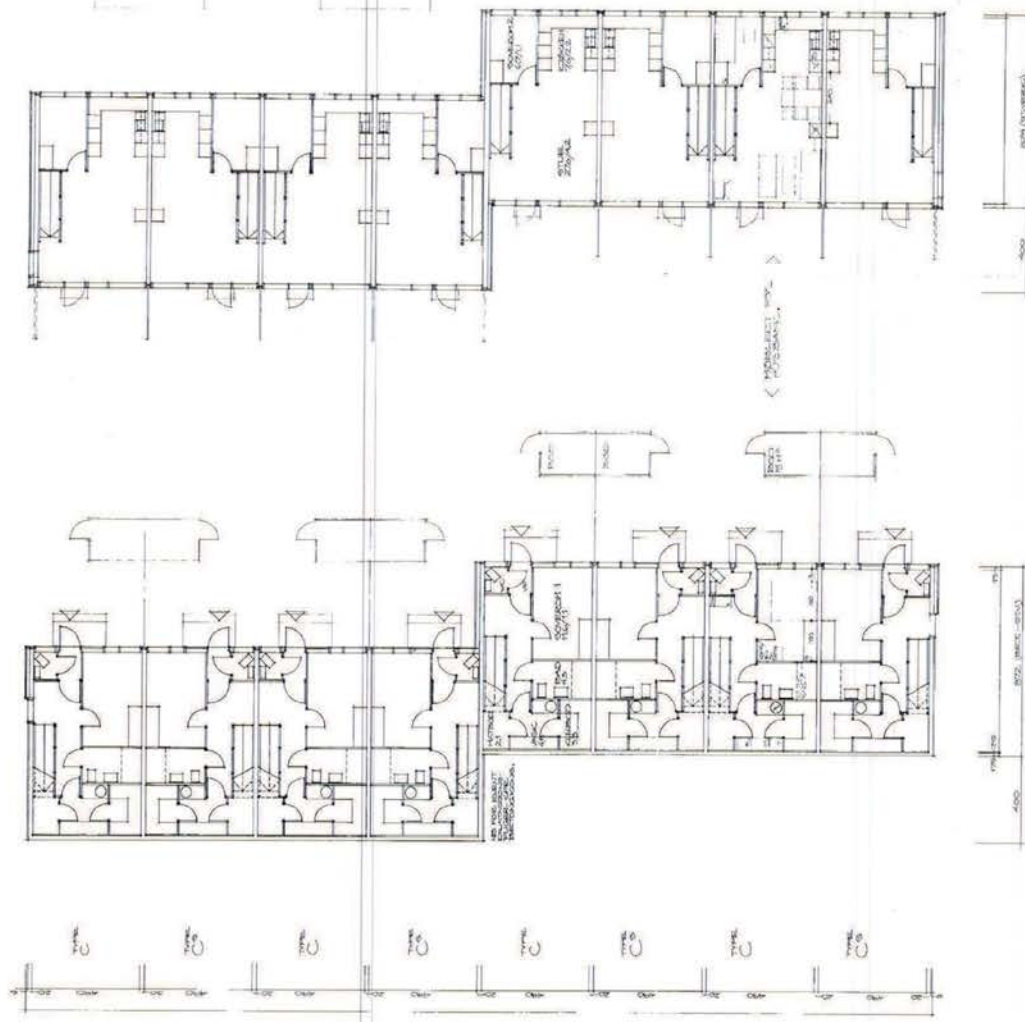


NAMN	Rammesøknad
OPPTAGINGSÅR	Starmyra Borettslag
PROJEKTNÅN	Starmyra Borettslag
TEMA/OMTITTEL	Fasade nord, sør, vest
PROJEKTLEDER	PROJEKTLEDER
PELO	KR
PROJEKTLEDER	GAUT
PROJEKTLEDER	01.10.2008
PROJEKTLEDER	STARMYRA BORETTLAG
PROJEKTLEDER	A4-1: 1250

VEDLÆG B15C 07

1. ETAGE

SOKKEL



orienteringstegning
anbudstegning

anmeldelsestegning

TONSBO TIESEMAP A.S.

REKKEHUS 23-25*

PLANER

ARKIPLAN A.S. ARKITEKTEN

PRINZIP FOR REKKEHUS
MED TYPENE
C OG C*

MÅL SKAL BRUKES
FRA DENNE TEGNING

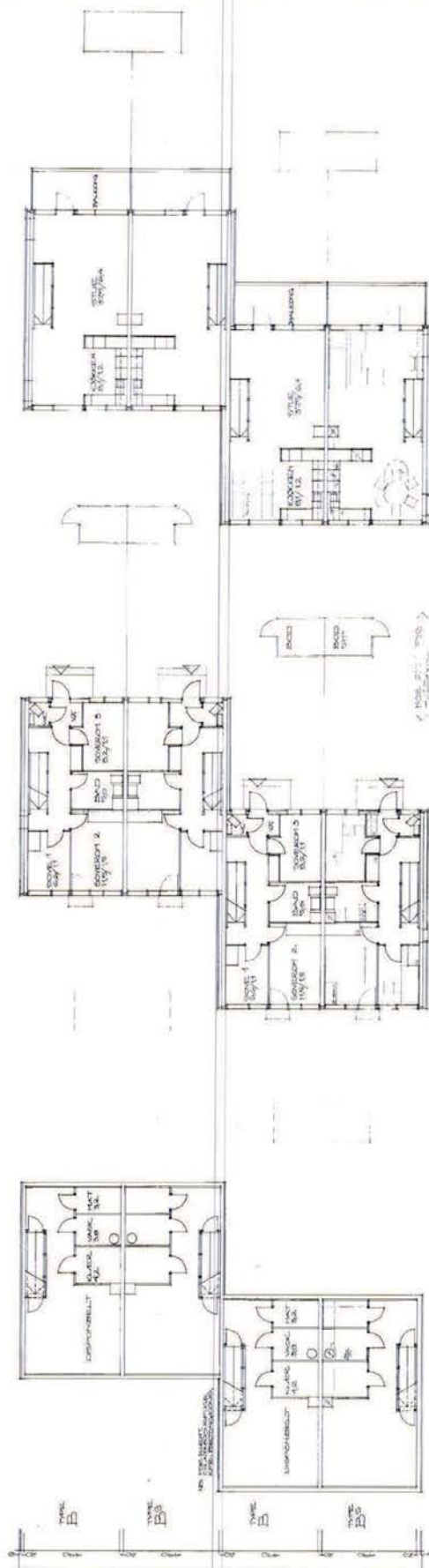
C2 1-byggetrinn



KJELLER

1. ETASJE

2. ETASJE



PRINSIPP FOR REKKE
MED TYPENE
B OG B²

MÅL SKAL IKKE TAS
FRA DENNE TEGNING

orienterings-tegning
anbudstegning
anmeldelsestegning

C2 1.byggetrinn

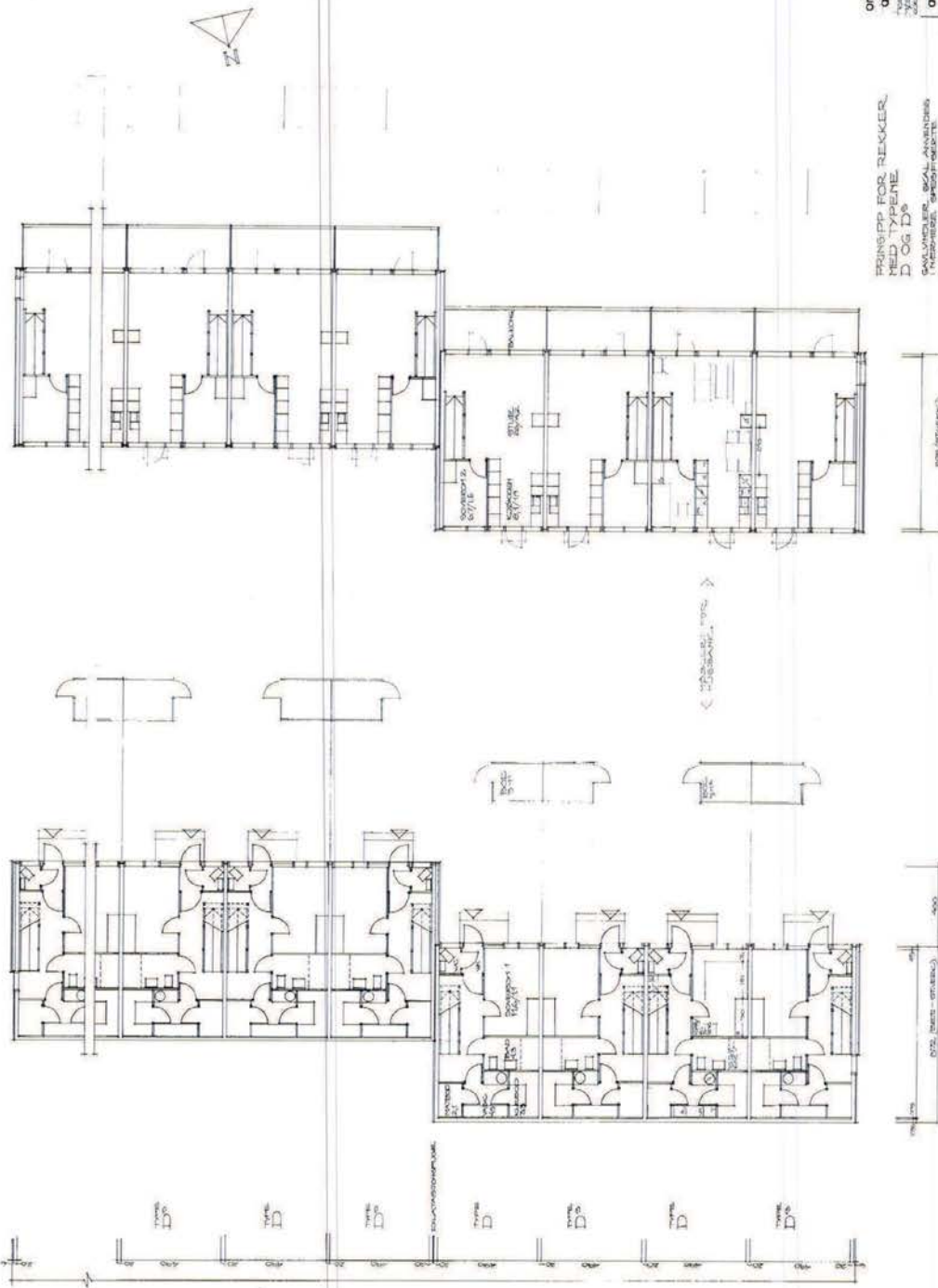
TONSTAD HYDROSELMAP A.S.
REKKEHUS '66-72'
PLANER
B

[illegible]

VEDLÆG ERIST 11

1. ETAGE

SOKKEL



orienteringstegning
anbudstegning

orienteringstegning
anbudstegning

anmeldelsestegning

TØNSTRUP VITESTAD A.S.
REKKEHUS 15-18
PLANER

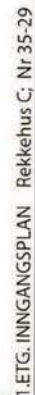
ARKIPLAN A.S. ARCHITECTONISK
KONSTRUKTØR 7800 TRONDHØM TEL. 16551

PRINZIP FOR REKKER,
D OG D₀

PRINZIP FOR REKKER,
D OG D₀

MÅL SKAL IKKE TAS
FRA DENNE TEIING

C2 1-byggetrinn

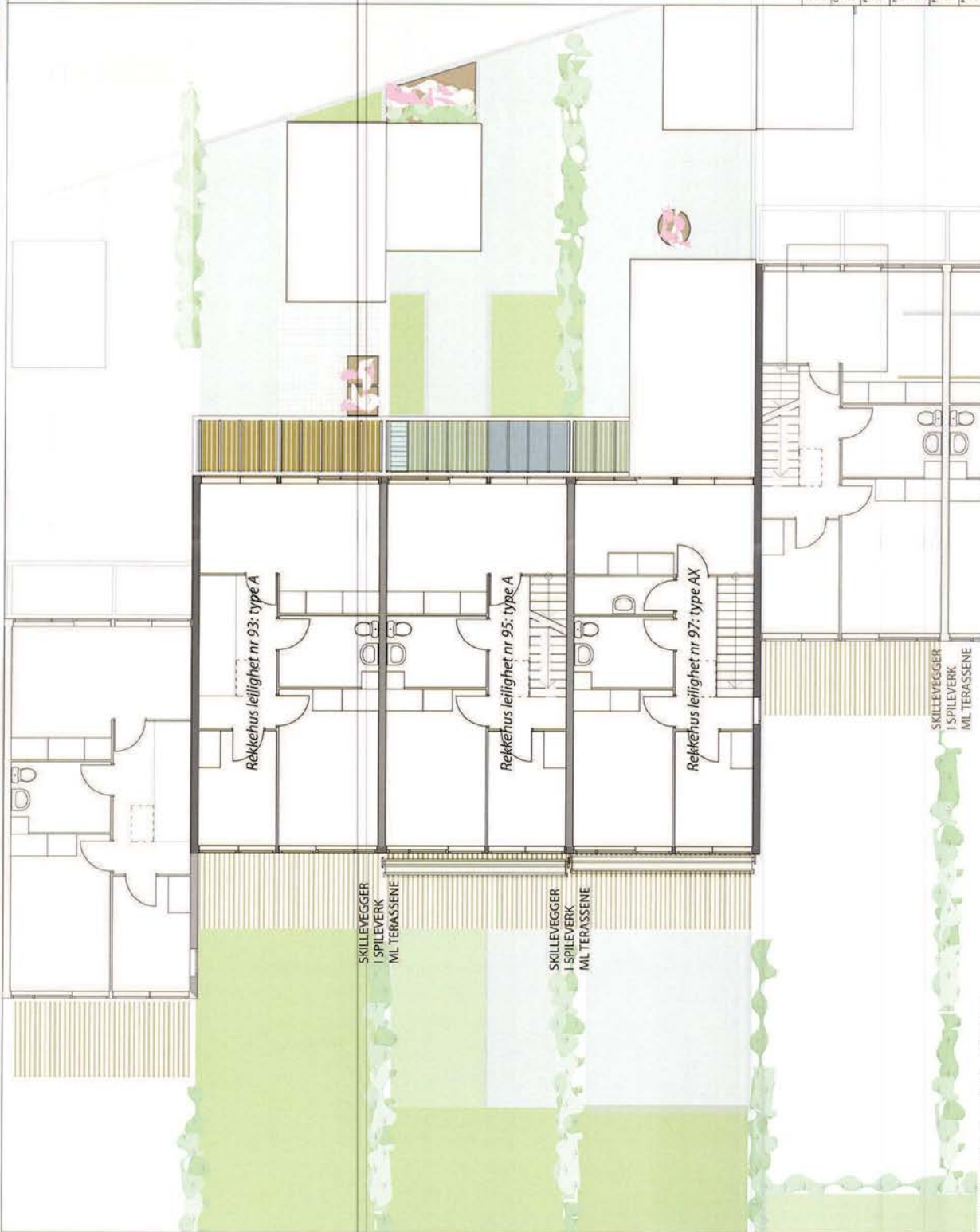




Planen viser eksempel på inngangsparti med- og uten vindfang.

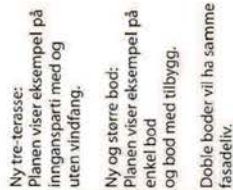
Det er mulig å velge med- eller uten tak; i hele eller halve rammen.

Pergoalen/rammen kan og være stativ for klatreplanter over inngangspartiet.



2.ETG. Rekkehus AX/A; Nr 97-93

PROSJEKT	Rammesøknad
OPPLAGSGRUPPE	STARRMYRA 8 L
PROSJEKTNUMMER	Starrmyra 8 L -Rehabilitering
PROSJEKTNAVN	Rekkehus AX/A 97-93; 2.etg/ Plan 2
PROSJEKTFORRETTET	NOH
PROSJEKTFORRETTET	PEO/ KR
PROSJEKTFORRETTET	749
PROSJEKTFORRETTET	30.09.2008
PROSJEKTFORRETTET	80 - 1:100
PROSJEKTFORRETTET	02



Ny tre-terasse:
Planen viser eksempel på
inngangsparti med og
uten vindfang.

Ny og større bod:
Planen viser eksempel på
enkel bod
og bod med tilbygg.

Doble boder vil ha samme
fasadeliv.

Planen viser dessuten at beleggning er valgfritt, tilsvarende hvorvidt man ønsker hekk eller gjerde for å dele mellom hagene/plassene.

Skillevegg mellom terrassene er av samme spileverk som gjerdet og tilbygget til bodene.



000 P 7 / 40311691
08/39208-1 V15 Starmyra 85/Starmyr

[illegible]

Nye og større boder, med større afstand til rekkehuset for å etablere mer brukbare uterom. Tilbygg til bod er utført som gjerdet i åpent spileverk.

Tilbygget kan benyttes til
klestørk og / eller
oppbevaring av sykler/
vintersport mm

GJERDE I SPILEVERK

GÅRDSPLASS

BLOOMSTER

HEKK SOM SKILLE

GÅRDSPLASS

KANTSTEIN DEFINERER
SKILLE MELLOM ASFALTERT
FELLES GANGVEG
OG DE PRIVATE Plassene

GÅRDSPLASS

1. ETG. INNGANGSPLAN Rekkehus B-vest; Nr 79-75

Traf



Planen viser eksempel på inngangsparti med- og uten vindfang.

Det er mulig å velge med- eller uten tak; i hele eller halve rammen.

Pergoalen/rammen kan og være stativ for klatreplanter over inngangspartiet.



0 0 0 P 8 / 40311692 08-38208-1 V18 Starmyra 85 Starmyr

VERK	Rammesoknad
PROJEKTOLOG	Starmyra B.L
PROJEKTTÅR	Starmyra B.L - Rehabilitering
STADION	Rekkehus C 29-35; 2 etg/ Plan
PROJEKTERING	PEØ
NRH	749
PROJEKTERINGSDATO	30.09.2008
UTGIVELSE	AO - 1:100
UTGIVELSE	03



SKILLEVEGGER
I SPILEVEK
ML TERASSENE

2.ETG. OPPHOLDSPLAN Rekkehus C; Nr 35-29

VEDLEGG REKKEHUS E-04.



KANTSTEIN DEFINERER
SKILLE MELLOM ASFALTERT
FELLES GANGVEG
OG DE PRIVATE Plassene



Ny tre-terasse:
Planen viser eksempel på
inngangsparti med og
uten vindfang.

Ny og større bod:
Planen viser eksempel på
enkel bod
og bod med tilbygg.

Doble boder vil ha samme
fasadeliv.

Planen viser dessuten
at beleggring er valgfritt;
tilsvarende hvorvidt man
ønsker hekk
eller gjerde for å dele
mellom hagene/plassene.

Skillevegg mellom terrassene
er av samme spilleverk som
gjerdet og tilbygget til bodene.

PROSJEKT	Rammesøknad
DRUKKESÅR	
PROSJEKTNAVN	Starmyra B L
TEKNOLOGI	Starmyra B L - Rehabilitering
PROSJEKTLEDER	Rekkehus C 29-35; Plan 1
NKH	PEØ
PROSJEKTINNSPANDERTID	SAVO
749	30.09.2008
AVSTAVNING	REHABILITERING
A0 - 1:100	04

1.ETG. INNGANGSPLAN Rekkehus C; Nr 35-29

10,2 m
hele terrasse/ veranda over inngang



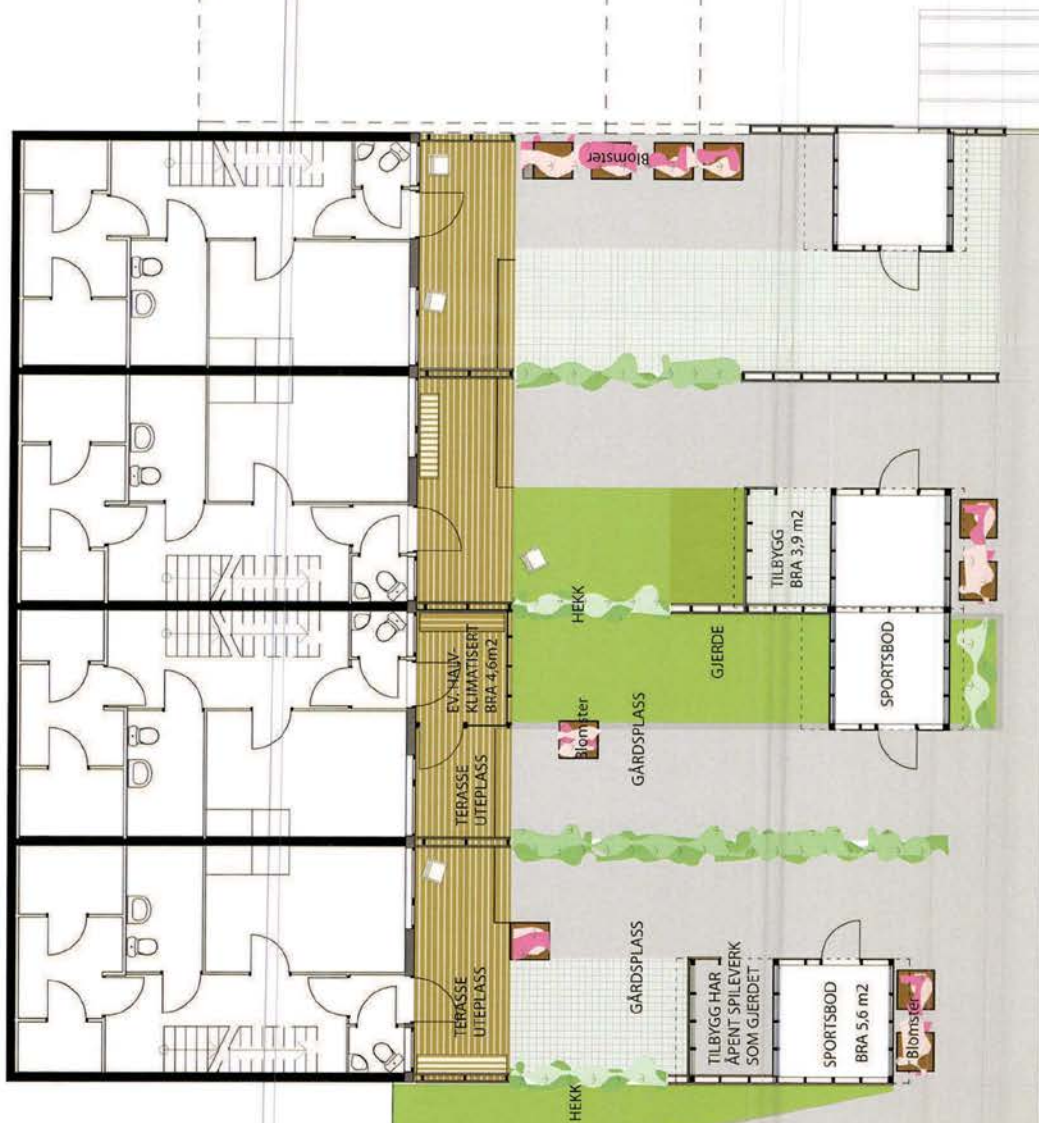
Ny tre-terasse:
Planen viser eksempel på
inngangsparti med og
uten vindfang.

Ny og større bod:
Planen viser eksempel på
enkel bod
og bod med tilbygg.

Doble boder vil ha samme
fasadeliv.

Planen viser dessuten
at belegging er valgfritt,
tilsvarende hvorvidt man
ønsker hekk
eller gjerde for å dele
mellem hageområdene.

Skillevegg mellom terrassene
er av samme spileverk som
gjerdet og tilbygget til bodene.



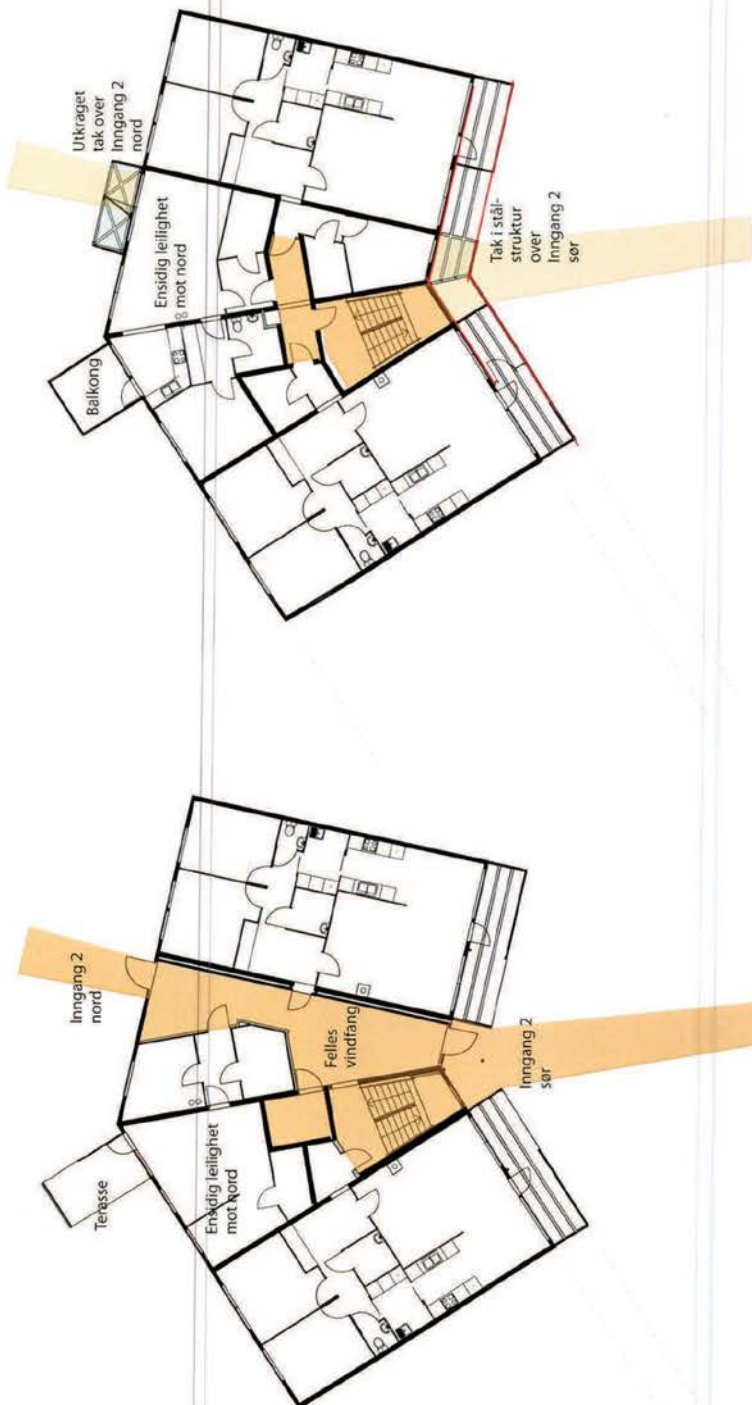
1.ETG. INNGANGSPLAN Rekkehus D, Nr 19-13

PROJEKT	Rammesøknad
PROJEKTLEDER	Starmyra B L
PROJEKTPLAN	Starmyra B L - Rehabilitering
TEKNISSJEF	
PROJEKTFASKE	REKKEHUS D 13-19, Plan 1
PROJEKTFASKE	KR NCH
PROJEKTFASKE	PEØ
PROJEKTFASKE	749
PROJEKTFASKE	23.09.2008
PROJEKTFASKE	AD - 1:100
PROJEKTFASKE	01



2.ETG. OPPHOLDSROM Rekkehus D; Nr 19-13

STATUS	Rammesoknad
OPPRISNING	Starmyra B L
PROJEKTERING	Starmyra B L - Rehabilitering
TEKNISSYSTEM	
PROJEKTERING	Rekkehush D 13-19; Plan 2.etg
KRINNH	FEØ
PROJEKT	23.09.2008
749	749
MALETTOM	MALETTOM
AO - 1:100	02



NAVET	Rammeseknad
PROJEKTERING	Starmyra B L
PROJEKTERING	Starmyra B L Rehabilitering
UTARBEIDET	
Blokk plan 1:200, Inngang 2	
PROJEKTERING	NRH
PROJEKTERING	NRH
PROJEKTERING	749
PROJEKTERING	07.10.2008
PROJEKTERING	01
PROJEKTERING	A0 - 1:200



KANTSTEIN DEFINERER
SKILLE MELLOM ASFALTERT
FELLES GANGVEG
OG DE PRIVATE STEDENE

SYKKEL-
PARKERING

SYKKEL-
PARKERING

BEPLANTNING/
PLEN

BEPLANTNING/
PLEN

Inngang 4
nord

BODER I KJELLER

VINDFANG/
HALV-
KLIMATISERT

Tosidig blokkleilighet.

Tosidig blokkleilighet.

Ensidig blokkleilighet
med vinduer mot sør.

Inngang 4
sør

SPILEVERK
SKILLER
TERASSENE

UTEPLASS
TERASSE

HEKK SOM SKILLE

HEKK SOM SKILLE

GÅRDSPLASS/
RANPE:
(heller 1:20 m)

Spileverket mellom
terasser og balkonger
kan være stativ for
klatreplanter.

Murer definerer de private
hagene på bakkeplan.
Murene tar i tillegg opp
høgdeforskjellen fra
gangveg og opp til
inngangsdørene.

Hekker eller bed kan anlegges
for å lage en tydeligere buffer
mellom private
hager og felles gangveg/
uteoppholdsplasser.

STATUS
Rammesøknad

PROJEKTNAVN
Starmyra B L

TEKNAVN
Starmyra B L Rehabilitering

Blokk Inngang 4; Plan 1

PROJEKTLEDER
NRH

PROJEKTLEDER
NRH

PROJEKTLEDER
NRH

PROJEKTLEDER
NRH

PROJEKTLEDER
NRH

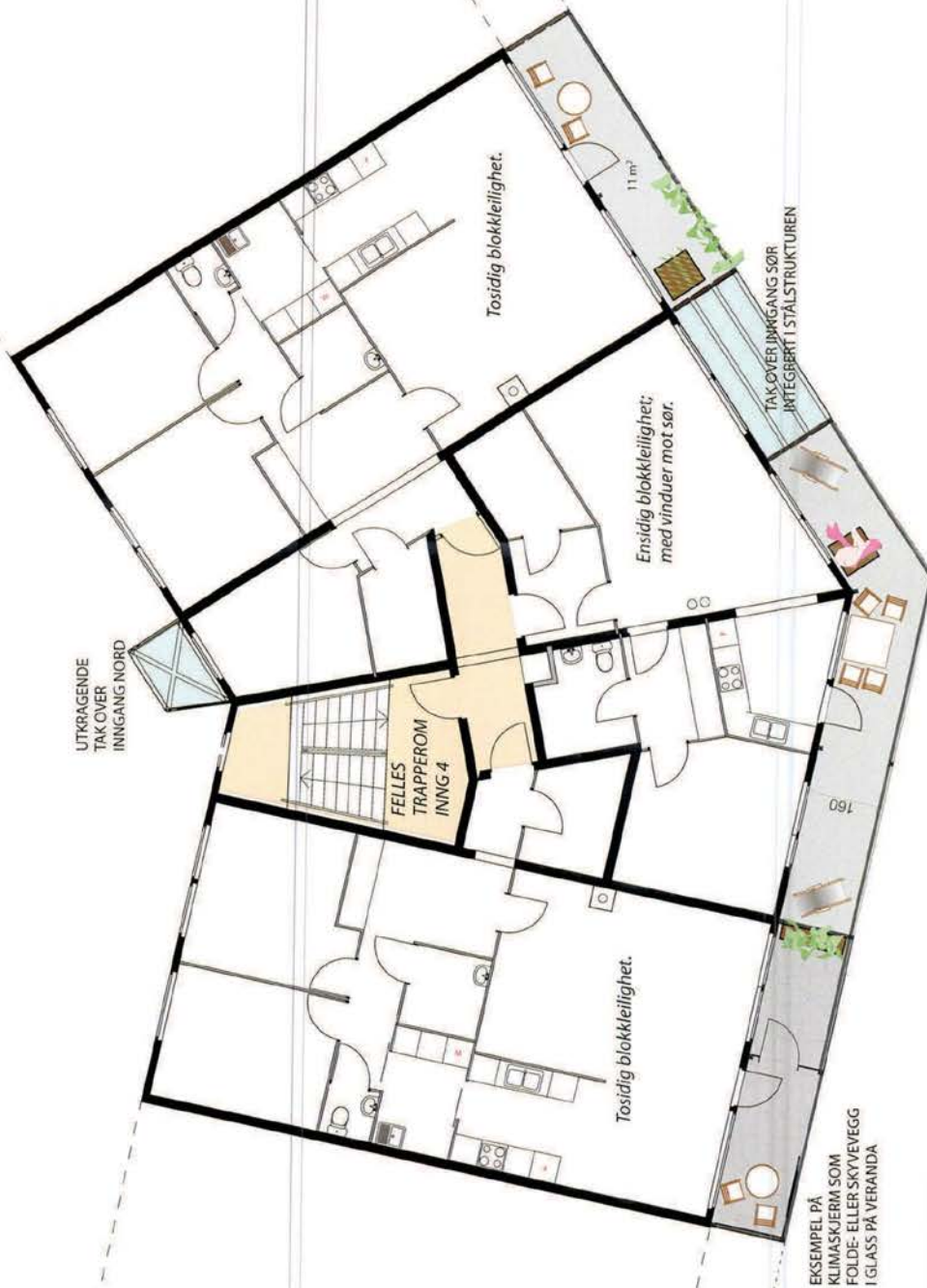
PROJEKTLEDER
NRH

PROJEKTLEDER
NRH

PROJEKTLEDER
NRH

PROJEKTLEDER
NRH

1. ETG- INNGANGSPLAN Blokk Inngang 4



Planen viser eksempel på veranda med- og uten klimaskjerm i glass.
For de øverste leilighetene er det mulig å velge med -eller uten tak i hele eller halve rammen.
Stålstrukturen/rammen kan fungere som stativ for klatreplanter.

RAMME	Rammesknad
BYGGESKISSE	Starmyra B L
PROJEKTMÅN	Starmyra B L - Rehabilitering
TRAMMESTILL	Blokk Inngang 4, 2. etg./ Plan 2
PROJEKTFASE	NR
PROJEKTANT	NR
PROJEKTFASE	749
PROJEKTFASE	07.10.2008
PROJEKTFASE	03

2.-4. ETG. Blokk Inngang 4

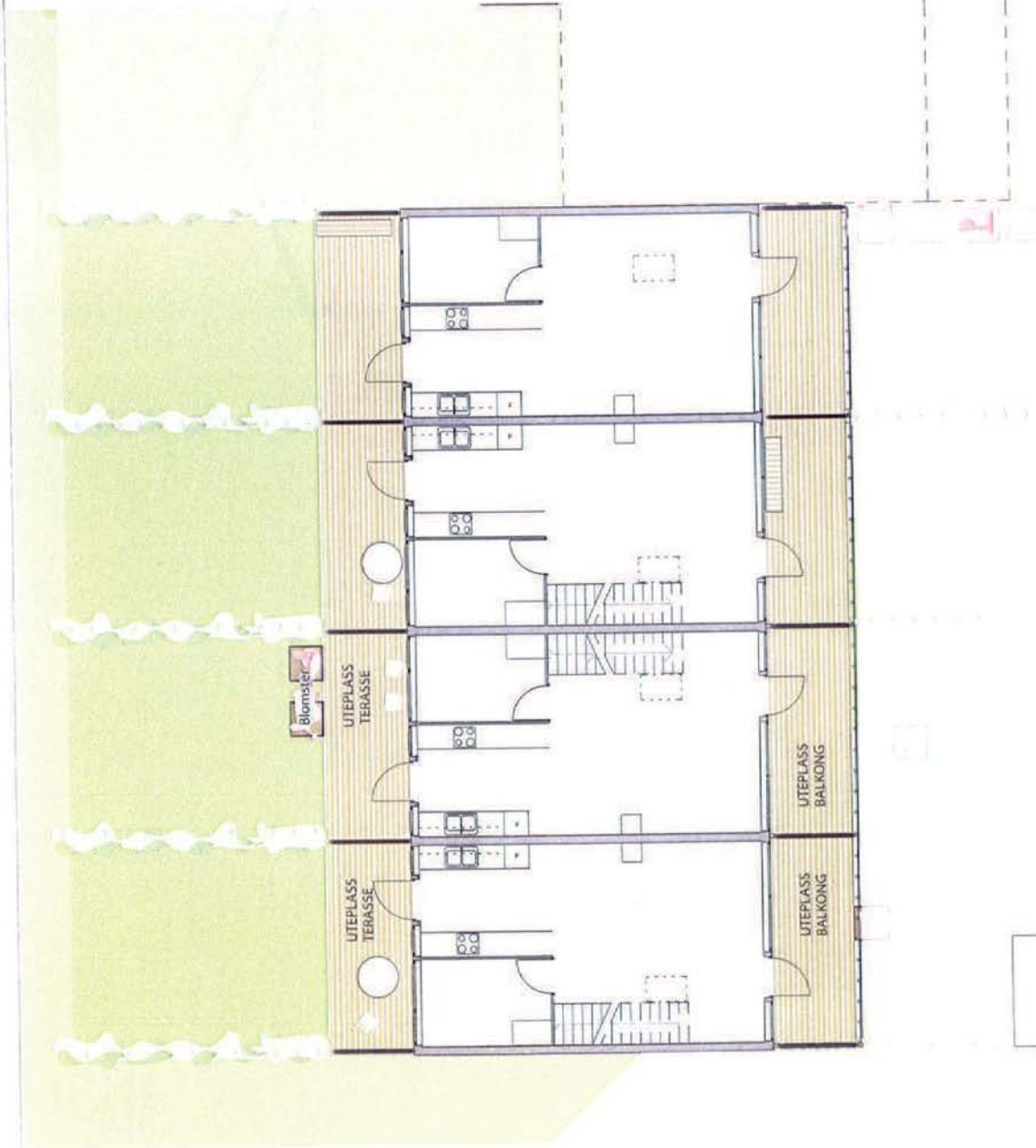
08/39208-1 V19 Starmyra 85/Starmy

[illegible]

FASADE NORD Rekkehus D; Nr 19-13

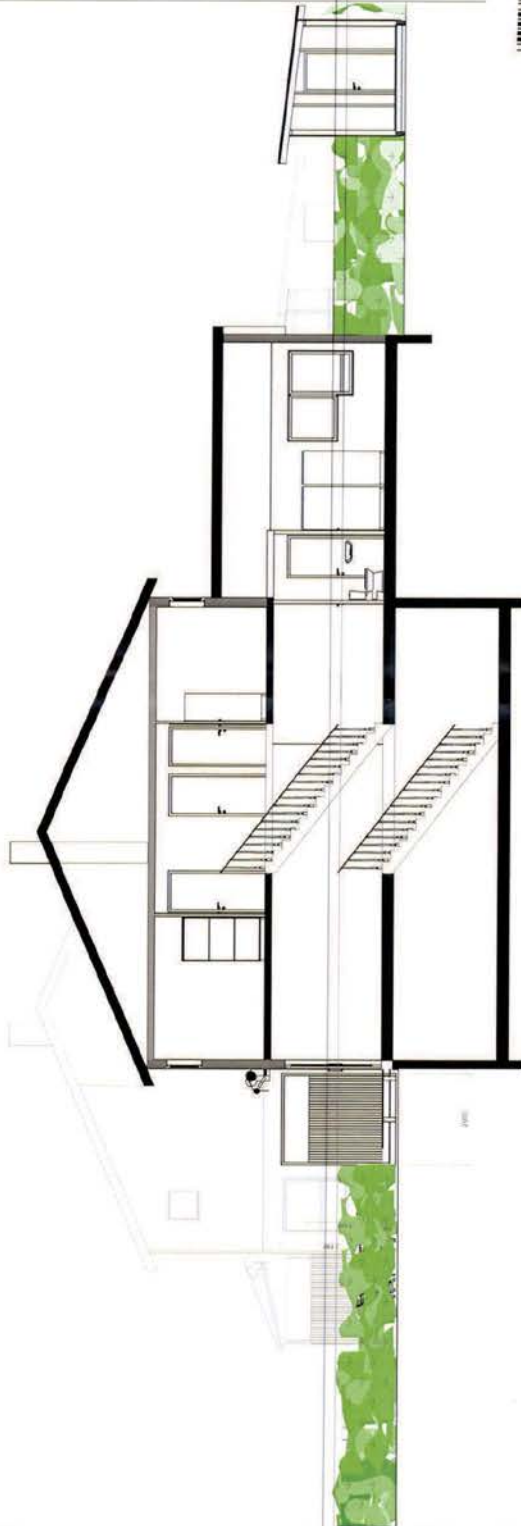
FASADE SØR Rekkehus D; Nr 19-13

(VEDLEGG E) VEDLEGG NR 0009



2. ETG. OPPHOLDSROM Rekkehus D, Nr 19-13

PROJEKT	Rammesøknad
UTARBEIDET AV	Starmyra B.L.
PROJEKTERING	Starmyra B.L. - Rehabilitering
TRUKKET AV	Rekkehus D 13-19; Plan 2. etg
UTARBEIDET AV	KR NØH
PROJEKTERING	749
UTARBEIDET AV	23.09.2008
TRUKKET AV	02
MASTSTAV	AO - 1:100



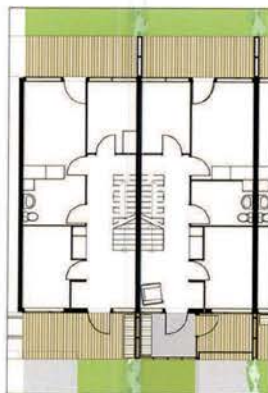
00 P F / 40311699
08/39/208-1 V23 Starrmyra 85/Starrmyra



STATUS	Rammeseknad
OPPLAGSNUMMER	STARMYMYRA B L
PROJEKTNR	Starmyra B L -Rehabilitering
REKKEHENSLETT	Rekkehens A/V/A 97-93; Snitt illustrasjoner
PÅLØPSTIDENGE	KONTROLL PÅLØPSTIDENGE
NKKH	PEØV NR
INNHOLDSFOLIE/PÅLØPSTIDENGE	DATO
749	30.09.2008
*40'±2.06; 1:17;	TILGANGSDATUM
1:100	03



EKSEMPELSNITT REKKEHUS TYPE B
Bod med tilbygg. Terasse med vindfang.



1. ETG. INNGANGSPLAN
Plan-eksemplet over viser at
ved å ta ut ekstra wc og et par lett-vegger
er det mulig å få et større, lysere og åpnere
inngangsparti og trapperom;
både med nytt vindfang- eller uten.



Perspektivskissene viser sør/vest-vendt inngangsside for rekkehu type B og D



BYGG	Hamnesoknad
OPPDRAGSGIVER	Starmyra B L
PROJEKTERING	Starmyra B L - Rehabilitering
PROJEKTERINGSDATO	Rekkehus B/VEST 79/71; Snitt og illustrasjoner
PROJEKTERINGSDATO	NKH
PROJEKTERINGSDATO	PEO
PROJEKTERINGSDATO	29.09.2008
PROJEKTERINGSDATO	749
PROJEKTERINGSDATO	1:200
PROJEKTERINGSDATO	04



SNITT Rekkehus C; Nr 35-29

Halvklimatisert vindfang
på rekkehus type C og AX/A.



Perspektivskisser som viser eksempel på inngangs-situasjonene for rekkehus type A, AX og C.



PROSJEKT	Rammeseknad
UTVEKSLING	Starmyra B L
PROSJEKTANT	Starmyra B L - Rehabilitering
PROSJEKT	Rekkehus C 29-36; Snitt og illustrasjoner
PROSJEKTLEDER	NKH
PROSJEKTLEDER	PEØ
PROSJEKTLEDER	749
PROSJEKTLEDER	30.09.2008
PROSJEKTLEDER	1:1,77
PROSJEKTLEDER	02



00 P G / 4031700 Geomatix
08/39208-1 V24 Stairmyra 85/Starin



EKSEMPELSNITT REKKE D
Snitt gjennom terrasse uten vindfang og bod med tilbygg. Tilbygget utføres i samme spilleverk som skillevegg på terrasse og i gjerdet.



To perspektiv som viser prisenippet for inngangssituasjonen for rekkehus type D og B.

[illegible]



SOLFANGER-SYSTEM
PÅ TAKET
FOR SYDVENDT SIDE AV BLOKKENE

BALKONGER PÅ
NORSIDEN AV BLOKKA
FOR ENSIDIGE
LEIGHETER SOM
IKKE HAR VINDUER MOT SØR

300

160

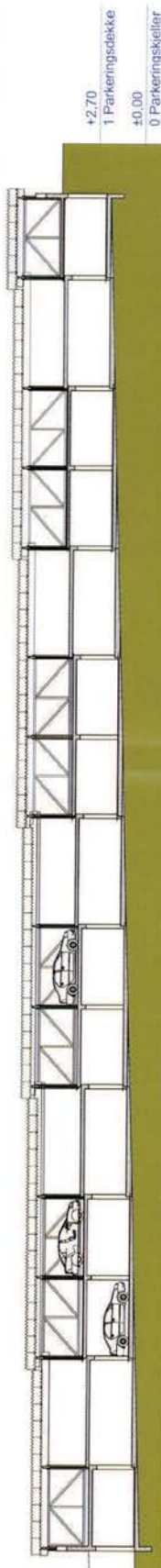
SNITT GJENNOM BLOKK- FELLES TRAPPEROM; INNGANG 2

TAK OVER INNGANG
SØR ER
INTEGRERT I
STÅLSTRUKTUREN

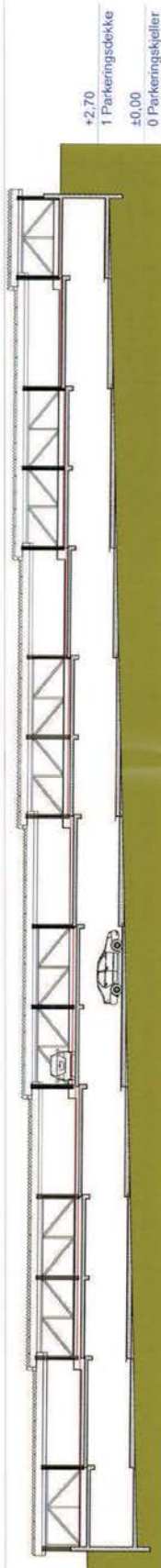


Perspektivskisser som viser forslag til differensiering mellom felles, halvprivat og private soner mot sør for blokkene.

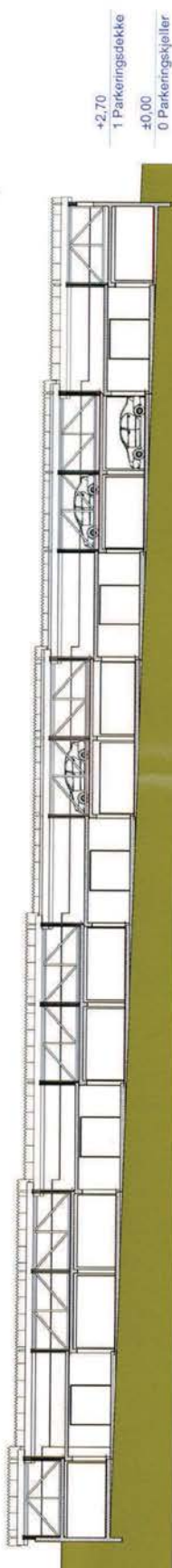
PROSJEKT	Rammeseknad
OPPLYSNING	Starmyra B.L
PROSJEKT	Starmyra B.L - Rehabilitering
PROSJEKT	Blokk Inngang2; Snitt og illustrasjoner
PROSJEKT	NRH
PROSJEKT	NRH
PROSJEKT	749
PROSJEKT	07.10.2008
PROSJEKT	12.19
PROSJEKT	04



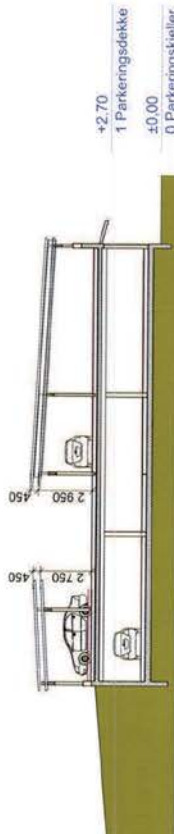
SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT D-D

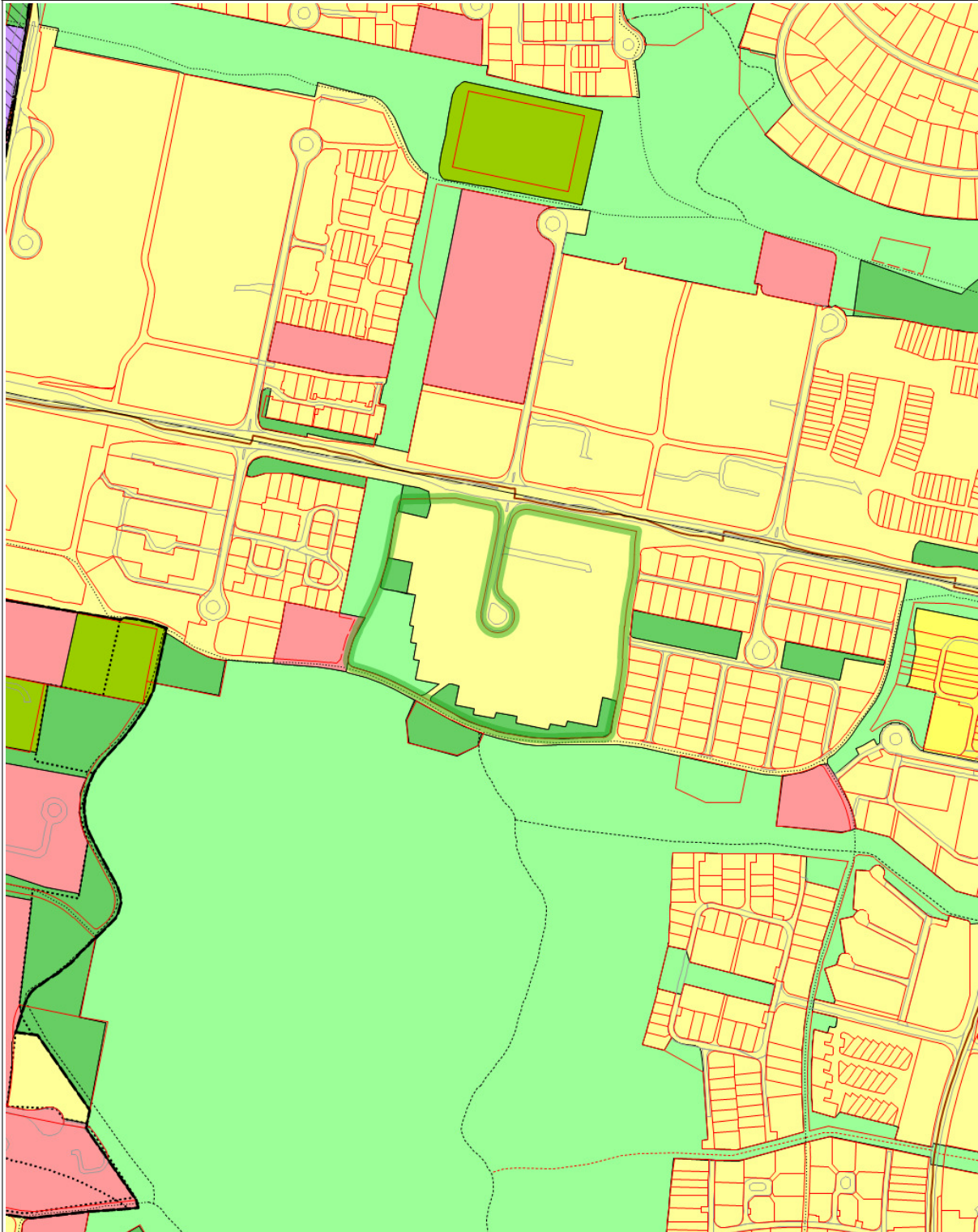


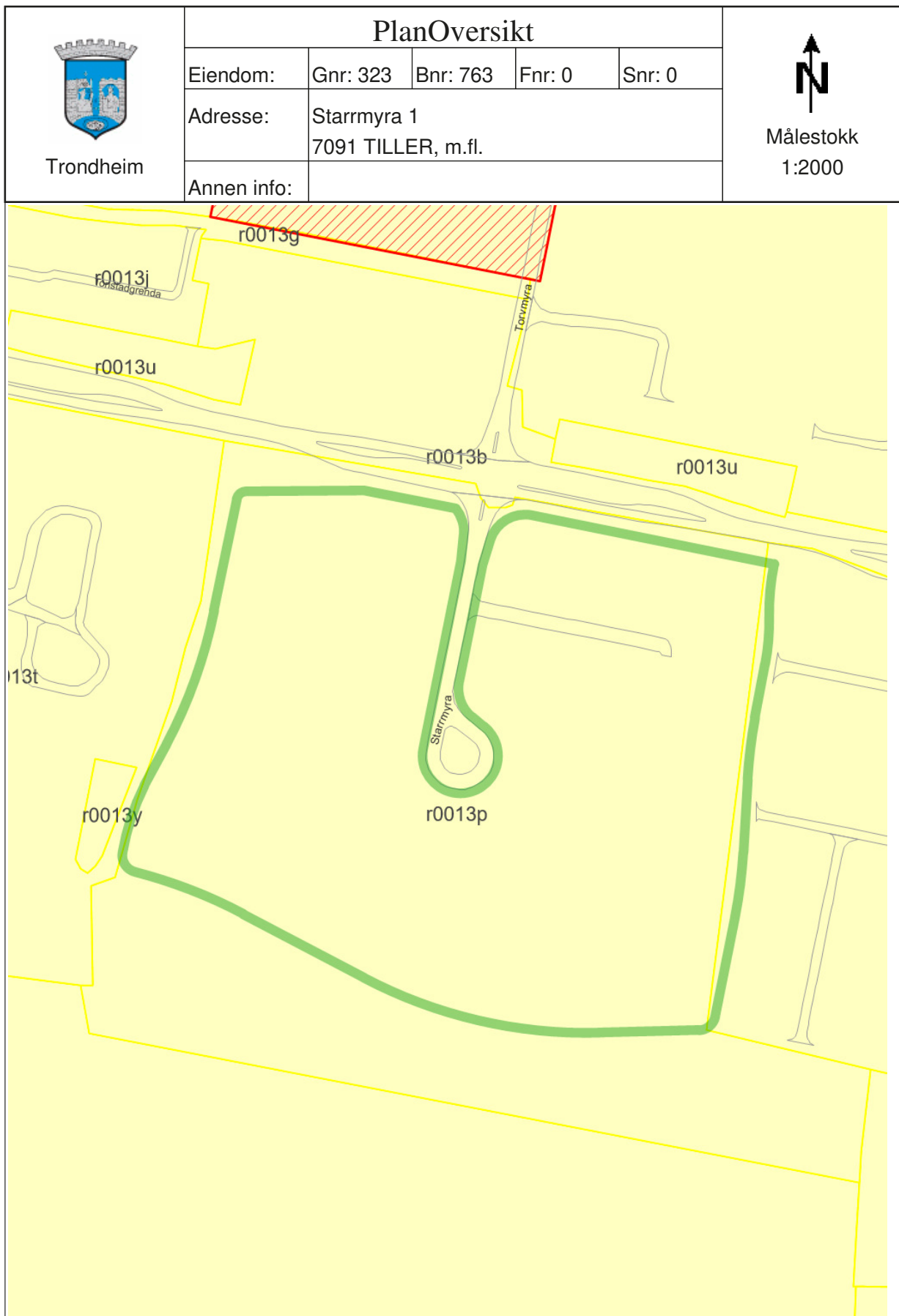
SNITT C-C

PROJEKT	Rammeseknad
PROJEKTLEDER	Starmyra Borettslag
PROJEKTSKISSE	Starmyra borettslag
TEKNISSKISSE	
SNITT A, B, C og D	
PROJEKT	PEO
PROJEKTLEDER	KR
PROJEKTLEDER	749
PROJEKTLEDER	01.10.2008
PROJEKTLEDER	A3 - 1250
PROJEKTLEDER	A30-1



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 763	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Starrmyra 1 7091 TILLER, m.fl.				
	Annen info:					





Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

OK

R13x

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 28.03.85

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDRE BOLIGKVADRANT I HEIMDALS-
BYEN, PORSMYRA BOLIGOMRÅDE**

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Fellesareal for flere eiendommer

AREALBRUK

1. Byggeområder

1.1 Boliger

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.7 Offentlig formål

Nettstasjon for fjernvarme og elektrisk kraft skal plasseres som vist på planen.

1.8 Særskilt angitt almennyttig formål

I området skal oppføres grendehus for beboerne i Porsmyra boligområde.

3. Trafikkområder

I trafikkområdet skal anlegges:

- kjøreveg med fortau og bankett.
- gang- og sykkelveg.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

§ 26.1a

Fra offentlig veg er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

Side 2

I frisisiktsoner ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

§ 26.1b

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende boliger med tilhørende overdekket bilplass på hver tomt som vist på planen.

Ved en fremtidig ombygging til lukket garasje, skal det være en avstand mellom kjørebane kant og garasjeport på 5,0m.

Bygningene skal ha takformer som vist på planen.

Hovedhusets takvinkel skal være på 34°, mens eventuelle tilbygg skal ha takvinkel på 24°.

Utvendige farger, herunder farge på tak skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 26.1c

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge tegninger som viser bygningenes høyde i forhold til planert terreng og omkringliggende bygninger.

§ 26.1f

Område for felles avkjørsel/parkering skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og for grendehuset.

Felles grøntareal skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Felles grøntareal sentralt i området skal opparbeides til lekeplasser og fellesarealet på utsiden av støyvollene skal gis parkmessig behandling.

§ 26.1h

Regulerte lekearealer, parkeringsplasser og gangveger skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

I området skal det på egen tomt anlegges to biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

§ 26.1i

Eventuell innhegning av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne innhegningens art, høyde, konstruksjon og farge.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

000

R 13 n, st.l: 04.08.81.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR NORDRE BOLIGKVADRANT
I HEIMDALSBYEN

(Med endring av § 4 b, vedtatt av Bystyret 25.6.81.)

§ 1.

Reguleringsgrense, byggegrense.

Det regulerede område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2.

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av reguleringsplan/ bebyggelsesplan påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og fargebruk.
- b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Med byggeomelding skal det vedlegges detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser interne kjøreveger, gangveger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, plassering av søppelspann, postkassaneanlegg, elektrisitet - og televerkets anlegg etc.
- d. Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn skal godkjennes av bygningsrådet.
- e. Takutforming eller takvinkel skal være ensartet for de forskjellige husgrupper.
- f. Gjerder skal fortrinnsvis unngås. Bygningsrådet kan tillate innhegning dersom spesielle grunner tilsier dette, og det tilligger bygningsrådet å godkjenne konstruksjon, høyde og farge på gjerde.
- g. Tomteområde utenfor byggelinje mot veg skal gis parkmessig behandling og vedlikehold.
- h. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent beplantningsplan for vedkommende kvartal som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, omplantning av eksisterende trær og nyplantninger.



1. For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.
- j. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- k. Innenfor frisiktssoner skal alle sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over planum for tilstøtende kjørebaner fjernes.
- l. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- m. I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

§ 3.

Område for småhusbebyggelse (Område A).

- a. I området kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer som frittliggende bolighus - som kjede-rekkehus eller rekkehus gruppert i tun. 3 etasjer kan tillates om utnyttelsesgrad og arkitektonisk utforming tilsier dette. Utnyttingsgrad skal ikke overstige 0.3.
- b. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. For øvrig kan garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg.

Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som bolighuset.

§ 4.

Boligområde for tett utnyttelse (Område B1 - B2 og C2).

- a. I område B1 og B2 kan oppføres bebyggelse i inntil 3 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride $U = 0.5$.
- b. Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C2 skal godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 7 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride $U = 0.65$.



- c. For område C2 kan bygningsrådet tillate innpasset for-
skjellige former for virksomhet (kommersiell og sosial
service) som har naturlig tilknytning til boligområdet.
Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes
av bygningsrådet.
- d. Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel
eller kjeller, eller som parkeringshus hvor det ellers
ligger til rette for det.

§ 5

Bolig/forretningsområde (Område C1).

- a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C1 skal godkjennes
av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 10 etasjer.
Utnyttelsesgrad skal ikke overskride $U = 1.0$.
- b. Planlegging av område C1 må vurderes i sammenheng med
planlegging av tiliggende områder i regionsentret både
med hensyn til trafikkmønster og fordeling av funksjons-
innhold.
- c. Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel,
kjeller, eller hvor det ellers ligger til rette for det
som parkeringshus.

§ 6

Område for offentlig bebyggelse (Område O1 - O2 og O3).

- a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal i hvert enkelt tilfelle
godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve
utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området
i sin helhet, eller deler av det før anmeldelsen av et
enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgrad skal godkjennes
av bygningsrådet.
- b. Bebyggelsen forutsettes nytt til skoleformål. Bygnings-
rådet kan tillate innpasset annen virksomhet med naturlig
tilknytning til bo/skolemiljøet.

§ 7.

Område for almennyttig formål (Område D1 - D2 - D3 og D4).

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet
kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for
området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse
av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgrad skal godkjennes
av bygningsrådet.



§ 8.

Område for forretningsbebyggelse og annen kommersiell service (Område F).

- a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen forutsettes nytt til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset boliger og forskjellige former for kommersiell og sosial service som har naturlig tilknytning til boligområdet. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 9.

Friområder (Område P1 og P2).

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Starrmyra 2
7091 TILLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre