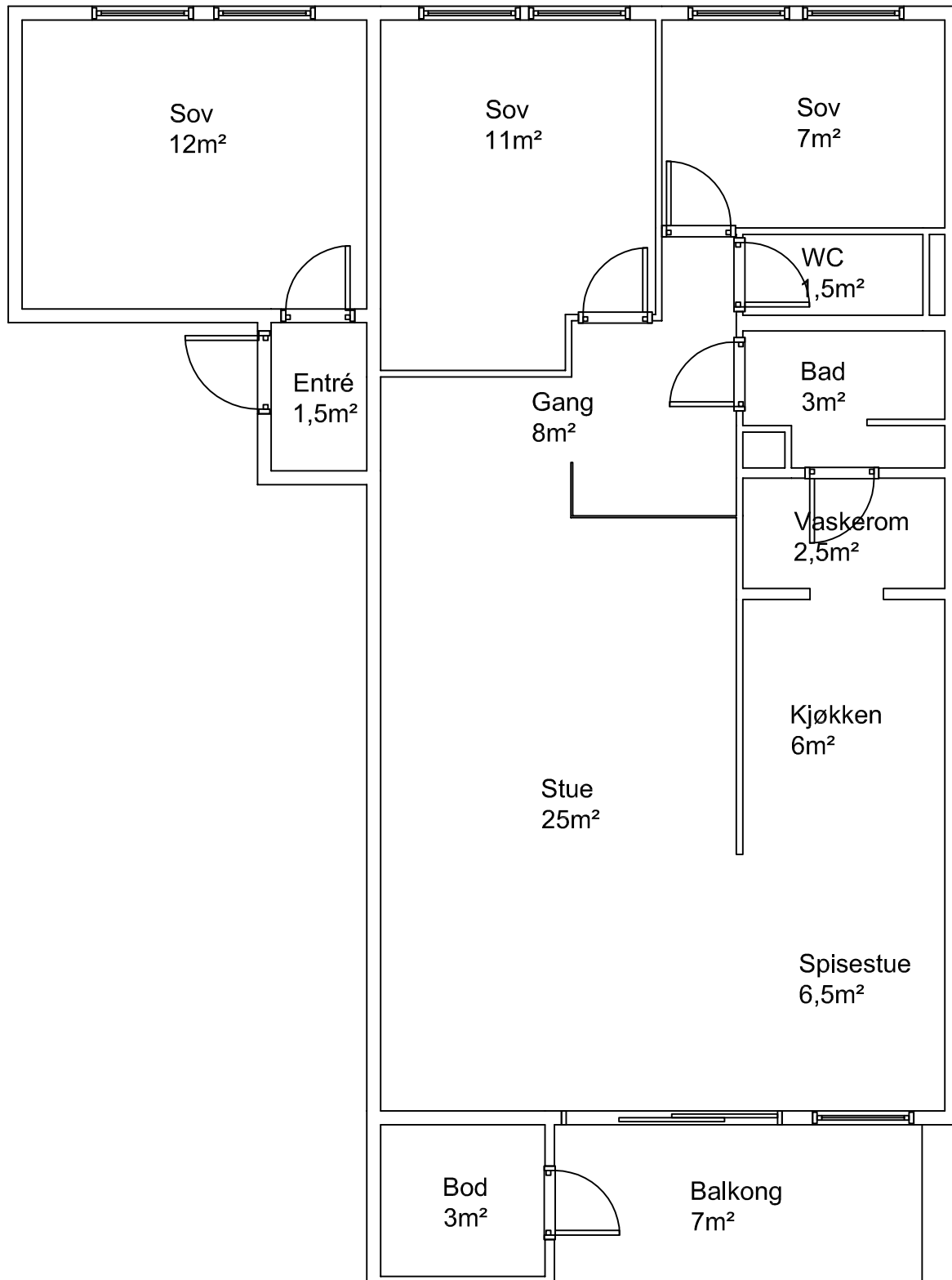


# Sollia 32

## 3.etg, anr.90



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	82240020		
<b>Adresse</b>	Sollia 32		
<b>Postnummer</b>	7036	<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>	1983	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	40år2mnd
<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>	01.01.24	<b>Polise/avtalenr.</b>	SP0005144040
<b>Selger1fornavn</b>	Janne	<b>Selger1etternavn</b>	Dyrøy

## 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

Utført av fagfolk

Redegjør for hva som er gjort og når

2005

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Byttet sluk med klemring, smøremembran på vegg og golv. Slukbytte utført i regi av borettslag.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Kommentar

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

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

**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

planlagt nødvendig vedlikehold

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**Tilleggs kommentar**

**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.

Dyrøy, Janne Kari

-----  
Signert av



# Sollia 32

# 7033 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1976

BRA: 97 m<sup>2</sup>

BRA-i: 87 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/23905>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Det registreres skjevhet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca 30 mm.

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG 2 pga eldre kjøkkeninnredning med påregnelig aldringsslitasje.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

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

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

#### Anbefalte tiltak

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

### Vannledninger

#### Oppsummering

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

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

#### Anbefalte tiltak

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

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av overflater

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

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres svakt fall til sluk.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servent.

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

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

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

Det registreres svakt fall til sluk.

Begrenset kontroll pga møblering/uystyr.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er på badet, naborommet.

Tapetskljøter er stedvis ikke tette, men ikke utsatt for fuktbelastning.

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

---

## Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparat er eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.10.2024**

Rapportdato  
**21.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Janne Kari Dyrøy**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Jan Arve Ræder**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Telefon: **40004461**  
Epost: **jan@tft.no**



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Sollia 32, 7033 Trondheim**

Kommunenr:	<b>5001</b>	Gårdsnr:	<b>78</b>	Bruksnr:	<b>145</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	<b>90</b>	Leilighetsnr:			
Byggeår:	<b>1976</b>						
Boligtype:	<b>Leilighet</b>						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er i tredje etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	90	87	3	0	7
1. etasje	5	0	5	0	0
Kjeller	2	0	2	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>97</b>	<b>87</b>	<b>10</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
3. etasje	90	87	3	Stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, vaskerom, gang, entre.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>87</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

Påviste boder har adkomst via felles areal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Heve/skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 1995.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
-----------	------------------------------------

Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Lekkasje fra tak på nittallet.	

## 6.4 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>
Det registreres skjevhet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca 30 mm.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 pga eldre kjøkkeninnredning med påregnelig aldrings slitasje.	

### Avtrekk

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

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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? Pulverapparat er eldre enn 10 år.	Ja

## 6.7 Toalettrom

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

## 6.8 Avløpsrør

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

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

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

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

**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.

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

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

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

**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.

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Kontroll i regi av borettslaget.	

## 6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
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 tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Sentralavtrekk fra bad og kjøkkenavtrekk.	

## 6.13 Våtrom: Bad

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

## Oppsummering av overflater

TG-2

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

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres svakt fall til sluk.

## Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap og dusjnise med dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røypenn og det registreres sug mot kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.14 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromstapet på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulvflis etablert i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-2

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

Det registreres svakt fall til sluk.

Begrenset kontroll pga møblering/uystyr.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er på badet, naborommet.

Tapetskljøter er stedvis ikke tette, men ikke utsatt for fuktbelastning.

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

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk via bad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

#### 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-1</b>
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.15 Rom under terreng

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

### 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

### 6.17 Trapp

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

### 6.18 Varmesentral

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

### 6.19 Varmtvannsbereder

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

# 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.

# 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

# **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 framtreddende 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.

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Sollia Borettslag**

**Tid: Tirsdag 23.04.2024 - kl. 18:00**  
**Sted: Hoeggen skole**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

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

## **2. Årsoppgjør for 2023**

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

## **3. Styrets årsmelding for 2023**

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 215 000 som budsjettert.

## **5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024**

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen godtgjøres med kr 1 500 per medlem.

## 6. Saker fra styret/eierne

### 6.1 Bruk av fellesboder

Hei, det ble oppfordret til å rydde bodene foran og bak, men det er fremdeles mye skrot og personlige gjenstander i de. Burde ha fått på plass et regelverk om hva disse skal benyttes til og samtidig krevd at alle må rydde! Oppfordring er tydeligvis ikke nok for folk.

Det hadde kanskje vært fornuftig å dele de to bodene mellom beboerne? Evt ha en for sommerutstyr (sykler, o.l) og en for vinterutstyr (akebrett o.l)?

Håper å få en ryddighet rundt dette!

**Forslag til vedtak:** Få inn et regelverk på hva disse skal brukes til og at det blir likt for alle boenheter!

**Styrets innstilling:** Fellesboder kan kun benyttes til lagring av felles redskap som spad, rake, kost, snømåker, strøsand og hageslange.

I tillegg kan sykler som er i daglig bruk og akebrett i vinterhalvåret plasseres i fellesboder om dette ikke er til hinder for adkomst til kulvert. Sykler skal være låst på en slik måte at de med enkelhet kan flyttes ut.

### 6.2 Kompetanseheving og utdanning av styremedlemmer og varastyremedlemmer – og beboere

Tobb tilbyr en rekke kurs lokalt i Trondheim vår og høst og en helgekonferanse på Røros hver høst. Noen av de lokale kursene er gratis, andre ikke og er selvsagt frivillig for den enkelte styremedlem eller varastyremedlem.

Konferansen på Røros kostet i 2022 kr 24.102 og er ført som Andre driftsutgifter og synliggjort i Note 12 som Kostnader vedr. styrearbeid. Reisekostnader og reisemåte tur/retur fremkommer ikke av regnskapet. Pris for 2023 er ukjent.

Hvor mange fra Sollia BL som deltok siste høst 2023 og hva de deltok på av faglige tema er ukjent, men interessant for alle andelseiere. Det er ikke interessant hvem som deltar og gjennomfører kurs. Det kan deltakerne selv fortelle om hvis de vil. Moroa som også følger med slike konferanser, er vel unt for hardt arbeidende styre-vara-deltakere, og skaper gjerne kontakter til andre nære og sammenlignbare borettslag i Trondheim.

Skjer det en respektabel utvikling i det sittende styret, eller skal de bare få skuldertrekk og skjeve smil er ett spørsmål jeg gjør meg etter fem-seks år som beboer. Metoden «Slik har vi alltid gjort det», trenger fornying.

Kurs og konferanser betrakter jeg som inspirerende læring generelt for deltaker selv og for nytenking i arbeidet i BL. For Sollia BL vil det også gi deltakere kontakter til andre borettslag og nye samarbeidsmuligheter.

Som andelseier ønsker jeg å vite hva Sollia BL får tilbake av økt kompetanse/utdanning innen ulike fagfelt og at styret gir beboerne denne tilbakemeldingen årlig eller oftere som et fast informasjonspunkt.

Som medlem i Sollias valgkomite på 2. året, hvor det har vist seg å være vanskelig å nå ut til- og inspirere nye folk for arbeid i styret, er dette med kompetanseheving/utdanning til det nye vervet et godt tilbud.

**Forslag til vedtak:** 1) Styret gir beboerne informasjon jevnlig, for eksempel etter hvert styremøte. Referatet fra styremøte, uten sensitive opplysninger, kan legges ut på Tobb.no/Min side som hver beboer kan logge seg inn på selvstendig eller ved hjelp fra digital medhjelper.

Referatet vil i tillegg til andre møtesaker inneholde hvilke kurs og opplæring enkelte styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt på etter hvert som de gjennomfører, hva de koster og gjerne nytte og glede for deltaker og for Sollia BL, uten navn hvis ønskelig for den aktuelle deltaker.

2) Styrets medlemmer og varastyremedlemmer tilbyr opplæring i bruk av Tobb.no sine sider til beboere på møterommet som Sollia BL har, evt oppfordrer alle i hele BL til en dugnad på tema. Beboere tar med egen Mobil, Lesebrett eller Datamaskin (PC/Mac).

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget om å legge ut redigert referat fra styremøtene på Min side.

Styret støtter forslaget om å bidra til opplæring i bruk av Min side.

Styret støtter ikke forslaget om å legge ut hvilke kurs som gjennomføres.

### **6.3 Forbud mot fyrverkeri**

Det er ønskelig med et forbud mot oppskyting av raketter i borettslaget. Dette med tanke på brannfare, miljø, dyr og mennesker som er redde. Det skytes opp rett utenfor husveggene. Etter hver nyttårsaften flyter det søppel rundt omkring etter rakettenes. Over halvparten av Norges befolkning ønsker et forbud mot privat oppskyting og flere borettslag har totalforbud mot fyrverkeri på borettslagets områder.

**Forslag til vedtak:** Det er forbudt med fyrverkeri på Sollia Borettslags eiendom.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget om forbud, men ser problemet og henstiller til at det ikke skytes opp fyrverkeri inne i borettslaget.

## **7. Valg**

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

### **7.1 Styremedlem for 2 år**

**På valg:**

Robert Johan Brørby  
Mervi Vasaru

### **7.2 Varamedlem for 1 år**

**På valg:**

Torje Hoås Digernes  
Nina Kristin Fredriksen

### **7.3 Valgkomite for 1 år**

**På valg:**

Dag Austvik  
Torje Hoås Digernes  
Lillian Karlsen Finnseth

# Årsmelding for Sollia Borettslag 2023

## Møtevirksomhet

Styret har avholdt 12 styremøter hvor 135 saker har vært behandlet. Det har blitt avholdt ett beboermøte.

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling ble avholdt 24.05.22. 23 andelseiere, hvorav 3 med fullmakt møtte på generalforsamlingen og avga stemme. På den generalforsamlingen ble årsoppgjør og årsmelding behandlet. Det kom inn 2 saker som ble behandlet. Det ble avholdt valg, og godtgjørelse til styre og valgkomité ble vedtatt.

## Økonomi

Regnskapet for 2022 viser en nedgang i disponible midler på kr 717 396,-. Pr. 31.12.23 er Sollia Borettslags disponible midler kr. 4 893 764,-.

## Utførte arbeider

Av arbeider som er utført i 2023 kan det neves at det er gjort utbedring/endring av utearealer i Sollia 4 og 6. Arbeide skyldes i første omgang en lekkasje på vannledningen. Dette området har i lengere tid hatt behov for om oppgradering. Støttemuren mellom Sollia 4 og 6 ble fjernet. Asfalten fjernet og erstattet med plen. Inngangspartiet i Sollia 4 er nå gruslagt. Videre arbeid avventes til det er avklart hva som gjøres ved en eventuell rehabilitering.

## Varmesentraler

I varmesentralene er det ikke utført annet en nødvendig vedlikehold.

## Dugnad

Vårdugnaden ble gjennomført i perioden 08.05.23 til 10.05.23. Da ble det ryddet og raket på fellesarealene. På dugnadens siste dag ble grillene satt fram og det ble servert pølser.

Styret retter en stor takk til de som bidro!

## Miljøtiltak

Dyrkekassene som ble brukt også denne sommeren og det har kommet til flere brukere. De står på to steder i borettslaget. Det er fortsatt plass til flere.

Juletreet ble tent den første søndagen i advent. Steindal skoles nisseorkester spilte og nissen kom med poser til barna.

## 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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollia Borettslag tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00  
Sted: Hoeggen skole.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Forslag styreleder Øivind Johnsen

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Øivind Johnsen

### 1.2 Valg av sekretær

Forslag Robert Brørby

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Robert Brørby

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag Glenn McMaster

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Glenn McMaster

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

43/2 dvs 2 fullmakter maks 45.

Etter sak 3 tilkom det en stemmeberettiget.

Totalt 46 stemmer.

#### **Vedtak:**

Antall andelseiere med stemmerett: 43

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 45

Totalt stemmeberettigede etter sak 3: 46

### **1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

Problemer med innkallelse, info gies. Behov for ekstraordinær generalforsamling.

#### **Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Vedtatt med 44 mot 1 stemme.

## **2. Årsoppgjør for 2023**

### **2.1 Godkjenning av regnskap**

Regnskapet godkjennes etter gjennomgang. Kommentarer om unike poster/noter besvares.

#### **Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent. Enstemmig

### **2.2 Disponering av resultat**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

#### **Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. Enstemmig.

### **2.3 Revisjonsberetning**

Tatt til orientering

#### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## **3. Styrets årsmelding for 2023**

Tatt til orientering.

#### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

215 000 som budsjettert.

#### **Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 215 000,-.

Vedtatt med 45 mot 1 stemme.

## 5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024

Valgkomiteen godtgjøres med 1 500,-.

### **Vedtak:**

Valgkomiteen godtgjøres med kr 1 500 per medlem.

Enstemmig vedtatt.

## 6. Saker fra styret/eierne

### **6.1 Bruk av fellesboder**

Hei, det ble oppfordret til å rydde bodene foran og bak, men det er fremdeles mye skrot og personlige gjenstander i de. Burde ha fått på plass et regelverk om hva disse skal benyttes til og samtidig krevd at alle må rydde! Oppfordring er tydeligvis ikke nok for folk.

Det hadde kanskje vært fornuftig å dele de to bodene mellom beboerne? Evt ha en for sommerutstyr (sykler, o.l) og en for vinterutstyr (akebrett o.l)?

Håper å få en ryddighet rundt dette!

### **Vedtak:**

Fellesboder kan kun benyttes til lagring av felles redskap som spad, rake, kost, snømåker, strøsand og hageslange.

I tillegg kan sykler som er i daglig bruk og akebrett i vinterhalvåret plasseres i fellesboder om dette ikke er til hinder for adkomst til kulvert. Sykler skal være låst på en slik måte at de med enkelhet kan flyttes ut.

Vedtatt med 42 mot 4 stemmer.

## **6.2 Kompetanseheving og utdanning av styremedlemmer og varastyremedlemmer – og beboere**

Tobb tilbyr en rekke kurs lokalt i Trondheim vår og høst og en helgekonferanse på Røros hver høst. Noen av de lokale kursene er gratis, andre ikke og er selvsagt frivillig for den enkelte styremedlem eller varastyremedlem.

Konferansen på Røros kostet i 2022 kr 24.102 og er ført som Andre driftsutgifter og synliggjort i Note 12 som Kostnader vedr. styrearbeid. Reisekostnader og reisemåte tur/retur fremkommer ikke av regnskapet. Pris for 2023 er ukjent.

Hvor mange fra Sollia BL som deltok siste høst 2023 og hva de deltok på av faglige tema er ukjent, men interessant for alle andelseiere. Det er ikke interessant hvem som deltar og gjennomfører kurs. Det kan deltakerne selv fortelle om hvis de vil. Moroa som også følger med slike konferanser, er vel unt for hardt arbeidende styre-vara-deltakere, og skaper gjerne kontakter til andre nære og sammenlignbare borettslag i Trondheim.

Skjer det en respektabel utvikling i det sittende styret, eller skal de bare få skuldertrekk og skjeve smil er ett spørsmål jeg gjør meg etter fem-seks år som beboer. Metoden «Slik har vi alltid gjort det», trenger fornying.

Kurs og konferanser betrakter jeg som inspirerende læring generelt for deltaker selv og for nytenking i arbeidet i BL. For Sollia BL vil det også gi deltakere kontakter til andre borettslag og nye samarbeidsmuligheter.

Som andelseier ønsker jeg å vite hva Sollia BL får tilbake av økt kompetanse/utdanning innen ulike fagfelt og at styret gir beboerne denne tilbakemeldingen årlig eller oftere som et fast informasjonspunkt.

Som medlem i Sollias valgkomite på 2. året, hvor det har vist seg å være vanskelig å nå ut til- og inspirere nye folk for arbeid i styret, er dette med kompetanseheving/utdanning til det nye vervet et godt tilbud.

### **Vedtak:**

Styret gir beboerne informasjon jevnlig, for eksempel etter hvert styremøte. Referatet fra styremøte, uten sensitive opplysninger, kan legges ut på [Tobb.no/Min](http://Tobb.no/Min) side som hver beboer kan logge seg inn på selvstendig eller ved hjelp fra digital medhjelper.

Referatet vil i tillegg til andre møtesaker inneholde hvilke kurs og opplæring enkelte styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt på etter hvert som de gjennomfører, hva de koster og gjerne nytte og glede for deltaker og for Sollia BL, uten navn hvis ønskelig for den aktuelle deltaker.

2) Styrets medlemmer og varastyremedlemmer tilbyr opplæring i bruk av [Tobb.no](http://Tobb.no) sine sider til beboere på møterommet som Sollia BL har, evt oppfordrer alle i hele BL til en dugnad på tema. Beboere tar med egen Mobil, Lesebrett eller Datamaskin (PC/Mac).

Vedtatt med 43 mot 3 stemmer.

## **6.3 Forbud mot fyrverkeri**

Det er ønskelig med et forbud mot oppskyting av raketter i borettslaget. Dette med tanke på brannfare, miljø, dyr og mennesker som er redde. Det skytes opp rett utenfor husveggene. Etter hver nyttårsaften flyter det søppel rundt omkring etter rakettene. Over halvparten av Norges befolkning ønsker et forbud mot privat oppskyting og flere borettslag har totalforbud mot fyrverkeri på borettslagets områder.

### **Vedtak:**

Det er forbudt med fyrverkeri på Sollia Borettslags eiendom.

Forslaget falt med 4 mot 42 stemmer.

## 7. Valg

### 7.1 Styremedlem for 2 år

**På valg:**

Robert Johan Brørby  
Mervi Vasaru

Beate Guldahl har trekt seg. Det velges et styremedlem for 1 år.

Det ble benket 2 forslag. I førsteomgang stemmes det da ja eller nei over valgkomiteen sitt forslag.

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Knut Sigurd By Råberg

Ingvild Elisa Reiten

1 år:

Robert Brørby

Valgkomiteens innstilling valgt med 38 mot 5 stemmer.

### 7.2 Varamedlem for 1 år

**På valg:**

Torje Hoås Digernes  
Nina Kristin Fredriksen

**Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Marianne Nordbach Egseth

May-Liss Bergqvist

Enstemmig valgt.

### 7.3 Valgkomite for 1 år

**På valg:**

Dag Austvik  
Torje Hoås Digernes  
Lillian Karlsen Finnseth

**Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Fredrik Tømmerdahl

Kristine Leirstad

May-Liss Bergqvist

Enstemmig valgt.

Fiskernes Bank A/S,  
Olav Tryggvasons gt. 40,  
7000, Trondheim

774/74 JL/BL

21.5.76

SOLLIA, BLOKK D. (SOLLIA 30-32)

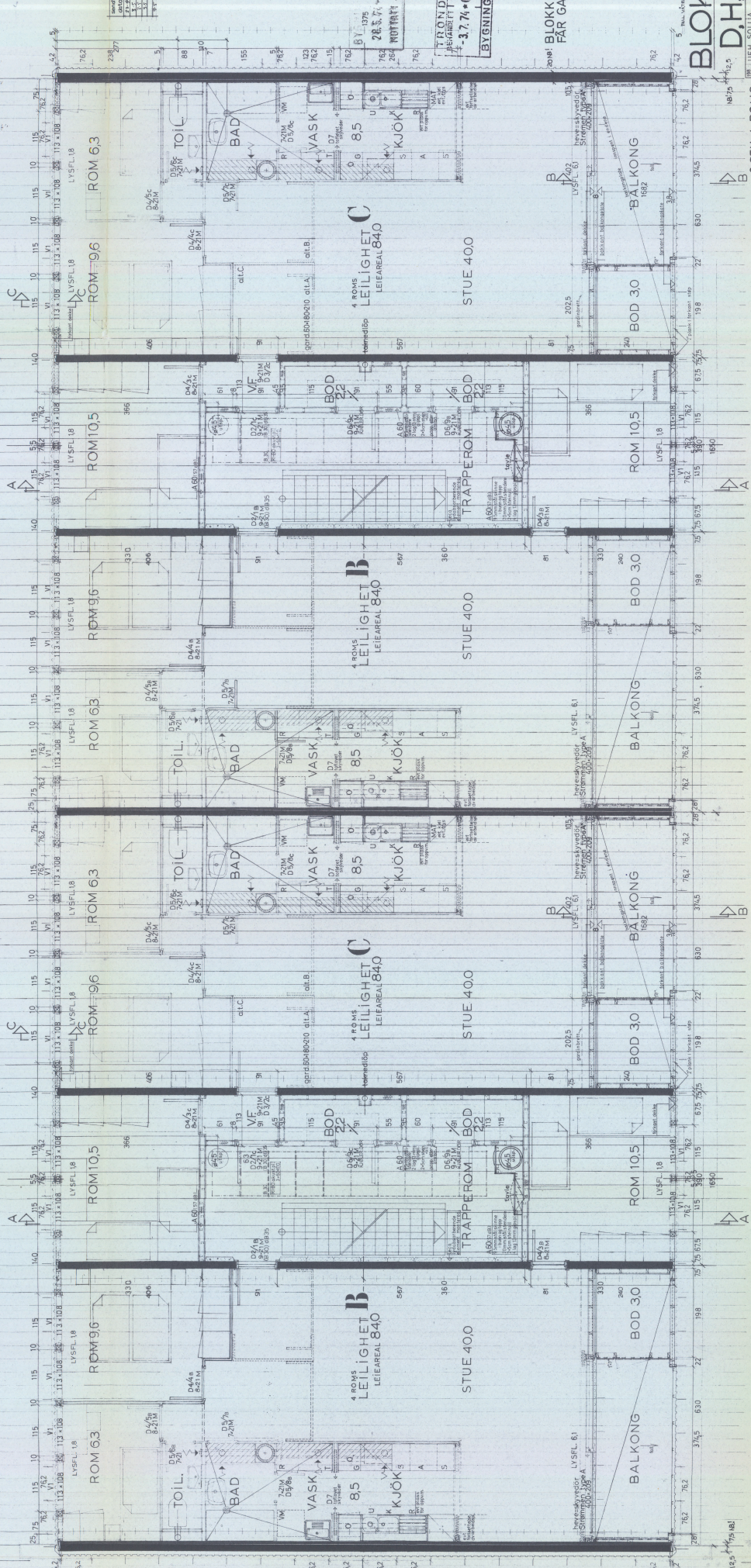
Midlertidig innflyttingstillatelse for boligblokk på Sollia, blokk D er gitt og blokken er tatt i bruk i 1976. Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent i Trondheim bygningsråd 3.7.74.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

John Langland

BIINNG.SOVEROMSIDE (GJELDER BLOKK D.H.J.J)

BIINNG.SOVEROMSIDE (GJELDER BLOKK D.H.J.J)



NO. 1	1
NO. 2	1
NO. 3	1
NO. 4	1
NO. 5	1
NO. 6	1
NO. 7	1
NO. 8	1
NO. 9	1
NO. 10	1
NO. 11	1
NO. 12	1
NO. 13	1
NO. 14	1
NO. 15	1
NO. 16	1
NO. 17	1
NO. 18	1
NO. 19	1
NO. 20	1
NO. 21	1
NO. 22	1
NO. 23	1
NO. 24	1
NO. 25	1
NO. 26	1
NO. 27	1
NO. 28	1
NO. 29	1
NO. 30	1
NO. 31	1
NO. 32	1
NO. 33	1
NO. 34	1
NO. 35	1
NO. 36	1
NO. 37	1
NO. 38	1
NO. 39	1
NO. 40	1
NO. 41	1
NO. 42	1
NO. 43	1
NO. 44	1
NO. 45	1
NO. 46	1
NO. 47	1
NO. 48	1
NO. 49	1
NO. 50	1

TRONDHEIM  
BYGGERI SAK. TM.  
- 3.7.00944.  
BYGNINGSRAD

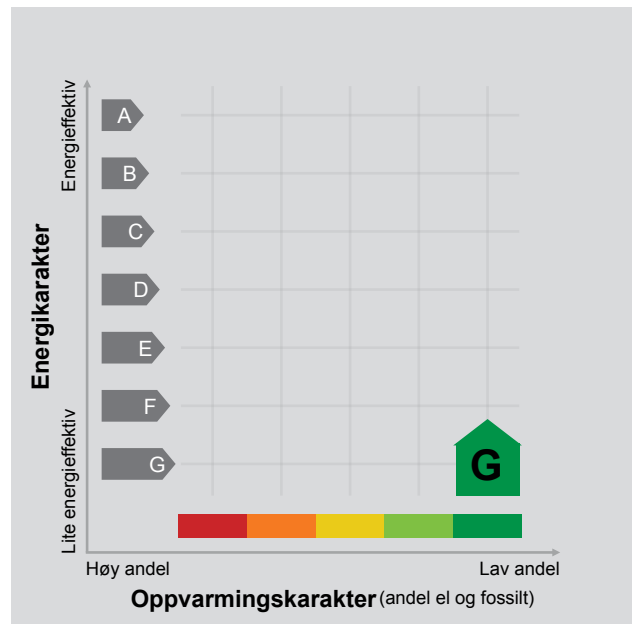
BLOKK D.H.OG J  
FÅR GAVLVEGGER  
A 20CM

BLOKK  
DHJ 102

B STK 4 ROWS

# ENERGIATTEST

Adresse	Sollia 32
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182379077
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-40118
Dato	17.10.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperatur**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

**- Bruk varmtvann fornuftig**

**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for eksisterende ventilasjon**

**- Tiltak utendørs**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	90
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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