

Starrmyra 61

Nabolaget Tiller - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Torvmyra	2 min	🚶
Linje 15, 16, 45, 51, 111	0.1 km	
Heimdal stasjon	5 min	🚗
Linje R70	2.9 km	
Trondheim S	13 min	🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	11.2 km	
Trondheim Værnes	32 min	🚗

Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
517 elever, 29 klasser	0.3 km	
Rosten skole (1-10 kl.)	8 min	🚶
427 elever, 29 klasser	0.6 km	
Sjetne skole (1-10 kl.)	18 min	🚶
505 elever, 29 klasser	1.3 km	
Hårstad skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
337 elever, 22 klasser	1.4 km	
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	🚶
174 elever, 7 klasser	1.3 km	
Kristen videregående skole - Trønd...	7 min	🚶
480 elever	0.5 km	
Tiller videregående skole	11 min	🚶
580 elever, 30 klasser	0.8 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

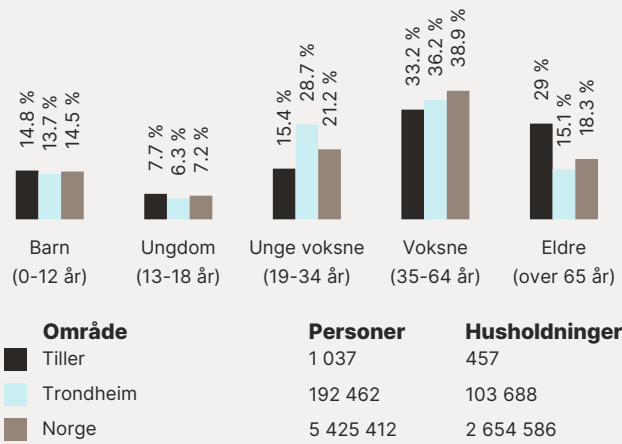


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Romemyra barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
48 barn	0.2 km	
Tonstad barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
59 barn	0.4 km	
Porsmyra barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
76 barn	0.5 km	

Dagligvare

Bunnpris Tonstad	2 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km	
Coop Obs City Syd	11 min	🚶



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100
-  Gateparkering
Lett 90/100
-  Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

- 

Tonstad skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

4 min 
0.3 km
- 

Starrmyra fotballplass
Fotball

5 min 
0.4 km
- 

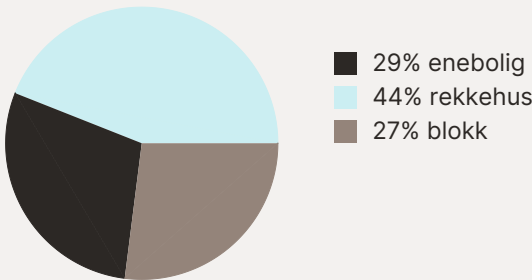
Fresh Fitness Tiller

17 min 
- 

Hit Padel Trondheim

20 min 

Boligmasse



«Rolig og nært det meste som post, kjøpesenter, elektrobutikker, matbutikker, barnehage og skole.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

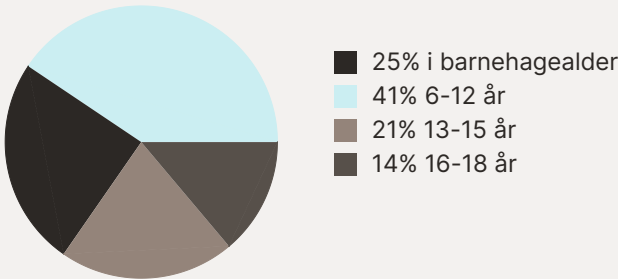
City Syd

10 min 
- 

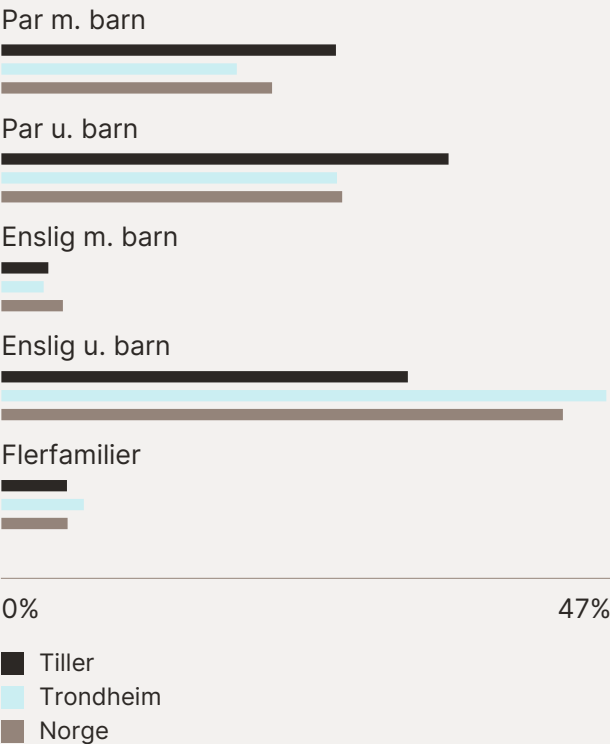
Apotek 1 City Syd

10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

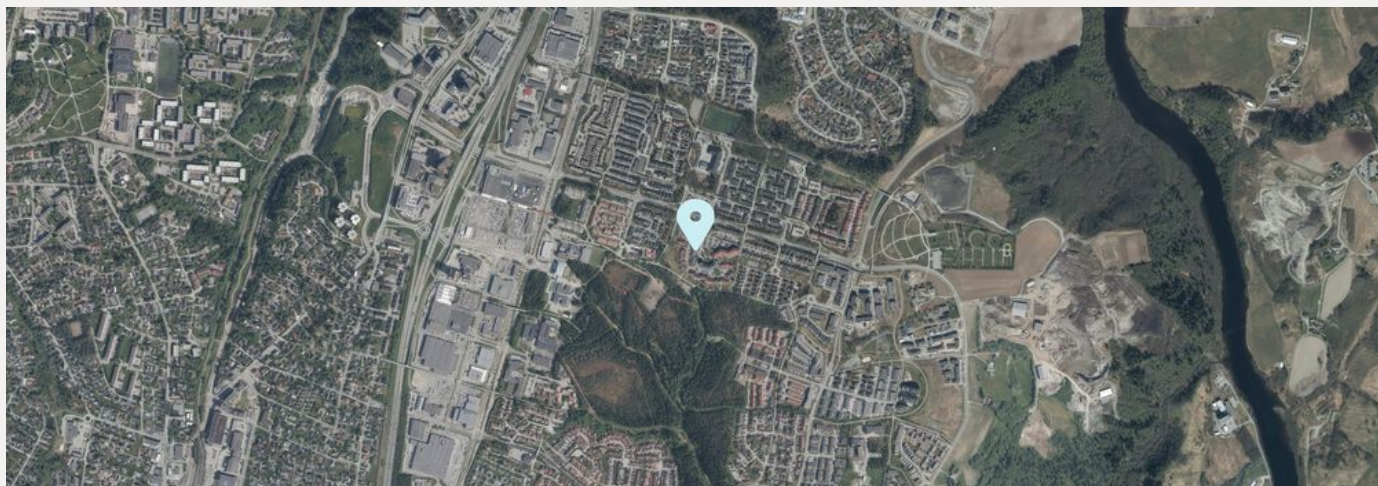


Familiesammensetning



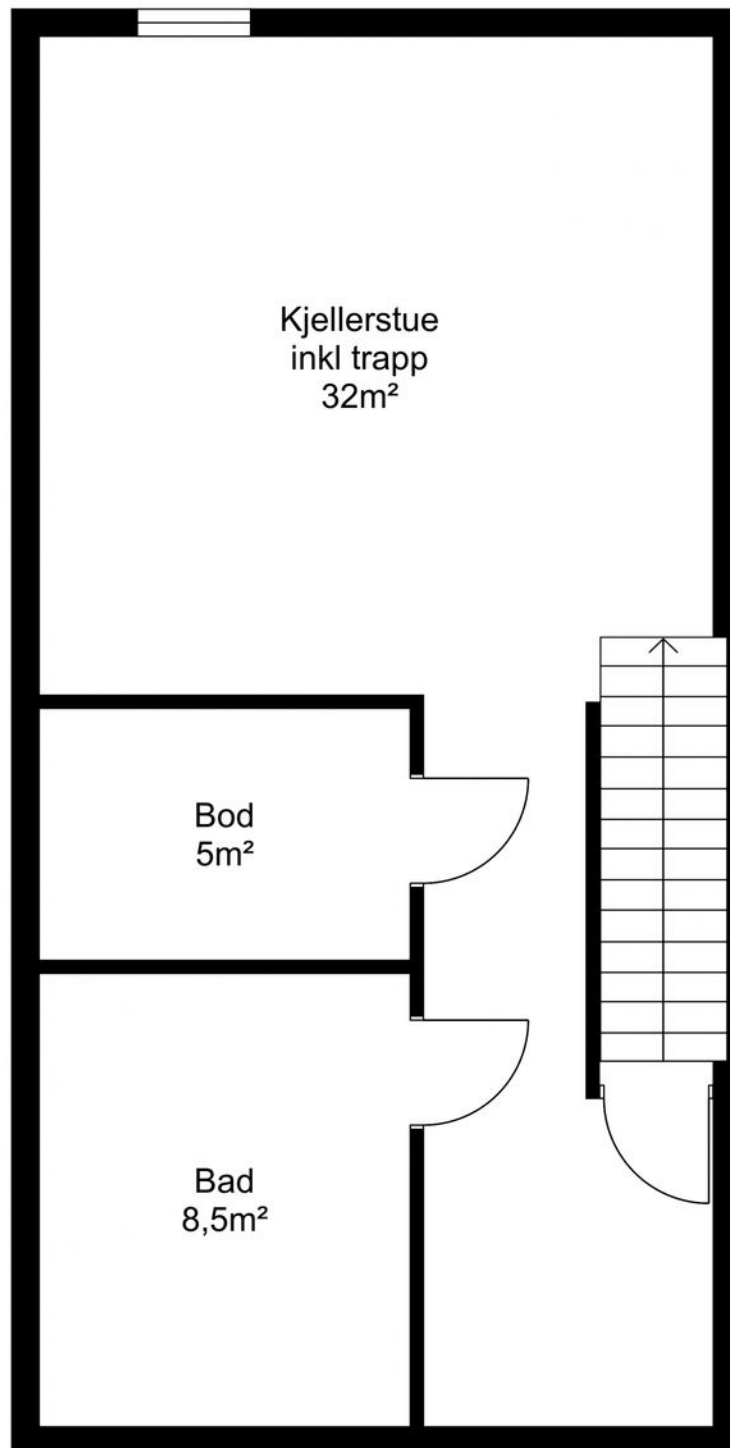
Sivilstand

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



Starrmyra 61

Kjeller



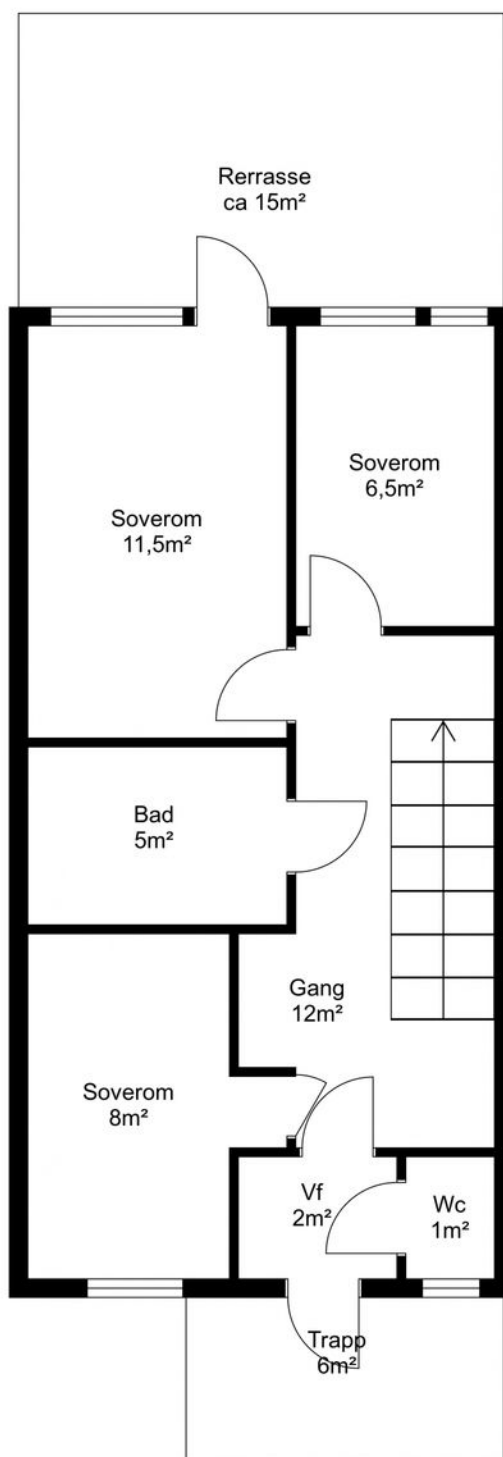
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Starrmyra 61

1.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.

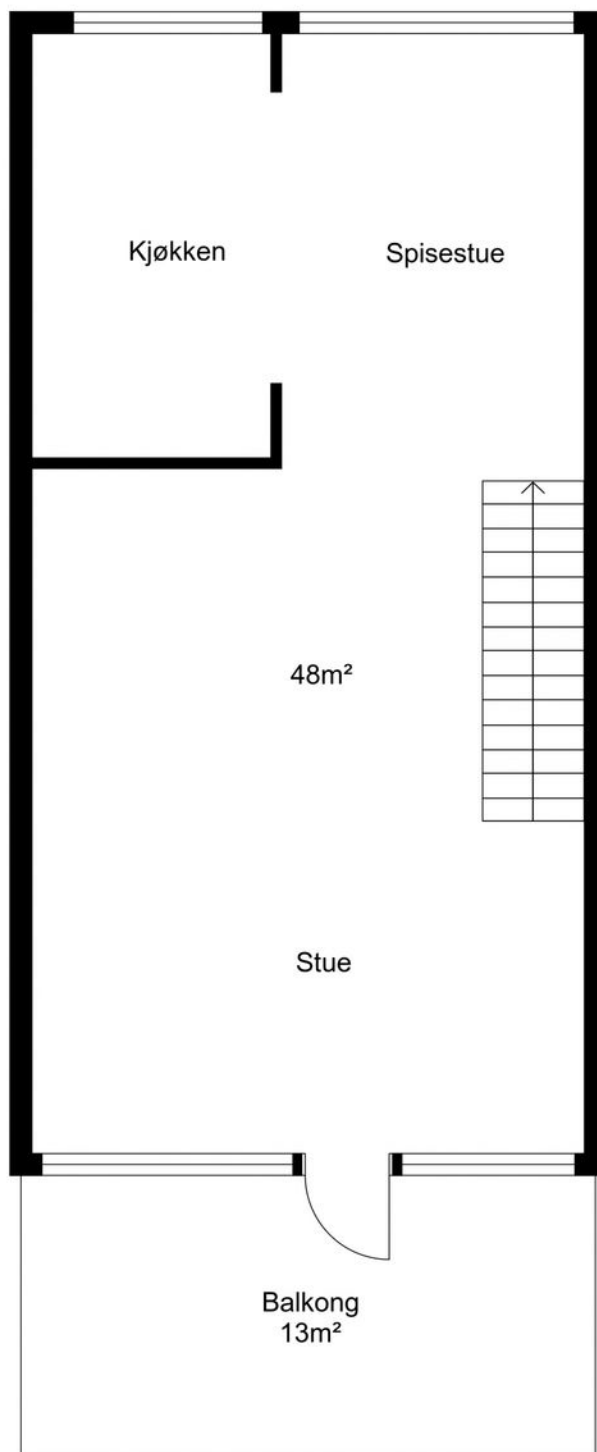
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Starrmyra 61

2. etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Starmyra 61 7091 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1983

BRA: 163 m²

BRA-i: 156 m²

Samlet vurdering

TG-0

8

TG-1

12

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

4

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, tilleggssbygninger (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 omfang, 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 etasjeskillere 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/25240>

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

Drenering

Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst.
Det er foretatt hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.
Tomten er snødekt på hageside samt at det er etablert terrasser ved husveggen pga dette er ikke terrengforhold er ikke kontrollert.
Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

Anbefalte tiltak

Pga alder anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.

Yttervegger

Oppsummering

Trekledning mangler overflatebehandling.
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon da terrasser er etablert inn til husvegg.
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt på alder.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.
TG 2 er satt pga begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Yttertaket ble ikke inspisert pga. snø. TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn på loft som et forebyggende tiltak.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger: for bad, kjøkken og wc.

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm. Det måles et fall fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 10 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bruk av membran i sluket men denne er ikke klemmt med klemring, dette er uheldig med tanke på vanninntrenging mellom sluk og membran ved høy vannstand i sluket.

Rørgjennomføringer i gulv er kun tett med fugemasse / silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak, samt fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne.

TG 2 er satt pga manglende drepsåpning fra innebygget systerne.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det ble ikke påvist symptomer på skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under bakkenivå og store deler av innvendige overflater er utført og kledd med plater/panel.

Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Ny balkong i regi borettslaget i ca 2015. Balkong er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Balkong, terrasse, platting: Platting i hage.

Oppsummering

Selger opplyser at terrassen ble etablert i 2017. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke kontrollert pga snø.

Anbefalte tiltak

Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.11.2024

Rapportdato
29.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Åse Sofie Winther

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Rune Garberg**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten Telefon: 40004459
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: just@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Starrmyra 61, 7091 Tiller

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	763	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	31	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1983					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Starrmyra 61

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	48	7	0	21
2. etasje	48	48	0	0	13
Kjeller	47	47	0	0	0
Loft	13	13	0	0	0
Totalt m ²	163	156	7	0	34

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	26	13	13
Totalt m ²	26	13	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	3 soverom, bad, vindfang, gang, toalett.	
2. etasje	48	48	0	Stue, spisestue, kjøkken.	
Kjeller	47	42	5	Kjellerstue, bad, trapperom.	Bod
Loft	13	0	13		
Totalt m²	156	138	18		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på 7m² er tatt med i lbo ligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst. Det er foretatt hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Tomten er snødekt på hageside samt at det er etablert terrasser ved husveggen pga dette er ikke terrengforhold er ikke kontrollert. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga alder anbefales jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-IU	
Det ble ikke påvist symptomer på skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll da utvendige overflater i all hovedsak er skjult under bakkenivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater/panel. Det er ikke vurdert tilstandsgrad på grunn av begrenset kontroll.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Renovert kjellerstue i 2020.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.	
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.	
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.	
Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig fra et objektivt synspunkt å gjøre oppmerksom på forholdet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Ny balkong i regi borettslaget i ca 2015. Balkong er snødekt og ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting i hage.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Selger opplyser at terrassen ble etablert i 2017. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

6.6 Vinduer og dører: I yttervegg.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu i kjellerstue byttet til rømningsvindu i 2020. Resterende vinduer og balkongdører synes å være fra 2011.

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

Ingen vesentlige avvik registreres.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Etterisolert vegg på spisestue i 2020 på innside. Utvendig kledning trolig fra byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Trekledning mangler overflatebehandling.
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon da terrasser er etablert inn til husvegg.
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt på alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Ingen tegn på skader ble registrert på befaringsdagen.

6.9 Renner og nedløp

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
--	-------------

Ikke inspisert pga. snø.
TG 2 er satt pga begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
--------------	----------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
--	------------------

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
---	------------------

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

Oppsummering av taktekking	TG-2
-----------------------------------	-------------

Yttertaket ble ikke inspisert pga. snø. TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn på loft som et forebyggende tiltak.

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
--------------------------------------	--------------

Ikke kontrollert pga snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ikke utover normal aldringsslitasje.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Montert vedovn i 2018, pipe er renoverert innvendig i regi borettslaget i	
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
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.15 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
Kjøkken fra 2008 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I forbindelse med etablering av bad i kjeller.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger: For bad i kjeller

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

TG-0

6.21 Vannledninger: for bad, kjøkken og wc.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 25.08.2022 uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-0**

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad, wc og over stekesonen på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny vifte til ventilasjon på loft i 2017.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2006 av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm. Det måles et fall fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 10 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres bruk av membran i sluket men denne er ikke klemt med klemring, dette er uheldig med tanke på vanninntrenging mellom sluk og membran ved høy vannstand i sluket. Rørgjennomføringer i gulv er kun tettet med fugemasse / silikon. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak, samt fortsatt bruk av dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne. TG 2 er satt pga manglende dreksåpning fra innebygget systerne.	

Ventilasjon

Type ventilering	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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

6.26 Våtrom: Vaskerom/bad i kjeller.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggår?	Ja
Rommet er etablert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0

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-0
Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7240170		
----------------	---------	--	--

Adresse	STARRMYRA 61		
Postnummer	7091	Poststed	TILLER
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år8mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Åse Sofie	Selger1etternavn	Winther
Selger2fornavn	Rune	Selger2etternavn	Garberg

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

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Ukjent

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny terrasse i regi av borettslaget i 2015, ny terrasse i hage v/egeninnsats i 2017, ny fasade på garasje i 2023

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Vintervoll

Redegjør for hva som er gjort og når

Div. utskifting/fornyelse av el-anlegg ifb. med oppussing. Ny vifte for ventilasjon skiftet av borettslaget i 2017

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Dokumentasjon ligger på Boligmappa

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Tensio utførte tilsyn 26.08.2022 (Saksnr. Tensio 305068). Rapport lastet opp på boligmappa.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Leier lader i garasje via borettslagets avtale med Aneo

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bruksendring ved utvidelse av bad/vaskerom der bod ble inkludert i vaskerom/bad. Omsøkt og gitt tillatelse av Trondheim kommune

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tillatelse til bruksendring av rom og ferdigattest gitt av Trondheim kommune (bad/vaskerom i kjeller)

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Taktrapport fra befaring av takstmann 21.11.2024

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Borettslaget vurderer diverse utbedringer som kan medføre økt fellegjeld, se salgsoppgave.

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Garberg, Rune

Signert av

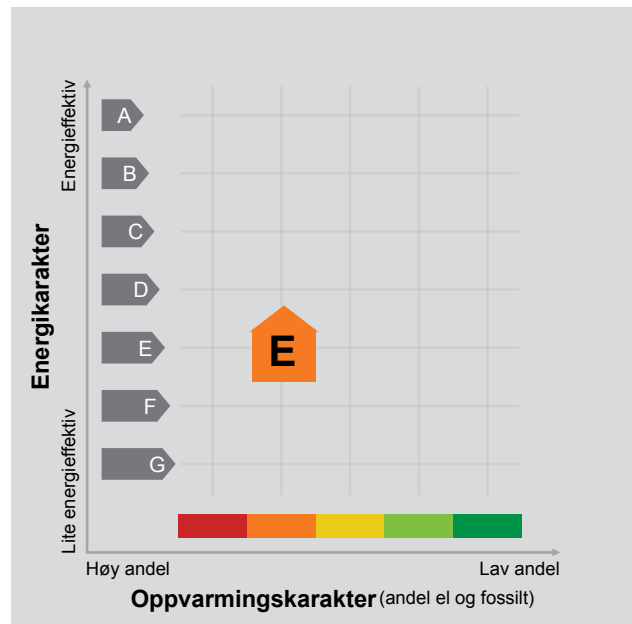
Winther, Åse Sofie

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Starmyra 61
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	763
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182455113
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84426
Dato	25.02.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon i boligen

- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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(boret) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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 karmer.

(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 tvangsfullbyrdselslovens 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) Stemmelikhet 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.

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 sjanse 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 sjanse 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 sjanse 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 tømmeponkter for søppel i borettslaget. Ved kasting av avfall skal gjeldende renovasjonsselskaps tømmereregler følges. Avfall skal ikke settes ved siden av tømmeponktet 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, leegger 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 endeiligheter. 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 frostskalet.
- 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 taes 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.

Plikter 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

Starmyra Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Starrmyra Borettslag

Tid: Onsdag 29.05.2024 - kl. 18:00

Sted: Miljøhuset Starrmyra

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar for perioden 2023-2024 foreslås til samlet kr 246 130kr, inkl honorar til vara. Dette er en økning på ca 3%, fra i fjor (sist økning på honoraret var i 2022).

5.

5.1 Bytte av leverandør til elbillading

Vi har gjennom året 2023 hatt mye problemer med elbillading.

Feil i anlegget kan til tider skje, uavhengig av leverandør, men vi opplever å få mange tilbakemeldinger fra beboere på dårlig kommunikasjon, dårlig kundervice, lang responstid fra leverandør og at leverandør skylder på borettslaget eller andre aktører ved feil, isteden for å sende ut folk for å sjekke hva som er problemet. Dette er også noe styret selv har erfart.

Styret har i lengre tid jobbet med nåværende leverandør med å bedre problemene, gitt tilbakemeldinger og i perioder vært mellomledd med både teknikere og elektrikere, men styret opplever at det ikke blir noen endringer fra Elaway sin side. Kommunikasjon er fremdeles et problem, det samme angående responstid ved feil.

På bakgrunn av problemene og mangel på bedring, og tilbakemeldinger fra beboere om at det er ønsket et bytte av leverandør, har styret jobbet med muligheten for et slikt bytte.

Vi har i denne prosessen forhørt oss med flere leverandører. men har valgt å fokusere på en leverandør, Aneo Mobility.

Aneo holder til lokalt, i Trondheim, de er et fornybar konsern som eies av TrønderEnergi, KLP og HitecVision. som har mange tiårs erfaring og kompetanse på ren energi og grønn omstilling.

De har både egne og eksterne teknikere og elektrikere. De har en god totalpakke med tanke på både levering av lading, kundeservice og responstid. Styret har forhørt seg med noen andre borettslag, som bruker de og som er fornøyd med Aneo som leverandør.

Vi har fått et tilbud fra Aneo, der de kjøper ut infrastrukturen fra Elaway.

Utdrag fra avtalen:

* Aneo Mobility kjøper eksisterende infrastruktur for kr. 1.089.000,-

* Aneo Mobility klargjør med Easee bakplater på alle 173 plasser samt setter på stolper på alle fundament.

* Infrastruktur oppgraderes med lastbalansering og WiFi

*pris for tjenesteavtale (infrastruktur): kr 9515.00 (55kr pr parkeringsplass). (vi betaler i dag 59kr pr plass)

- Alt inkludert i en Tjenesteavtale
- Inkluderer drift av anlegget og full garanti
- Smart og lastfordelt ladeanlegg
- Administrasjonsfritt
- Kvalitetsanlegg bygget for fremtiden
- Ingen teknologisk risiko
- Ingen økte strømkostnader

*avtalen løper i perioder på 12mnd

*Ladeanlegget har ved oppstart en verdi på kr 1715778.00 inkl. mva. Verdien avskrives løpende hvert år,

* Tilbudet forutsetter at Aneo kjøper infrastrukturen direkte fra Elaway.

*Når den enkelte beboer trenger elbillading tegnes et kundeforhold og et ladeabonnement via Aneo sin nettside. Alt beboeren trenger å tenke på er å koble laderen til bilen! Pris på ladeabonnementene er i henhold til enhver tid gjeldende priser. pr dags dato tilbys det ulike pakker med ladeabonnement, alt fra 50kwt-2200kwt pr mnd.

Alle abonnement inkluderer leie av ladeboks, strøm, nettleie, drift, vedlikehold, forsikring og garanti.

Det jobbes med en en prismetall med spotpris, dette er forhåpentligvis på plass i løpet av sommeren 2024. (Slik det ser ut nå vil det bli en basispris på kr 249 inkl mva pr måned. Pris pr mars 2024.) Strømkostnader etter forbruk basert på spotpris, pluss kostnad for nettleie, energiledd og avgifter. Eventuell strømstøtte i fradrag.

For de som har egen lader fra Elaway, beholder de den og vil da få kr. 100,- i rabatt pr. mnd på sitt grunnbeløp eller pakke slik det er i dag.

På bakgrunn av alle problemene som har vært med nåværende leverandør, angående kundeservice og responstid, og manglende forbedring på problemene, foreslår styret at borettslaget bytter leverandør på denne tjenesten.

Styrets foretrukne leverandør er Aneo Mobility.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt av generalforsamling til å bytte leverandør av ladetjenester til elbil, fra Elaway til Aneo.

5.2 Ventilasjon og røykinnsig

Jeg har gjentatte ganger hatt problem med innsig av matlukt fra ventilasjon og røyk fra pipeløp inn i leiligheten. Det har blitt meldt inn flere ganger, uten at det har blitt funnet en løsning. I oppgangen jeg bor og i gangen utenfor min inngangsdør (4. Etg i Starrmyra 4) er det en enorm susing fra ventilen som står ute i gangen. Slik er det kun i vår gang. Ingen andre ganger har denne enorme suselyden/trekken. Dette lurer jeg på om har noe med at det kommer lukt inn i min leilighet. Lukten kommer gjennom vifts over ovn på kjøkkenet mitt, og det er spesielt lukt på toalettet mitt. Jeg kunne sikkert tatt en runde i blokka mi og spurt om hva de lager til middag for å finne ut hvilken leilighet matlukta kommer fra. Det kan ikke være sann at lukt fra andres leilighet skal komme inn i min leilighet.

Styret er kjent med at det er problemer med undertrykk i leilighetene slik at det i enkelte tilfeller kan være innsig av røyk fra ovn. På grunn av problemene har det blitt montert pipevifte som trekker røyk for å bedre trekken i pipeløpet. Når et gjelder ventilasjonen så er denne utdatert, og styret har fått en anbefaling fra Tobb om å forsøke å reparere vifter, frem til hele ventilasjonsanlegget blir fornyet. Borettslagets ventilasjonssystem er kun laget for å trekke luft ut av leilighetene, lufta som kommer inn i leiligheten kommer hovedsakelig fra åpne ventiler. For at mat lukt fra andre skal kunne komme inn i leiligheten, må egen vifte ha sluttet å fungere eller være slått helt av. Er viften slått av vil undertrykk i leiligheten kunne medføre innsig av luft fra ventilasjonskanalen. I dette tilfellet med innsig av matlukt, er det blitt opplyst at ventilasjonsviften har vært avslått. Det er også blitt opplyst at viften har blitt skiftet under eiertiden. Problemet med suse lyd i ventil i felles gangen er under utredning av TBT og fagfolk.

Forslag til vedtak: Det må ordnes opp i den ventilen ute i gangen i 4. Etg. Det må tas en skikkelig sjekk av fagfolk på ventilasjonsanlegget, og se om det er noen sammenheng mellom den ventilen i gangen og innsig av lukt i min leilighet.

Styrets innstilling: Styret i samarbeid med Tobb har startet planleggingen med rehabilitering av borettslaget, hvor også ventilasjonssystemet er medtatt. Oppgradering av ventilasjonsanlegget i borettslaget avventes til ny løsning er funnet, og gjennomføres samtidig som rehabiliteringen.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Tone-Marie Eidem
Harry Fyhn

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Martine Van Everdink Brandslet
Siv Merethe Hagelberg
Tore Wilhelm Hermansen
Edward Raymond Skell

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Inger Margrethe Breivoll
Espen Hoff

6.4 Delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Tiller, 13.05.2024

Starmyra Borettslag
styret

Starmyra Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 937 516	8 593 248	8 936 977	6 530 475
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	2 718 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 141 800	1 060 836	1 142 000	1 228 992
Andre tillegg	1	30 888	61 776	30 900	0
Andre driftsinntekter	2	112 934	58 878	20 000	80 000
Sum driftsinntekter		10 223 138	9 774 738	10 129 877	10 557 467
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-33 693	-33 693	-33 700	-33 700
Styrehonorar	4	-238 960	-238 960	-238 960	-238 960
Avskrivninger		-153 821	-158 837	-153 821	-153 821
Forretningsførerhonorar		-207 714	-210 023	-217 600	-213 200
Honorar administrative tjenester		-104 774	0	-87 000	-87 000
Eksterne honorar	5	-33 536	-28 093	-26 900	-28 000
Kontingent boligbyggelag		-69 600	-70 800	-70 800	-75 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-87 292	-1 441 892	-78 900	-100 000
Vaktmestertjenester		-1 147 064	0	-1 147 200	-1 100 000
Renholdstjenester		-170 307	0	-180 000	-200 000
Løpende vedlikehold	7	-404 267	-647 932	-700 000	-700 000
Periodisk vedlikehold	8	-6 171 915	-1 117 198	-5 000 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 174 030	-1 073 986	-1 142 000	-1 230 000
Forsikring		-754 085	-699 970	-747 600	-815 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 162 837	-1 006 094	-1 200 000	-1 200 000
Eiendomsavgifter		-788 529	-822 298	-860 000	-830 000
Energi, felles		-322 808	-193 717	-245 000	-280 000
Andre driftsutgifter	9	-224 267	-193 433	-229 000	-240 500
Sum driftskostnader		-13 249 501	-7 936 926	-12 358 481	-7 825 581
DRIFTSRESULTAT		-3 026 363	1 837 812	-2 228 604	2 731 886
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		162 773	96 954	50 000	50 000
Finanskostnader		-1 577 071	-879 913	-1 432 000	-1 847 000
Netto finansposter		-1 414 298	-782 959	-1 382 000	-1 797 000
Resultat før skattekostnad		-4 440 661	1 054 853	-3 610 604	934 886
Ordinært resultat etter skatt		-4 440 661	1 054 853	-3 610 604	934 886
ÅRSRESULTAT	10, 14	-4 440 661	1 054 853	-3 610 604	934 886
Disponering av totalresultat:		-4 440 661	1 054 853	-3 610 604	934 886
Overført til annen egenkapital		0	1 054 853	0	0
Overført fra annen egenkapital		-4 440 661	0	0	0

Starmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	88 685 618	88 685 618
Andre anleggsmidler	11	2 777 478	2 931 299
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		339 280	339 280
Sum anleggsmidler		91 802 376	91 956 198
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	38 464	14 305
Periodiserte kostnader	12	1 210 534	1 142 313
Mellomregning Klare Finans	12	113 416	130 077
Opptjente renter	12	162 773	96 954
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	5 905 242	5 541 446
Sum omløpsmidler		7 430 428	6 925 095
SUM EIENDELER		99 232 804	98 881 292

Starmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	17 300	17 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	14 861 805	19 302 466
Sum egenkapital		14 879 105	19 319 766
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	36 550 000	31 979 765
Borettsinnskudd	15, 17	46 062 000	46 062 000
Sum langsiktig gjeld		82 612 000	78 041 765
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 350 574	1 333 447
Skyldig off. myndigheter		0	-1
Forskudd kunder		150 330	139 722
Påløpte renter		183 000	0
Påløpte kostnader		57 796	46 593
Sum kortsiktig gjeld		1 741 700	1 519 762
Sum gjeld		84 353 700	79 561 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 232 804	98 881 292
Pantstillelser	15	82 612 000	78 041 765

Sted: _____, dato: _____

Erlend Nordbotten
Leder

Harry Fyhn
Styremedlem

Tone Walla Sørensen
Styremedlem

Tone-Marie Eidem
Styremedlem

Ida Rosen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Veranda	30 888	61 776
Sum andre tillegg	30 888	61 776

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømvavgift elbil	54 986	0
Strømvavgift eluttak	4 488	31 278
Kompensasjon/erstatning	12 160	0
Utleie av miljøhus/grendahus	41 300	27 600
Sum andre inntekter	112 934	58 878

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	33 693	33 693
Sum personalkostnader	33 693	33 693

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	238 960	238 960

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	14 063
Fakturerte tjenester	8 650	3 062
Juridisk rådgivning	0	5 938
Teknisk rådgivning	7 438	5 031
Sum eksterne honorarer	33 536	28 093

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	30 760
Avtale om sekretærtjenester	0	34 658
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	2 331
Avtale om HMS-tjenester	0	21 006
Andre administrasjonsavtaler	0	10 548
Avtale om vaktmestertjenester	0	1 102 948
Avtale om renholdstjenester	0	163 879
Avtale om drift og kontroll port/garasje	6 510	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	74 382	69 568
Avtale om parkeringskontroll	6 400	0
Avtale om adgangskontroll og dører	0	6 195
Sum drifts- og serviceavtaler	87 292	1 441 892

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggssavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	142 903	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	53 344	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	62 950	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	108 491	0
Reparasjon og vedlikehold annet	36 580	0
Sum vedlikehold	404 267	647 932

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	6 171 915	1 117 198
Sum periodisk vedlikehold	6 171 915	1 117 198

Periodisk vedlikehold gjelder utskifting av dører og vedlikehold lekeplasser.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	131 367	101 345
Verktøy, driftsmateriell, inventar	42 136	29 566
Kontorrekvisita, trykksaker	0	2 184
Drift maskiner	388	4 050
Gaver	945	9 800
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 669
Generalforsamling/årsmøte	4 000	744
Kurskostnader	17 000	1 200
Bankgebyrer	766	942
Andre gebyrer	10 144	12 350
Tilskudd bomiljø	11 270	26 995
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 591	0
Dagligvarer	3 658	0
Andre kostnader	1 003	1 727
Sum andre driftsutgifter	224 267	193 433

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	5 405 333	5 211 849
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-4 440 661	1 054 853
Tilbakeført avskrivning	153 821	158 837
Opptak lån	36 550 000	32 607 500
Avdrag lån	-31 979 765	-33 627 705
Årets endring i disponible midler	283 395	193 485
Disponible midler i periodens slutt	5 688 729	5 405 333
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	5 688 729	5 405 333

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Kontormask.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 538	173 745	547 086	49 331	194 855	19 231
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 538	173 745	547 086	49 331	194 855	19 231
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 538	173 745	0	49 331	194 855	19 231
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	547 086	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5		5	5	3

	Inventar	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 000	3 792 584	83 597 616	286 193	2 504 047	969 508
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 000	3 792 584	83 597 616	286 193	2 504 047	969 508
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 000	0	0	184 241	375 607	969 508
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 792 584	83 597 616	101 952	2 128 440	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	28 619	125 202	0
Antatt levetid i år :	3			10	20	5

	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 295 418	63 125
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 295 418	63 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	63 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 295 418	0
Antatt levetid i år :		5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i 1982 og tomt er anskaffet i 2003.

Rehabiliteringer er gjennomført i 2005.

Aktivitetshus er anskaffet i 2007.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	41	41
Bankinnskudd	5 905 201	5 541 405
Sum bankinnskudd	5 905 242	5 541 446

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	19 319 766	18 264 913
Andelskapital 01.01	17 300	17 300
Andelskapital 31.12	17 300	17 300
Annen egenkapital 01.01	19 302 466	18 247 613
Årets resultat	-4 440 661	1 054 853
Annen egenkapital 31.12	14 861 805	19 302 466
SUM EGENKAPITAL 31.12	14 879 105	19 319 766

Andelskapitalen er kr 17 300,- fordelt på 173 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	88 685 618
Restgjeld 31.12	82 612 000

Pålydende pantstillelser var 95.602.000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vedlikehold	Vedlikeholdsarbeid, søppelcont.
Lånenummer:	90517343314	90517316740
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	08.11.2048	29.11.2023
Opprinnelig lånebeløp:	36 550 000	32 607 500
Lånesaldo 01.01:	0	31 979 765
Avdrag i perioden:	0	31 979 765
Opptak i perioden:	36 550 000	0
Lånesaldo 31.12:	36 550 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	32 807 506	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517343314	7	258 920	1 812 440
	21	233 094	4 894 974
	64	232 014	14 848 896
	28	209 261	5 859 308
	7	206 272	1 443 904
	18	168 738	3 037 284
	21	168 157	3 531 297
	7	160 268	1 121 876

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	46 062 000	46 062 000
Sum innskudd	46 062 000	46 062 000

Resultat og balanse med noter for Starrmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Starrmyra Borettslag

Styreleder	Erlend Nordbotten (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Harry Fyhn (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Tone-Marie Eidem (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Ida Rosen (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Tone Walla Sørensen (sign.)	02.05.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Starrmyra Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Starrmyra Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-03 10:58:58 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Starrmyra Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Starrmyra Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Erlend Nordbotten
Styremedlem, Tone-Marie Eidem
Styremedlem, Ida Rosen
Styremedlem, Tone Walla Sørensen
Styremedlem, Harry Fyhn
Varamedlem, Tore Wilhelm Hermansen
Varamedlem, Siv Merethe Hagelberg
Varamedlem, Martine Van Everdink Brandslet
Varamedlem, Edward Raymond Skell

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i 2023 hatt 12 styremøter. Varamedlemmer har deltatt, på rullering, på disse.

Styrets nestleder har deltatt på TBT sine styremøter og generalforsamling.

Enkelte styremedlemmer har deltatt på kurs og seminarer i regi TOBB.

Noe av styrets arbeid i perioden:

Det er gjennomført beboermøte for fellesskapet, og et eget møte med enkeltbeboere som har ønsket dette.

Generalforsamling og beboerengasjement: Generalforsamlingen i 2023 hadde god deltakelse, og det var positivt å se engasjementet og de verdifulle innspillene fra beboerne

Oppgradering av lekeplasser: Oppgraderingen av lekeplassene var et høydepunkt i 2023, hvor nye og moderne lekeapparater ble installert. Dette har vært en kilde til glede for både barn og voksne i trygge omgivelser.

Parkeringskontroll: Styret har jobbet med å implementere økt parkeringskontroll i tunet, administrert av Trondheim Parkering, med spesiell tillatelse for parkering av firmabiler på bestemte tidspunkter for å imøtekomme behovene til beboerne og deres prosjekter, i tillegg til egne tilrettelagte HC plasser for gjester.

Vedlikehold av sykkelbodene: Alle sykkelbodene ble tømt og spylt i løpet av høsten 2023, som en del av vedlikeholdsarbeidet for å sikre rene og funksjonelle oppbevaringsfasiliteter for beboernes sykler.

Elbillading: Gjennom året har det vært betydelige problemer med elbillading, mye på grunn av jordfeil i borettslagets eget anlegg, men også pga andre årsaker. Styret har arbeidet aktivt med teknikere og elektrikere for å løse problemene og har hatt utfordringer med leverandøren Elaway på grunn av dårlig kommunikasjon og lang responstid. Dette førte til en beslutning om å vurdere alternative leverandører.

Sikringsskap og jordfeilbrytere: Oppgradering av sikringsskap med jordfeilbrytere i garasjeanlegget ble prosjektert i slutten av 2023, med utførelse i februar 2024.

Ytterdører og nytt låsesystem/nøkkelbrikker: I løpet av høsten har vi gjennomført en

omfattende utskifting av ytterdører i blokkene. Dette inkluderer hoveddører til oppgangene, dører inn til leilighetene, og de fleste av fellesdørene. Samtidig har vi distribuert nye nøkkelbrikker til alle beboere. Disse nøkkelbrikkene fungerer som elektroniske døråpnere, og gir tilgang til hoveddører samt fellesdører i blokkoppgangene. Dette tiltaket forbedrer ikke bare sikkerheten i borettslaget, men også tilgjengeligheten for våre beboere.

Brannslukkere: Utlevering av brannslukkere til alle beboere ble gjennomført høsten 2023.

Rehabilitering; energikartlegging og bærekraft: I samarbeid med TOBB, har styret begynt å kartlegge behovet for rehabilitering og vedlikehold. En energikartlegging er gjennomført. En bærekraftundersøkelse ble sendt ut til beboerne, og resultatene vil bli presentert i en rapport som gir en detaljert oversikt over borettslagets behov og ønsker. Presentasjonen av energikartlegging og undersøkelsen er planlagt for et beboermøte i september.

Miljøgruppen og arrangementer: Miljøgruppen har vært svært aktiv i 2023 med arrangementer som juleverksted, Halloween-feiring, åpninger av lekeplasser, quiz og andre sosiale aktiviteter som har bidratt til et levende og engasjert fellesskap.

Trondheim kommune har leid Miljøhuset en gang i uka, der de har ulike aktiviteter for hjemmeboende seniorer.

Dugnad ble gjennomført som en dugnadsuke, med en dugnadsavslutning med servering av mat og drikke i Miljøhuset.

Økonomisk status:

Borettslaget hadde et årsresultat på -4 440 661. Etter justering for avdrag på lån og låneopptak har borettslaget en økning av disponible midler på kr 283 395. Borettslaget har totalt kr 5 668 729 i disponible midler.

Styret i Starrmyra Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Tonstad Beboertjenester

I henhold til vedtektene innkalles aksjonærene med dette til ordinær generalforsamling.

Tid: Tirsdag 04.06.2024 - kl. 18:00

Sted: Tonstadgrenda Grendehus

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar for perioden 2023-2024 er budsjettert med kr. 135 000,-.

Forslag til vedtak: Det foreslås at styrehonorar for 2023-2024 økes til kr. 150 000,-.

4. Utnevnelse av nytt styre/valg

Nytt styre skal utnevnes med 1 styremedlem og 1 vara for hver aksjonær for 1 år. Totalt 9 styremedlemmer og 9 varamedlemmer.

4.1 Utnevnelse av 9 styremedlemmer for 1 år.

På valg:

Tonstad Borettslag: Kjell Magnar Dølmo
Porsmyra Grendelag: Robert Kvæven
Skjetnan Grendelag: Thomas Vagle
Starrmyra Borettslag: Tone-Marie Eidem
Romemyra Velforening: Frode Helgheim
Rostengrenda Borettslag: Jørgen Engan Stamnes
Klostertunet Velforening: Snorre Glørstad
Sameiet Tonstad Terrasse: Geir Magne Sjørud
Skjetnebrinken Borettslag: John Sund

4.2 Utnevnelse av 9 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Tonstad Borettslag: Elisabeth Marie Sylte
Porsmyra Grendelag: Jan-Åge Heggvik
Skjetnan Grendelag: Elin J. Hitchman
Starrmyra Borettslag: Erlend Nordbotten
Romemyra Velforening: Roar Følling
Rostengrenda Borettslag: Espen Agøy Hegge
Klostertunet Velforening: Anniken Myhre
Sameiet Tonstad Terrasse: Ove Birger Grubba
Skjetnebrinken Borettslag: Torunn Tømmervoll

4.3 Valg av leder for 1 år, ved særskilt valg

Styreleder velges ved særskilt valg, enten blant representantene for aksjonærene, eller en ekstern leder.

På valg: Aasmund Bergheim

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Aksjeeier har rett til å møte i generalforsamling, enten selv eller ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen og kan selv gi talerett til rådgiveren.

23.05.2024

AS Tonstad Beboertjenester
styret

As Tonstad Beboertjenester

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekter		319 991	598 276
Tilskudd sameiere		4 288 092	4 308 932
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler	2	0	500 000
Sum driftsinntekter		4 608 083	5 407 208
Lønnskostnad	3	3 515 066	3 262 878
Ordinære avskrivninger	2	547 684	293 843
Andre driftskostnader	4	1 050 861	1 139 719
Sum driftskostnader		5 113 612	4 696 441
Driftsresultat		-505 529	710 767
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i annet foretak		10 046	10 708
Renteinntekter		82 088	41 054
Rentekostnad fra selskap i samme konsern		0	175
Rentekostnader		138 914	84 021
Resultat av finansposter		-46 780	-32 434
Ordinært resultat før skattekostnad		-552 308	678 333
Skattekostnad på resultat	5	-121 673	149 272
Resultat		-430 635	529 061
Årets resultat		-430 635	529 061
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	529 061
Overført fra annen egenkapital		430 635	0
Sum overføringer		-430 635	529 061

As Tonstad Beboertjenester

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	31 663	0
Sum immaterielle eiendeler		31 663	0
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	967 810	1 044 216
Maskiner og anlegg	2, 6	1 590 175	2 061 453
Sum varige driftsmidler		2 557 985	3 105 669
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner og andre fordringer	7	1 436 932	1 436 932
Sum finansielle anleggsmidler		1 436 932	1 436 932
Sum anleggsmidler		4 026 580	4 542 601
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	43 142	13 516
Andre kortsiktige fordringer		298 785	150 045
Sum fordringer		341 927	163 561
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 037 883	2 266 693
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		2 037 883	2 266 693
Sum omløpsmidler		2 379 810	2 430 254
SUM EIENDELER		6 406 390	6 972 854

As Tonstad Beboertjenester

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (3915 aksjer à kr 100)	9, 10	391 500	391 500
Egne aksjer	9, 10	-6 000	-6 000
Overkurs		1 486 650	1 486 650
Sum innskutt egenkapital		1 872 150	1 872 150
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 911 608	2 342 244
Sum opptjent egenkapital		1 911 608	2 342 244
Sum egenkapital		3 783 758	4 214 394
GJELD			
Utsatt skatt	5	0	90 010
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 719 732	1 939 308
Sum langsiktig gjeld		1 719 732	2 029 318
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		292 849	191 791
Betalbar skatt	5	0	8 239
Skyldige offentlige avgifter		292 984	248 074
Annen kortsiktig gjeld		317 066	281 038
Sum kortsiktig gjeld		902 899	729 143
Sum gjeld		2 622 631	2 758 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 406 390	6 972 854

Trondheim, den
Styret i As Tonstad Beboertjenester

Aasmund Berghheim
styreleder

Tone Marie Eidem
styremedlem

Thomas Vagle
styremedlem

Frode Dundas Helgheim
styremedlem

Geir Magne Sjørud
styremedlem

Kjell Magnar Skjånes Dølmo
styremedlem

Robert Kvæven
styremedlem

Jørgen Engan Stamnes
styremedlem

Snorre Glørstad
styremedlem

John Sund
styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Omløpsmidler er verdsatt til den laveste av historisk kost og virkelig verdi, tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med nedskrivning for ikke forbigående verdifall hvis dette er aktuelt. Eiendeler er avskrevet i henhold til fornuftig avskrivningsplan.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Anleggsnote

	Arbeidsmaskiner	Garasje	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	4 089 382	1 528 121	5 617 503
Anskaffelseskost 31.12.2023	4 089 382	1 528 121	5 617 503
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	2 499 206	560 311	3 059 517
Bokført verdi per 31.12.2023	1 590 176	967 810	2 557 986
Årets avskrivninger	471 278	76 406	547 684

Arbeidsmaskiner avskrives etter levetid 5 år.

Garasjer avskrives etter levetid 20 år.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser til ledende personell

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	2 562 731	2 410 253
Arbeidsgiveravgift	432 803	396 407
Pensjonskostnader	395 415	332 637
Andre lønnsrelaterte ytelser	124 117	122 474
	3 515 066	3 261 772

Ytelser til ledende personell

	2023	2022
Honorar til styret	130 000	130 000
Lønn til daglig leder	786 778	786 778
Annen godtgjørelse	3 200	3 200
Pensjonskostnader	117 917	117 917
	1 037 895	1 037 895

Selskapet har 3,40 årsverk sysselsatt pr. 31.12.2023

En ansatt fungerer som daglig leder, men er ikke oppført i Brønnøysundregistrene.

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

I 2023 er det utbetalt godtgjørelse til revisor: honorar revisjon kr 44 580,- eks mva.

Note 4 Andre driftskostnader

	2023	2022
Forretningsfører- og eksterne honorar	118 122	105 112
Drift og periodisk vedlikehold	107 130	133 533
Kommunikasjonskostnader	24 996	30 412
Forsikring	126 547	113 673
Kommunale- og eiendomsavgifter	23 237	14 757
Energi, strøm	59 092	55 595
Verktøy, driftsmateriell, rekvisita	46 851	104 574
Drift maskiner	524 339	554 005
Andre kostnader	20 548	28 060
Sum andre driftskostnader	1 050 861	1 139 719

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	8 239
Endring i utsatt skatt	-121 673	141 033
Skattekostnad ordinært resultat	-121 673	149 272
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-552 308	678 333
Permanente forskjeller	-753	175
Endring i midlertidige forskjeller	192 106	-641 060
Skattepliktig inntekt	-360 956	37 448
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	8 239
Sum betalbar skatt i balansen	0	8 239

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	217 031	409 137	192 106
Sum	217 031	409 137	192 106
Akkumulert fremførbart underskudd	-360 956	0	360 956
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-143 924	409 137	553 061
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-31 663	90 010	121 673

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 719 732	1 939 308
Sum	1 719 732	1 939 308
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	967 810	1 044 216
Driftstilbehør	1 590 175	2 061 453
Kundefordringer	42 790	13 340
Sum	2 600 775	3 119 009

Tonstad Beboertjenester AS har 3 frivillige pantstillelser i løsreregisteret, i sum 4 500 000,-.

Langsiktig gjeld gjelder lån til DNB Bank ASA, der 621 852,- forfaller til betaling etter 31.12.2028.

Note 7 Finansielle eiendeler

Selskapets navn	Utestående pr. 31.12
Boligbyggelaget TOBB	kr 1 436 932

Note 8 Bankinnskudd

Av bankinnskudd på kr 2 037 883,- er kr 154 219,- bundet i skattetrekk.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i As Tonstad Beboertjenester pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10	100,0	1 000
B-aksjer	3 905	100,0	390 500
Sum	3 915		391 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
STARRMYRA BORETTSLAG	1	647	648	16,6	16,8
SKJETNAN GRENDELAGE	1	638	639	16,3	16,6
SKJETNEBRINKEN BORETTSLAG	1	628	629	16,1	16,3
TONSTAD BORETTSLAG	1	561	562	14,4	14,6
ROSTENGRENDA BORETTSLAG	1	532	533	13,6	13,8
SAMEIET TONSTAD TERRASSE	1	401	402	10,3	10,4
Romemyra Velforening	1	201	202	5,2	5,2
PORSMYRA GRENDELAGE	1	139	140	3,6	3,6
KLOSTERTUNET VELFORENING	1	99	100	2,6	2,6
As Tonstad Beboertjenester	1	59	60	1,5	
Totalt antall aksjer	10	3 905	3 915	100,0	100,0

Note 10 Endring av egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Egne aksjer	SUM
Egenkapital pr. 01.01	391 500	1 486 650	2 342 244	-6 000	4 214 394
Årets resultat			-430 635		-430 635
Egenkapital pr. 31.12	391 500	1 486 650	1 911 608	-6 000	3 783 758

931 Årsregnskap 2023_Revidert.pdf for AS Tonstad Beboertjenester.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Tonstad Beboertjenester

Styreleder	Aasmund Bergheim (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Tone-Marie Eidem (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	John Sund (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Geir Magne Sjørud (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Robert Kvæven (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Kjell Magnar Dølmo (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Jørgen Engan Stamnes (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Frode Helgheim (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Snorre Glørstad (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Thomas Vagle (sign.)	08.05.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Tonstad Beboertjenester

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tonstad Beboertjenester.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2J7DQ-U0BGL-U2HSV-08YPO-1WMMDK-E7Q2T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 11:41:40 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

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.



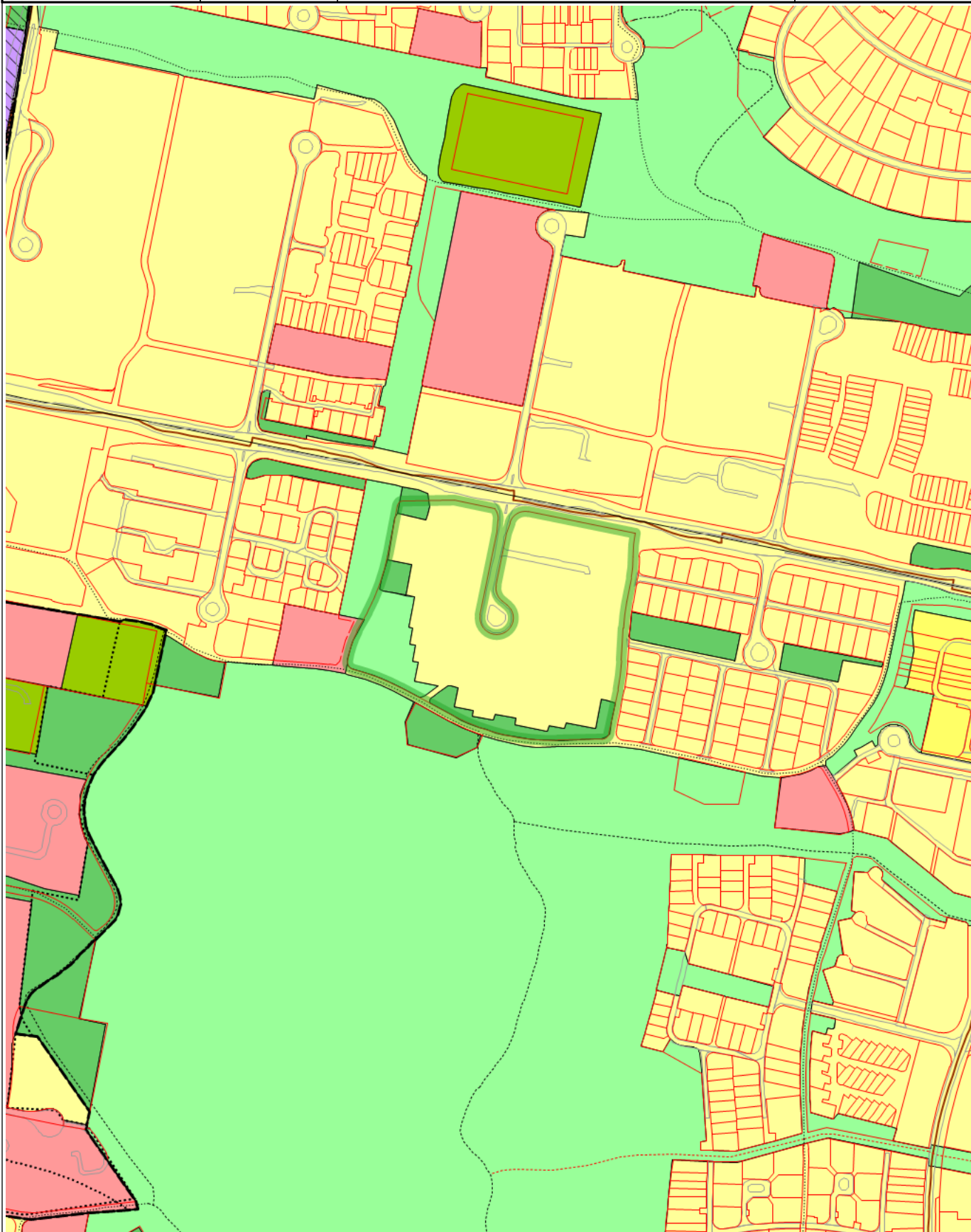
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 763	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Starmyra 1 7091 TILLER, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommuneplan- og kommunedelplangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde kollektivåre		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegtrase - På bakken - Nåværende		Turvegtrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Bevaring naturmiljø
	Krav om felles planlegging		Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig
	Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende		



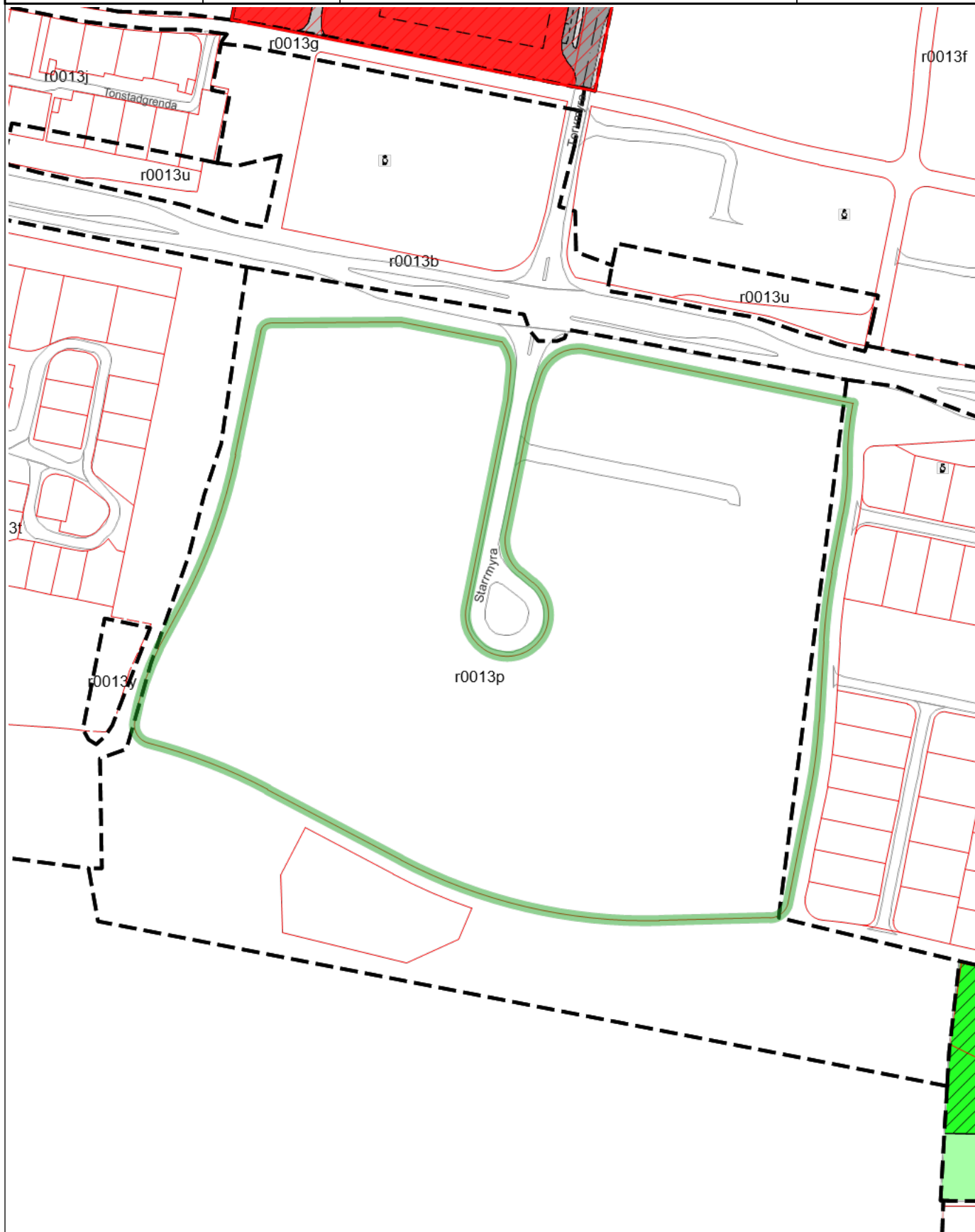
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 763	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Starmyra 1 7091 TILLER, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Regulert parkeringsfelt
	Offentlig bygg - undervisning		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Park		Felles lekeareal