

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	7240172		
<b>Adresse</b>	Sollia 25		
<b>Postnummer</b>	7033	<b>Poststed</b>	TRONDHEIM
<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>	8år6mnd
<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>	Borettslagets ansvar	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Nina Kristin	<b>Selger1etternavn</b>	Fredriksen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Se under.

Redegjør for hva som er gjort og når

Totalrehab 2021 Flow VVS, Flow Elektro, Murtec, Happy Homes, Byggmester Tore Johansen. Soilrør bad og kjøkken 2016 av Flow VVS (den gangen under navnet Midt Norge VVS)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Totalrehab av badet i 2021. Sluk kunne ikke skiftes ut fullstendig pga meisling som ikke er tillatt lengre. Som boligeier er det ikke mulig å oppgradere tettesjikt/membran/sluk noe mer enn det som allerede har blitt utført pr 2021.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

Ikke krav om.

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

Flow VVS

Redegjør for hva som er gjort og når

Kjenner ikke til feil, kun arbeid utført ifm utskifting soilrør og totalrehab bad. Borettslaget har hatt vannkontroll via Flow VVS en gang før rehab bad, ingen feil påvist.

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Skjevheter finnes i alle boligene i Sollia.

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Via Borettslaget

Redegjør for hva som er gjort og når

Rehab på garasjeanlegg via Borettslaget.

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

Se under.

Redegjør for hva som er gjort og når

Flere stikk ifm oppussing kjøkken og stue, samt utskifting av stikk, bryter og ledning 2016 (On Energi), utskifting sikringsskap 2019 (Aalmo), rehab bad 2021 (Flow Elektro), flere stikk kjøkken samt kontroll dimmer 2024 (Aalmo). Noen få deksel av stikk og bryter er skiftet på dugnad.

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

Nei  Ja

Kommentar

Det foreligger samsvarserklæring/dok på alt arbeid utført av bedrifter i min tid som eier, som opplyst under spm 12.

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Utskifting av gulv, oppsett av ny vegg mellom gang og sov, nye veggplater, gipsplater, listverk, innedører m karm, malingsarbeid tak, vegg og vinduer på egeninnsats/dugnad hovedsaklig 2016 og 2017, noe i senere tid (ikke badet, som ble satt bort i sin helhet i 2021).

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

Ikke utover tilstandsrapport ifm kjøpet av boligen i 2016.

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

Forstår det slik at oppussing av fellesganger har blitt vedtatt (trolig nye dører, gulv og malingsarbeid tak/vegg). Ytterligere oppussing/rehab i borettslaget (samt støtte fra Enova) er under utredning og diskusjon. Beboere skal involveres i eventuelle avgjørelser som måtte komme.

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

Kjenner ikke til dette for fellesareal og boliger i Sollia 25 eller tilstøtende enheter/oppgang.

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

Nei  Ja

Kommentar

Kjenner ikke til dette for fellesareal og boliger i Sollia 25 eller tilstøtende enheter/oppgang.

#### Tilleggskommentar

Det finnes dokumentasjon på alt arbeid utført av bedrifter som har blitt nevnt i egenerklæringen.

### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

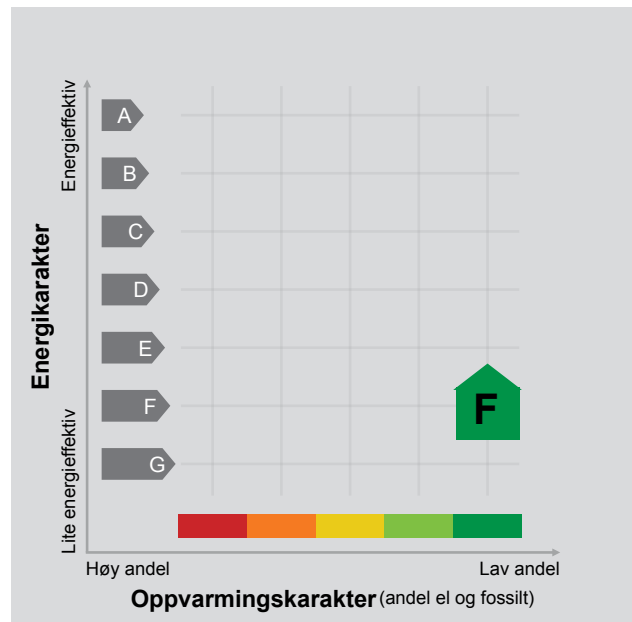
Fredriksen, Nina Kristin

-----  
Signert av



# ENERGIATTEST

Adresse	Sollia 25
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182379069
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-47071
Dato	05.11.2024



**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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1974
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	88
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Annen/Ukjent ventilasjon

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).

Plikten til 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: 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 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: 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 4: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

### **Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs**

### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

# Ordensregler for Sollia borettslag

Org. nr. 959 157 871

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2019

1. Alle beboere skal overholde gjeldende lover og regler, og holde seg orientert om skriv og meldinger fra styret.
2. Leilighet, bod og fellesrom må brukes med aktsomhet.
3. Kun barnevogn og rullator eller lignende kan plasseres i trapperommene. Andre gjenstander skal ikke oppbevares i oppgangene.
4. Risting og banking av klær, matter og lignende gjennom vindu, eller fra veranda i 2.etasje og 3.etasje, er ikke tillatt.
5. Sengeklær kan kun luftes gjennom soveromsvindu.
6. Vasketøy som henges opp på verandaen skal ikke henge høyere enn verandarekkverket.
7. Det må ikke kastes ned gjenstander fra vindu eller veranda.
8. Alle blomsterkasser og blomsterpotter skal stå eller henge på innsiden av verandarekkverket.
9. Det er kun lov å benytte gassgrill eller elektrisk grill på verandaen.
10. Montering av utvendig utstyr skal godkjennes av styret.
11. Utearealene er til felles bruk og må benyttes med omtanke for andre beboere.
12. Beboerne er i fellesskap ansvarlige for snømåking og strøing frem til vei, oppgangene fordeler selv arbeidet.
13. Nødvendig kjøring på interne veier skal foregå i gangfart.
14. Parkering kan kun skje på oppmerkede plasser eller i garasjeleggene.
15. Garasjer og garasjetak skal kun benyttes til parkering, ikke til oppbevaring.
16. Oljeskift og tømning av olje skal ikke forekomme i garasjene, på garasjetaket eller på boområdet.
17. Når feil, skader eller skadedyr oppdages skal det hurtigst mulig meldes fra til vaktmester og/eller forretningsfører. Styret varsles ved behov etter arbeidstid.
18. Beboerne skal følge reglene for sortering av avfall, og benytte riktig konteiner. Gjenstander til gjenvinning må leveres på dertil egnet sted. Hensetting av avfall er ikke tillatt.
19. Dyrehold skal registreres. Ved lufting skal hund og katt holdes i bånd, og ekskrementer skal tas opp og fjernes.
20. Det skal være nattero i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
21. Kl. 20.00 skal aktivitet som skaper sjenerende støy opphøre.

# Sollia 25

Nabolaget Østre Hoeggen/Risvollan nordre - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Sollia	3 min
Linje 11, 51, 115	0.2 km
Lerkendal stasjon	7 min
Linje R70	3.1 km
Trondheim S	12 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	10.8 km
Trondheim Værnes	28 min

## Skoler

Steindal skole (1-7 kl.)	6 min
331 elever, 18 klasser	0.5 km
Utleira skole (1-7 kl.)	18 min
487 elever, 25 klasser	1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.)	23 min
309 elever, 23 klasser	1.8 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.)	25 min
478 elever, 27 klasser	1.9 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	6 min
452 elever, 26 klasser	0.4 km
Strinda videregående skole	9 min
1150 elever, 17 klasser	3.9 km
Trondheim Katedralskole	11 min
600 elever, 21 klasser	4.7 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

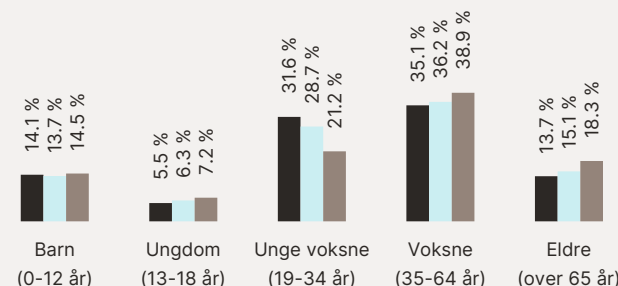


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100



Naboskapet  
Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Hoeggen/Risvollan n...	889	511
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Sollia barnehage (1-5 år)	3 min
53 barn	0.2 km
Risvollan barnehage (1-5 år)	5 min
71 barn	0.4 km
Vestlia barnehage (1-5 år)	7 min
88 barn	0.5 km


## Dagligvare


Bunnpris Vestlia	5 min
Coop Extra Risvollan	10 min
Post i butikk	0.8 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået  
Lite støynivå 91/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

## Sport

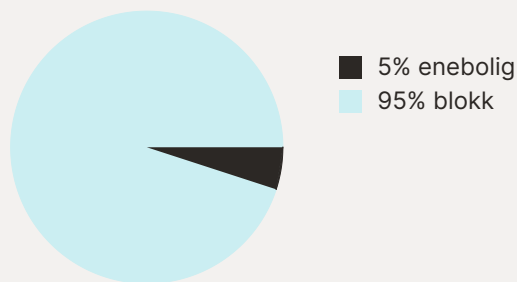
 Risvollan aktivitetsområde 5 min   
Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm... 0.4 km

 Hoeggen skole 6 min   
Aktivitetshall 0.4 km



 TrenHer Nardo 18 min 



 3T-Moholt 25 min 

## Boligmasse

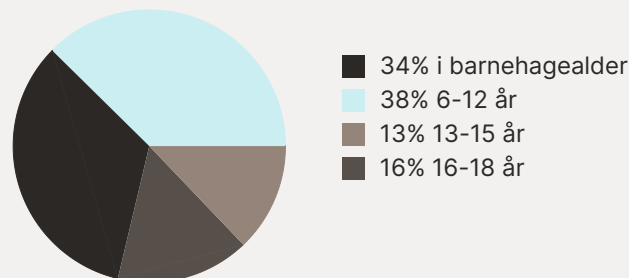


## Varer/Tjenester

 Nardo centeret 10 min 

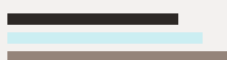
 Boots apotek Nardo 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

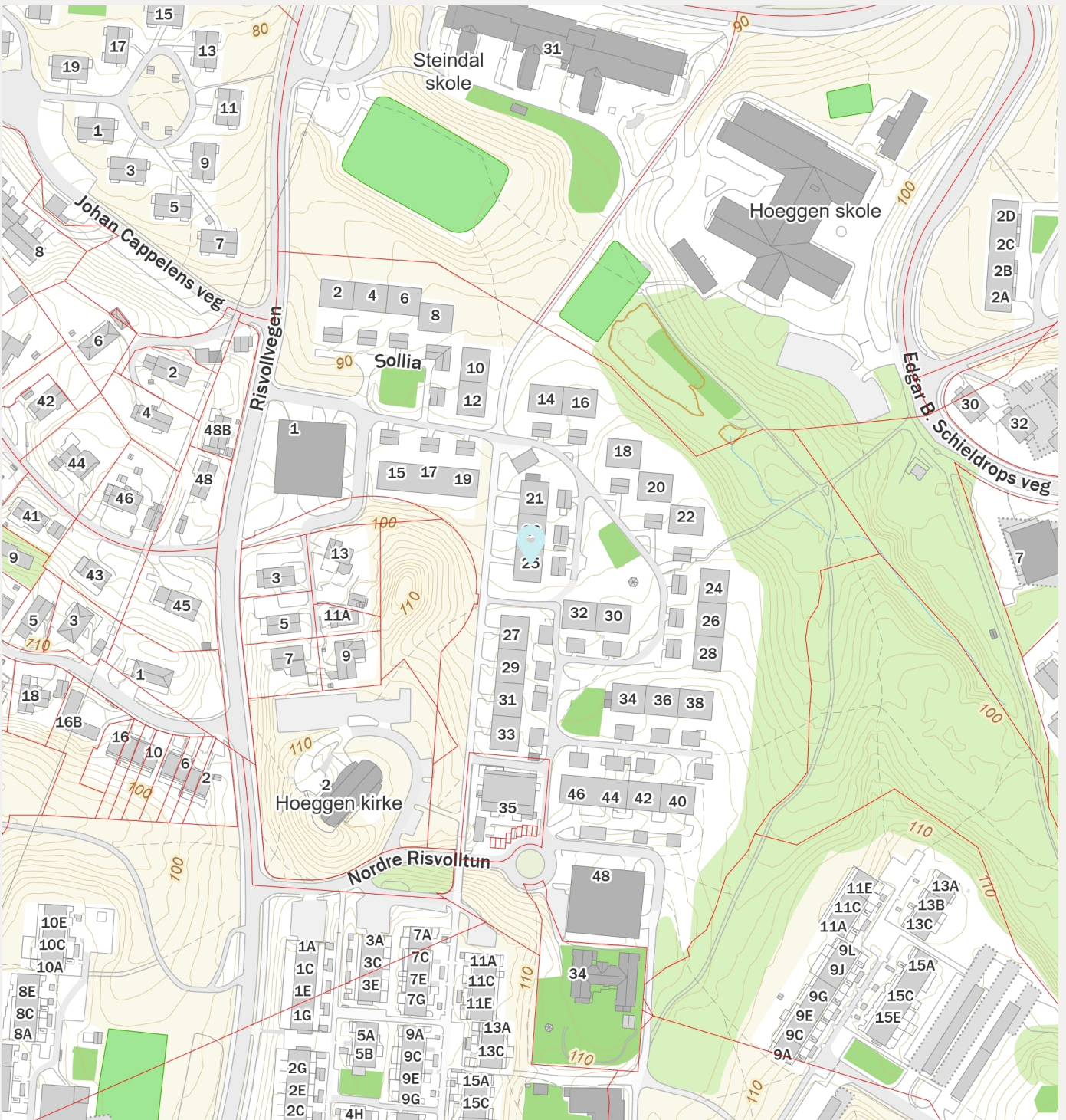
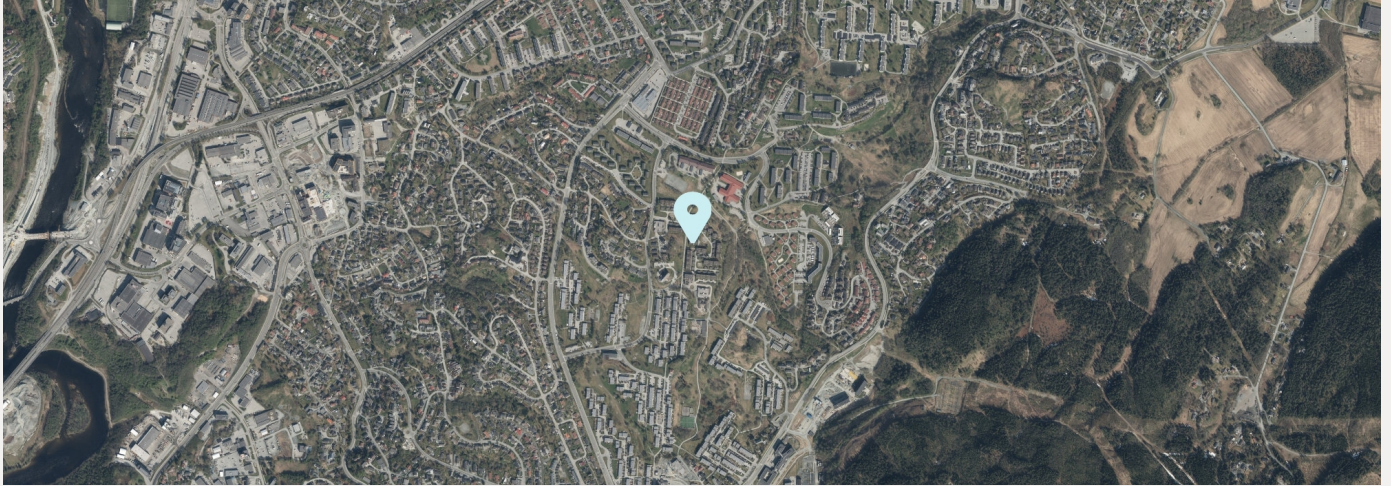


0% 56%

 Østre Hoeggen/Risvollan nordre  
 Trondheim  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



## Sollia Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		10 066 680	9 774 072	10 066 684	7 636 335
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	2 933 700
Inntekter garasjer		803 088	779 328	801 582	843 243
Tillegg elektroniske fellesavtaler		962 280	891 000	962 280	1 161 864
Andre tillegg	1	237 600	237 600	237 600	249 480
Fjernvarme		1 848 528	1 848 528	1 848 528	1 940 954
Andre driftsinntekter	2	81 536	211 089	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 999 712</b>	<b>13 741 617</b>	<b>13 916 674</b>	<b>14 765 576</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-847 162	-786 787	-845 800	-919 000
Styrehonorar	4	-190 299	-183 000	-190 300	-215 000
Avskrivninger		-473 987	-443 237	-432 987	-466 249
Forretningsførerhonorar		-257 597	-270 023	-280 000	-260 000
Honorar administrative tjenester		-74 222	0	-73 600	-76 100
Eksterne honorar	5	-37 605	-65 094	-55 000	-58 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-313 824	-668 158	-323 000	-330 000
Renholdstjenester		-243 294	0	-220 000	-220 000
Løpende vedlikehold	7	-740 115	-730 983	-1 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 604 078	-531 020	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-1 079 322	-906 449	-962 280	-1 218 900
Forsikring		-840 265	-757 526	-833 000	-888 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 805 282	-993 115	-850 000	-1 450 000
Eiendomsavgifter		-881 853	-1 015 281	-1 056 000	-930 000
Energi, felles		-2 923 179	-2 421 000	-2 350 000	-2 755 000
Andre driftsutgifter	9	-147 241	-131 937	-167 900	-493 700
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-12 459 325</b>	<b>-9 903 610</b>	<b>-9 639 867</b>	<b>-12 279 949</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 540 387</b>	<b>3 838 007</b>	<b>4 276 807</b>	<b>2 485 627</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		285 513	145 458	40 000	50 000
Finanskostnader		-1 348 986	-836 596	-1 267 000	-1 567 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 063 473</b>	<b>-691 139</b>	<b>-1 227 000</b>	<b>-1 517 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>476 914</b>	<b>3 146 868</b>	<b>3 049 807</b>	<b>968 627</b>
Ordinært resultat etter skatt		476 914	3 146 868	3 049 807	968 627
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>10, 14</b>	<b>476 914</b>	<b>3 146 868</b>	<b>3 049 807</b>	<b>968 627</b>
Disponering av totalresultat:		476 914	3 146 868	3 049 807	968 627
Overført til annen egenkapital		476 914	3 146 868	0	0

## Sollia Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	11, 15	59 944 102	59 944 102
Garasjer	11, 15	565 573	565 573
Maskiner	11	153 750	194 750
Andre anleggsmidler	11	3 300 476	3 733 463
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 963 901</b>	<b>64 437 889</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	5 426	300
Periodiserte kostnader	12	1 239 158	1 073 039
Mellomregning Klare Finans	12	217 220	198 583
Opptjente renter	12	202 332	90 307
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	13	6 417 711	6 852 076
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 081 847</b>	<b>8 214 305</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 045 748</b>	<b>72 652 193</b>

## Sollia Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	14	19 800	19 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	33 882 382	33 405 468
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 902 182</b>	<b>33 425 268</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	15, 16	27 688 883	29 357 181
Borettsinnskudd	15, 17	7 266 600	7 266 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 955 483</b>	<b>36 623 781</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 854 705	2 119 541
Skyldig off. myndigheter		50 877	48 330
Forskudd kunder		215 931	187 813
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		75 301	69 966
Påløpte renter		202 794	156 567
Påløpte kostnader		788 474	20 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 188 083</b>	<b>2 603 145</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 143 566</b>	<b>39 226 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 045 748</b>	<b>72 652 193</b>
Pantstillelser	15	34 955 483	36 623 781

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

\_\_\_\_\_  
Øivind Johnsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Beate Guldahl  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Robert Johan Brørby  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mervi Vasaru  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Boye Romundstad  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

**Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER**

	2023	2022
<b>Andre tillegg</b>		
Tillegg Vasking	237 600	237 600
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>237 600</b>	<b>237 600</b>

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER**

	2023	2022
Tilskudd	0	20 000
Kompensasjon/erstatning	0	55 553
Salg fra Vippsløsning	11 745	9 727
Salg av Elbil-ladere	69 791	125 810
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>81 536</b>	<b>211 089</b>

**Note 3 - PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Lønn	627 509	583 049
Arbeidsgiveravgift	128 060	119 711
Feriepenger	75 301	69 966
Pensjonskostnader	16 042	13 811
Andre lønnskostnader	250	250
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>847 162</b>	<b>786 787</b>

Samlet antall årsverk: 1,05.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

**Note 4 - STYREHONORAR**

	2023	2022
<b>Styrehonorar</b>	<b>190 299</b>	<b>183 000</b>

**Note 5 - EKSTERNE HONORARER**

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	14 063
Fakturerte tjenester	0	13 563
Juridisk rådgivning	0	5 625
Teknisk rådgivning	20 156	31 844
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>37 605</b>	<b>65 094</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Teknisk rådgivning gjelder tilstandsrapport brann.

**Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	22 532
Avtale om HMS-tjenester	0	29 504
Andre administrasjonsavtaler	0	31 372
Avtale om renholdstjenester	0	226 226
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	272 191	314 520
Avtale om skadedyrbekjempelse	41 633	44 004
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>313 824</b>	<b>668 158</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

**Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	66 353	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	118 341	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	458 076	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	84 876	0
Reparasjon og vedlikehold annet	12 468	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>740 115</b>	<b>730 983</b>

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

**Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodisk vedlikehold	634 965	399 895
Prosjektvedlikehold	969 113	131 125
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>1 604 078</b>	<b>531 020</b>

Prosjektvedlikehold gjelder arkitekt- og ingeniørhonorar i forbindelse med prosjektering rehabilitering.

**Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verktøy, driftsmateriell, inventar	15 832	24 404
Kontorrekvisita, trykksaker	0	7 806
Drift maskiner	55 878	47 292
Kostnader vedr. styrearbeid	3 876	24 102
Generalforsamling/års møte	10 985	297
Kurskostnader	20 495	1 200
Bankgebyrer	913	1 159
Andre gebyrer	16 078	11 350
Tilskudd bomiljø	3 989	5 177
Hjemmeside/internett/TV-abo	9 704	7 268
Servering dugnad	0	614
Andre kostnader	9 490	-1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>147 241</b>	<b>131 937</b>

**Note 10 - DISPONIBLE MIDLER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>5 611 160</b>	<b>3 928 875</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	476 914	3 146 868
Tilbakeført avskrivning	473 987	443 237
Tilgang av anleggsmidler	0	-205 000
Avdrag lån	-1 668 297	-1 702 821
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-717 396</b>	<b>1 682 285</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>4 893 764</b>	<b>5 611 160</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>4 893 764</b>	<b>5 611 160</b>

## Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Maskiner	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 000	205 000	279 742	523 975	38 135 159	452 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 000	205 000	279 742	523 975	38 135 159	452 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	262 000	51 250	279 742	0	0	203 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	153 750	0	523 975	38 135 159	248 875
Årets avskrivninger :	0	41 000	0	0	0	45 250
Antatt levetid i år :	10	5	8			10

	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 764 218	428 603	565 573	21 284 968	1 275 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 764 218	428 603	565 573	21 284 968	1 275 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 805 057	324 288	0	0	286 875
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 959 161	104 315	565 573	21 284 968	988 125
Årets avskrivninger :	238 267	85 720	0	0	63 750
Antatt levetid i år :	20	5			20

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i årene 1973-1975.

Rehabiliteringer/påkostninger er gjennomført i perioden 1993-2005.

Garasje er anskaffet i 2013.

Andre anleggsmidler anskaffet i 2019/2020 gjelder infrastruktur EL-bil og EL-billadere.

## Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	23 175	23 596
Bankinnskudd	6 394 536	6 828 480
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>6 417 711</b>	<b>6 852 076</b>

**Note 14 - EGENKAPITAL**

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>33 425 268</b>	<b>30 278 400</b>
Andelskapital 01.01	19 800	19 800
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>19 800</b>	<b>19 800</b>
Annen egenkapital 01.01	33 405 468	30 258 600
Årets resultat	476 914	3 146 868
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>33 882 382</b>	<b>33 405 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>33 902 182</b>	<b>33 425 268</b>

Andelskapitalen er kr 19 800,- fordelt på 198 andeler à kr 100.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

**Note 15 - PANTSTILLELSER**

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>60 509 675</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>34 955 483</b>

Pålydende pantstillelser var 52.266.600,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Rehab av bygningssmassen	Vedlikehold + refinansiering
<b>Lånenummer:</b>	<b>1703635</b>	<b>12123906754</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2012
Rentesats:	5.61 %	5.29 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.04.2040	20.02.2037
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	16 053 419	13 303 761
Avdrag i perioden:	981 400	686 897
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 072 020</b>	<b>12 616 864</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 689 484	8 865 485

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123906754	12	75 727	908 724
	108	66 958	7 231 464
	78	57 393	4 476 654
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1703635	12	90 463	1 085 556
	108	79 988	8 638 704
	78	68 561	5 347 758

## Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	7 266 600	7 266 600
<b>Sum innskudd</b>	<b>7 266 600</b>	<b>7 266 600</b>

## Resultat og balanse med noter for Sollia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sollia Borettslag**

Styreleder	Øivind Johnsen (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Boye Romundstad (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Beate Guldahl (sign.)	23.03.2024
Styremedlem	Robert Johan Brørby (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Mervi Vasaru (sign.)	07.03.2024

# Sollia 25

# 7033 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1976

BRA: 90 m<sup>2</sup>

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/25266>

### 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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm, og gir muligheter for klatring. Avstand fra rekkverk til betongdekke overstiger 50mm.

Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Tilstandsgrad 2 er gitt da åpninger i rekkverksbord er over 20 mm og avstand mellom betongdekke og rekkverk overstiger 50 mm.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må rekkverk monteres i henhold til krav.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Vinduer har stedvis innvendig malingsavflassing.

TG 2 er satt med bakgrunn i overnevnte avvik og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Anbefalte tiltak

Stedvis innvendig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største avvik er målt på stue.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Dette gjelder deler av vannrør som går inn i felles vegg eller etasjeskiller, vannrør som går i felles vegg eller etasjeskiller er borettslagets ansvar.

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

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at deler av anlegget er fra byggeåret med usikker restlevetid.

TG-1 er gitt på nyere avløpsrør som er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

### Anbefalte tiltak

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

## Vannledninger: Eldre

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Dette gjelder deler av vannrør som går inn i felles vegg eller etasjeskiller, vannrør som går i felles vegg eller etasjeskiller er borettslagets ansvar.

Tilstandsgrad 2 gis pga. vannrør fra byggeåret med usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Selger har framvist dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeider utført i perioden 2016-2021. Utførte arbeider på deler av anlegget mangler dokumentasjon. Dette gjelder arbeidene som ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hva som er utført og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er av eldre dato med ujordede ledninger. Selger opplyser også at er skiftet ut deksel på stikkontakter og lysbrytere som det ikke foreligger dokumentasjon på.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeider fra tidligere eier.

### Anbefalte tiltak

Det er ukjent om deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret og da har utlevd sin normale levetid. Deler av anlegget kan ha ujordete ledninger som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder og usikker restlevetid på anlegget.

### Anbefalte tiltak

Anlegget anbefales å sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres rustdannelse i støpejernsluk.

Badet er oppgradert med ny membran/tettesjikt og etablering av ny klemring mot eldre støpejernsluk som er en godkjent og tett løsning. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i eldre støpejernsluk fra byggeåret med usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.11.2024

Rapportdato  
7.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Nina Kristin Fredriksen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Sandersen

Telefon: 45228072

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ts@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann og byggmester

### Informasjon om boligen

Adresse: Sollia 25, 7033 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 78

Bruksnr: 145

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 70

Leilighetsnr:

Byggeår: 1976 - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med metallplater.

Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. 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 byggeteknisk 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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	90	84	6	0	7
Frittstående bod	6	0	6	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>96</b>	<b>84</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	88	84	4	0	7
2. etasje - bod	2	0	2	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>84</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	88	84	4	Gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>84</b>	<b>4</b>		

## Bygning: Frittstående bod

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod i felles trappegang og en utvendig bod ved inngangspartiet. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Avstand fra rekkverk til betongdekke overstiger 50mm.	
Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Tilstandsgrad 2 er gitt da åpninger i rekkverksbord er over 20 mm og avstand mellom betongdekke og rekkverk overstiger 50 mm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må rekkverk monteres i henhold til krav.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet -95 og vindusglass skyvedør er datostemplet -00.	
Årstall for ytterdør er ukjent.	

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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.</p> <p>På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.</p> <p>Vinduer har stedvis innvendig malingsavflassing.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i overnevnte avvik og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Stedvis innvendig overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Justeringer/smøring anbefales.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største avvik er målt på stue.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkenet er montert i 2016 og framstår med normal bruksslitasje.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk over stekesonen er tilkoblet mekanisk fellesavtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 03.07..74

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.05.76.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

**6.6 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Det registreres avløpsrør i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. 2021/2016.

I inspeksjonsluke på bad så registreres det deler av eldre soilrør fra byggeåret som går i etasjeskiller.

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>
<p>Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Dette gjelder deler av vannrør som går inn i felles vegg eller etasjeskiller, vannrør som går i felles vegg eller etasjeskiller er borettslagets ansvar.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at deler av anlegget er fra byggeåret med usikker restlevetid.</p> <p>TG-1 er gitt på nyere avløpsrør som er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p>	

## 6.7 Vannledninger: Eldre

Type anlegg	Kobber
Det registreres vannrør fra byggeåret i vegg ved innebygd sisterner.	
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>
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Dette gjelder deler av vannrør som går inn i felles vegg eller etasjeskiller, vannrør som går i felles vegg eller etasjeskiller er borettslagets ansvar.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis pga. vannrør fra byggeåret med usikker restlevetid.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.8 Vannledninger: Nye

Type anlegg	Rør i rør system
Fordelerskap og stoppekran er plassert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør (rør i rør) er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2021. Dette gjelder vannrør (rør i rør) på kjøkken og bad.	
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-0</b>
Ingen avvik registreres.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider i forbindelse med blant annet etablering av nytt bad i 2021, renovering av sikringssskap med nye automatsikringer og etablering av nytt kjøkken i 2016. Det er gjort div utskiftninger av stikk og ledninger i 2016. Det er i tillegg skiftet eksisterende stikk og brytere, det foreligger ingen dokumentasjon på dette. For mer informasjon om hva som er gjort på anlegget vises det til selgers dokumentasjon.	

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

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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

Selger har framvist dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeider utført i perioden 2016-2021. Utførte arbeider på deler av anlegget mangler dokumentasjon. Dette gjelder arbeidene som ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hva som er utførte og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er av eldre dato med ujordede ledninger. Selger opplyser også at er skiftet ut deksel på stikkontakter og lysbrytere som det ikke foreligger dokumentasjon på.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeider fra tidligere eier.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ukjent om deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret og da har utlevd sin normale levetid. Deler av anlegget kan ha ujordete ledninger som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

## 6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Der er skiftet termostat på radiatorene, når dette er utført er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

#### Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder og usikker restlevetid på anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget anbefales å sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk fellesavtrekk på bad og kjøkken, ventilering på øvrige rom er naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

## 6.13 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-0**

Til orientering så registreres noe hulromslyd i midtre del av en gulvflis under vegghengt toalettet. Gulvflisen framstår med godt feste mot gulv uten symptomer som riss/sprekk i flisefuger, hulromslyden er kun kosmetisk uten behov for tiltak.

Ingen avvik registreres.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Sluk er er støpejernsluk fra byggeåret.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres rustdannelse i støpejernsluk.

Badet er oppgradert med ny membran/tettesjikt og etablering av ny klemring mot eldre støpejernsluk som er en godkjent og tett løsning. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i eldre støpejernsluk fra byggeåret med usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner. Toalettet er etablert med innvendig lekkasjepose (sealingbag) med synliggjøring av lekkasjevann er fra undersiden av toalettskålen.</p> <p>Ingen avvik registreres.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrommet er tilkoblet et mekanisk fellesavtrekk, det er tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er ikke behov for hulltaking da undersøkelsen er tatt via inspeksjonsluke ved veggheng toalett som er tilstøtende vegg mot dusjsonen.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere med FDV-dokumentasjon og sjekklistekontroll på utførelsen.</p>	

## 6.14 Rom under terreng

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

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Vedtekter for Sollia borettslag

org. nr. 959157871

Vedtatt på generalforsamling 29.06.1978.

Endret på generalforsamling 06.06.2006, 05.06.2007, 05.06.2012, 26.02.2018 og 12.06.2018.

Ikrafttredelse fra siste endringsdato etter lov om burettslag av 06.06.2003.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Sollia borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boliger (herunder garasjer), samt forestå fellestiltak (herunder barnehage, vaktmestertjeneste etc), når dette har felles formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilslutningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

(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 borettslaget 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.

## **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

# **3. Forkjøpsrett**

## **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, og dernest andelseierens og deres ektefelles slektninger i rett opp- og nedadstigende linje. For at andelseiers slektninger skal kunne utøve forkjøpsrett må andelseieren ha bodd i borettslaget i minimum ett år.

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

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

(4) Andelseier som benytter sin forkjøpsrett, får beregnet sin ansiennitet på nytt for hver gang forkjøpsretten anvendes.

## **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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, er familiestørrelsen avgjørende. Er både ansiennitet og familiestørrelse lik, avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(4) Andelseier som vil overta ny andel må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad, dersom andelseierne etter samlivsbrudd ønsker hver sin boenhet for å slippe å flytte for langt fra felles barn.

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

## 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 (varmtvann og kaldtvann), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Dette omfatter ikke innvendige flater på balkongens/verandaens vegger, rekkverk og gulv. Andelseieren kan bli stilt ansvarlig for forsikringens egenandel ved for eksempel knuste vindusruter. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftkanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Ved renovering av bad bekoster borettslaget utgifter til klemring. Dersom borettsshaver velger å skifte sluk, gis det tilskudd tilsvarende klemringens kostnad.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakk- og avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og evt. oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.

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

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

## **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) Borettslaget skal ha ansvar for vedlikehold av varmesentralene med ledningsnett, og ha en forsvarlig levering av varmtvann til radiatorer og tappevann.

(3) 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.

(4) 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, støpejernssluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget har ansvaret for at balkongenes vegger, rekkverk, tak og gulv holdes ved like.

(5) 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.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

## **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. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de retningslinjer borettslaget gir.

(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, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år (dersom ikke annet er bestemt av generalforsamlingen). Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer 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 beslutningsdyktig 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**

Styreleder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **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 ti prosent av andelseierne 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.

(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**

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlem og eventuelt øvrige verv
- 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, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, og minst en av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseier.

## **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. Juridiske andelseiere med mer enn en andel stemmer med en andel.

## **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. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddrekning.

# **10. Inhabilitet.**

## **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

## **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.

## **11-2 Forholdet til borettsloven**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.