

# Starrmyra 44





## Innhold

5

Velkommen til Starrmyra 44

---

8

Nøkkelinformasjon

---

40

Eiendommen

---

50

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til Starrmyra 44.

Velkommen til

# Starrmyra 44



En flott familiebolig med særdeles god plassering i området. Med skjermet hage vendt mot friareal.

# FLOTT FAMILIEBOLIG M/SVÆRT BARNEVENNLIG PLASSERING - 3 sov. Bad 2014. Kjellerstue. Vendt mot friareal. Garasje plass.

Velkommen til Starrmyra 44.

En flott familiebolig over 3 plan med særdeles god internbeliggenhet. Her får du en skjermet plassering i en gate uten gjennomgangstrafikk.

Uteplassen på sørsiden ligger vendt mot et skogsområde. Her er det flotte turmuligheter sommer som vinter like utenfor døra. \* Se 360 visning for å se beliggenhet.\*

Etterspurte kvaliteter:

- 3 soverom og et kontorrom.
- Kjellerstue og mye lagringsplass i underetasjen.
- Flott bad fra 2014.
- Kjøkken fra 2007 med TG1 fra takstmann.
- Flott plassering i feltet vendt mot friareal.
- Barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk.
- Kort vei til skole, barnehager og dagligvarebutikk.
- Kort vei til City Syd kjøpesenter.
- Garasje plass.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning av boligen.  
Velkommen!

Primærrom:

Kjeller: Gang/trapp, vaskerom, kjellerstue.

1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang/trapp, vindfang, toalett.

2. etasje: 4 soverom, bad, gang/trapp.

Sekundærrom:

Kjeller: 3 boder.

## Tiller

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.  
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.





Boligen strekker seg over 3 plan hvor 1.etasje består av wc-rom, gang/entre kjøkken og stue.

## Starmyra 44

Prisantydning	3 990 000
Fellesgjeld	227 650
Omkostninger	8 981
Totalpris	4 226 631
Fellesutgifter	5 989 pr. mnd.
Bruksareal	150 m <sup>2</sup>
BRA-i	146 m <sup>2</sup>
BRA-e	4 m <sup>2</sup>
TBA	55 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Tomteareal	44 016 m <sup>2</sup>
Byggeår	1984





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Moholt



**Odin Sundland**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

92444082

odin.sundland@nylanderpartners.no

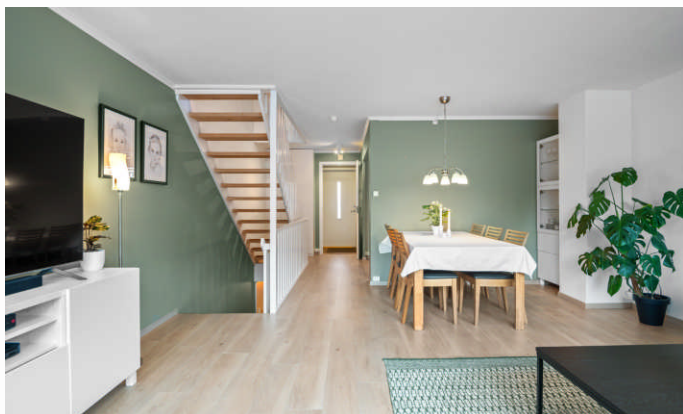
**& NYLANDER  
PARTNERS**

Vegamot 18, 7049 Trondheim



1.etasje

# Lyst & innbydende



I stuen er det god plass til både spisebord og sofagruppe. I tillegg er det en kjellerstue nede dersom man ønsker å trekke seg tilbake.

























Boligen strekker seg over 3 plan hvor 1.etasje består av wc-rom, gang/entre kjøkken og stue.



















Soverom & kontor

# 3 lyse, romslige soverom & et kontor i 2.etasje

































Kjellerstue

# Kjellerstue, vaskerom & mye lagringsplass.



Kjellerstuen er på 17kvm, og med en åpen



Ned i kjelleren finner du 3 boder, vaskerom



planløsning får du gode muligheter for innredning.

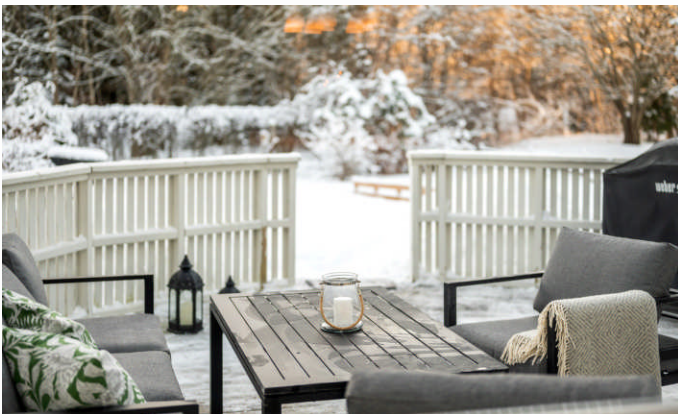


n og en kjellerstue.



Uteområdet

# Sørvendt uteplass vendt mot friareal























# Eiendommen



# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 150,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 146,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 55,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

## Beskrivelse

Velkommen til Starrmyra 44.

En flott familiebolig over 3 plan med særdeles god internbeliggenhet. Her får du en skjermet plassering i en gate uten gjennomgangstrafikk. Uteplassen på sørsiden ligger vendt mot et skogsområde. Her er det flotte turmuligheter sommer som vinter like utenfor døra. \* Se 360 visning for å se beliggenhet.\*

Etterspurte kvaliteter:

- 3 soverom og et kontorrom.
- Kjellerstue og mye lagringsplass i underetasjen.
- Flott bad fra 2014.
- Kjøkken fra 2007 med TG1 fra takstmann.
- Flott plassering i feltet vendt mot friareal.
- Barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk.
- Kort vei til skole, barnehager og dagligvarebutikk.
- Kort vei til City Syd kjøpesenter.
- Garasje plass.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning av boligen. Velkommen!

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et solrikt og barnevennlig boligområde på Starrmyra, Tiller, ca. 10 km fra Trondheim Sentrum. Området er rolig og fredelig, omkranset med pent opparbeidede grøntområder, lekeplasser og internveier, skjermet for gjennomkjøring og trafikkstøy. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket fra støy.

Fra eiendommen er det kort vei til blant annet barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skoler. Videre er det kort vei til flotte turterreng, sommer som vinter. Nærområdet bugner av shoppingmuligheter med flere store handlesenter som blant annet City Syd og TillerTorget. Det er god offentlig kommunikasjon i området med hyppige avganger til Trondheim sentrum fra busstopp knappe 300 meter unna boligen.

## Innhold

Primærrom:

Kjeller: Gang/trapp, vaskerom, kjellerstue.

1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang/trapp, vindfang, toalett.

2. etasje: 4 soverom, bad, gang/trapp.

Sekundærrom:

Kjeller: 3 boder.

## Standard

Kjeller

Gang/trapp: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Takess i himling. Trapp og sikringsskap.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, mekanisk avtrekk, stoppekran og vannmåler.

Kjellerstue: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Takess i himling.

Bod 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 3: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

1. etasje

Stue: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Varmepumpe. Utgang til veranda.

Spisestue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate, malt panel og flis på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Gang/trapp: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og garderobeskap.

Vindfang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med servant, wc og mekanisk avtrekk.

## 2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjkabinett, veggmontert wc, rørfordelingskap og mekanisk avtrekk.

Gang/trapp: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling. Trapp.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Det følger med én parkeringsplass inkl. motorvarmer i felles parkeringskjeller. Borettslaget har tilrettelagt for egne ladeplasser for el- og hybridbil. Ellers parkering etter borettslagets

## Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger. Det bemerkes følgende avvik:

-Selger har delt av et soverom i 2. etasje til et soverom og et kontor.

-Kjellerstue er byggemeldt som disponibelt rom som defineres tom tilleggsdel. Endringen er søknadspliktig. Rommet tilfredsstillende ikke krav til rømning og lysforhold.

Å sette opp lettvegger, flytting eller riving av ikke-bærende vegg innenfor én og samme branselle er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, men det er eiers ansvar å passe på at det ikke

etableres rom som vil være i strid med tekniske krav gitt i byggteknisk forskrift. Fortsatt bruk av rommene forutsetter imidlertid at alle rommene som berøres fremdeles tilfredsstillende relevante tekniske krav (eksempelvis rømning, krav til inneklime og helse, herunder lys og utsyn, samt hensiktsmessig planløsning ut fra rommenes bruk m.m.), samt at det ikke er gjort endringer på bærende eller brannskillende konstruksjoner (eksempelvis innsetting av innvendige trapper). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Fasadeendringer og terrenginngrep kan også være søknadspliktige.

**MEDLEMSKAP VELFORENING/HUSEIERFORENING**  
Det er pliktig medlemskap i Tonstad Beboertjeneste. Velforeningskontingenten er inkl. i felleskostnadene.

**GARASJE - PARKERING** Det følger med én parkeringsplass inkl. motorvarmer til hver leilighet. Rekkehusene har p-plass merket med leilighetsnummer i parkeringshuset. Blokkene har p-plass merket med leilighetsnummer ute. Borettslaget har tilrettelagt for egne ladeplasser for el- og hybridbil. Det er kun disse plassene som skal benyttes for lading av slike biler, med mindre annet er avtalt med styret. Parkeringsplassene tildeles etter søknad til styret som fastsetter prioritetsrekkefølgen. Den totale leiekostnaden settes opp på bakgrunn av snitt-forbruk og energikostnad i året, administrasjonskostnader, vedlikehold samt andel installasjonskostnad fordelt over forventet økonomisk levetid. Beløpene kan indeksreguleres.

**FORSIKRING BORETTSLAG.** Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

**VARMEPUMPE** Godkjenning for montering av varmepumper i henhold til vedtak i generalforsamling 29.05.2012.

**INTERNETT/TV:** Kollektiv avtale med Telenor.

**HJEMMESIDE** Borettslaget har egen hjemmeside: <http://www.starmyra.no/>

**RENHOLD:** Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

**NØKLER:** Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på [www.tobb.no](http://www.tobb.no). Boligselskapet har avtale om



innlåsing. Mot betaling kan andelseier kontakte Avarn Security for å få hjelp til innlåsing i egen leilighet.

**DIVERSE UTSTYR.** Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

**STRØMAVTALE.** TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

Styret opplyser om at det er planlagt rehabilitering av borettslaget de kommende årene. Følgende forslag for rehabilitering er framlagt: - Skifte ut vårt over 40 år gamle takstein og undertak. Rehabilitering av betong elementer på balkongene i blokk for å forlenge levetiden - Skifte ut fasadeplater på blokk som er over 40 år, samt etterisolering - Skifte ytterpanel på rekkehus, samt etterisolering - Skifte av våre over 40 år gamle dreneringsrør rundt bygningsmassen, men denne vurderes nå utsatt - Etterisolering av grunnmur er også vurdert utsatt - Utskifting til balansertventilasjon Det gjøres oppmerksom på at ingen av tiltakene er per i dag vedtatt av generalforsamlingen. Det vil stemmes over forslagene ved generalforsamlingen våren 2025. Det opplyses videre at rehabiliteringen vil finansieres via lån og kjøper må dermed regne med økning i både felleskostnader og fellesgjeld i årene framover. Det er ikke opplyst om omfanget av dette per i dag.

### **Selgers egenerklæringsskjema**

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

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

-Vaskerom. Gulv lagt av forrige eier. Belegg ikke klemt ned i sluk og er stedvis manglende.

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

-Bad - totalrenovert av A-Z Bygg i desember 2014. Vi har selv byttet dusjkabinett i 2022. Vaskerom skal være pusset opp med benk og ny vask i 2016 av forrige eier.

2.1| Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt -Bad - ja, nytt sluk og membran ihht egenerklæring fra forrige eier. Vaskerom - nei.

2.2| Er arbeidet byggemeldt?

-Nei ihht egenerklæring fra forrige eier.

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

-Rensing av avløpsrørene i hele borettslaget, i regi av Borettslaget.

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

-Ny sotluke skal være satt inn av Mestermur AS mars 2015, ihht egenerklæring fra forrige eier. Avvik fra Feiervesenet pga pipe på badet er utleket og kledd igjen. Vedovn i stue og kjellerstue ble fjernet i 2023. Avvik må utbedres hvis ny oven skal settes inn.

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

-Ny fasade på garasje ca 2023. Vi har ved egeninnsats bygget terrasse ved inngang samt kledd igjen deler av bod. Godkjent av borettslaget. Må vedlikeholdes/evnt fjernes av andelseier selv.

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

2022 - byttet stikk på kjøkken og i gang mot trapp ihht utbedringer etter kontroll fra Tensio. 2024 - byttet to stk termostater, kjellergang og kjellerstue. Ny varmepumpe 2023  
Det foreligger samsvarserklæring.

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

-Ladeboks i garasje. Leies via Aneo.

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?

-Planer for vedlikehold/oppgradering av hele borettslaget. Omfanget skal stemmes over i generalforsamling i 2025.

21| Kjenner du til om det er

innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Vi har delt av et soverom i 2.etg til et soverom og et kontor. Antagelig vært slik tidligere pga hvordan lys/strøm var lagt opp.

23| Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? TOBB har utført tilstandsvurdering på bygningsmassen i borettslaget ifbm planlegging av vedlikehold, men ikke av vår leilighet.

Tilleggskommentar:

-Platetopp på kjøkken knust i høyre hjørne men fungerer som den skal.  
-Lagt nytt laminat på gulv stue og kjøkken i 2022.  
-Kjellervindu kan ikke åpnes da det stopper mot lysgrav.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3

TG 1: 17

TG 2: 15

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

TG2 benyttes da bygningsdelen har passert halvparten av forventet brukstid.

Balkong, terrasse og platting bak

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Vinduer og dører: Originalt

Kjellervinduet er værslitt. Kan ikke åpnes da det treffer lysgrav.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Yttervegger

Trekledning mangler overflatebehandling.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det registreres fuktinntrekk rundt takgjennomføring til pipe.

Taktekking

Ikke inspisert pga. manglende adkomst

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Utstyr på tak

Det er mangebrev på plattform ved pipe.

Ildsted/Skorstein

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og

brennbart materiale. Avstandskravet er 30cm.

Trapp

Rekkverk måles til en høyde marginalt under 90cm.

Åpninger i rekkverket er marginalt over 10cm.

Trapp (kjeller)

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført

Avløpsrør

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd ene alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres svakt fall til sluk.

Dør er plassert i våtsone, men er beskyttet av dusjkabinett.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres svakt fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Belegg er ikke klemt under klemming.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

Gulvbelegg er ikke fagmessig utført.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Grunnmur og fundament

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

**TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING  
OG ROMBENEVNELSE:**

Areal med ALH gjelder deler av utvendig bod.

**TAKSTMANNS KOMMENTAR TIL LOVLIGHET:**

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:

Kjellerstue er byggemeldt som disponibelt rom som defineres tom tilleggsdel. Endringen er søknadspliktig. Rommet tilfredsstillende ikke krav til rømning og lysforhold. Ett soverom i 2.etg er avdelt til to rom. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men det gjøres oppmerksom på at det minste rommet i utgangspunktet ikke



tilfredsstillende krav til rom for varig opphold pga størrelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:

Det er ikke etablert tilfredsstillende dagslys og rømningsvei fra kjelleretasjen.

### Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller.

Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet.

44016,50 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.09.1083. Midlertidig brukstillatelse gjelder for rekkehus med adresse Starrmyra 16 - 64. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

### Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: E - Oransje

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Andre utgifter

Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Telenor om levering av TV/Internett, som er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 990 000,-

Andel fellesgjeld kr 227 650,-

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

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 240 331,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 227 650,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 5 989,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Renter: kr 1731,-

Drift: kr 3329,-

Avdrag: kr 369,-

Elektroniske fellesavtaler: kr 559,-

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 227 650,- pr. 07.01.2025.

Selskapets totale gjeld er kr.

35 862 475,- pr.07.01.2025.

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

## Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 39 428,- pr. 31.12.2024.

## Lånevilkår fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517343314, Svenska

Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.01.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 07.01.2025: 35 862 475

Andel av saldo: 227 650

Første termin/første avdrag: 08.05.2024 ( siste

termin 08.11.2048 )

Annuitetslån, flytende rente

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i fellesutgiftene.

## Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som er en forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Varighet på forsikringen er løpende. Avtalen kan sies opp av forsikrede med en måned oppsigelse. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp avtalen, dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Se lenke for mer informasjon: <http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Om-borettslag/Borettslagenes-sikringsfond>.

## Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 977 495,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 909 981,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

# Offentlige forhold

## Borettslaget

Starrmyra borettslag, Orgnr: 931 928 481

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

## Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Forkjøpsretten avklares dermed senest 5 virkedager etter at varsel om bud aksept til forretningsfører.12 medlemmer har meldt interesse for forkjøpsrett.

## Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP588599.

## Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 10 223 138 ,-

Driftskostnader kr. 13 249 501 ,-

Årsresultat kr. -4 440 661 ,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 5 688 729 ,- per 31.12.23.

Budsjett for 2024 viser et årsresultat på kr. 934 886 ,-.

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

## Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

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

## Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Det foreligger planer for vedlikehold/oppgradering av hele borettslaget. Omfanget skal stemmes over i generalforsamling i 2025.

## Dyrehold

Dyrehold i borettslaget er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr.

Ytterligere informasjon finnes i ordensreglene.

## Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0013p. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Det opplyses også om planforslag R0013x som kan påvirke området.

## Vei, vann og avløp

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



## Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 9434, tgl. 24.05.1984 - Obligasjon  
Beløp: 45 602 000  
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET  
Orgnr: 7 422 328

Dnr. 18284, tgl. 03.09.2003 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om felles vegg  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Bestemmelser vedr fellesarealer og vedlikehold  
Rett for kommunen til stolpefester mm  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter  
Best. om  
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 990030, tgl. 01.03.1982 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
bnr 764 og 1026

Dnr. 217318, tgl. 01.01.2018 - Omnummerering ved kommuneendring  
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 990002, tgl. 23.05.1977 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

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

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:  
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Overtagelse

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

### Om salgsoppgaven

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## Kjøpsvilkår

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Odin Sundland per e-post  
odin.sundland@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 44 40 82. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må

alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

### **Lov om hvitvasking**

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

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

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

### **Lov om burettslag (burettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslagshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.



Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

### **Finansiering**

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

### **Behandling av personopplysninger**

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

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Anne Siri Sandsund og Bernardino Esteban Aleman Alamo.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Starrmyra 44. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 323, bnr. 763, andelsnr. 150 i Starrmyra borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 11250002.

### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Odin Sundland / +47 92 44 40 82/ [odin.sundland@nylanderpartners.no](mailto:odin.sundland@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 29.01.2025

# Tekniske dokumenter



## Starmyra 44

Nabolaget Tiller - vurdert av 38 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Moltmyra	4 min
Linje 15, 16, 45, 51, 111	0.3 km
Heimdal stasjon	6 min
Linje R70	3.2 km
Trondheim S	14 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	11.5 km
Trondheim Værnes	33 min

### Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.)	7 min
517 elever, 29 klasser	0.5 km
Rosten skole (1-10 kl.)	8 min
427 elever, 29 klasser	0.6 km
Hårstad skole (1-7 kl.)	17 min
337 elever, 22 klasser	1.3 km
Sjetne skole (1-10 kl.)	18 min
505 elever, 29 klasser	1.3 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
174 elever, 7 klasser	1.4 km
Kristen videregående skole - Trønd...	7 min
480 elever	0.5 km
Tiller videregående skole	10 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



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

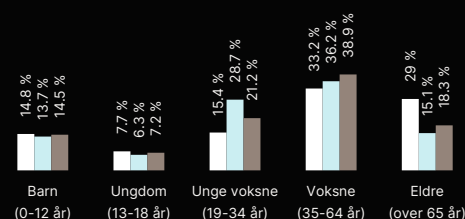


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

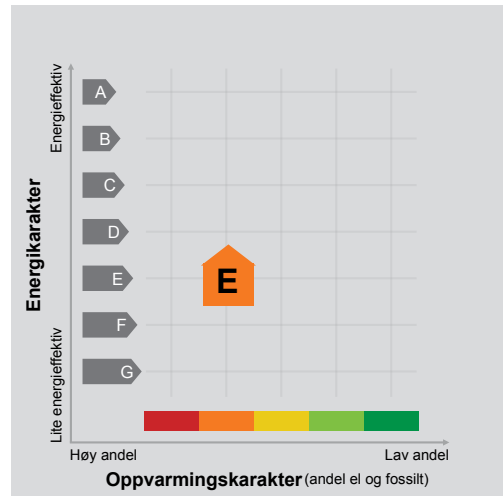
Romemyra barnehage (1-5 år)	3 min
48 barn	0.2 km
Porsmyra barnehage (1-5 år)	3 min
76 barn	0.2 km
Tonstad barnehage (1-5 år)	8 min
59 barn	0.6 km

### Dagligvare

Bunnpris Tonstad	7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Coop Obs City Syd	10 min

# ENERGIATTEST

Adresse	Starmyra 44
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	763
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182454974
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68855
Dato	20.01.2025



**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.

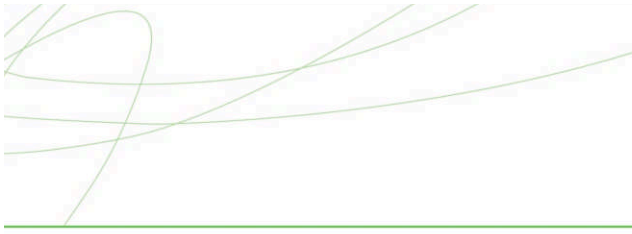
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 13 236 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 236 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





## 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 innnetemperaturen**

**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)

**- Luft kort og effektivt**

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

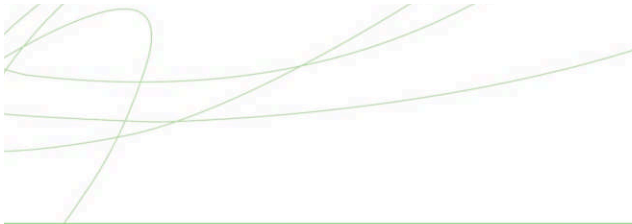
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1984
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	146
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

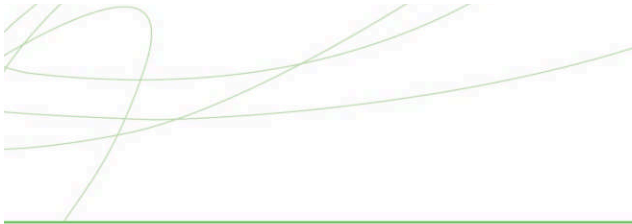
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

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/>.







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

På <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> finner du mer informasjon om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl- 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 varmeelementer 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 5: 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 6: 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.

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 tætningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak



### **Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: 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 17: 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 elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: 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.

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: 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 21: 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. m<sup>2</sup>.

# Starmyra 44 7091 TILLER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1984

BRA: 150 m<sup>2</sup>

BRA-i: 146 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

17

TG-2

15

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 323 BNR: 763 ANR: 150

Jan Arve Ræder  
Takst-Forum Trøndelag AS

jan@tft.no  
40004461

Starmyra 44  
7091 Tiller



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26121>

### 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 håndverkere 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

Begrenset kontroll pga verandaer.

TG 2 benyttes da bygningsdelen har passert halvparten av forventet brukstid.

#### Balkong, terrasse, platting: Veranda bak

##### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

#### Vinduer og dører: Originalt

##### Oppsummering

Kjellervinduet er værslitt. Kan ikke åpnes da det treffer lysgrav.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

##### Anbefalte tiltak

Ovennevnte anbefales utbedret.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Trekledning mangler overflatebehandling.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

##### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Det registreres fuktinntrekk rundt takgjennomføring til pipe.

##### Anbefalte tiltak

Lekkasje/utetthet må utbedres.



## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

### Anbefalte tiltak

For videre omtale, se Loft.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er mangebrev på plattform ved pipe.

### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig plattform for feier må etableres.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

### Anbefalte tiltak

Før vedovn evt monteres må pipevanger fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde marginalt under 90cm.

Åpninger i rekkverket er marginalt over 10 cm.

### Anbefalte tiltak

Tiltak for og forbedre personsikkerheten anbefales.

---

## Trapp: Kjeller

### Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres svakt fall til sluk.

Dør er plassert i våtsone, men er beskyttet av dusjkabinett..

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

På grunn av fallforhold anbefales det å fortsatt benytte et dusjkabinett. for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres svakt fall til sluk.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg er ikke klemt under klemming.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Gulvbelegg er ikke fagmessig utført.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlekket og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellerstue er byggemeldt som disponibelt rom som defineres som tilleggsdel. Endringen er søknadspliktig. Rommet tilfredsstillende ikke krav til rømning og lysforhold.

Ett soverom i 2.etg er avdelt til to rom. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men det gjøres oppmerksom på at det minste rommet i utgangspunktet ikke tilfredsstillende krav til rom for varig opphold pga størrelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende dagslys og rømningsvei fra kjelleretasjen.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.1.2025

Rapportdato  
21.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Anne Siri Sandsund

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Bernardino Esteban Aleman Alamo

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jan Arve Ræder

Telefon: 40004461

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: jan@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Starmyra 44, 7091 Tiller

Kommunen: 5001

Gårdsnr: 323

Bruksnr: 763

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 150

Leilighetsnr:

Byggeår: 1984

Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Rækkehus

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	48	48	0	0	0
1. etasje	53	49	4	0	55
2. etasje	49	49	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>150</b>	<b>146</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>55</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	55	53	2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>2</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	48	35	13	Gang/trapp, vaskerom, kjellerstue.	3 boder.
1. etasje	49	49	0	Stue, spisestue, kjøkken, gang/trapp, vindfang, toalett.	
2. etasje	49	49	0	4 soverom, bad, gang/trapp.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>146</b>	<b>133</b>	<b>13</b>		

## Kommentar til arealberegning

Areal med ALH gjelder deler av utvendig bod.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring 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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Begrenset kontroll pga verandaer.	
TG 2 benyttes da bygningsdelen har passert halvparten av forventet brukstid.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Grunnmur er innvendig utlekket og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda bak

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført i ca 2011.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevheter i konstruksjonen,	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Inngang

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Mindreskjevhetet registreres, men disse burde ikke være av betydning.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Vinduer og dører: Originalt

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Kjellervinduet er værslitt. Kan ikke åpnes da det treffer lysgrav.	
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ovennevnte anbefales utbedret.

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Trekledning mangler overflatebehandling.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres fuktinntrekk rundt takgjennomføring til pipe.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lekkasje/utetthet må utbedres.	

## 6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Rengjort og overflatebehandlet i 2016.	
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
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Ikke inspisert pga. manglende adgang.	
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale, se Loft.

### 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er mangel på plattform ved pipe.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig plattform for feier må etableres.

### 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

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

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 18 mm

### 6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Nei

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

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

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart



<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.	
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Før vedovn evt monteres må pipevanger fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.	

## 6.16 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Det er liten skade i platetopp, men det opplyses at dette ikke påvirker funksjonen.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjellerstue er byggemeldt som disponibelt rom som defineres tom tilleggsdel. Endringen er søknadspiktig. Rommet tilfredsstillende ikke krav til rømning og lysforhold.	
Ett soverom i 2.etg er avdelt til to rom. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspiktig, men det gjøres oppmerksom på at det minste rommet i utgangspunktet ikke tilfredsstillende krav til rom for varig opphold pga størrelse.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke etablert tilfredsstillende dagslys og rømningsvei fra kjelleretasjen.	

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

## 6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Begrenset avtrekk fra rommet.	

## 6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverk måles til en høyde marginalt under 90cm.	
Åpninger i rekkverket er marginalt over 10 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tiltak for og forbedre personsikkerheten anbefales.	

## 6.20 Trapp: Kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket 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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige avløpsrør er spylet i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	



## 6.22 Vannledninger

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?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.23 Vannledninger: Bad

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør på bad er skiftet i 2014	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2022. Påviste feil utbedret, samsvarserklæring fremlagt.	

## 6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.27 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2014.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Det registreres svakt fall til sluk.	
Dør er plassert i våtsone, men er beskyttet av dusjkabinett..	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
På grunn av fallforhold anbefales det å fortsatt benytte et dusjkabinett. for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	



### 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 rørføring 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater/mur på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Det registreres svakt fall til sluk.	

## 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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Belegg er ikke klemt under klemming.	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Gulvbelegg er ikke fagmessig utført.	

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Av utstyr er det etablert skyllekum, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### 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

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.29 Øvrig: Varmepumpe

#### Beskrivelse

Varmepumpe etablert i 2023, opplyser om god funksjon.

## 6.30 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant



### 6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	11250002		
<b>Adresse</b>	Starrmyra 44		
<b>Postnummer</b>	7091	<b>Poststed</b>	TILLER
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2016	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	8år1mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Borettslag	<b>Polise/avtalendr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Anne Siri	<b>Selger1etternavn</b>	Sandsund
<b>Selger2fornavn</b>	Bernardino Esteban	<b>Selger2etternavn</b>	Aleman Alamo

## 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

Hvis ja, beskrivelse

Vaskerom. Gulv lagt av forrige eier. Belegg ikke klemt ned i sluk og er stedvis manglende.

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

A-Z Bygg

Redegjør for hva som er gjort og når

Bad - totalrenovert av A-Z Bygg i desember 2014. Vi har selv byttet dusjkabinett i 2022. Vaskerom skal være pusset opp med benk og ny vask i 2016 av forrige eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bad - ja, nytt sluk og membran ihht egenerklæring fra forrige eier. Vaskerom - nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

Nei ihht egenerklæring fra forrige eier.

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

TT-Teknikk AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Rensing av avløpsrørene i hele borettslaget, i regi av Borettslaget.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Hvis ja, beskrivelse

Ny sotluke skal være satt inn av Mestermur AS mars 2015, ihht egenerklæring fra forrige eier. Avvik fra Feiervesenet pga pipe på badet er utlektet og kledd igjen. Vedovn i stue og kjellerstue ble fjernet i 2023. Avvik må utbedres hvis ny ovn skal settes inn.

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 uttetheter 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

Tonstad beboertjenester

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny fasade på garasje ca 2023. Vi har ved egeninnsats bygget terrasse ved inngang samt kledd igjen deler av bod. Godkjent av borettslaget. Må vedlikeholdes/evnt fjernes av andelseier selv

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

Fremstad & Rokseth AS og Melhus Elektro Varmepumper AS

Redegjør for hva som er gjort og når

2022 - byttet stikk på kjøkken og i gang mot trapp ihht utbedringer etter kontroll fra Tensio. 2024 - byttet to stk termostater, kjellergang og kjellerstue. Ny varmepumpe 2023

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

2022 - byttet stikk på kjøkken og i gang mot trapp ihht utbedringer etter kontroll fra Tensio. 2024 - byttet to stk termostater, kjellergang og kjellerstue

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

2022 - av Tensio, i regi av Borettslaget

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

Nei  Ja

Kommentar

Ladeboks i garasje. Leies via 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

Hvis ja, beskrivelse

Planer for vedlikehold/oppgradering av hele borettslaget. Omfanget skal stemmes over i generalforsamling i 2025

**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

Vi har delt av et soverom i 2.etg til et soverom og et kontor. Antagelig vært slik tidligere pga hvordan lys/strøm var lagt opp.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ukjent

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

Ukjent

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

TOBB har utført tilstandsvurdering på bygningsmassen i borettslaget ifbm planlegging av vedlikehold, men ikke av vår leilighet.

**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

Planer om vedlikehold/oppgradering. Omfang skal stemmes over på generalforsamling i 2025.

**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

Ikke som jeg er kjent med.

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

Nei  Ja

Kommentar

Ikke som jeg er kjent med.

**Tilleggskommentar**

Platetopp på kjøkken knust i høyre hjørne men fungerer som den skal. Lagt nytt laminat på gulv stue og kjøkken i 2022. Kjellervindu kan ikke åpnes da det stopper mot lysgrav



#### 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Aleman Alamo, Bernardino Esteban

-----  
Signert av

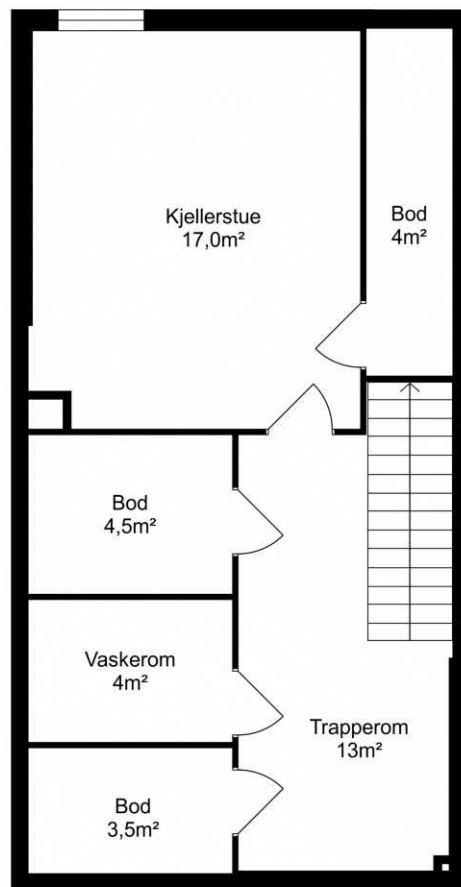
Sandsund, Anne Siri

-----  
Signert av



## Starrmyra 44

### Kjelleretasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

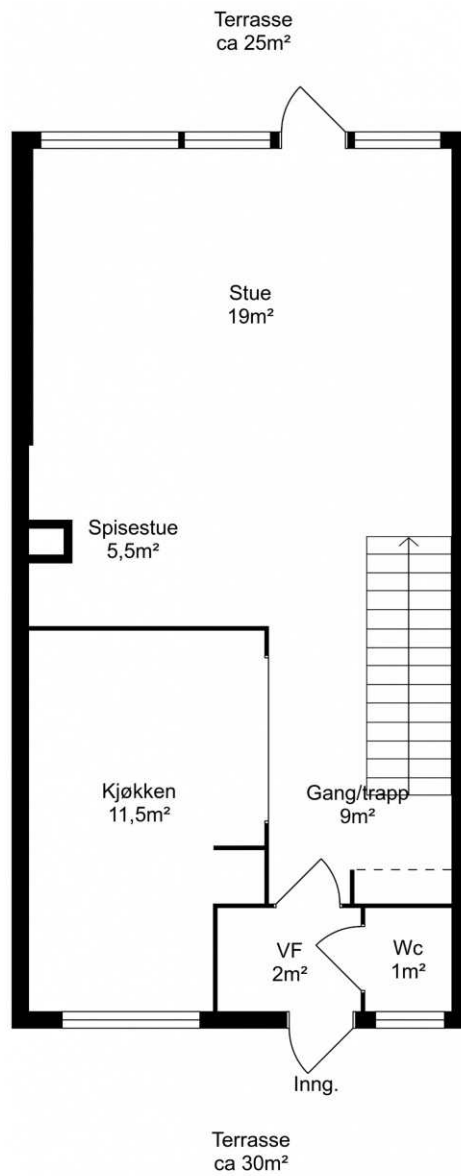
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.

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 44

## 1. Etasje



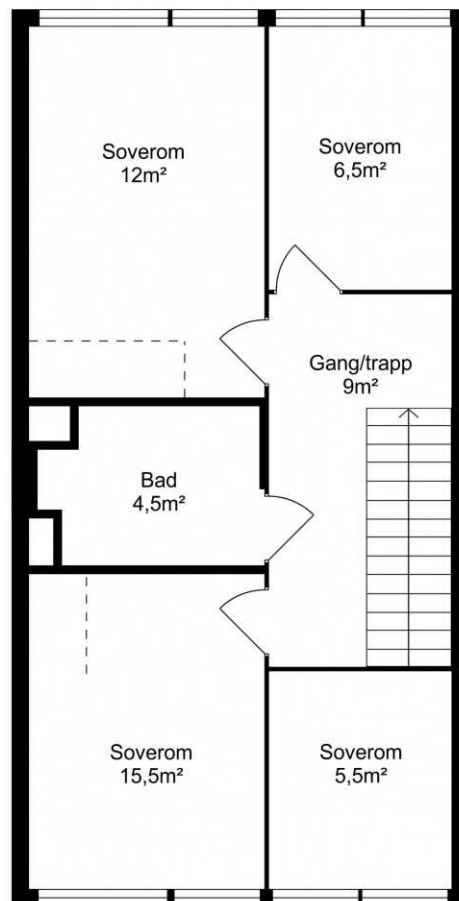
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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 44

### 2. Etasje

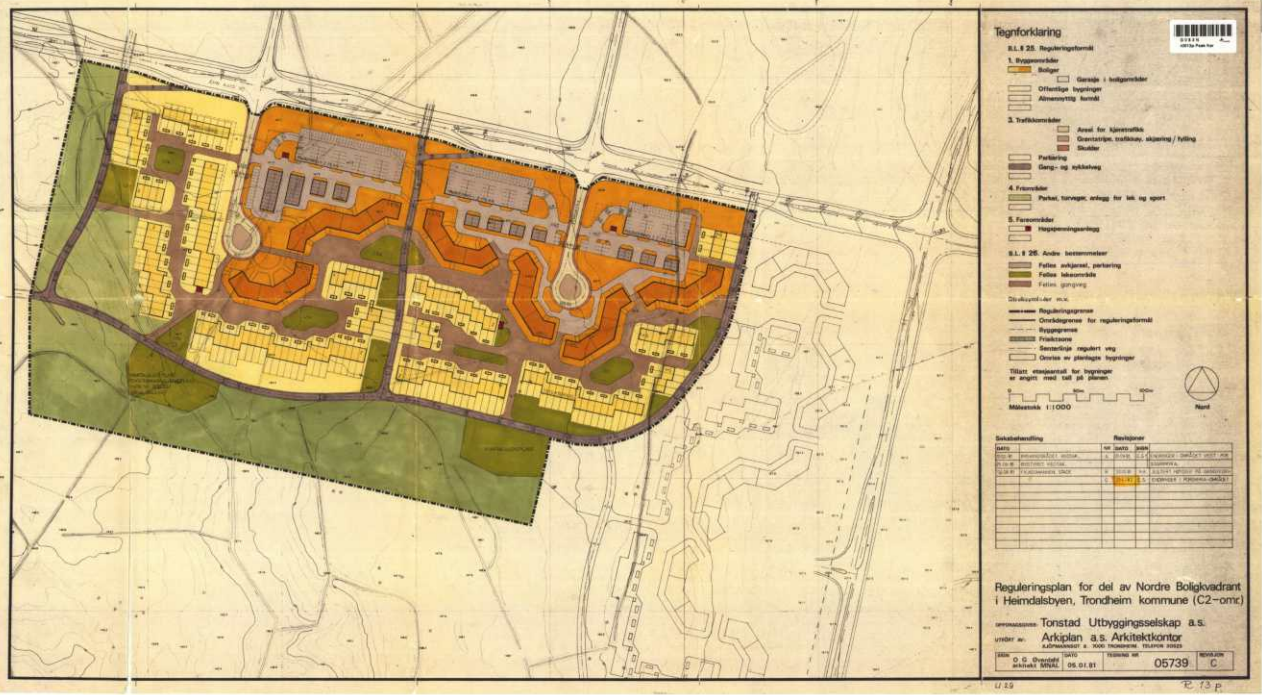


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.





R 13 n, st. 4: 04.08.81.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
REGULERINGSPLAN FOR NORDRE BOLIGKVADRANT  
I HEIMDALSBYEN

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

§ 1.

Reguleringsgrense, byggegrense.

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

§ 2.

Fellesbestemmelser.

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



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

### § 3.

Område for småhusbebyggelse (Område A).

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

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

### § 4.

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

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





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

§ 5

Bolig/forretningsområde (Område C1).

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

§ 6

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

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

§ 7.

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

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





§ 8.

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



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

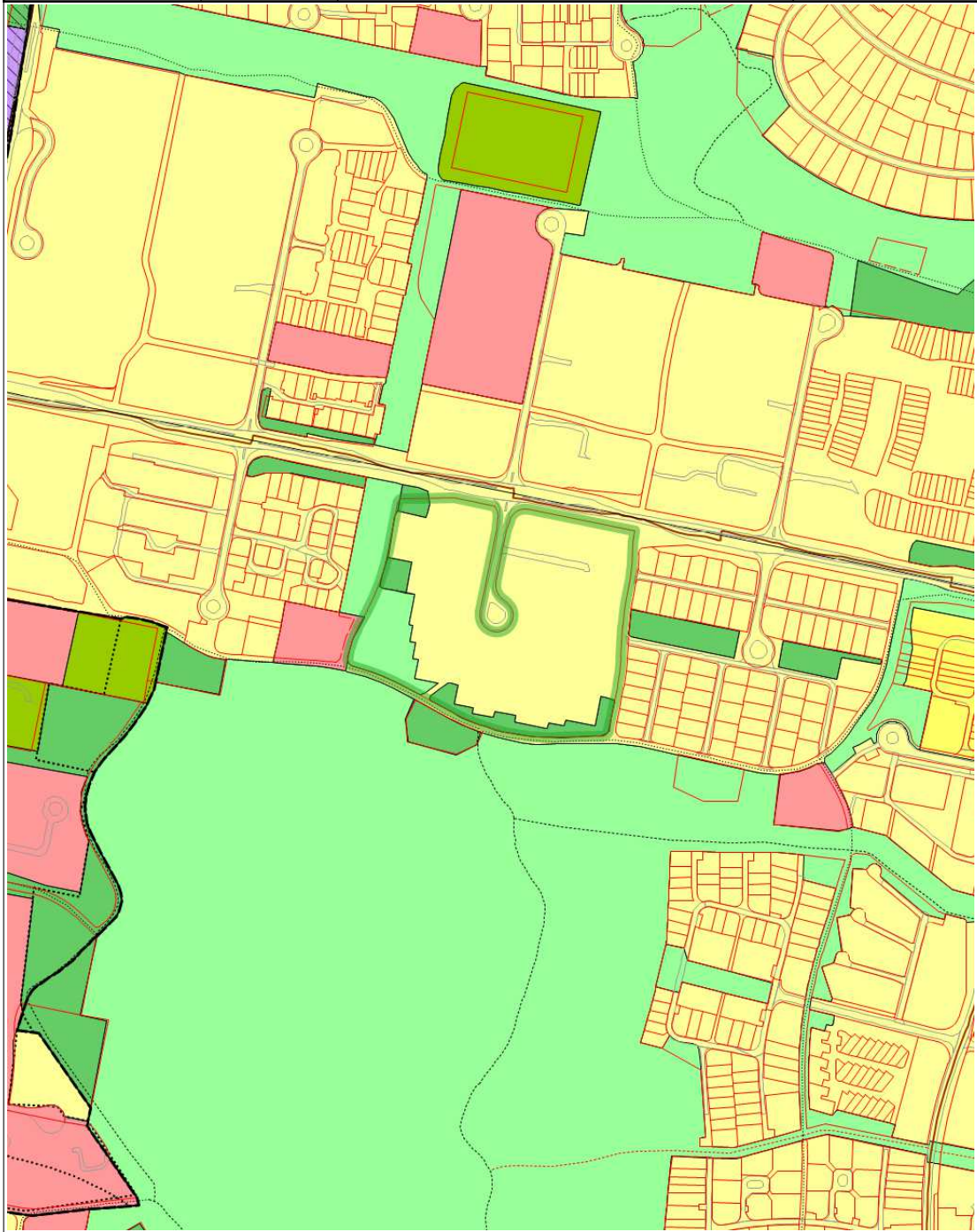
§ 9.

Friområder (Område P1 og P2).



























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




 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 763	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Starrmyra 44 7091 TILLER, m.fl.				
Annen info:						



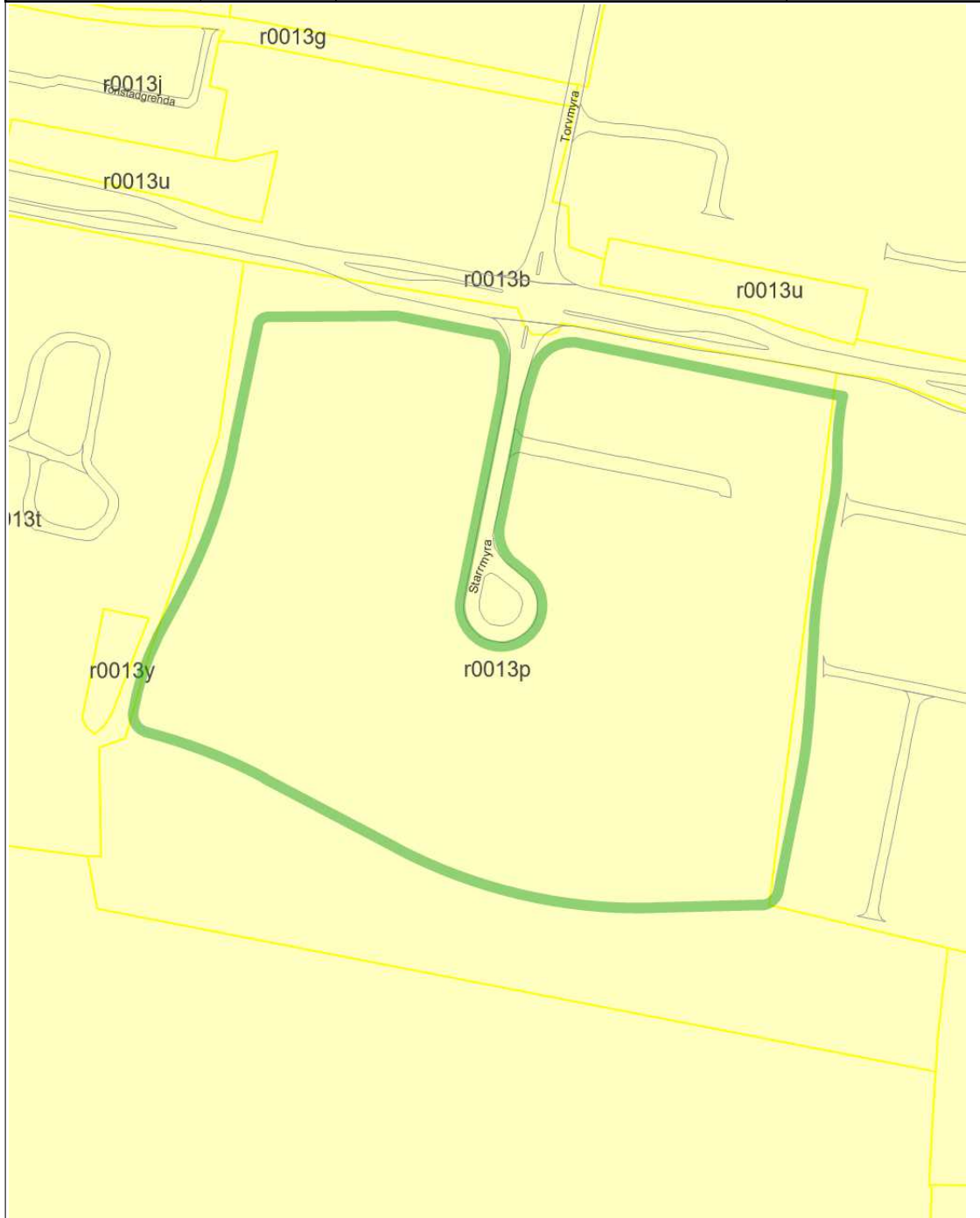
## Tegnforklaring

	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		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - 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	PlanOversikt				
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 763	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Starrmyra 44 7091 TILLER, m.fl.			
	Annen info:				



Målestokk  
1:2000







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

SAK NR.: 8 76/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Tonstad Utbyggingsselskap  
 Nordre gt. 6  
 7000 TRONDHEIM

**MIDLERTIDIG  
 BRUKSTILLATELSE**

GJENPART

BYGGESTED	Starrøyen 16-64
BYGGHERRE	Tonstad Utbyggingsselskap
BYGGEARBEIDETS ART	Røkkøhus

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

..... 26.1.1982

..... 13.9.83

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

- for nevnte:
- for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen \_\_\_\_\_

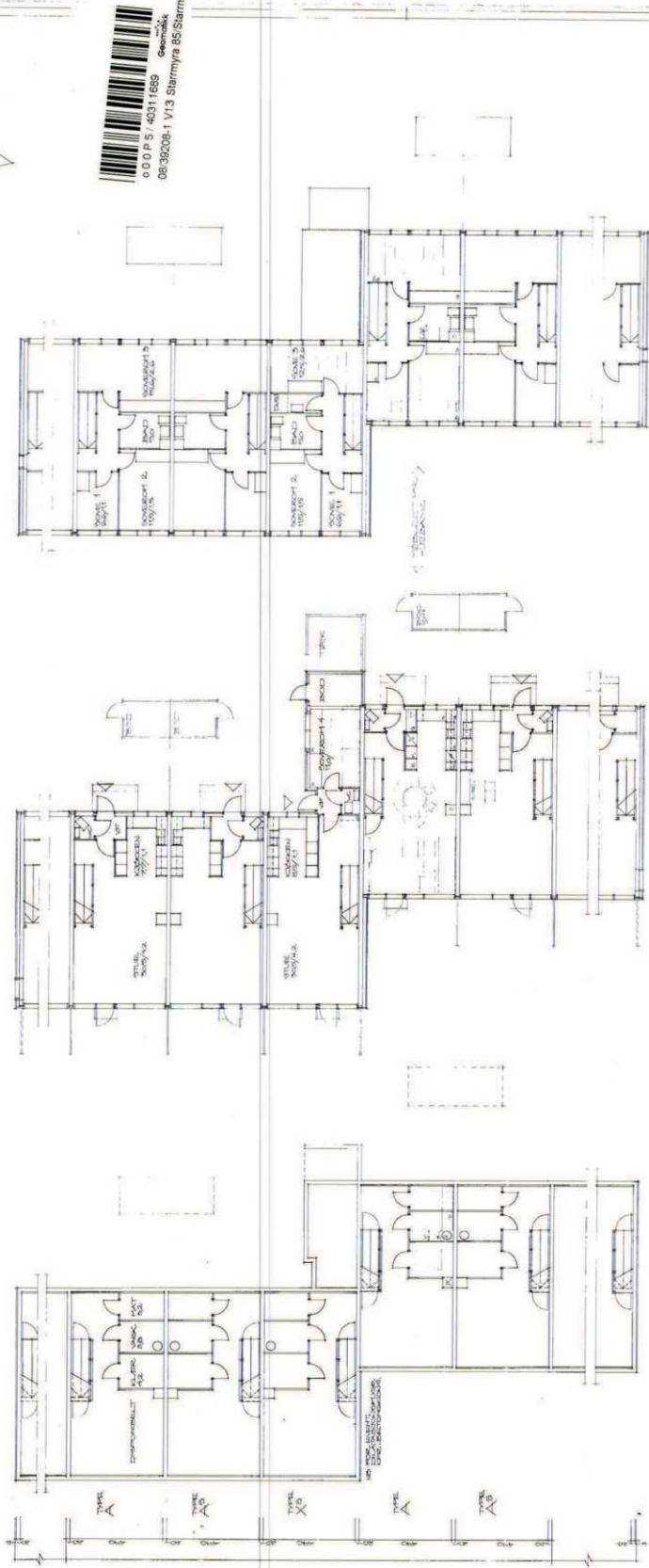
Seksjon for bygningskontroll 13.9.83

VÆDLES BØJSEL 04

KJELLER

1. ETASJE

2. ETASJE



PRINIPP FOR REKKER  
 MED TYFENE  
 A, A, X OG X<sup>0</sup>

SKAL IKKE TAS FRA DENNE TEIING

ORIENTERINGS-TEIING

ONNDELSESTEIING

TONSTAD BYGGSKAP A.S.

REKKEHUS '21-32'

ARKIPLAN AS

05927

1:500

1:500

1:500

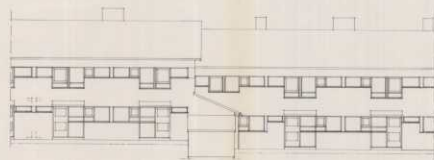
1:500

1:500

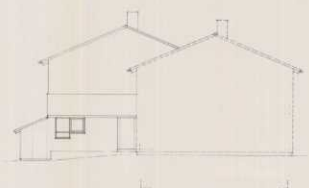
1:500



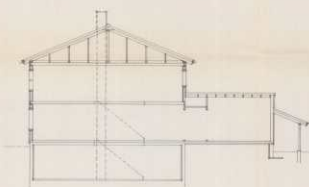
SNITT TYPE A 24-26



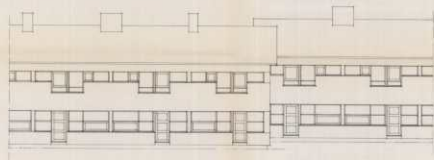
FRANSISGRØDE (UTSNITT)  
HØY 1400 FOR REKKEHUS 24-32



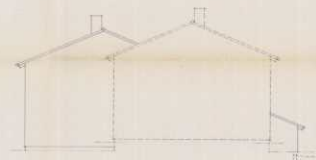
GÅLL (FRANSISGRØDE)  
HØY 1400 FOR REKKEHUS 24-32



SNITT TYPE X 06-16



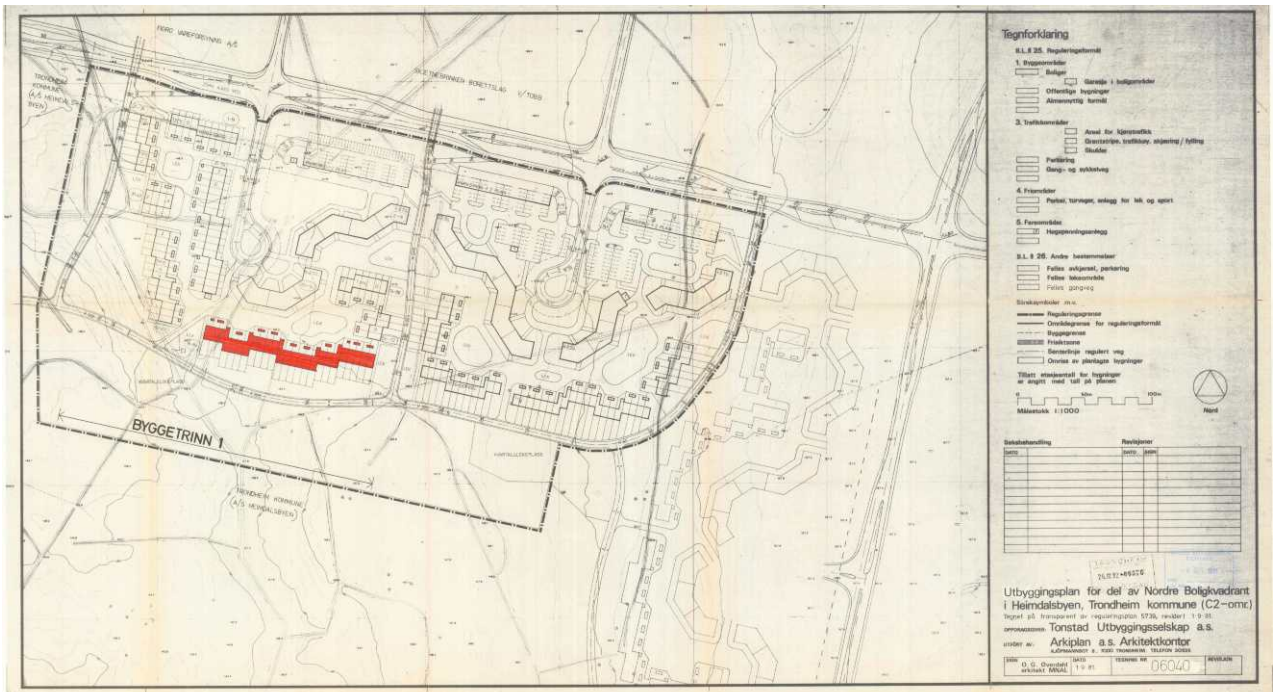
STUBBØDEL (UTSNITT)  
HØY 1200 FOR REKKEHUS 24-32



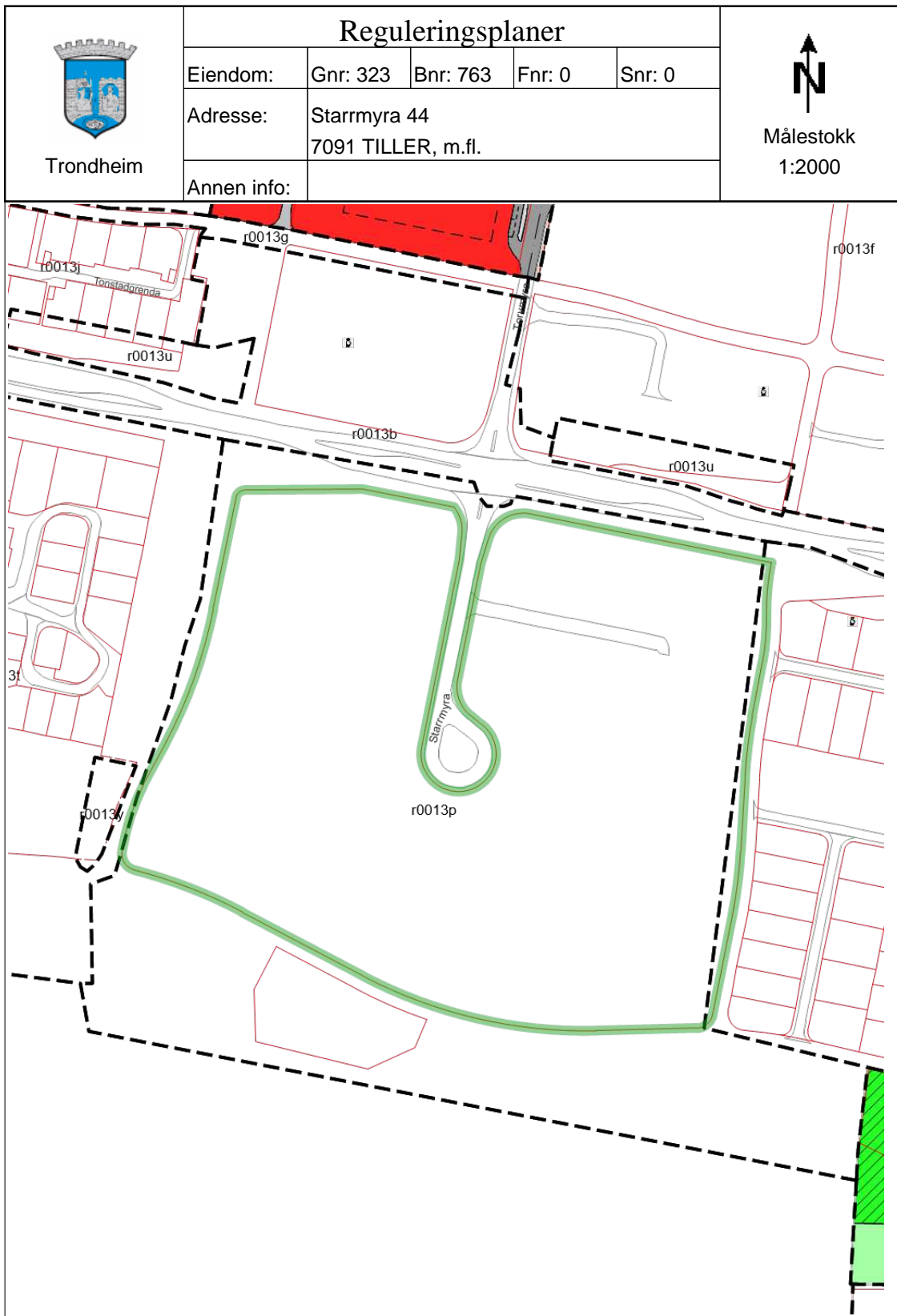
ØSNØ  
HØY 1200 FOR REKKEHUS 24-32

anmeldelsestegning		TSUB1
C2 1-byggetrinn	Byggherrens navn	Byggherrens adresse
	Byggherrens telefon	Byggherrens e-post
<b>TUNSTAD BYGGSERKAP A.S.</b> REKKEHUS 24-32 FASADER/SNITT <b>A.X</b>		05/12/25
<b>ARKIPLAN AS</b> <small>ARKITEKTER OG            LANSJONNØYER TILBYGGING</small>		05/12/25

























## Tegnforklaring

 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	



**TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING**

OK

**R13x**

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret  
Stadfestet 28.03.85

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDRE BOLIGKVADRANT I HEIMDALSBYEN, PORSMYRA BOLIGOMRÅDE**

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

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder  
Trafikkområder  
Fellesareal for flere eiendommer

**AREALBRUK**

**1. Byggeområder**

**1.1 Boliger**

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

**1.7 Offentlig formål**

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

**1.8 Særskilt angitt almennyttig formål**

I området skal oppføres grendehus for beboerne i Porsmyra boligområde.

**3. Trafikkområder**

I trafikkområdet skal anlegges:

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

**ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN**

**§ 26.1a**

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

105427/95

Side 2

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

§ 26.1b

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

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

Bygningene skal ha takformer som vist på planen.

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

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

§ 26.1c

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

§ 26.1f

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

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

§ 26.1h

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

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

§ 26.1i

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

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

\*\*\*000\*\*\*





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

SAK NR.: 8 76/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Tonstad Utbyggingsselskap  
Nordre gt. 6  
7000 TRONDHEIM

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Starrøyen 16-64
BYGGHERRE	Tonstad Utbyggingsselskap
BYGGEARBEIDETS ART	Røkkøhus

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

..... 26.1.1982

Arbeidet er besikket

..... 13.9.83

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

for nevnte:

for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen \_\_\_\_\_

Seksjon for bygningskontroll 13.9.83.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.	Starrmyra 16-64	den 26.1.82	Sak nr. B 76/82

Byggemelding fra Arkiplan A/S på vegne av Tonstad Utbyggings-selskap på rekkehus på Starrmyra  
Huset føres opp i to etasjer med utgravd kjeller og har et bebygd areal på 1395 m<sup>2</sup> + boder på 125 m<sup>2</sup>.

Rekkehuset føres opp med grunnmur, etasjeskillere samt skillevegg mellom leilighetene i armert betong. Fasadevegger føres opp av bindingsverk med 15 cm mineralullisolasjon med utvendig stående trepanel.  
Huset får saltak som bygges opp som oppforet tretak på betondekke med taktro og tekking av betongstein

Rekkehuset gir tilsammen plass for 21 4-roms leiligheter betegnet type A og 5 5-roms leiligheter betegnet type X. A-leilighetene gir i 1. etasje plass for vindfang, stue, kjøkken og w.c. og i 2. etasje plass for 3 soverom, bad med nødv. bodplass i kjeller.  
X-leilighetene har i det vesentlige samme planløsning men får i tillegg et ekstra soverom som tilbygg i tilknytning til inngangsparti i 1. etasje.  
Hver av leilighetene får utvendig bod på markplan i tilknytning til inngangspartiet.

Parkering er vist i samsvar med reguleringsplanen på terreng og i parkeringshus som anmeldes særskilt.

Byggemeldingen har vært forelagt plankontoret og brannsjefen uten merknader.

#### Forslag til vedtak.

##### Ad. Situasjonskartet

Opparbeidelse av området foregår i regi av Heimdalsbyen etter planer godkjent av Trondheim kommune.  
Før byggetillatelse blir gitt må tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

##### Ad. Byggemeldingen

Planene godkjennes.

Huset må utføres i samsvar med gjeldende byggeforskrifter, bl.a. må våte rom ventileres over tak og pipe med ildsteder må få lovlige avstander fra treverk.

Husets varmeisolering- og tetthet må tilfredsstille de krav som er satt i byggeforskriftenes kap. 54 og krav til lydisolasjon mellom leiligheter må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 53.

Det må utarbeides en plan for fargesetting for C-2 feltet, byggetrinn 1 for godkjenning av bygningskontrollen.

Loft må seksjoneres med brannvegg minst A-60 for hver 400 m<sup>2</sup>.

Statiske beregninger samt konstruksjonstegninger av betongkonstruksjonene må sendes bygningskontrollen i to eksemplarer for godkjenning. Geoteknisk rapport over grunnforholdene må sendes bygningskontrollen til orientering.

Utstikking av huset skal rekvireres ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygnings sjefen før arbeidet tar til.





TRONDHEIM KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING  
BRANN - OG FEIERVESENET

790/81/AH/AL



STARRMYRA 16-64 - TONSTAD UTBYGGINGSSKAP + NYBYGG -  
EKSPEDISJON SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL 4.12.81

Sendes seksjon for bygningkontroll.

Søknaden gjelder et rekkehus i 2 etasjer + kjeller.

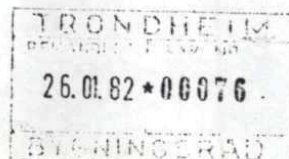
Prinsipper for utførelse av denne . . . . . hustype A , følger  
i store trekk de samme som for hustype B og C.

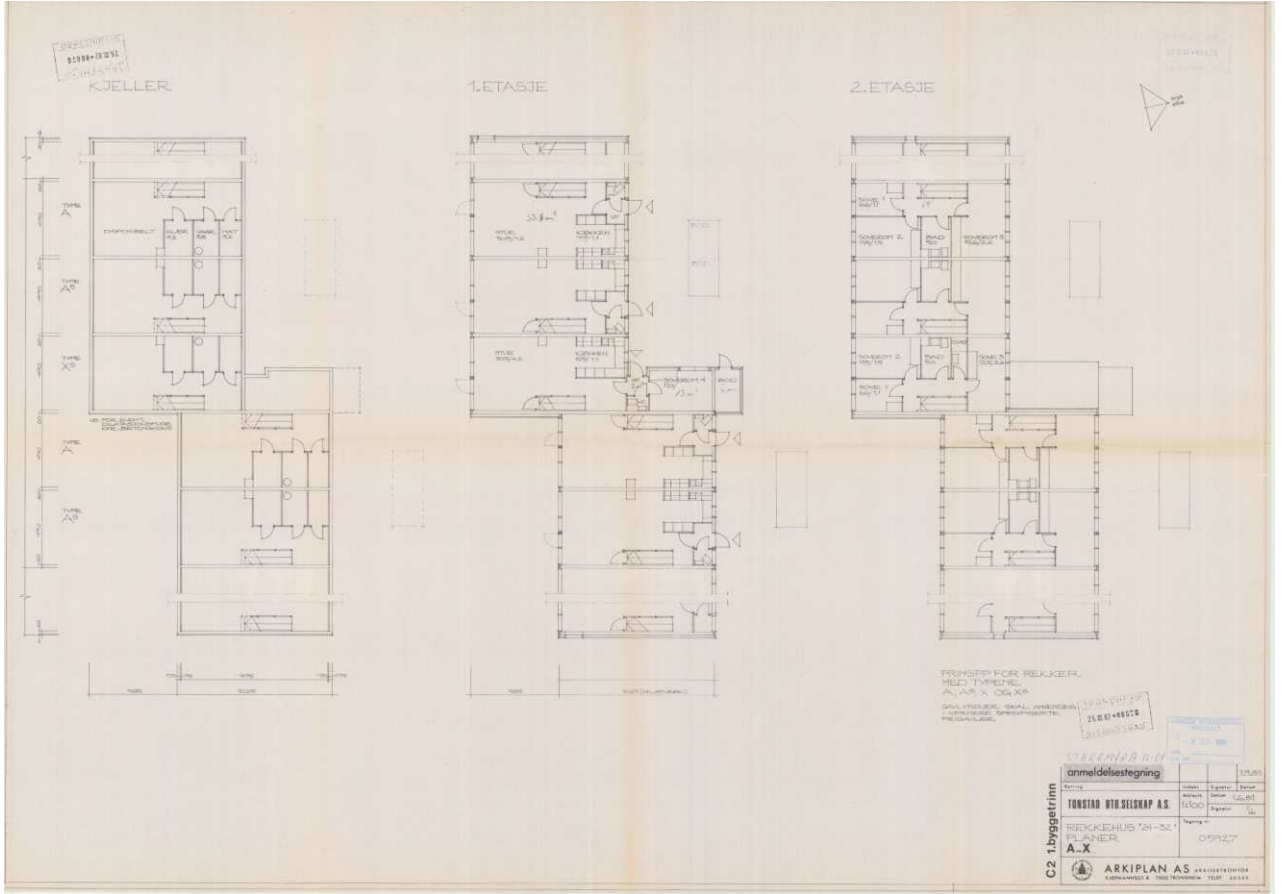
Brannvesenet vil for sin del bemerke følgende til de fremlagte  
planer:

Seksjonering skal foregå forskriftsmessig i samsvar med  
byggeforskriftene 55:425.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 5.1.82

*Arve Haugan*  
Arve Haugan  
branningeniør

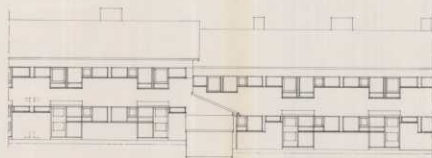




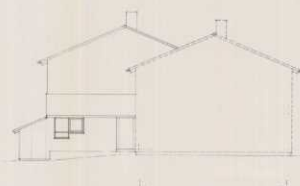




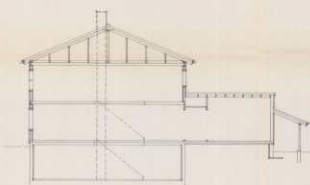
SNITT TYPE A 24-26



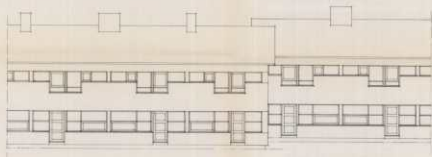
FRANSISGRØDE (UTSNITT)  
HØY. 1400 FOR REKKEHUS 24-32



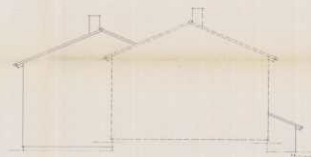
GÅLL (FRANSISGRØDE)  
HØY. 1400 FOR REKKEHUS 24-32



SNITT TYPE X 06-08



STUBBØDEL (UTSNITT)  
HØY. 1400 FOR REKKEHUS 24-32



ØSNØ  
HØY. 1400 FOR REKKEHUS 24-32

anmeldelsestegning		TSUB1
C2 1-byggetrinn	Byggherren	
	Byggherrens adresse	
TONSTAD BYGGSelskap A.S.	Byggherrens adresse	
	Byggherrens adresse	
REKKEHUS 24-32 FASADER/SNITT A.X	Byggherrens adresse	
	Byggherrens adresse	
ARKIPLAN AS	05/12/25	



# Innkalling til ordinær generalforsamling i Starmyra Borettslag

**Tid: Onsdag 29.05.2024 - kl. 18:00**  
**Sted: Miljøhuset Starmyra**

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 prismetode 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 pipeled 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 sånn 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 pipeledet. 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
<b>Driftsinntekter</b>					
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
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 223 138</b>	<b>9 774 738</b>	<b>10 129 877</b>	<b>10 557 467</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-33 693	-33 693	-33 700	-33 700
Styreonorar	4	-238 960	-238 960	-238 960	-238 960
Avskrivninger		-153 821	-158 837	-153 821	-153 821
Forretningsfjrerhonorar		-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
Ljpende 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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-13 249 501</b>	<b>-7 936 926</b>	<b>-12 358 481</b>	<b>-7 825 581</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 026 363</b>	<b>1 837 812</b>	<b>-2 228 604</b>	<b>2 731 886</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		162 773	96 954	50 000	50 000
Finanskostnader		-1 577 071	-879 913	-1 432 000	-1 847 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 414 298</b>	<b>-782 959</b>	<b>-1 382 000</b>	<b>-1 797 000</b>
<b>Resultat frjr skattekostnad</b>		<b>-4 440 661</b>	<b>1 054 853</b>	<b>-3 610 604</b>	<b>934 886</b>
<b>Ordinjr rt resultat etter skatt</b>		<b>-4 440 661</b>	<b>1 054 853</b>	<b>-3 610 604</b>	<b>934 886</b>
<b>i RSRESULTAT</b>	<b>10, 14</b>	<b>-4 440 661</b>	<b>1 054 853</b>	<b>-3 610 604</b>	<b>934 886</b>
<b>Disponering av totalresultat:</b>					
Overfrjrt til annen egenkapital		0	1 054 853	0	0
Overfrjrt fra annen egenkapital		-4 440 661	0	0	0

## Starrmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>91 802 376</b>	<b>91 956 198</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 430 428</b>	<b>6 925 095</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 232 804</b>	<b>98 881 292</b>



## Starmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	17 300	17 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	14 861 805	19 302 466
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 879 105</b>	<b>19 319 766</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
PantelP n	15, 16	36 550 000	31 979 765
Borettsinnskudd	15, 17	46 062 000	46 062 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 612 000</b>	<b>78 041 765</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandrgjeld		1 350 574	1 333 447
Skyldig off. myndigheter		0	-1
Forskudd kunder		150 330	139 722
P <sup>3</sup> lnppte renter		183 000	0
P <sup>3</sup> lnppte kostnader		57 796	46 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 741 700</b>	<b>1 519 762</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 353 700</b>	<b>79 561 527</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 232 804</b>	<b>98 881 292</b>
Pantstillelser	15	82 612 000	78 041 765

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erlend Nordbotten  
Leder

\_\_\_\_\_  
Harry Fyhn  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tone Walla Sgrensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tone-Marie Eidem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ida Rosen  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning 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 gjeldende vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en forutlig 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 regnskapsavslutnings tidspunktet.

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

Klare Finans forsikterer 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 forretningsføreraftalen. 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. Forsikringselskapet 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 øvrige gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

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

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømavgift elbil	54 986	0
Strømavgift 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 <sup>3</sup> rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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 sekretariatstjenester	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 dyrer	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 tilleggsavtaler med TOBB frørt 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

P<sup>3</sup> 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/internet/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:		
i rets resultat	-4 440 661	1 054 853
Tilbakeført avskrivning	153 821	158 837
Opptak P n	36 550 000	32 607 500
Avdrag P n	-31 979 765	-33 627 705
i rets endring i disponible midler	283 395	193 485
Disponible midler i periodens slutt	5 688 729	5 405 333
Disponible og nøymerket 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
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets 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 <sup>3</sup> r :	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
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets 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
i rets avskrivninger :	0	0	0	28 619	125 202	0
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	3			10	20	5

	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 295 418	63 125
i rets tilgang :	0	0
i rets 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 <sup>3</sup> r :		5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineN re 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 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 13 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE 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
; rets 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 p<sup>3</sup> 173 andeler ~ kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett p<sup>3</sup> generalforsamlingen.

### Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfrrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	88 685 618
Restgjeld 31.12	82 612 000

P<sup>3</sup> lydende pantstillelser var 95.602.000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

### Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	Vedlikehold	Vedlikeholdsarbeid, sryppelcont.
Form <sup>3</sup> l:		
L <sup>3</sup> nenummer:	90517343314	90517316740
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2023	2022
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	08.11.2048	29.11.2023
Opprinnelig <sup>3</sup> nebelrp:	36 550 000	32 607 500
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	0	31 979 765
Avdrag i perioden:	0	31 979 765
Opptak i perioden:	36 550 000	0
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	36 550 000	0
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	32 807 506	0

### PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld <sup>3</sup> n 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.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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.</li></ul>
---	--

#### 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 Dokumentnøkkel: 2X1HM-SSIEA-UAMUN-J0XAP-D152G-PEPJA

# 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



Penneo Dokumentnøkkel: 2XIHM-SSIEA-UAMUN-JOXAP-DI52G-PEPJA

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

## 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.

## **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 (enkeltpersoner) 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 slektinger 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 slekting i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de 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 slekting av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slekting, 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 slekting 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

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

Borettslaget ved styret skal godkjenne installatør og valg av varmpumpe 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 oppfylder 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes 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 besluttes 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.

# **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 Godkjenning 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 Sjøarud  
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

<b>Driftsinntekter og -kostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekter		319 991	598 276
Tilskudd sameiere		4 288 092	4 308 932
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler	2	0	500 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 608 083</b>	<b>5 407 208</b>
Lønnskostnad	3	3 515 066	3 262 878
Ordinære avskrivninger	2	547 684	293 843
Andre driftskostnader	4	1 050 861	1 139 719
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 113 612</b>	<b>4 696 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-505 529</b>	<b>710 767</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
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
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-46 780</b>	<b>-32 434</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-552 308</b>	<b>678 333</b>
Skattekostnad på resultat	5	-121 673	149 272
<b>Resultat</b>		<b>-430 635</b>	<b>529 061</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-430 635</b>	<b>529 061</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	529 061
Overført fra annen egenkapital		430 635	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-430 635</b>	<b>529 061</b>

## As Tonstad Beboertjenester

Balanse pr. 31.12.

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

## As Tonstad Beboertjenester

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
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
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 872 150</b>	<b>1 872 150</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 911 608	2 342 244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 911 608</b>	<b>2 342 244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 783 758</b>	<b>4 214 394</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	5	0	90 010
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 719 732	1 939 308
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 719 732</b>	<b>2 029 318</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>902 899</b>	<b>729 143</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 622 631</b>	<b>2 758 460</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 406 390</b>	<b>6 972 854</b>

Trondheim, den  
Styret i As Tonstad Beboertjenester

Aasmund Bergheim  
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

	<b>Arbeidsmaskiner</b>	<b>Garasje</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.2023	4 089 382	1 528 121	5 617 503
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>4 089 382</b>	<b>1 528 121</b>	<b>5 617 503</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	2 499 206	560 311	3 059 517
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>1 590 176</b>	<b>967 810</b>	<b>2 557 986</b>
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
	<b>3 515 066</b>	<b>3 261 772</b>

#### 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
	<b>1 037 895</b>	<b>1 037 895</b>

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	<b>1 050 861</b>	<b>1 139 719</b>

## Note 5 Skatt

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

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

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

## Note 6 Pantstillelser og garantier

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

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

<b>Selskapets navn</b>	<b>Utestående pr. 31.12</b>
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
<b>Sum</b>	<b>3 915</b>		<b>391 500</b>

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 GRENDELAG	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 GRENDELAG	1	139	140	3,6	3,6
KLOSTERTUNET VELFORENING	1	99	100	2,6	2,6
As Tonstad Beboertjenester	1	59	60	1,5	
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10</b>	<b>3 905</b>	<b>3 915</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>391 500</b>	<b>1 486 650</b>	<b>1 911 608</b>	<b>-6 000</b>	<b>3 783 758</b>

## 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 Sjøårud (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.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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.</li></ul>
---	--

### 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.

## HUSORDENSREGLER FOR STARRMYRA BORETTSLAG

### Ansvar og omfang

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

#### 1. Ro og orden i borettslaget

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

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

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

#### 2. Bilhold og parkering

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



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

### **3. Beplantning/hekk i borettslaget**

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

### **4. Dyrehold**

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

### **5. Brannsikring**

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

### **6. Avfallshåndtering**

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

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

### **7. Særregler gjeldende for blokk**

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

### **8. Ytre vedlikehold og bygningsmessige endringer**

- 8.1. Ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Dog begrenses dette til selve bygningen med trapp og eventuell balkong samt tilhørende sportsbod og originale skillevegger.
- 8.2. Gjerder rundt rekkehus, og terrasser i blokk og rekkehus er andelseiers vedlikeholdsansvar. Det samme gjelder for skillevegger og annet som er satt opp av andelseier.
- 8.3. Sett ikke opp solskjermer, markiser, terrasser, plattinger, gjerder, levegger etc. uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å endre på fasade eller sette opp skillevegger, terrasser, gjerder og lignende som avviker med bygningens utforming og utseende. Endring av fasadens 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 m<sup>2</sup> gitt andelseier(e) gjelder fortløpende inntil eventuelle endringer, til enhver tid, det sittende styre måtte vedta. Dette gjelder særskilt endeleiligheter. Andelseier plikter selv å vedlikeholde, herunder gressklipping, snørydding og strøing, det areal leiligheten naturlig disponerer.

### **9. Bruk av boligen**

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retten skal være rett. For alle.







# Notater

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 11250002

Adresse: Starrmyra 44, 7091 Tiller

Betegnelse: Gnr. 323, Bnr. 763, andelsnr. 150 i Starrmyra borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

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

Nylander & Partners, Moholt Tlf: 73100040 moholt@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 29.01.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER  
PARTNERS**





