

Storflata 3

Nabolaget Romolslia/Nyveilia - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Romolslia øvre Linje 20, 72	2 min	0.2 km
Selsbakk Linje R60	18 min	1.7 km
Munkvoll Linje 9	8 min	3.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min	9.8 km
Trondheim Værnes	35 min	

Skoler

Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	5 min	0.4 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	21 min	1.6 km
Heimdal videregående skole 730 elever	25 min	2 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min	4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Storflat 5	1 min
Langhaugen 6b	5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

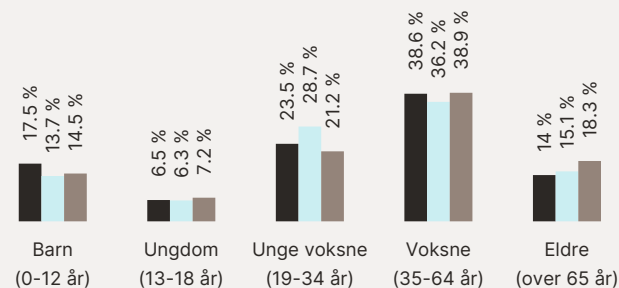


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Romolslia/Nyveilia	1 806	839
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Romolslia barnehage (1-5 år) 111 barn	2 min	0.1 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	17 min	1.3 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	19 min	1.6 km


Dagligvare


Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Coop Extra Flatåsen	16 min	


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 95/100



 Trafikk
Lite trafikk 94/100



 Gateparkering
Lett 91/100

Sport

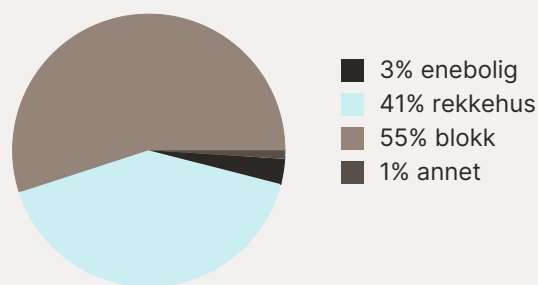
 Romolslia KGB
Fotball 4 min 
0.3 km

 Romolslia skole - gymsal
Aktivitetshall 6 min 
0.5 km

 Fitnesspoint Flatåsen 24 min 

 3T-Saupstad 24 min 

Boligmasse





«Rolig strøk, trivelige folk og bra miljø for dyreeiere»

Sitat fra en lokalkjent

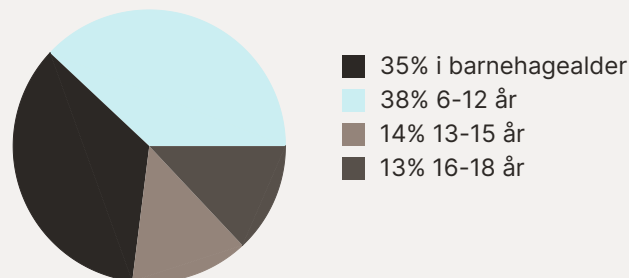


Varer/Tjenester

 City Syd 8 min 

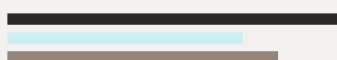
 Vitusapotek Saupstad Senter 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

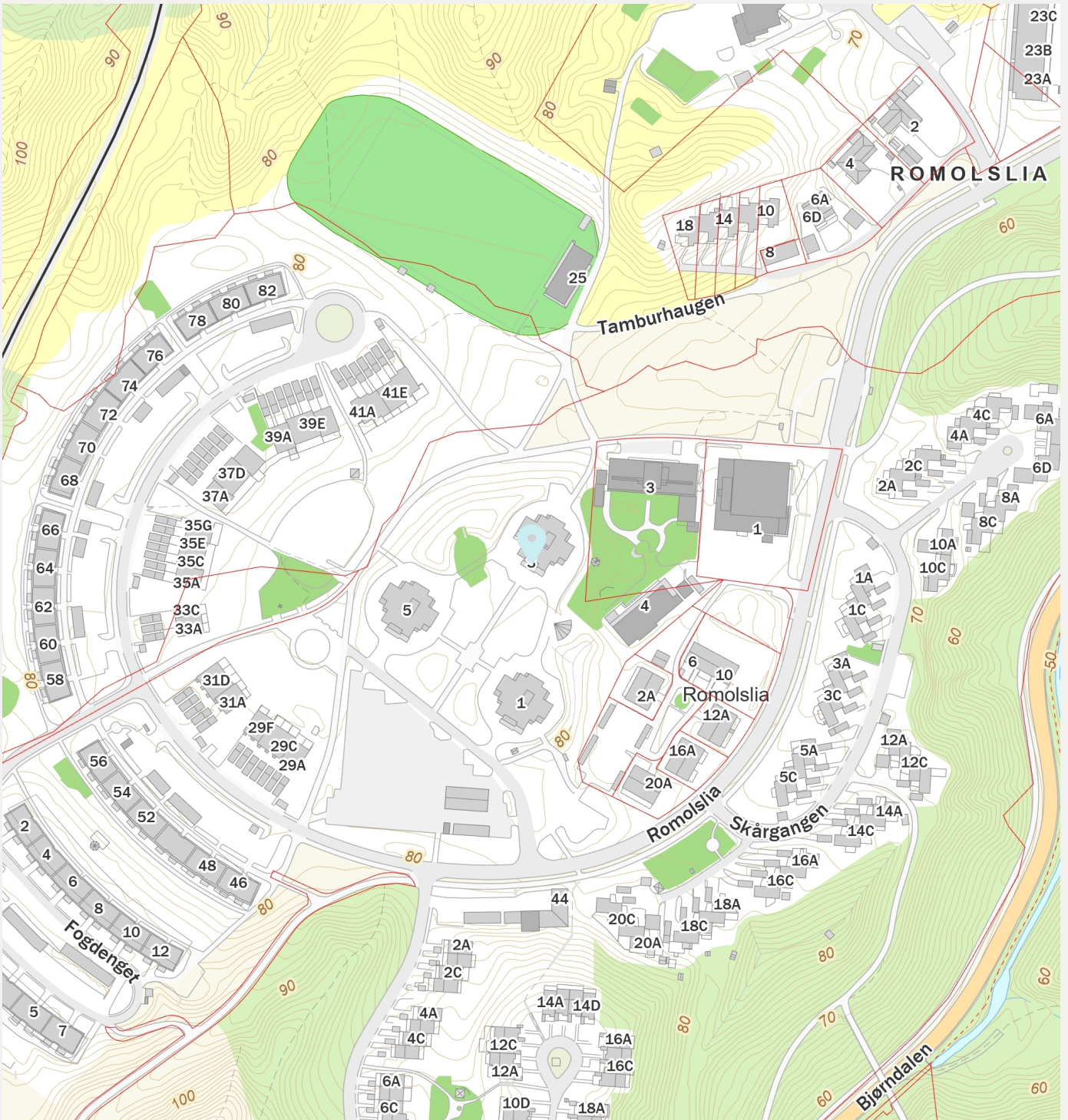
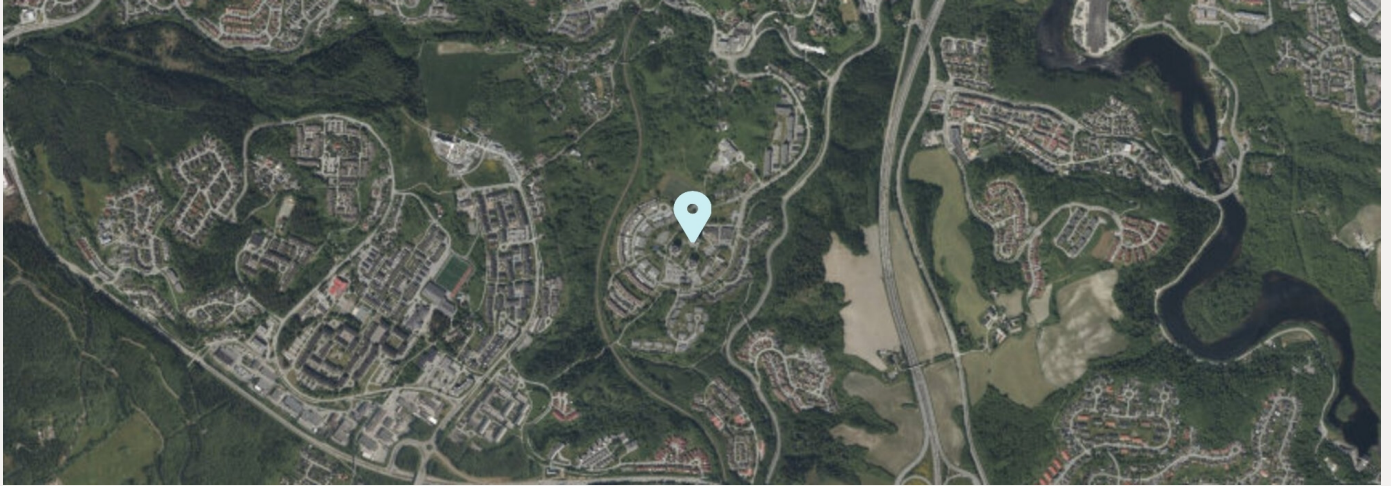


0% 47%

 Romolslia/Nyveilia
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Sjekk gyldighet på rapport

WITSØSVEA TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Storflata 3

7029 Trondheim

5001/193/0/3/431/0

Rapportdato

15.04.2026

TG 0		0
TG 1		0
TG 2		8
TG 3		3
TG IU		0

STORFLATA 3 - 5001/193/0/3/431/0

Befaring utført den 09.04.2026 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

WITSØSVEA TAKST





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

STORFLATA 3 - 5001/193/0/3/431/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STORFLATA 3 - 5001/193/0/3/431/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Storflata 3 , 7029, Trondheim

Matrikkel: 5001/193/0/3/431/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Tomt: 194 023 m²

Hjemmelshaver(e): Ruth Berg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1972, er på 12 etasjer + kjelleretasje. Hovedkonstruksjonen består av betong. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon teknet med takpapp. Vinduer med 2-lags isolerglass. Det er heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Flere bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er ukjent om hvor vidt boligen er oppgradert, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at deler av leiligheten er oppgradert etter byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner og utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Etasje 12			
BRA-i 75 m ²	BRA-e 2 m ²	BRA-b 9 m ²	Åpent areal (TBA) 3 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang, kjøkken, stue, wc, bod og to soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong.	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 86 m ²			

STORFLATA 3 - 5001/19370/3/431/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod i kjeller er medregnet som BRA-e i rapporten.



Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Vinduer / dører: Vinduer med 2-lags isolerglass. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Noe tidligere fuktmerker/svellinger observeres stedvis på innvendig karm/foringer på vindu. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier. Ytterdør og balkongdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje observeres. Utover påregnelig aldrings/brukslitasje registreres det ikke vesentlige tilstandsvekkelser eller funksjonsvikt. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punktering forhøyes. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av noe manglende vedlikehold. TG 2 settes for alder/slitasje.

Innglasset balkong: Balkong har laminat på gulv, fasadeplater dels trepanel og glassfelt på vegger. Takplater i himling. Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje observeres på overflatene. TG 2 settes for alder/slitasje.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje/krakelering i servant og svellinger på servantskap ble advekket. TG 2 settes for slitasje og underdimensjonert ventilering av rommet.

Wc: Toalett har belegg på gulv, tapet på vegger. Malt overflate i himling. Tapet har stedvis løsnet i hjørner. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Innehar: Vegghengt servant med og gulvmontert toalett. Toalett er ikke tilfredsstillende festet, spylefunksjonen fungerte som normalt, god avrenning på avløpet. Rommet ventileres med naturlig avtrekk uten tilluft. TG 2 settes for naturlig avtrekk og for noe løst toalett.

Kjøkken: Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en noe slitasje på kjøkkeninnredningen. Svellinger, hakk og generell brukslitasje. TG 2 settes for alder/slitasje.

VVS: Vannrør av kobber og plastavløp/soil. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Tettesjikt rundt sluk er ikke tilfredsstillende festet. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og kan ikke forventes være tett. Videre registreres det at dør er plassert i dusjsone, dette medfører fare for fukt i konstruksjonen ved vann direkte på overflatene. Det registreres fuktmerker på dørkarm, ved fuktsøk i dørkarm registreres det forhøyede fuktverdier. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredsstillende krav til tetthet. Tettesjiktet fremstår flere utett. En oppgradering av våtrommet er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Svikt i tettesjiktet ble avdekket. En oppgradering av badet er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Etasjeskiller: Følgende rom ble kontrollert: Ved nivvelering med krysslaser på stue registreres et måleavvik på 35 mm gjennom rommet. Ved nivvelering av gang og det ene soverommet registreres det ingen nevneverdige avvik. Etasjeskillet er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens standard/toleransekrav må påregnes. Da som følge av datidens krav til dimensjonering/utførelse og tidligere setningsforhold av bygningen. Utover forannevnte registreres ikke symptomer på svikt eller behov for umiddelbare tiltak. TG 3 settes for ovennevnte observasjoner og standardens krav til akseptable måleavvik.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 18.12.1973

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongdører med 2-lags glass.

Ytterdør med brann/lyd klasse B 30, 35dB

Innvendige dører av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1994 og 1995

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer med 2-lags isolerglass. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Noe tidligere fuktmerker/svelling er observert stedvis på innvendig karm/foringer på vindu. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier.

Ytterdør og balkongdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje observeres.

Utover påregnelig aldrings/brukslitasje registreres det ikke vesentlige tilstandsvekkelser eller funksjonsvikt. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punktering forhøyes.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

112 cm, kravet er 120 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av noe manglende vedlikehold.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:Innglasset balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?Nei

Er det etablert rekkverk?Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkong har laminat på gulv, fasadeplater dels trepanel og glassfelt på vegger. Takplater i himling. Ingen vesentlige avvik utover normal aldriingsmessig slitasje observeres på overflatene.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?Nei

Levetid:

Beskrivelse av våtrommets overflater

Belegg på gulv, flis på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er oppgradert etter byggeår. Badet er av eldre dato. Det er etablert flis over eksisterende vinyltapet på vegger.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Dør er plassert i våtsone, dette medfører fare for fukt i konstruksjonen. Riss i flis observeres i dusjsone. Hakk og slitasje observeres på gulvbelegg. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget. Belegg er ikke sveiset i hjørner men fuget. Overflater bærer preg av ufagmessig utførelse, det registreres søl med flislim og fugemasse.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 13 mm høydeforskjell fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Dusjsone er avgrenset med dusjhjørne, dette fører til at eventuelle lekkasjevann ikke når sluk men mulig i tilstøtende rom. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt med klemring av nyere ukjent dato.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Belegg er ført ned i sluk, klemring er ikke mekanisk festet dette utgjør fare for fukt i konstruksjon ved høy vannstand i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Tettesjikt rundt sluk er ikke tilfredsstillende festet. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og kan ikke forventes være tett. Videre registreres det at dør er plassert i dusjsone, dette medfører fare for fukt i konstruksjonen ved vann direkte på overflatene. Det registreres fuktmerker på dørkarm, ved fuktsøk i dørkarm registreres det forhøyede fuktverdier.

TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredsstiller krav til tetthet. Tettesjiktet fremstår flere utett. En oppgradering av våtrommet er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:



Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.



Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som noe slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Naturlig avtrekk, det er ingen tegn til tilluft i rommet.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon


TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje/krakelering i servant og svellinger på servantskap ble avdekket.

TG 2 settes for slitasje og underdimensjonert ventilering av rommet.

Levetid:

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der dette var mulig. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet via hulltaking. Ved fuktsøk i dørkarm ved dusj ble det indikert forhøyede fuktverdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3 

Kommentar:

Svikt i tettesjiktet ble avdekket. En oppgradering av badet er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bilde



Bilde av fuktsøk via hulltaking uten at det påvises fukt.



Bilde av fuktsøk i treverk ved dusjhjørne hvor det påvises forhøyde fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

En oppgradering av rommet er påregnelig.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det registreres skjevheter og stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Følgende rom ble kontrollert:

Ved nivvelering med krysslaser på stue registreres et måleavvik på 35 mm gjennom rommet. Ved nivvelering av gang og det ene soverommet registreres det ingen nevneverdige avvik.

Etasjeskillet er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens standard/toleransekrav må påregnes. Da som følge av datidens krav til dimensjonering/utførelse og tidligere setningsforhold av bygningen. Utover forannevnte registreres ikke symptomer på svikt eller behov for umiddelbare tiltak.

TG 3 settes for ovennevnte observasjoner og standardens krav til akseptable måleavvik.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet for videre undersøkelser og tiltak deretter.

Levetid:**Totalvurdering****Kommentar:**

Toalett har belegg på gulv, tapet på vegger. Malt overflate i himling. Tapet har stedvis løsnet i hjørner.

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Innehar: Vegghengt servant med og gulvmontert toalett. Toalett er ikke tilfredsstillende festet, spylefunksjonen fungerte som normalt, god avrenning på avløpet.

Rommet ventileres med naturlig avtrekk uten tilluft.

TG 2 settes for naturlig avtrekk og for noe løst toalett.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Det registreres stedvis svellinger på innredningen.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Videre bemerkes det at deksel på ventilator er tapet fast.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.


Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Det registreres en noe slitasje på kjøkkeninnredningen. Svellinger, hakk og generell bruksslitasje.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømming av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Varmtvann er felles for blokken, ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av kobber og plastavløp/soil. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørestrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.



TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

En utvidet gjennomgang av røranlegget anbefales.

Levetid: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år. Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er plassert i bod felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Bereder er felles for blokken, ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Øvrig info:

Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Bilde

Bilde av sikringskap.

12

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, denne er på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Lilleby	Oppdragsnr.	7260044
Adresse	Storflata 3		
Postnr.	7029	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Ruth Berg		
Selgers navn	Elisabeth Berg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn:

Ruth Berg

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Elisabeth Berg

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

Ca 1980 (avdøde)

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 45 år (avdøde)

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:

E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Ukjent

Polise/avtalenr.:

Ukjent

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

Av hvem og når?

Borettslaget har skiftet rør i hele blokken

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ukjent

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligsjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

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

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

31.03.2026

Signert av

Elisabeth Berg



Adresse

Storflata 3, 7029 TRONDHEIM

Dato for energimerking

15.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-282060

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182421243

Gårdsnummer

193

Bruksnummer

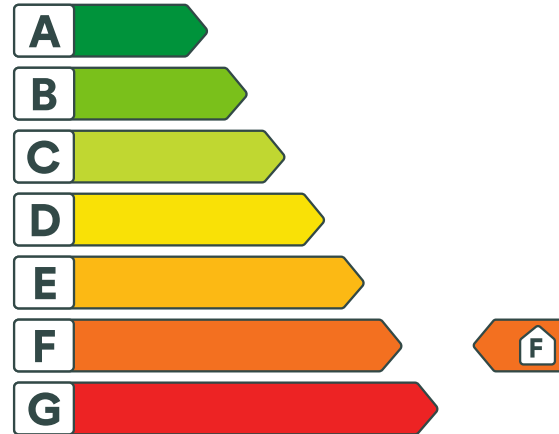
3

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H1203



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

259,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

277,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 820 kWh



Storflata 3, 7029 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Storflata 3, 7029 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

A/L Ungdommens Egen Heim
Krambugt. 1

7000 TRONDHEIM

HØYHUS STORFLATA 3, ROMOLSLIA

Arbeidet med høyhuset ble igangsatt febr. 1972.

Det gir plass for 55 leiligheter fordelt på 11 plan.
Midlertidig innflyttingsattest meddeles for alle 55
leiligheter.

Høyhuset er utført i samsvar med de av bygningsrådet
godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 18.12.1973

Hans Olaussen

Vedtekter

for Romolslia Borettslag org nr 948 969 858

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.1.1970 og sist endret på generalforsamlingen i borettslaget den 28.5.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Romolslia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Den juridiske enhet Romolslia Borettslag består av seks regnskapsmessige av hverandre uavhengige enheter, samt et felleseie. Felleseiet har til formål å forvalte borettslagets felles arealer, bygninger og tjenester.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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 ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere eie til sammen inntil ti prosent av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert ett 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) Borettslagets styre kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- og nedstigende linje.

(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 husstandsfellesskapsloven § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(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 annonsering fra forretningsfører i Adresseavisen.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis 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) Borettslagets styre fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det blir vedtatt forbud mot dyrehold, kan borettslagets styre samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for beboere eller andre brukere av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseier 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 to siste årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseier er en juridisk person,
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, militærtjeneste, utdanning, 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 etter husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra borettslagets styre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie). Andelseier plikter å melde til styret datert periode for utleie og til hvem det leies ut, med mindre det er skjellig grunn.

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

5. Påbygg og endringer

5-1 Innvendige endringer

(1) Endringer inne i boligen og innenfor boligens yttervegger er tillatt, så lenge endringen ikke berører bærende konstruksjoner eller utvendig fasade. Andelseiere står selv direkte økonomisk ansvarlig for at alle endringer utføres faglig forsvarlig og i tråd med gjeldende lover og regler.

(2) Borettslaget har ikke ansvar for endringer av disponible kjellerrom til beboelsesrom. Oppstår skader som kan tilbakeføres til tette avløp, feil ved dreneringen, eller lekkasjer i bygningskroppen, og som ikke godkjennes som skade i henhold til borettslagets forsikringsavtale, må andelseier selv påregne å dekke alle økonomiske tap som måtte oppstå på egen innredning og inventar som i ettertid er tilført boligen/leiligheten. Skader på innredning og inventar som var standard da bygningen var ny, dekkes derimot i sin helhet av borettslaget.

(3) Borettslaget har ikke ansvar om informasjon til ny andelseier om hva som eventuelt er utførte av endringer inne i boligen/leiligheten, ved eierskifte.

5-2 Utvendige endringer

Andelseiere må ikke foreta utvendige endringer av bygninger/hus eller sette opp antenner/paraboler på bygningen eller eiendommen. Det er således ikke tillatt å endre fasader på bygninger/hus. For eksempel vindu, tilbygg, altaner eller rekkverk. Ei heller utvendige boder, garasjer, carporter, gjerder, osv. Uten at det på forhand er gitt skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Eventuell godkjenning må senere kunne dokumenteres av andelseier.

5-3 Søknad om godkjenning

Ved søknad om påbygg/tilbygg/endring som tidligere ikke er godkjent på generelt grunnlag av generalforsamlingen eller borettslagets styre, må andelseieren selv innhente og vedlegge nødvendig godkjenning fra kommunens bygningsråd og/eller branntilsyn (fasadeendring, brannforskrifter, rømningsveier, etc).

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som innvendige gulv, vegger, tak, vinduer, inventar, vann- og avløpsrør, elektriske anlegg med sikringsskap, kabler, ledninger og tilbehør, kjøkken- og badutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask og apparater. Kjøkken, bad, klosett og vaskerom må brukes og vedlikeholdes slik at kondensskader og lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet skal også omfatte nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som vann- og avløpsrør, sluker, luftkanaler og utstyr, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske kabler og ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, oljeovner, inventar, kjøkken- og badutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige vindu og dører med karmen.

(3) Andelseier er ansvarlig for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på tilhørende verandaer, balkonger, inngangsparti, o.l.

(4) Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av påbygg, fasader, platter, gjerder, hageanlegg, busker og trær som andelseier selv har tilført eller endret. Ved nødvendig vedlikeholdsarbeid eller reparasjon av elektriske kabler, drenering, vann- eller avløpsledninger som borettslaget har ansvaret for - må andelseier for egen regning - selv besørge flytting, demontering og/eller remontering av det de selv har besørget anlagt. Utgifter som borettslaget måtte påføres av slike forhold, faktureres videre til andelseier i sin helhet.

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

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at den enkelte andelseier ikke oppfyller sine forpliktelser til vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseiere.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av utvendige vinduer, herunder termoruter, ytterdører til boligen, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Det samme gjelder sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke elektriske varmekabler.

(5) Andelseier skal gi adgang til boligen i den normale arbeidstiden, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting på en økonomisk og effektiv måte. Ettersyn og nødvendige arbeider 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.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal velges av generalforsamlingen og skal bestå av en styreleder, samt alle styreledere med varamedlem (nestleder) i hver de seks regnskapsmessige enheter som borettslaget består av. Dog slik at resultatet av årsmøte- og styrevedtak i de seks regnskapsmessige enhetene tas til orientering.

(2) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Hovedstyret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) De regnskapsmessige enheter 81 Storflata, 82 Lavblokkene, 83 Fogdenget, 84 Skårgangen, 85 Rækkehusene og 86 Langhaugen/Burslia skal ha sine egne lokale styrer. Styret i lag 81 kan bestå av inntil 6 medlemmer, hvorav 3 medlemmer velges fra og blant beboerne i hhv. Storflata 1, 3 og 5. Enhetsstyre i lag 82 - 86 kan bestå av inntil 5 medlemmer.

Årsmøtet i enhetslaget velger leder og det antall styremedlemmer som kreves for to år, dog slik at omtrent halvparten velges hvert år. Enhetsstyret konstituerer seg. Leder og nestleder blir enhetsstyrets representanter i hovedstyret og skal derfor i tillegg godkjennes av generalforsamlingen.

(5) Hovedstyret er enhetslagenes juridisk ansvarlige organ utad og skal godkjenne alle saker som gjennom instruks fra generalforsamlingen, ikke er vedtatt behandlet i enhetsstyret alene. Eller som ikke er forhåndsgodkjent av generalforsamlingen. Generalforsamlingen godkjenner også instruks med arbeidsoppgaver og ansvar for hovedstyre og enhetsstyrer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Borettslagets styre skal lede all virksomhet i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Borettslagets styre 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.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

Hovedstyrets leder (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Hovedstyret kan gi prokura.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 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 tjuen 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 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Referat fra generalforsamlingen sendes ut til andelseierne innen to måneder etter generalforsamlingen.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Valgkomite

Alle valg av tillitsmenn på generalforsamlingen skal forberedes og innstilles av en valgkomite. Valgkomiteen skal bestå av de til enhver tid sittende ledere i enhetsstyrene. Når ny styreleder skal innstilles til valg av generalforsamlingen, utnevner hovedstyret en særskilt komiteleder.

12-3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

13. Husordensregler

Generalforsamlingen har vedtatt felles husordensregler for borettslaget og likeledes spesielle husordensregler for det enkelte enhetslag. Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre krav om salg av andelen, i henhold til avsnitt 7-2 i vedtektene.

14. Videoovervåking i enhetslag 81 Storflata

Generalforsamlingen 2010 vedtok følgende tillegg:

I Storflata enhetslag er det videoovervåking i 1. etasjene, i heisene og i kjellergangene i Storflata 1, 3 og 5. Videoovervåkingen er registrert hos Datatilsynet. Merking om videoovervåking er satt opp iht. Datatilsynets krav.

Informasjon og husordensregler for Romolslia Borettslag

Denne revisjon er tilpasset "Lov om burettslag" av 06.06.2003 nr. 39 med ikrafttredelse fra og med 1.1.2005 og "Vedtekter for Romolslia Borettslag". Sist revidert den 08.08.2025.

Viktige telefoner:

Vaktmester Tore Markovic		<u>926 89 522</u> (Nødtelefon)
Vaktmester Tommy Moen		<u>415 44 133</u> (Nødtelefon)
Styreleder RBL Øivind Juul Schjetne		<u>901 33 770</u> (Nødtelefon)
Innlåsingshjelp:	AVARN	915 02 580 (Hele døgnet)
Telenor (feilmelding):		915 09 000 (Hele døgnet)
Forretningsfører:	TOBB	73 83 15 00 (Kontortid)

Forsikringsskader meldes til:

Borettslaget har døgnskntinuerlig beredskap. Vaktmestrene kan nås på sine respektive mob.nr.

Beredskap uke 1, 3, 5, 7 osv. – Tore Markovic	926 89 522
Beredskap uke 2, 4, 6, 8 osv. – Tommy Moen	415 44 133

Behov for bistand andre forhold:

Arbeidstid (07:30 - 15:30)

80 - Vaktmester	Markovic/Moen	<u>(se mob.nr. over)</u>
-----------------	---------------	--------------------------

Utenom arbeidstid: (15:30 - 07:30)

81 Storflata	Styretelefon	412 10 243
82 Lavblokker	Torbjørn Øyås	959 44 973
83 Fogdenget	Ketil Hansen	950 42 934
84 Skårgangen	Kjetil Våg	900 29 865
85 Rekkehus/C-hus	Yngve Sæther	932 54 107
86 Langhaugen/Burslia	Knut Arne Lillestøl	477 56 526

Innholdsfortegnelse

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag	3
1.1 Styreform og valg i borettslaget	3
1.2 Borettslagets bygninger	3
1.3 Bømiljø og uteområder	4
1.4 Borettslagets tjenestetilbud	4
1.5 Lokale tjenestetilbud	4
2. Informasjon, krav og påbud	5
2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget	5
2.2 Bruksoverlating (tidl. fremleie)	5
2.3 Pålegg om salg og fravikelse	5
2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi	6
2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger	6
2.6 Rapportering og utbedring av skader	6
2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig	6
2.8 Lås og hovednøkler	6
2.9 Hjelp til innlåsing i boliger	7
3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester	7
3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft	7
3.2 Felles radio- og TV-nett	7
3.3 Ladestasjoner	8
3.4 Håndvektstjenester (elektriker, rørlegger, etc)	8
4. Felles husordensregler for andelseiere i alle enhetslag	8
4.1 Klager og klagebehandling	8
4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder	9
4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter	9
4.4 Behandling av avfall og søppel	10
4.5 Sikkerhet mot branntilløp og brannskader	10
4.6 Krav til husdyrhold	10
4.7 Montering av skilt og oppslag	10
4.8 Krav til dugnadsinnsats	11
4.9 Lekeutstyr trampoliner og badebasseng	11
5. Utfyllende husordensregler for Storflata enhetslag 81	11
6. Utfyllende husordensregler for Lavblokker lag 82 og 83	13
7. Utfyllende husordensregler for Rekkehus lag 84-85-86	14
8. Felles regler for leie av garasjer	15

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag

Romolslia Borettslag er en samlet juridisk enhet, som består av ett felleseie med driftsbygning og driftsmateriell, Rolia Grendahus med offentlig barnehage og 488 boenheter fordelt på 6 enhetslag med 3 høyblokker, 6 lavblokker og 3 ulike typer rekkehus. Følgende enheter og enhetslag er registrert i borettslaget:

Lag 80	Driftsbygning	Fellesanlegg m/drifts- og styrekontor					
" 80	Rolia Grendahus	Fellesanlegg m/offentlig barnehage					
" 81	Storflata 1-3-5	Høyblokk	3 x 56 boenheter (2-3-4 rom)				
" 82	Romolslia 58-82	Lavblokk	78 leiligheter (3 rom/ett plan)				
" 83	Romolslia 46-56	- " -	36	-	"	-	
" 83	Fogdenget 1-12	- " -	60	-	"	-	
" 84	Skårgangen 1-5 / 2-20	Rekkehus	51 leiligheter (4 rom m/kjeller)				
" 85	Romolslia 29-41	- " -	43	-	"	-	
" 86	Langhaugen 2-18	- " -	36 leiligheter (4/5 rom m/sokkel)				
" 86	Burslia 1-7	- " -	16	-	"	-	
" 81-82-83 og 86	Garasjer	Totalt antall	122 fordelt på enhetslagene				

1.1 Styreform og valg i borettslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Borettslagets styre registreres ved Enhetsregisteret i Brønnøysund og er borettslagets daglige ledelse og juridisk ansvarlige organ utad. Borettslagets styre sammensettes av en særskilt valgt leder og alle enhetsstyrenes ledere, med alle nestledere som varamedlemmer.

Alle valg på borettslagets generalforsamling skjer etter innstilling fra valgkomiteen. Valgkomiteens leder utpekes av borettslagets styre de år hovedstyrets leder velges, og utgjør sammen med styremedlemmene valgkomité.

De fem lagene (82-86) har hvert sitt lokale enhetsstyre med inntil 5 medlemmer. Styret i lag 81 kan ha inntil 6 medlemmer, hvorav 3 medlemmer velges fra og blant beboerne i hhv. Storflata 1, 3 og 5. Enhetslagene har separate regnskap og er internt økonomisk og driftsmessig uavhengig av hverandre. Enhetsstyrene har ikke juridisk ansvar eller lovbestemt myndighet, og kan derfor kun avgjøre forutbestemte saker som gjelder eget enhetslag.

Årsmøtet i enhetslaget velger leder og det antall medlemmer som kreves. Styret konstituerer seg. Leder og nestleder innstilles til valg på borettslagets generalforsamling som velger borettslagets styre.

1.2 Borettslagets bygninger

Romolslia Borettslag ble etablert i 1968 med ferdigstilling av alle boenhetene i 1974. Tidens tann og normal slitasje på bygningenes fasader, vindu og dører, satte etter hvert krav om rehabilitering, noe som ble påbegynt i 1994. Først for høyblokkene i Storflata og rekkehusene i Skårgangen. Deretter gikk det på løpende bånd med rekkehusene i Langhaugen/Burslia som det siste rehabiliterte boligområde i 1998.

Under rehabiliteringen ble alle fasader på bygningene endret, altaner påbygd eller endret og vindu og dører fornyet. Til rehabilitering av bygningene alene, gikk det med nærmere 100 millioner kroner, alt finansiert gjennom Den Norske Stats Husbank.

Hele barnehagebygningen med Rolia Grendahus ble overdratt fra Romolslia Barnehage til Romolslia Borettslag i 1981. Generalforsamlingen vedtok samme år å innrede bygningens sokkeletasje til møte- og fritidslokaler. Nåværende festlokale (Rolia II) ble innredet og tatt i bruk i 1987/88. Hele bygningen ble rehabilitert med ny utvendig kledning og nye vinduer i 2003/2004. Driftsbygning med vaktmester- og styrekontor ble bygd på dugnad i 1985/88.

1.3 Bomiljø og uteområder

I 1996 ble det sendt søknad om støtte til rehabilitering og forbedring av bomiljøet i Romolslia Borettslag, via Trondheim Kommune avd. Byutvikling til Den Norske Stats Husbank. I 1997 ble søknaden innvilget med 6.880.000 kroner, dvs. 50 % av den totale prosjektkostnad på inntil 13.760.000 kroner. Prosjektet som omfattet alle enhetslagene ble slutført i 2000/2001. Mens Trondheim Kommunes andel for trafikkikkerhet, gang-/sykkelstier og fortau ble slutført i løpet av 2002.

Romolslia Borettslag mente å ha fått mye igjen for sine økonomiske utlegg. Blant annet ble alle lekeplasser rehabilitert, med nye og godkjente lekeapparater. Ballbane/skøytebane og fellesanlegg i senterområdet ble rustet opp. Grøntområder ble fornyet og en stor mengde trær og busker plantet. Både langs hovedveien og rundt om i de enkelte enhetslag. På sentrale steder ble det montert bord og benker, for rekreasjon og sammenkomster for beboere.

1.4 Borettslagets tjenestetilbud

Borettslaget har egen driftsavdeling, som er bemannet med to vaktmestere og en vaktmester/renholder med ansvar for Storflata. Vinterstid består deres hovedoppgaver i brøyting, sandstrøing, åpning av sluker, rydding, vasking og vedlikehold av fellesanlegg innendørs.

En person er ansatt i en 30%-stilling med ansvar for renhold i grendahunset Rolia, samt på ktr. i driftsbygningen, herunder styrekr.

Hovedoppgavene sommerstid består hovedsakelig i plenklipping, rydding, renhold og vedlikeholdsarbeid utendørs.

Driftsavdelingen har også hovedoppsynet med bygninger og fellesareal og kan gi hjelp dersom det oppstår øyeblikkelig behov hos andelseier eller borettslagger. For eksempel tilkalling ved heisstopp i høyblokkene, ved brann- og vannskader og ekstraordinære politisaker, etc. Andelseier og beborettslagger kan besøke eller kontakte driftsavdelingen i den faste "kontortiden" mellom 11:30 – 12:30 på telefon:

Ved behov for øyeblikkelig hjelp i den normale arbeidstiden (07:30–15:30), kan driftspersonellet kontaktes via mobiltelefon:

Tore Markovic : 926 89 522

Tommy Moen : 415 44 133

Ved behov for øyeblikkelig hjelp utenom normal arbeidstid, kontaktes vaktmester med beredskap (se side 1) direkte, eller lederen av det enkelte enhetsstyre. - Se også skade- og forsikringssaker.

1.5 Lokale tjenestetilbud

I borettslagets nærområdet finnes:

- Offentlig fulltids barnehage
- Åpent lekested
- Barneskole (1-7 trinn)
- Dagligvarebutikk
- Dame- og herrefrisør
- Pizzakro m/begrensede rettigheter
- Grendahus m/utleie til møter/selskap

- Idrettsanlegg m/kunstgressbane og klubbhus

2. Informasjon, krav og påbud

2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget

Som en direkte følge av borettslagets formål, har andelseier en lovbestemt rett og plikt til å bo i borettslagets bolig. Jfr. «Lov om borettslag» kapittel 4 og vedtekter for Romolslia Borettslag punkt 4-1. I borettslag reguleres borettsforholdet etter «Lov om borettslag», borettslagets vedtekter og husordensregler.

Andelseierens fremste plikt i boforholdet med borettslaget, er å betale fastsatte felleskostnader (tidligere husleie), med rett beløp til rett tid. Derrest å sørge for alminnelig ro og orden, og å gjennomføre indre og ytre vedlikehold i henhold til ovennevnte lover og regler.

Andelseieren skal behandle boligen og borettslagets eiendom "med tilbørlig aktelse" og er erstatningsansvarlig for skader hun/han selv, familiemedlemmer, personer som har godkjent bruksoverlating, gjester eller andre personer som er gitt adgang til eiendommen, "uten skjellig grunn" påfører boligen eller eiendommen.

I henhold til punkt 4-1 i vedtekter for Romolslia Borettslag, skal boligen kun benyttes til å bo i. Uten skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget har andelseier således ingen rett til å benytte boligen til andre formål. F.eks. som forretningslokale, barnehage eller til næringsvirksomhet - av noen art.

Styret har vedtatt (jfr. sak 06/05) å tillate leilighetene benyttet til dagmammavirksomhet for inntil 4 barn, i tillegg til eventuelt egne barn. Dette betinger skriftlig søknad og avtale med det enkelte enhetsstyre. Avtalen betinger at ro, orden og renhold i fellesganger opprettholdes og at virksomheten ikke er til unødig sjenanse for andre beboere.

2.2 Bruksoverlating

Bruksoverlating (tidligere fremleie) foreligger når andelseier overlater bruken av hele boligen til andre, uten å overdra andelen eller innskuddet, *søknad sendes det enkelte enhetsstyre*.

Se for øvrig vedtekter for Romolslia Borettslag punkt 4-2.

2.3 Pålegg om salg og fravikelse

I henhold til lov om borettslag § 5-22 og vedtekter for Romolslia Borettslag, kan borettslaget pålegge salg av andelen dersom andelseier, borettslshaver eller familie-medlemmer har gjort seg skyldig i **vesentlig mislighold**. Eventuelle krav om salg/fravikelse fattes av styret i borettslaget.

Hva som kan betraktes som vesentlig mislighold er:

- manglende betaling av felleskostnader
- forsømmelse av vedlikeholdsplikten til tross for advarsel
- ulovlig bruk eller overlating av bruk til tross for advarsel
- gjentatte brudd på husordensregler til tross for advarsel
- annet graverende mislighold som nødvendiggjør oppsigelse

Vesentlighetskravet går på: "Grove eller vedvarende brudd på regler og plikter"

2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi

Kapittel 5 i vedtektene for Romolslia Borettslag regulerer ovennevnte forhold.

2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger

Kapittel 6 i vedtektene for Romolslia Borettslag regulerer graden av indre og ytre vedlikehold. Likeledes fordeling av vedlikeholdsplikten for boliger og boligeiendom mellom andelseier/borettslagger og borettslaget.

Hovedregelen er at alle andelseiere i hvert enhetslag skal behandles likt.

2.6 Rapportering og utbedring av skader

Romolslia Borettslag er for tiden forsikret i *Fremtind forsikring*. Oppstår skader på bygning eller felles tekniske anlegg - som kan mistenkes å være forsikringskade - skal dette meldes av den enkelte andelseier - **direkte til vaktmester, se side 1 for beredskapsvakt.**

Varmtvannsberedere er den enkelte andelseiers ansvar. Ved feil skal denne dekkes av den enkeltes innboforsikring.

Driftsleder/vaktmester og/eller forsikringsselskapet skal avgjøre om utskifting er påkrevet og eventuelt beordre og følge opp arbeidene. Dersom andelseier eller borettslagger selv utfører reparasjon eller utskifting, er de selv fullt ut ansvarlig og saken økonomisk uvedkommende for borettslaget. Det samme gjelder også for øvrige skader og mangler som kan oppstå i andelseierens bolig, og som i utgangspunktet kan være forsikringsansvar eller borettslagets ansvar.

Oppstår forsikringskader som kan tilbakeføres til "grov" uaktsomhet hos andelseier, borettslagger eller familiemedlemmer, må de selv påregne å dekke hele eller delvis borettslagets egenandel på forsikringen.

2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig

I følge «Lov om burettslag» § 5-17 har borettslaget - under spesielle forhold - lovfestet rett til adgang i andelseiers bolig. Hovedsakelig for å hindre økonomisk tap eller skade for borettslaget eller andre andelseiere. For eksempel etter pålegg fra politi eller brann- og feiervesen, eller når det oppstår kritiske situasjoner som vannlekkasje eller branttilløp.

Andelseier eller borettslagger kan i henhold til «Lov om burettslag» § 5-17 ikke nekte å inngå avtale med borettslagets om adgang til boligen. F.eks. ved inspeksjon av vedlikeholdsplikt, pålagt reparasjonsplikt eller i forbindelse med takst av boliger og boligeiendom.

Slik adgang må det på forhånd informeres om og tidspunktet må avtales med den enkelte andelseier eller borettslagger, slik at de selv kan avgjøre om de vil være til stede. Eventuelt selv dekke merkostnadene for borettslaget dersom det må gjennomføres ekstraordinært besøk.

2.8 Lås og hovednøkler

Alle fellesrom og boliger/leiligheter i høy- og lavblokkene har lovfestet krav om spesielt låssystem. Dette både på grunn av felles nøkkel for hovedinngang og bolig dør og på grunn av forhold nevnt i punkt 2.7. Nye låser eller ekstranøkler må bestilles av andelseier/borettslagger, direkte til regnskapsføreren (for tiden TOBB). Kostnadene dekkes i sin helhet av andelseier/borettslagger.

NB! Hovednøkler oppbevares under kontroll hos driftsleder/vaktmester.

Oppstår kritiske situasjoner nevnt under punkt 2.7, kan hovedstyrets leder eller to styremedlemmer i fellesskap - **i samarbeid med driftsleder/vaktmester** - gjøre bruk av

hovednøkkel eller bryte seg inn i boligen/leiligheten, uten nærmere avtale med den enkelte andelseier eller borettslshaver.

Dersom borettslagets styre eller driftsavdelingen gjør bruk av hovednøkkel uten på forhånd å inngå avtale med andelseier/borettslshaver eller kan vise til gyldig grunn i henhold til punkt 2.7, kan det betraktes som innbrudd og i verste fall strafferettslig forfølges av andelseier eller borettslshaver.

Andelseier eller borettslshaver i lav- og høyblokkene har i henhold til punkt 2.7 avsnitt 1, således ikke tillatelse til selv å endre nøkkelsystemet på ytterdøren eller å montere ekstra sikkerhetslås. Dersom andelseier eller borettslshaver har helt spesielle grunner til å montere egen sikkerhetslås, må det søkes skriftlig til borettslagets styre om godkjenning.

Dersom andelseier eller borettslshaver selv har byttet ut låsen eller montert ekstra sikkerhetslås uten tillatelse fra borettslagets styre, kan de ikke påregne å få dekket eventuelle skader dersom offentlig myndighet, styret eller driftsavdelingen må tilegne seg adgang til boligen i henhold til punkt 2.7.

Rekkehusene har ikke felles låssystem og står således fritt til å bytte ut eller montere ekstra lås i hoveddørene. For egen regning og risiko.

2.9 Hjelp til innlåsing i boliger/leiligheter

Andelseiere/borettslshavere som mister eller forlegger sine nøkler, kan få hjelp til innlåsing ved å kontakte:

Avarn mob.: 915 02 580

Romolslia Borettslag har inngått kollektiv avtale med ovennevnte firma gjennom TOBB. Dette forutsetter kontant oppgjør av den enkelte andelseier eller borettslshaver på stedet til vekteren som utfører tjenesten etter hver tids gjeldende satser fastsatt av leverandør av tjenesten.

3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester

3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft

Generalforsamlingen den 4.5.1994 påla hovedstyret å inngå avtale om felles innkjøp av elektrisk energi/strøm. Hvert år før den 1. juli forhandler Romolslia Borettslag (gjennom TOBB) med energiverkene, for å oppnå gunstigst mulig pris for elektrisk energi til andelseiere og borettslshavere.

I tillegg til prisen på selve forbruket av elektrisk energi, kommer nettleien til Trondheim Energiverk. Denne er fast og vil alltid komme som tillegg, uansett hvilken kraftleverandør som måtte velges.

Andelseiere i Romolslia Borettslag står fortsatt fritt til å benytte seg av borettslagets avtale om energileverandør eller til selv å forhandle seg fram til gunstigere avtale.

3.2 Felles radio-, TV- og Internett

Borettslaget har avtale om overføring av radio- og TV-signal (samt fra 2007 også kollektiv Internettilknytning) til alle boliger - via eget kabelnett. Feil og mangler meldes direkte til signalleverandøren - **Telenor – mob.: 915 09 000**

Montering av separate og private antenner eller parabler, er ikke tillatt i Romolslia Borettslag (se vedtektene punkt 5-2).

3.3 Ladestasjoner

Romolslia Borettslag har inngått avtale med Aneo. Alle beboere som skal benytte lokasjoner må kontakte Aneo og bestille eget abonnement.

Kundeservice: 464 26 000, alt. Post.mobility@aneo.com

Beboere med egen garasje bestiller privat ladestasjon.

Beboere som skal benytte ladestasjoner på fellesparkering bestiller ladebrikke.

<https://www.aneo.com>

Velg «bestill abonnement»

Velg «område Romolslia»

Velg hvilken del av Romolslia du tilhører.

3.4 Håndverkstjenester (elektriker, rørlegger, etc.)

Driftsavdelingen har inngått bindende avtaler med flere ulike håndverksfirma. Firma som har avtale med borettslaget kan også yte hjelp, direkte til den enkelte andelseier/borettslaver.

Ved behov kan andelseiere eller borettslaver kontakte driftsavdelingen, ved besøk på driftskontoret i Romolslia 44 eller pr telefon:

926 89 522 / 415 44 133 - Kun i driftsavdelingens faste kontortid - kl 11:30 – 12:30

4. Felles husordensregler for alle enhetslag

Vis hensyn - gi ikke dine naboer grunn til å klage over ditt bo- og leieforhold. Alle andelseiere og beboere plikter å overholde alminnelige krav til ro og orden.

Fra kl. 20:00 til kl. 08:00, mandag til lørdag og hele søndag, samt offentlige fridager og helligdager skal det være ro i borettslaget. Og unormal høy støy fra boring, banking, radio/TV, musikkinstrumenter, barns lek eller private sammenkomster skal ikke forekomme.

«Ro og orden på offentlig sted -Politivedtekt, Trondheim -§ 2-1:

Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl 23:00 og til kl 06:00.» Dette gjelder alle dager. Se også punkt 4.1.

For å unngå trafikkskader på barn og voksne, er det innført fartsgrense på 30 km/t på alle hoved- og tilførselsveier i borettslaget. Noe som det forutsettes at alle beboere i Romolslia skal respektere.

4.1 Klager og klagebehandling

Etter ny "lov om burettslag" betraktes boliger i borettslag likt med private boliger.

Blokkbebyggelsen har relativt dårlig støyisolering. Noe som tilsier at det må aksepteres et noe høyere støynivå enn normalt for andre type boliger.

Bevisbyrden for klager på naboer, påhviler i alle tilfeller den eller de som framsetter klagen. Styret anbefaler derfor de som har noe å klage på, først å ta dette opp med de det gjelder, før klage framsettes til enhetsstyret eller borettslagets styre.

Eventuelle klager skal alltid framsettes skriftlige, med klar henvisning til grunn for klage etter "Lov om borettslag", borettslagets vedtekter eller husordensregler. Klagen må inneholde fullt navn og adresse på andelseier eller borettslagger klagen er rettet mot, og med fullt navn, adresse og signering fra klageren/klagerne. Dersom noen av disse opplysninger mangler eller at bakgrunn for klagen er politiets oppgave, skal klagen ikke behandles i enhetsstyret eller borettslagets styre.

Enhetsstyrene eller borettslagets styre har ingen mulighet til å etterforske klager og sender derfor automatisk ut skriftlig varsel til påklagede, slik at hun/han kan gi styret nærmere forklaring og/eller framsette sitt syn på saken før klagen videreføres.

4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder

Det er ikke tillatt å lagre eiendeler eller å hensette båter, tilhengere eller campingvogner på fellesområder utenfor bygninger og på felles parkeringsplasser uten først å innhente skriftlig tillatelse fra driftsavdelingen eller hovedstyret.

Det er forbudt å parkere uregistrerte biler, bilvrak eller andre kjøretøy som kjøpes/ervertes med formålet å demontere eller å plukke deler fra. Dette gjelder både i tildelte garasjer, egne car-porter, på felles parkeringsplasser eller andre fellesareal i borettslaget.

Registrerte kjøretøy skal parkeres på merkede parkeringsplasser i borettslaget. Garasjer og car-porter skal kun benyttes til parkering av eget kjøretøy, og ikke til lagring av møbler/utstyr, ved, båter, eller lignende.

Hver andelseier tillates å parkere inntil 2 kjøretøy på borettslagets eiendom, inklusiv kjøretøy som parkeres i egen car-port eller tildelt garasje. Kjøretøy 2 parkeres på anvist plass ved bolig eller på parkeringsplass i eget enhetslag. Ytterligere parkering må det søkes om, til det aktuelle enhetsstyre.

Borettslagets parkeringsplasser er ikke dimensjonert for kjøretøy med totalvekt over 3500 kg. Det er således ikke tillatt å parkere større kjøretøy på disse parkeringsplassene. Et mindre antall større kjøretøy med totalvekt inntil 7500 kg kan tillates å parkere på oppstillingsplass ved rundkjøringen utenfor Storflata 1. Tillatelse gis etter skriftlig søknad og godkjenning fra borettslagets styre. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning.

På grunn av fri ferdsel for offentlig transport og utrykningskjøretøy, er det totalforbud mot parkering utenfor høyblokkene i Storflata med unntak for merket handikapparkering og korttidsparkering. Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, **uten nærmere varsel**.

Dersom person som har feilparkert på felles områder eller felles parkeringsplass er kjent, skal enhetsstyret eller driftsavdelingen/vaktmester kontakte vedkommende.

Dersom personen som har feilparkert ikke kan oppspores, skal kjøretøyet merkes med godkjent advarsel (klistrelapp). Etter ca. 1 uke har driftsavdelingen fullmakt til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander eller feilparkerte kjøretøy. Alle utgifter i forbindelse med fjerning/borttauing skal dekkes av personen som har feilparkert.

4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter

For å unngå forstoppelser med påfølgende vannskader, må det kun benyttes godkjent toalett-papir i vannklosettene. Oppstår forstoppelser i rørnett eller skade på innbo eller bygning og dette kan tilbakeføres til andelseier, borettslagger, familiemedlemmer, eller besøkende som er gitt tilgang til boligen, må den enkelte andelseier eller borettslagger selv bekoste alle utgifter til utbedring.

Det er forbudt å montere vaskemaskiner, oppvaskmaskiner o.a. app. til varmtvannet.

Vannforbruket betales gjennom felleskostnadene. Unødvendig sløsing med vannet øker felleskostnaden automatisk. Med hensyn på støy som overføres til naboer via rørnettet, bør tapping av vann på kveld-/natt-tid begrenses til et minimum.

4.4 Behandling av avfall og søppel

Andelseier eller borettslshaver er ansvarlig for at avfall og søppel behandles tilfredsstillende. Avfallet **sorteres**, emballeres og anbringes i avfalls-/søppelbeholdere. I henhold til forskrifter fra Trondheim Renholdsverk sorteres restavfall, pappemballasje, plast og glass- og metallavfall og kastes i beholdere utplassert i enhetslagene. På miljøstasjonen ved butikken er det i tillegg utplassert en container for farlig avfall (maling, lysrør, lyspærer, batterier etc.). **Denne har kodelås med kode *222333***.

4.5 Sikkerhet mot branntilløp og brannskader

Brannsikkerheten i din bolig – Er ditt hovedansvar!!!

Røyk-/brannvarslere og pulverapparat til den enkelte boligenhet, er tidligere levert av borettslaget. Ansvaret for løpende kontroll og vedlikehold pålegges den enkelte andelseier eller borettslshaver.

For å opprettholde høyest mulig sikkerhet for alle beboere, bes den enkelt andelseier om å foreta regelmessig kontroll av røyk-/brannvarslere og pulverapparat – minimum en gang hver måned. Røyk-/brannvarslere testes ved å trykk inn testknappen til varsleren gir høyt og tydelig signal - også på soverom med gjenlukket dør.

Pulverapparat plasseres hensiktsmessig (helst like i nærheten av soverommet). Snu og rist pulverapparatet for å blande pulveret i beholderen – Minimum en gang hvert år. Pilen i apparatets indikator skal alltid peke på GRØNT felt

NB! Ved feil på røyk-/brannmelder eller pulverapparat, ta direkte kontakt med driftsavdelingen som besørger reparasjon eller erstatning. Reparasjon av pulverapparat eller ny røyk-/brannvarslere/batteri, dekkes gjennom enhetslagets felleskostnader.

4.6 Krav til husdyrhold

Borettslaget har gitt generell tillatelse til å eie kjæledyr, katt og/eller hund. Forutsatt at ingen i oppgangen eller etasjen kan dokumentere allergier ved hjelp av legeattest. Dersom beboer senere blir allergisk og dette kan dokumenteres med legeattest, må husdyr vike for mennesker.

Generalforsamlingen 27. mai 1997 bestemte at det kun er tillatt med en hund i hver bolig/leilighet i høyblokkene (Storflata enhetslag). På borettslagets eiendom er det innført båndtvang for alle hunder - hele året.

Ekskrementer som husdyr etterlater seg, skal umiddelbart fjernes av eier/ledsager.

Enhver eier/besitter av dyr må være seg sitt ansvar bevisst og sørge for at egne dyr ikke er til sjenanse for andre dyr eller mennesker.

4.7 Montering av skilt og oppslag

Montering av skilt og oppslag utendørs skal alltid godkjennes av styret i Romolslia Borettslag, eventuelt i samråd med politiet.

Oppslag innendørs i lav- og høyblokker skal kun skje på godkjente oppslagstavler eller andre steder, som på forhånd er godkjent av det enkelte enhetsstyre.

4.8 Krav til dugnadsinnsats

Nødvendige dugnader i enhetslagene for reparasjon og vedlikehold av felles eiendom, avgjøres og ledes av det enkelte enhetsstyre.

Minimum en felles dugnad for opprydding og rengjøring utomhus, gjennomføres hvert år i april/mai. Det enkelte enhetsstyre tar initiativ, bestemmer dato og leder arbeidene.

Alle andelseiere og personer med brukstillatelse i Romolslia borettslag, har plikt til å delta og utføre sin del av dugnadsarbeidene.

4.9 Lekeutstyr, trampoliner og badebasseng

Alt fastmontert lekeutstyr på fellesarealer, lekeplasser og likeledes utenfor de enkelte boliger, skal være typegodkjent og kontrolleres i henhold til "forskriftene om internkontroll av lekeplasser". Det tillates montering og bruk av trampoliner innenfor retningslinjer fastsatt av borettslagets styre. Det kan søkes til hovedstyret om etablering av trampoliner.

Størrelse på badebasseng er maksimalt vanninnhold på 500 liter og med 30 cm væskehøyde.

5 Utfyllende husordensregler for boliger i enhetslag 81 Høyblokkene i Storflata 1, 3 og 5

Felles hovedinngang til blokkene og dører til fellesrom skal alltid være låst. Nødutganger skal kun benyttes som rømningsvei, for eksempel ved brann eller andre nødsituasjoner og må derfor ikke tildekkes/blokkeres.

Unødvendig opphold, ballspill og lek er ikke tillatt i inngangsparti/hall, eller i felles trapper og ganger. Det samme gjelder ballspill mot dører og utvendige vegger. Det er heller ikke tillatt å hensette eller lagre ting i fellesarealer. Dette gjelder for eksempel sykler, barnevogner, kjelker, ski eller andre større gjenstander.

Alminnelig orden og renhold i alle fellesrom skal tilstrebes i fellesskapets interesse. Andelseiere som har tilknytning og nærhet til fellesrom, kan innbyrdes bli enige i bruken av disse.

5.1 Hobbyrom

Tidligere søppelrom i 1. etasje i Storflata 3, er senere ombygget til snekkerverksted. Enhetsstyret fastsetter vederlag for bruk av snekkerverkstedet. Opplysninger om bruken og hvem som deler ut nøkkel fås ved å kontakte enhetsstyret. Inngangen til snekkerverkstedet befinner seg til venstre for hovedinngang. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.2 Trimrom og badstue

I Storflata 1 finnes trimrom med adgang til badstue og dusj. Enhetsstyret fastsetter vederlag for bruk av trimrommet. Trimrommet er utstyrt med trimapparater, sykler og vekter. Informasjon om åpningstider finnes på inngangsdøren til trimrommet. Inngangen til trimrommet befinner seg til høyre for inngangsdøren på baksiden av blokken. Bruk krever tegning av kontrakt. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.3 Avstenging av vanntilførsel

Ventiler for avstengning av vanntilførsel til boligene befinner seg i kjelleretasjen. Ventilene er felles for alle 11 boliger vertikalt ovenfor hverandre, fra og med 2. til og med 12. etasje. Blir det nødvendig å stenge vannet pga. reparasjon eller vedlikeholdsarbeid, skal dette varsles **minimum 24 timer i forveien**.

Forutbestemt avstengning varsles ved hjelp av oppslag, både i heisen og på oppslagstavlen i inngangsparti/hall. Opplysningene på oppslaget skal inneholde antatt tidsforløp for avstengningen, etasje/nummer på leiligheten og navn på andelseier eller borettslshaver som er ansvarlig for avstengningen.

Ved øyeblikkelig hendelse eller skade, skal alle berørte boliger/leiligheter varsles personlig - uten unødvendig opphold - eller ved hjelp av notat som festes på den enkelte inngangsdør til boliger/leiligheter.

5.4 Teppebank og lufting

Det er ikke tillatt å lufte leiligheten gjennom dør som fører ut til felles gang/entre. All lufting skal skje mot fri luft, gjennom egne vinduer og balkongdører. Av trivselsmessige og estetiske grunner skal tøy og matter ikke henges opp eller plasseres slik at det blir synlig fra utsiden av balkongen.

Teppebanking og risting av tøy/klær er ikke tillatt fra vindu eller balkong.

5.5 Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet befinner seg i 1. etasje i hver blokk og inneholder vaskemaskiner, en sentrifuge og en tørketrommel. Bruken av fellesvaskeriets maskiner skjer ved hjelp av spesielle polletter, som kan kjøpes hos angitt representant for enhetsstyret.

Veiledning/virkemåte (både på norsk og engelsk) som nøye forklarer betjeningen og bruken av maskinene og hvor pollettene kan kjøpes, befinner seg som oppslag i hvert enkelt vaskerom.

Fellesvaskeriet åpnes kl 07:30 og stenges kl. 21:00 på hverdager, ved hjelp av automatisk strømtilkopling. På søndager og helligdager er vaskeriet lukket.

Alle andelseiere og borettslshavere har et personlig ansvar for å benytte utstyr og maskiner i henhold til veiledning/virkemåte, slik at skader kan hindres.

5.6 Sykkeldugnad

Enhetsstyret gjennomfører årlig sykkeldugnad, hvor beboerne skal fjerne sine sykler fra sykkelboder og utendørs sykkelstativer for å muliggjøre rydding og feiing. Enhetsstyret varsler om dugnaden i forkant. Sykler som ikke fjernes fra sykkelboder og utendørs sykkelstativer i forbindelse med dugnaden, blir deponert av enhetsstyret. Enhetsstyret har anledning til å gi bort, kaste eller på annen måte å bli kvitt sykler som er deponert i to år eller mer.

5.7 Åpent lekested

I Storflata 5 står lokalene til tidligere åpen barnehage til fri disposisjon for beboere i Storflata mot depositum. Enhetsstyret fastsetter vederlag for andre brukere. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.8 Forbud mot vifter i avtrekksventilene

Generalforsamlingen vedtok i 2008 å forby separate vifter i avtrekksventilene fra boliger/leiligheter i Storflata. Dette på grunn av felles avtrekksanlegg i høyblokkene og at ekstra vifter kan påvirke avtrekksanlegget negativt og forårsake større fare for spredning av røyk, brann og matlukt gjennom kanalanlegget til andre deler av høyblokkene.

6. Utfyllende husordensregler for boliger i lavblokkene Enhetslagene 82 Romolslia og 83 Fogdenget

Hovedinngangene til blokkene stenges automatisk på kveldstid og åpnes automatisk om morgenen, etter forhåndsbestemte og programmerte tider. Inngangsdører på baksiden av blokkene og alle dører til fellesrom i kjeller, skal alltid være låst.

Ballspill og lek er ikke tillatt inne i felles inngangsparti og trappeganger. Det samme gjelder ballspill mot utvendige vegger, altaner og inngangsparti. Det er heller ikke tillatt å hensette eller lagre ting som er til hinder for fri ferdsel. Dette gjelder for eksempel sykler, barnevogner, kjelker, ski eller andre større gjenstander.

6.1 Avstenging av vanntilførsel

Ventil for avstengning av vanntilførsel er spesielt merket og befinner seg i kjelleren i hver oppgang. Den er felles for alle 3 boliger/leiligheter vertikalt ovenfor hverandre, på hver side i oppgangen.

Forutbestemt avstengning varsles 24 timer i forveien ved hjelp av oppslag på oppslagstavlen ved hovedinngangen. Opplysningene på oppslaget skal inneholde antatt tidsforløp for avstengningen, etasje/nummer på leiligheten og navn på andelseier eller borettslagger som er ansvarlig for avstengningen.

Ved øyeblikkelig hendelse eller skade, skal alle berørte boliger/leiligheter varsles personlig - uten unødvendig opphold - eller ved hjelp av notat som festes på den enkelte inngangsdør til boliger/leiligheter.

6.2 Teppebank og lufting

All lufting skal skje gjennom egne vinduer og balkongdører. Det er ikke tillatt å luften gjennom leilighetens hoveddør som fører ut til felles trappegang. Av trivselsmessige og estetiske grunner skal vasketøy/sengetøy/matter ikke plasseres/henges slik at det er synlig fra utsiden av vinduer og balkonger.

Banking av tepper og risting av tøy/klær er ikke tillatt fra vindu eller balkonger. Avsatte plasser utendørs kan benyttes på hverdager mellom 08:00-20:00. På lørdager og dag før offentlig fridag/helligdag, kan de benyttes mellom 08:00-15:00. På søndag og offentlig fridag/helligdag tillates ikke plassene benyttet.

6.3 Rengjøring av fellesareal

Rengjøring av trappegang og fellesrom er felles ansvar for alle andelseiere, borettslagger og beboere. Gulv i trapp fra entre og opp rengjøres en gang i uken av innleid vaskehjelp. Trapp ned til kjeller, kjellergang og felles tørkerom rengjøres av beboerne minimum en gang pr. måned.

Vaskeliste (oppslag) skal følges av den enkelte andelseier/borettslagger, og den skal påføres dato med signatur for hver gjennomførte kjellervask.

Enhetsstyret skal påse at orden opprettholdes i alle fellesområder og at renholdet gjennomføres etter gitte retningslinjer og pålegg.

6.4 Bruk av fellesareal

Tørkerom i kjeller og i trapperommet mellom 2 og 3 etasje skal kun brukes til tørking av klær og ikke lagring av personlige eiendeler.

Rommet hvor oljetankene sto tidligere skal kun benyttes for lagring av felles utstyr som snøskuffer, vannslanger, river, rake, spader og annet utstyr for vedlikehold.

Rommet som tidligere var søppelrom og med tilhørende sjakt kan kun benyttes til dekklagring. Inspeksjonsluken i gulvet skal til enhver tid være tilgjengelig.

Øvrige fellesrom kan benyttes til lagring av privat eiendeler, men ikke mer enn 1/6 av fellesbodene pr andelseier. Alle private eiendeler skal merkes med en lappe med navn.

Enhetsstyret skal påse at dette etterfølges. Overtredelser kan medføre av dine eiendeler blir kastet under felles ryddedugnad.

7. Utfyllende husordensregler for Rekkehus - Enhetslagene 84 Skårgangen, 85 Romolslia og 86 Langhaugen/Burslia

Andelseiere og borettslavere plikter i sommerhalvåret å sørge for renhold og feiing av eget inngangsparti, inklusiv plass for biloppstilling, garasje, carport, fortau foran boligen og felles søppelbod/postkasser. Verandaen må holdes fri for smuss og sluket må holdes åpent.

I vinterhalvåret gjelder det samme også for snømåking og sandstrøing.

Renhold, snømåking og sandstrøing foran felles søppelboder og postkasser, samt vedlikehold av felles sluk/rister foran de enkelte husrekkene, skal gå på turnus (omgang) og fordeles mellom de som normalt sogner til de enkelte fellesanlegg.

Inspeksjonslokk og felles avstengningsventil for vannforsyning til flere boliger, må ikke tildekkes. Sluk og rister i egne gårdsrom skal holdes åpne og i orden av den enkelte andelseier eller borettslaver.

Opplegg og vedlikehold av plen og beplantning i egne hager, er andelseierens eller borettslaverens eneansvar. Enhetsstyret har ansvaret for å fordele vedlikeholdet av felles beplantning utenfor hagene og mellom husrekkene, og som ikke hører inn under driftsavdelingens ansvar.

Hageavfall skal kun deponeres i containere som bestilles av enhetsstyret til formålet. Det er forbudt å deponere hageavfall på tidligere deponier.

8. Felles regler for leie av garasjer

Romolslia Borettslag har totalt 122 garasjer forutsatt til parkering av personbiler. Fra og med 1996 ble garasjene økonomisk og driftsmessig tilført de enkelte enhetslag, som de naturlig tilhører. Dette er:

Lag	81	Høyblokker	Storflata	20	stk
"	82	Lavblokker	Romolslia	29	"
"	83	Lavblokker	Fogdenget	29	"
"	86	Langhaugen/Burslia		44	"

Rekkehusene i enhetslagene 84 Skårgangen og 85 Romolslia har alle carport.

Andelseiere eller borettslavere som er tildelt bruksrett til garasje, forpliktes å benytte garasjen til parkering av eget kjøretøy, og ikke oppta unødvendig plass på andre felles parkeringsplasser i borettslaget.

Uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget, må garasjen ikke benyttes til lagerplass. Misbruk kan medføre oppsigelse av avtalen/kontrakten.

8.1 Leie av fast garasje plass

Ved salg av boligen skal også eventuell tildelt bruksrett til garasje sies opp.

Andelseiere som søker fast garasje plass, registreres fortløpende på separat søkerliste hos regnskapsfører/TOBB.

Andelseier som bor i enhetslaget hvor garasje er ledig, har fortrinnsrett til avtale/kontrakt. Tildeling av garasje skjer etter søkerliste i enhetslaget, og etter andelseierens totale ansiennitet i borettslaget.

Det er innført innskudd for leie av garasje. For tiden er veiledende innskudd satt til kr 2.300,-. I tillegg kommer omkostninger til registrering hos regnskapsfører. Innskuddet for garasje justeres ikke underveis, og tilbakebetales med samme beløp som for opprinnelig betalt innskudd.

Dekning av fellesomkostningene for garasjene skjer forskuddsvis hvert halvår.

8.2 Midlertidig leie av garasje

Ønsker ingen andelseiere i eget enhetslag å leie ledig garasje til parkering, er det mulig for andre andelseiere/borettslavere i borettslaget å søke enhetsstyret om tidsbegrenset leie.

I slike tilfeller betales ikke innskudd eller omkostninger til registrering. Leiebeløpet er imidlertid høyere enn ved langtidsleie, og betales forskuddsvis for kortere leietider (måneder) eller forskuddsvis hvert halvår for lengre leietider (år).

8.3 Søknad om leie av garasje

Søknad om leie av garasje og/eller innplassering på søkerliste, sendes regnskapsfører/TOBB og/eller det enkelte enhetsstyre. Søknaden skal minimum inneholde følgende opplysninger:

1. Søkerens navn, adresse og telefon dag/kveld.
2. Om søknad gjelder fast garasje plass eller midlertidig leie.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Romolslia Borettslag

Tid: Tirsdag 27.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Rolia Grendahus

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. Styrets årsmelding for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsoppgjør for 2024

- 3.1 Godkjennelse av regnskap**
- 3.2 Disponering av resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

KPI for april var 2,5%

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for perioden 2024-2025 foreslås samlet til kr. 932 706

Styrets innstilling: Vedtas

5. Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år, ved særskilt valg**

På valg:
Leder Øivind Juul Schjetne

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Styremedlem lag 83: Ketil Hansen
Styremedlem lag 85: Yngve Sæther
Styremedlem lag 86: Rita Helen Langmo

Innstilling fra årsmøtet i lagene:

Styremedlem lag 83: Ketil Hansen
Styremedlem lag 85: Yngve Sæther
Styremedlem lag 86: Knut Arne Lillestøl

Forslag til vedtak: Innstilling fra årsmøtet i lagene:
Styremedlem lag 83: Ketil Hansen
Styremedlem lag 85: Yngve Sæther
Styremedlem lag 86: Knut Arne Lillestøl

Styrets innstilling: Tas til etterretning

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Varamedlem lag 81: Barbuqe Curraj
Varamedlem lag 82: Jannicke Adsen Eriksen
Varamedlem lag 83: Rita Antonsen
Varamedlem lag 84: Marc Glendenberg
Varamedlem lag 85: Thomas Aleksander Sørлие
Varamedlem lag 86: Knut Arne Lillestøl

Forslag til vedtak: Varamedlem lag 81: Barbuqe Curraj
Varamedlem lag 82: Torill Schjetne
Varamedlem lag 83: Rita Antonsen
Varamedlem lag 84: Marc Glendenberg
Varamedlem lag 85: Thomas Aleksander Sørлие
Varamedlem lag 86: Ingrid Hanne Sørđahl

Styrets innstilling: Tiltres

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

Trondheim, 15.05.2025

Romolslia Borettslag

styret

Årsmelding 2024 for Romolslia Borettslag

Denne meldingen er en omtale av virksomheten i Romolslia Borettslag for perioden 2024/-25.

Styrets sammensetning i siste periode:

Leder:	Øivind Juul Schjetne
Styremedlem lag 81	Ottar Olsbø
Styremedlem lag 82	Torbjørn Arneson Øyås
Styremedlem lag 83	Ketil Hansen
Styremedlem lag 84	Kjetil Våg
Styremedlem lag 85	Yngve Sæther
Styremedlem lag 86	Rita Helene Langmo
- Fom. 03/25	Knut Arne Lillestøl
Varamedlem lag 81	Burbuqe Curraj Leonardsen
Varamedlem lag 82	Jannicke Adsen Eriksen
Varamedlem lag 83	Rita Antonsen
Varamedlem lag 84	Marc Glendenberg
Varamedlem lag 85	Thomas Aleksander Sørлие
Varamedlem lag 86	Knut Arne Lillestøl tom. 02/25

Styret har i perioden avholdt 11 styremøter og behandlet 164 saker. Flere saker har vært behandlet over flere styremøter. Styret har også grunnet korte frister behandlet saker via mailvekslinger. Sakene er protokollert i påfølgende møte.

Styrets leder er delegert ansvaret med å godkjenne eierskifter (godkjenne nye andelseiere). Godkjenningen gis skriftlig med protokollering i påfølgende møte.

Ekstraordinær Generalforsamling – beboermøte

Det har ikke vært avholdt ekstraordinær Generalforsamling eller beboermøte i lag 80.

Flyttinger

I kalenderåret 2024 er det registrert 42 (36/23) overdragelser i borettslaget. Disse var fordelt på:

Lag 81 – 16 – høyeste pris kr. 2 650 000
Lag 82 – 7 – høyeste pris kr. 2 890 000
Lag 83 – 12 – høyeste pris kr. 3 020 000
Lag 84 – 2 – høyeste pris kr. 3 590 000
Lag 85 – ingen overdragelser
Lag 86 – 5 – høyeste pris kr. 3 770 000

Økonomisk status

Regnskapet etter finans og skatt for 2024 viser et overskudd på kr. 5.023.910,-

Egenkapitalen i borettslaget utgjør pr. 31.12.2024 kr. 125.397.177,-

Endringer disponible midler i 2024 er kr. 1.604.417,-

Totale disponible midler er pr. 31.12.2024 kr. 11.597.735,-

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 3 heltidsansatte fordelt på 2 vaktmestre i lag 80 og 1 vaktmester/renholder med hovedoppgaver i lag 81/Storflata. 1 renholder med arbeidsområde grendahuset Rolia samt driftsbygningen inkl. driftskontor og styrerom har gått over fra 30 % stilling til timebasert avlønning.

Borettslaget ansatte en vaktmesterassistent i perioden 16/10-23 til 31/12-23 etter avtale med NAV om innvilget lønnstilskudd på 60%. Denne avtalen ble forlenget til å gjelde totalt ett år frem til 16/10-24.

Lag 81/Storflata ansatte en vikar under ferieavviklingen for vaktmester/renholder.

I 2024 ble 23 ungdommer engasjert under skolens sommerferie, totalt i 8 uker. For at dette skal være håndterbart og samtidig gi ungdommene fornuftige arbeidsoppgaver, så har hovedregelen vært å gi 4-5 ungdommer tilbud under en periode på 14 dager hver. Også denne perioden ble en person fra Dagsverket engasjert til å jobbe sammen med ungdommene.

Alle vikarer og ungdommer avlønnes i henhold til gjeldende tariffavtale for ansatte i Romolslia Borettslag. Det tegnes også separat forsikring for dem i den perioden de jobber for borettslaget.

Borettslaget har tariffavtale med Fagforbundet. Alle ansatte følger de vilkår som fremkommer iht. til Fagforbundets Standardoverenskomst II.

Det er ikke meldt om skader eller ulykker blant de ansatte i perioden. Sykefraværet er innenfor det akseptable. De sykemeldte blir fulgt opp iht. bestemmelsene i Folketrygdloven.

Styret innledet ved årets begynnelse arbeidet med å finne en ny vaktmester. Våre vaktmestre er i en aldersgruppe hvor det er vanskelig å si hvor lenge de kan stå i jobb. En overgang til pensjonisttilværelse har vært antydning. Grunnet et sykefravær i begynnelsen av vinteren, ble det søkt å finne løsninger for å avhjelpe våre behov. Det viste seg å være vanskelig å finne en løsning med eksterne, og siden behovet ble definert til å være langsiktig, så ble en stilling som vaktmester ble lagt ut på NAV sine sider. Dialogen med NAV om aktuelle kandidater ga oss 3 kandidater de mente kunne utfylle rollen som vaktmester. Styret mottok i tillegg søknader fra 8 andre personer. 1 søker trakk seg under prosessen.

Det ble gjennomført intervju med 6 aktuelle søkere, hvorav 2 ble innstilt av styret for videre vurdering. I dette ligger å sjekke ut referansene til de aktuelle. Siden styret på selvstendig grunnlag gjennomførte prosessen, har denne nok tatt noe lengre tid enn om eksterne aktører hadde vært engasjert. I dette ligger imidlertid at prosessen har vært kostnadseffektiv og tilpasset styrets aktiviteter for øvrig.

Når Generalforsamlingen gjennomføres, så er det sannsynlig at en person er tilbudt stillingen som vaktmester.

Vår vaktmester Knut Morten Witbro gikk bort i perioden etter kort tids sykdom. Borettslaget lyser fred over hans minne.

Likestilling

Hovedstyret i borettslaget har i perioden bestått av 1 kvinne og 6 menn. Dette som en konsekvens av valgene på årsmøtene i enhetslagslagene. Positivt er imidlertid at enhetslagenes styre består av 14 kvinner og 12 menn.

Kun to lag hadde vara til styret, hvorav 2 kvinner og 1 mann.

Oppgaver for styret i perioden

Borettslagets forsikringer

Borettslagets skifte av forsikringselskap har gitt positiv effekt. Rutinene som vi må forholde oss til i Fremtind, er blitt godt innarbeidet. Samarbeidet og dialogen har også til vår store tilfredsstillelse vært meget god. Grunnet stort fokus på skader, og da spesielt kostnadsdrivende skadesaker grunnet vann på avveie, hvor samtlige blokker har etablert rørfornyning, så har skadeomfanget falt vesentlig. Dette ga borettslaget en positiv effekt inn i 2025, da forsikringspremien kun økte med 5,2 %.

Elbillading

Ohmia Charging har skiftet navn til ANEO. Avtalen vi hadde med Ohmia Charging fra 2022, ble brått endret med priser som skapte stor uro i «lademarkedet». Mange borettslag vurderte sine avtaler, noen sa opp avtalene, og vi registrerte at andre tilbydere var på frierferd med tilbud om utkjøp. Styret valgte å gå i dialog med ANEO. Vi registrerte at et nytt tilbud vi ble lovt i møtet, aldri kom.

Som en konsekvens av uroen blant Tobb-borettslag, valgte Tobb å inngå forhandlinger med ANEO. Avtalen omfattet også Romolslia Borettslag, da vi benytter Tobb som vår forretningsfører.

Den nye avtalen er som følger:

Grunnleggende rabatt:

- fast rabatt på kr. 50,-/mnd. Nytt grunnbeløp er kr. 249,-/mnd. uavhengig av gml. eller ny avtale.

Strømfordel frem til 31.12.2025:

Abonnenter med tidligere fastprisabonnement på 50kWh eller 85 kWh, får en ytterligere rabatt som sikrer av grunnbeløpet ikke overstiger tidligere fastpris.

- Tidligere 50 kWh for 199 kr/mnd = ekstra 50 kr/mnd rabatt

- Tidligere 85 kWh for 229 kr/mnd = ekstra 20 kr/mnd rabatt

I tillegg tilbys en rabatt tilsvarende 50 kWt strøm pr. mnd. basert på snittprisen i strømregion NO3 i 2024 (eks. nettleie).

Styret følger opp saken videre. I dette ligger bl.a. å søke å få etablert ladere hvor dette av forskjellige årsaker ble satt på vent i utbyggingsfasen.

Energikartlegging

Entro er Nordens ledende rådgivermiljø innen bærekraftig drift av bygg. Prosessen med energikartlegging har pågått i alle lag i inneværende periode. Resultatene er oversendt lagene for videre bearbeiding og vurdering av behov iht. til forslagene i rapportene.

Forslagene er omfattende, spesifisert på enkelttiltak og tiltakspakker. Alle enheter er definert med et energimerke. Tiltakslisten er definert på hvilke tiltak som gir prosent besparelse definert til spesifikt energiforbruk. Kostnaden for tiltakene ligger også inne i tabellene.

Enhetslagene vil gjennomføre beboermøter hvor rapportene fra Entro vil legges frem. Det er viktig at beboerne engasjerer seg i prosessene det legges opp til. Før tiltakene videreføres til aktivitet, påligger det styret å ta dette gjennom en generalforsamling hvor størrelsen på tiltakene vedtas.

Merk:

Organiseringen av Romolslia Borettslag skiller seg noe ut fra de fleste andre borettslag. Her har styret vedtatt å opprette en desentralisert organisasjon for å ivareta drift og vedlikehold som tilligger det enkelte enhetslag. Til å følge opp, er det valgt egne styrer som har som oppgave å ivareta dette ansvaret. Å la seg velge til et tillitsverv i et enhetslag, betyr at man har en stemme i beslutningsansvaret som er tillagt enhetsstyrene. Men det betyr også at det kreves

en viss innsats for at resultatene av de vedtak man fatter, og den gjennomføringen man iverksetter, svarer til forventningene man har. Vedtak som fattes i enhetsstyrene får en direkte konsekvens for lagenes økonomi og dermed også for lagets andelseiere.

Her er det viktig å merke seg, at i "Burettslagslova" er følgende nedfelt: "Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd.
3. sal eller kjøp av fast eigedom.
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget **på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.**"

Ny avtale for Kabel-TV og Breddband

Avtalen vi har med Telenor om leveranse av Kabel-TV (KTV) og Breddband (BB) nærmer seg slutten. Styret har derfor hentet inn tilbud fra følgende aktører:

- Telenor
- Global Connect
- Telia

Borettslaget eier all infrastruktur for kabel-TV og breddband fra hovedkoplingen og ut til endepunktet hjemme hos hver andelseier, og kan med dette utgangspunktet tilknytte borettslaget til hvilke operatør man ønsker og som vil gi oss det beste tilbudet.

Årlig hovedettersyn av alle lekeplasser / BevarHMS

Styret valgte å engasjere en utenforstående lekeplasskontroll for gjennomgang av alle lekeplasser i området. Bakgrunnen var en innrapportering av råteskade på et klatrestativ som ikke var avdekket gjennom de kontroller vi er pålagt å gjennomføre, og som rapporteres inn i HMS-systemet vårt, BevarHMS. I erkjennelsen av at våre egne kontroller ikke innehar kjennskapen til, og kunnskapen om

- forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr av 19.07.1996
- norsk Standard NS-EN 1176-1-7, NS-EN 1177
- plan og bygningsloven,

som er vesentlige bestemmelser når det gjelder slike kontroller, ble Bakkes Lekeplasskontroll engasjert.

Rapporten påpekte flere avvik som var kategorisert i 4 kategorier:

A – med fare for død – potensiell feil med fare for død. Bør lukkes snarest.

B – Farlig for alvorlig helseskade – bør lukkes innen 1 mnd.

C – fare for mindre helseskade – bør lukkes innen 1 år.

D – Observasjon.

Kategori/antall: A/1, B/34, C/8 og D/13

A – umiddelbart lukket av vaktmestertjenesten

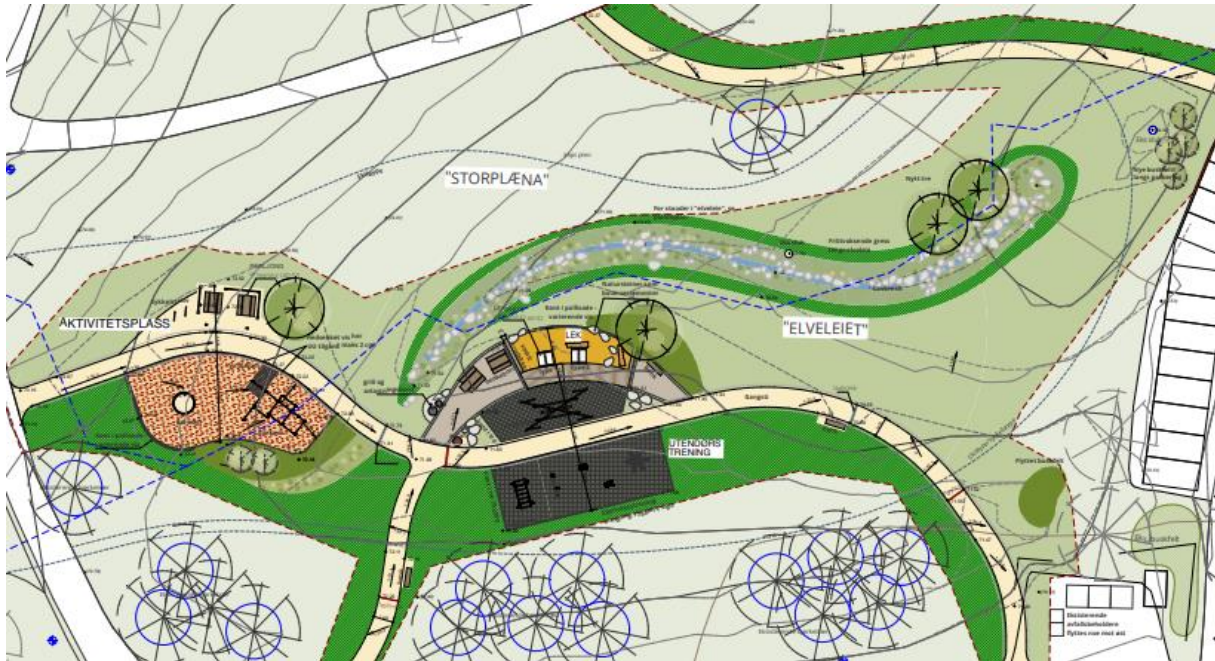
B – flere feil lukket av vaktmestertjenesten. Grunnet lav kapasitet er saken utsatt til våren -25. Flere av de påpekte forhold skal vurderes av enhetsstyrene sammen med vaktmestertjenesten.

Etablering av leke- og aktivitetsarealer. Avtale med Trondheim kommune.

Trondheim kommune skal etablere en leke- og aktivitetspark i Romolslia på friarealet mellom Tamburhaugen, Vargstien og Romolslia, g.nr. 193, b.nr. 3, eid av Romolslia Borettslag og g.nr. 190, b.nr. 6, eid av Trondheim kommune.

Leke- og aktivitetsparken skal opparbeides med utgangspunkt i landskapsplan for området. Planen er utarbeidet med innspill fra elevrådet ved Romolslia skole, beboere i området, og i samarbeid med styret.

Arbeidet vil igangsettes i løpet av våren.



Urban dyrking

Ønsket om å starte opp med dyrking av frukt, bær og grønnsaker kom våren fra lag 81, og hvor lag 82 koplet seg raskt på. Styret søkte deretter Trondheim kommune om støtte til «Urban dyrking», og fikk et tilskudd på kr. 49.990,- (max. kr. 50.000,-).

Begge lag har kommet godt i gang, og interessen har også smittet over på andre. I inneværende år søkte borettslaget om ytterligere kr. 41.000,-, noe som ble innvilget. Siden det foreløpig er satt en grense på kr. 100.000,- pr. lag, så har vel borettslaget nå fått de midler det er mulig å få. Dvs. at enhetene etter hvert nok må påregne egeninnsats i form av egenandeler og også bevilgninger gjennom driften av laget.

Andre forhold

Klagesaker

Klagesaker skal i utgangspunktet søkes løst i dialog mellom partene, hvor enhetsstyret har et særskilt ansvar for å finne en god løsning for begge parter. Høy musikk og festbråk, samt støy fra arbeid i egen leilighet utenfor tidsrommet man har til rådighet, er gjengangere i slike saker. Det synes å være mulig å finne gode løsninger i de saker enhetsstyret involveres i. Dette fører derfor oftest til at sakene finner sin løsning i dialogen som etableres mellom enhetsstyret, klager og påklagede.

I saker som ikke finner sin løsning, eller også at en av partene ikke aksepterer løsningen, kan både enhetsstyret og også andelseierne anke saken inn for

hovedstyret.

Romolslia Borettslag er én juridisk enhet. Det er derfor hovedstyret som er tillagt det juridiske ansvaret i borettslaget. I saker som ikke finner en løsning internt i borettslaget, så kan partene søke assistanse både hos advokat, men kan også søke saken løst gjennom forhandlinger i rettsvesenet. Det er vel sjeldent at klagesaker går så langt som til å bli underlagt en slik behandling.

I perioden har det vært flere klagesaker. Av disse har kun 2 blitt overført hovedstyret. Sakene har funnet sin løsning.

Aktiviteter borettslaget gir støtte til

Eldretreffet - gratis bruk av Rolia 1 g/mnd., og bevilgning til buss på deres årlige tur. Eldretreffet bidrar til turen med egenandel.

Styret innvilger også matserveringen på treffets julebord.

Torsdagstreff - aktivitet i regi av Kirkens Bymisjon og Trondheim kommune. Hver torsdag mellom 11:00 og 14:00.

Det er innført egenandel for deltakerne. Dette dekker de aktiviteter deltakerne blir tatt med på, samt inndekning av servering/lunsj. Evt. overskudd ligger til aktiviteten i Rolia.

Sterk og Stødig - trimaktivitet i regi Trondheim kommune. Hver mandag kl. 11:00.

Ruskenaksjonen - i regi Oppvekstsenteret. Dugnad som støttes av begge borettslag "i grenda".

Romolslia Sportsklubb - støttes med midler til omsøkte aktiviteter.

Viser ellers til oppsummeringen under "Aktiviteter i lagene".

Aktiviteter lagene

Lag 81 - Storflata høyblokk

Styret har i perioden bestått av:

Leder: Ottar Olsbø

Nestleder: Burbuqe Curraj (blokkansv. Storflata 3)

Sekretær: Klas M. Sundelin

Styremedl.: Susanne Gulbrandsen (blokkansv. Storflata 1)

Hans Claussen (blokkansv. Storflata 5)

Varamedl.: Johan Folgerø og Kristine Aas Jørgensen

Det ble gjennomført vanlig vårdugnad i 2024 styret takker alle som var med og slik at det ble pent og ryddig etter vinteren. Sykkeldugnad ble gjennomført og alle sykkelboder ble rengjort. Etter vedtektsendring på generalforsamling 2014 kan alle hensatte sykler fjernes, og ved dugnad kan sykler som har stått i 2 år gis bort. På ryddedugnad for fellesareal var det få ting som var hensatt. Denne dugnaden gjennomføres uten varsel som et ledd i brannforebyggende arbeid og vi henstiller alle til å overholde husordens regler da det ved en eventuell brann kan fellesarealer fylles med røyk. Ting som da lagres vil være til hinder for rømning. Brannvesenet kan gi bøter ved inspeksjon. Ordningen fra 2022 med bruk av containere hver 3. måned som erstatning for hengerne som ble fjernet i 2021 ser ut til å virke tilfredsstillende.

Tidlig på året startet noen i styret en møteplass som er åpen for alle, vaffel og kaffe for en 10er en dag i uken på StorStua, tilbudet ble startet med varer innkjøpt

av styret men drives nå med de midler de får inn. Etter ønske ble det arrangert julebord med mesteparten av maten ble gitt av Rema samt frivillige som sto for matlaging. Neste 20 stykker hadde en veldig trivelig kveld. Sommerfest ble arrangert med godt oppmøte.

Urban dyrkning i området mellom Storflata 1 og Jo Lias v. ble startet med støtte fra Trondheim kommune. Med knappe 30. pallekarmer fordelt på 9 personer som dyrket det de selv ønsket. Dette fortsetter i 2025 og interesserte kan kontakte styret for formidling av kontakt med gruppen.

Porttelefoner med video ble montert til alle. Resterende arbeider fullføres i 2025. For feil eller ønske om å kjøpe ekstrautstyr kan **Fire and Security Systems** kontaktes på tlf: 994 56 395

Aneo som har ansvar for utbygging av ladeplasser startet i 2022 men arbeidet manglet ferdigstilling også i 2024. Hovedstyret har jevnlig dialog med Aneo for oppfølging.

1.søndag i advent var det juletretenning med fakkeltog rundt i borettslaget. Juletrærne i Storflata ble satt opp 2.søndag i advent med besøk av nissen og gløgg til både voksne og barn.

StorStua i Storflata 5 er primært til mindre sammenkomster som bursdagsfeiringer og liknende. Styret har på dugnad oppgradert lokalene i 2015, i 2016 og 2021 med et gratis kjøkken, brukt komfyr, vaskemaskin og maling av vegger. Strikkekafe som startet i 2015 møtes fortsatt annenhver tirsdag kveld på. Bruken er fortsatt kostnadsfri for Storflatas beboere, men andre i Romolslia borettslag kan låne lokalet mot en leie på kr. 500 per gang. Ordningen administreres av enhetsstyret, det er fastsatt egne bruksregler for StorStua.

Lag 82 - Romolslia lavblokk

Styret har bestått av:

Leder: Torbjørn Øyås

Nestleder: Jannicke A. Eriksen

Styremedlemmer: Torill Schjetne og Karin Bakkeland

Styret har gjennomført 7 styremøter og 2 arbeidsmøter i perioden. I tillegg har problemstillinger, spørsmål og svar behandlet gjennom lukket gruppe på Messenger.

Styret har videre jobbet med:

- Energikartlegging, bytte av lys i oppgangene. Avtalen med ANEO følges opp i hovedstyret i dialog med berørte enhetslag.

Garasjer bør det gjøres noe med. Styret valgte imidlertid å legge dette på is pga. kostnadsbildet.

Oppmerking av parkeringsplasser er planlagt sommeren 2025.

Brannvern runde er gjennomført. Det ble funnet noen avvik både på rømningsveier og brannslukkere/-varslere. Avvik skal være lukket på brannvarslere og brannslukkere.

Det ble etablert parsellhage for urban dyrking sommeren 2024 på baksiden av Romolslia 80-82. Det er fortsatt mulig for andre å tilslutte seg. Urban dyrking vil fortsette utvidelse med frukttrær og bærbusker til nytte for alle beboere.

Lag 83 - Fogdenget lavblokk

I perioden vi har lagt bak oss, har styret bestått av:

Styreleder Ketil Hansen

Nestleder Rita Antonsen

Styremedlem Silje Heitmann Pedersen

Styremedlem Ellfrid Johnsdatter Schei

Varamedlem Brit Signe Sæter

Styret har hatt 8 formelle styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt tett kontakt på Messenger, og behandlet saker og spørsmål som har oppstått gjennom en lukket gruppe der. Dette har vært en god måte å holde kontakten på, mellom styremøtene. Gjennom gruppa på Messenger får også styret gjort mer arbeid. Styret har behandlet flere saker. Et eksakt antall er vanskelig å tallfeste, siden noen få saker ikke er protokollført, men har blitt behandlet uformelt.

Det siste året har vært preget av blant annet:

- En omfattende energikartlegging
- Aneo ladeanlegg
- Rens av ventilasjonsanlegg
- Bytte av garasjeporter
- Oppmerking av p-plasser

Styret har også arrangert Tunfest, en sosial sammenkomst for beboere. Slike arrangementer satser vi på å ha som en årlig tradisjon.

I tillegg jobbes det med å utvide renhold, samt fasadevask, slik at borettslaget ser pent ut til sommeren.

Det vil bli gjennomført utskiftning av lysarmaturer i alle oppganger, men her venter vi på energikartleggingens rapport for å avdekke om det er mulig å få Enovastøtte.

Styret har behandlet hastesaker både på Messenger og på telefon mellom møtene, i de tilfellene hvor dette har vært nødvendig. Det siste året har vært uten de helt store prosjektene.

Styret vil takke for tilliten, og for styreperioden vi har lagt bak oss.

Lag 84 – Skårgangen

I perioden har følgende styre fungert:

Leder: Kjetil Våg

Nestleder: Marc Glendenberg

Styremedlem: Nina Jenssen Varskog

Styremedlem: Anne Lise Lesund

Det har i perioden vært avholdt 2 styremøter, ingen beboermøter Det er behandlet 12 saker.

Det er i tillegg avholdt flere uformelle møter der andre saker har blitt diskutert (diverse arbeid ut fra vedlikehold (Plussplan) og energikartleggingen).

Våre viktigste saker i perioden:

- Følge opp Pluss-plan og energikartlegging.
- Utbedring av 2 kummer som hadde synket ned i grunnen/steget opp fra opprinnelig nivå. Grunnarbeidet på disse to plasseringene har vært for dårlig (utført av entreprenør i forbindelse med bygging av carportene).
- Arbeid med energikartleggingen - innhenting av kart og relevant informasjon, møter (både fysiske og digitale) med entreprenør og befaring. Tiltakene som styret kommer til å motta, vil danne grunnlaget for videre planlegging opp mot rehabilitering av bygningsmassen. Den siste delen av kartleggingen gjenstår. Dette innebærer trykktesting av leilighetene for å kontrollere om bygget er tett og sikret mot trekk.

Resultatet av kartleggingen vil bli presentert på beboermøte.

- Sosiale arrangement (Julegate og dugnad). Styret mener det er viktig med slike arrangement, både for det sosiale og for følelsen av tilhørighet. Julegaten 2024 med julelys, julelugg og julebrus ble igjen en suksess med mange oppmøtte, både beboere og besøkende. Styret ønsker innspill til andre sosiale arrangementer vi kan ha framover.

Lag 85 - Romolslia C-hus

Styret har i perioden bestått av:

Leder: Yngve Sæther

Nestleder: Ole A. Lund

Styremedlem: Thomas Sørli

Styremedlem: Elin Heggvik

Det har vært avholdt 12 styremøter og behandlet 34 saker i perioden. Noen saker har vært oppe flere ganger.

Våre viktigste saker:

- Reklamasjon tak
- Vedlikehold gjerder og inngangsparti
- Budsjett og økonomi
- Digitalisering av styremøter og vedlikeholdsplan
- Avfallskontainere
- Energimerkeanalyse

Klagesaker:

- Det har ikke vært klager rettet mot beboere. Kun brev til styret.

Sosiale sysler:

- Lille julaften gikk 2 nisser rundt i laget, med pakker til de minste barna.

Lag 86 - Langhaugen/Burslia

Enhetsstyret for perioden juni 2024 - mai 2025 har bestått av:

- Rita Helen Langmo (leder – tom. 02/25)
- Knut Arne Lillestøl (nestleder – leder fom. 03/25)
- John Kristian Fjellingsdal (sekretær)
- Kenneth Rosvold-Wevang (styremedlem)
- Tatjana Vudrag (styremedlem)

Enhetsstyret har i perioden gjennomført 12 styremøter. Enhetsstyret har behandlet 39 saker, hvorav 35 saker er avsluttet og 4 saker fremdeles er gjeldende.

Enhetsstyret har blant annet jobbet med:

Oppfølging av takenes tilstand – kontroll av tak ble utført i juni 2024. Tilstanden på takene ble beskrevet som lik som 2 år før. Det ble fjernet mose og lappet litt. Ny inspeksjon av tak er bestilt for 2025.

Søppelskur – etter krav fra TRV om utforming av søppelskur, ble enhetslaget pålagt å gjøre nødvendige tilpasninger for å imøtekomme nye HMS krav. Det er utført grunnarbeider og støping.

Høy hastighet i enhetslaget – Flere beboere har tatt kontakt angående uforsvarlig høy fart i enhetslaget, spesielt opp bakken. Styret har bestilt nye fartshumper og ber samtidig om at alle avpasser farten og viser hensyn.

Energikartlegging – i samarbeid med de andre enhetslagene er det gjennomført energikartlegging. Viser videre til hovedlagets beretning.

Styret i Romolslia Borettslag har godkjent årsmeldingen i sitt styremøte 12.05.25

Øivind Juul Schjetne, Yngve Sæther, Ottar Olsbø, Torbjørn Arneson Øyås, Ketil Hansen, Kjetil Våg, Knut Are Lillestøl

Romolslia Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		21 835 728	31 235 928	21 603 860	24 599 144
Felleskostnader kapitaldel		10 881 564	0	10 961 200	9 985 616
Inntekter garasjer		366 541	356 220	368 220	365 820
Utleieinntekter		731 328	704 284	683 600	728 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 273 504	3 039 264	3 273 644	3 515 000
Andre driftsinntekter	1	244 612	171 299	178 000	120 000
Sum driftsinntekter		37 333 276	35 506 993	37 068 524	39 314 380
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 495 548	-4 095 524	-3 585 600	-4 305 700
Styrehonorar		-909 957	-878 338	-885 390	-913 700
Avskrivninger		-1 248 854	-1 431 372	-1 227 505	-1 014 746
Forretningsførerhonorar		-862 639	-832 662	-862 900	-894 300
Honorar administrative tjenester		-422 768	-411 664	-407 000	-433 400
Eksterne honorar	3	-867 815	-237 744	-94 400	-130 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-583 544	-444 014	-494 100	-511 900
Renholdstjenester		-317 146	-292 694	-320 000	-332 000
Løpende vedlikehold	5	-1 461 562	-1 374 138	-1 936 500	-2 105 004
Periodisk vedlikehold	6	-2 503 349	-1 945 736	-1 100 000	-623 001
Elektroniske fellesavtaler		-3 339 978	-3 069 151	-3 273 644	-3 515 000
Forsikring		-2 119 752	-2 476 429	-2 725 000	-2 427 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 899 369	-4 386 330	-4 469 000	-5 787 000
Eiendomsavgifter		-1 941 456	-1 904 708	-2 110 000	-2 047 000
Energi, felles		-979 533	-1 156 585	-1 280 000	-1 155 000
Andre driftsutgifter	7	-964 519	-982 807	-886 300	-1 012 900
Sum driftskostnader		-27 917 784	-25 919 896	-25 657 337	-27 207 951
DRIFTSRESULTAT		9 415 493	9 587 097	11 411 186	12 106 429
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		485 382	697 106	75 000	160 000
Finanskostnader		-4 876 964	-4 301 181	-4 857 800	-4 589 800
Netto finansposter		-4 391 582	-3 604 074	-4 782 800	-4 429 800
Resultat før skattekostnad		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Ordinært resultat etter skatt		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
ÅRSRESULTAT	8, 12	5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Disponering av totalresultat:		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Overført til annen egenkapital		5 023 910	5 983 026	0	0

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	205 688 571	205 709 371
Maskiner	9	1 496 569	2 478 072
Andre anleggsmidler	9	2 059 388	2 305 934
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	815 003	815 003
Sum anleggsmidler		210 059 529	211 308 378
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	212 773	125 155
Periodiserte kostnader	10	3 252 769	856 723
Andre fordringer	10	10 612	46 647
Mellomregning Klare Finans	10	2 044 983	1 776 557
Opptjente renter	10	485 308	436 197
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	11 279 340	11 036 895
Sum omløpsmidler		17 285 785	14 278 176
SUM EIENDELER		227 345 315	225 586 553

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	48 800	48 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	125 348 377	120 324 468
Sum egenkapital		125 397 177	120 373 268
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	82 259 486	86 926 632
Borettsinnskudd	13, 15	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	13, 15	203 100	205 300
Sum langsiktig gjeld		95 445 086	100 114 432
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 643 164	2 304 561
Skyldig off. myndigheter		234 812	281 590
Mellomregning Klare Finans		1 640 246	1 409 843
Forskudd kunder		581 562	493 146
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		310 352	314 776
Påløpte renter		0	131 878
Påløpte kostnader		87 117	136 204
Annen kortsiktig gjeld		5 800	26 856
Sum kortsiktig gjeld		6 503 052	5 098 854
Sum gjeld		101 948 138	105 213 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 345 315	225 586 553
Pantstillelser	13	95 241 986	99 909 132

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, men har panterrett 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.

Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene og grendahuset er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	0	7 649
Strømvavgift eluttak	32 340	28 650
Salg av eiendeler	4 000	0
Offentlige tilskudd	49 990	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	121 198	117 401
Utleie av utstyr og areal	25 500	0
Viderefakturering	11 582	0
Andre driftsinntekter	0	17 600
Sum andre inntekter	244 612	171 299

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	2 700 530	2 443 610
Refusjoner	-62 424	-15 113
Arbeidsgiveravgift	562 365	598 393
Feriepenger	347 389	312 784
Pensjonskostnader	13 173	593 312
AFP-premie	41 532	48 339
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	27 535	1 252
Reisekostnader	1 714	5 869
Andre lønnskostnader	72 766	143 998
Sum personalkostnader	3 495 548	4 095 524

Samlet antall årsverk: 4,03.

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfylder kravene for OTP, og har inngått avtale som fyller lovkravene.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	43 389	46 163
Fakturerte tjenester	728 920	171 500
Juridisk rådgivning	94 663	0
Teknisk rådgivning	843	20 081
Sum eksterne honorarer	867 815	237 744

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder energikartlegging.

Juridisk rådgivning gjelder sak i forb. med mangler etter rehab. av tak.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	26 129	26 955
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	46 865	59 660
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	128 866	45 439
Avtale om skadedyrbekjempelse	24 986	24 675
Avtale om kontroll av el-anlegg	107 889	40 715
Avtale om adgangskontroll og dører	7 900	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	240 909	246 569
Sum drifts- og serviceavtaler	583 544	444 014

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	232 909	210 395
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	53 259	97 453
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	98 862	304 432
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	307 014	240 415
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	325 868	373 935
Reparasjon og vedlikehold uteområde	405 550	97 445
Reparasjon og vedlikehold annet	38 103	50 065
Sum vedlikehold	1 461 562	1 374 138

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 503 349	1 945 736
Sum periodisk vedlikehold	2 503 349	1 945 736

Periodisk vedlikehold gjelder rehab. av piper, utsk. porttlf.anlegg, takinnspeksjon, utbedr. takoverbygg og søppelskur.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	11 262	11 280
Verktøy, driftsmateriell, inventar	53 675	178 944
Kontorrekvisita, trykksaker	19 010	7 944
Drift maskiner	674 193	565 911
Gaver	16 489	3 644
Kostnader vedr. styrearbeid	0	426
Generalforsamling/årsmøte	26 377	20 797
Kurskostnader	0	19 400
Bankgebyrer	1 687	1 675
Andre gebyrer	33 394	26 823
Tilskudd bomiljø	71 219	92 385
Hjemmeside/internett/TV-abo	14 515	27 467
Dagligvarer	24 293	21 240
Julebord/styresamling	9 361	680
Andre kostnader	9 103	4 171
Sum andre driftsutgifter	964 519	982 807

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	9 179 321	7 116 859
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	5 023 910	5 983 026
Tilbakeført avskrivning	1 248 854	1 431 372
Tilgang av anleggsmidler	0	-106 747
Opptak lån	10 070 226	13 443 199
Avdrag lån	-14 737 372	-18 610 994
Innbetalt innskudd	100	200
Utbetalt innskudd	-2 300	0
Overført øremerkede midler	0	-412 248
Uttak øremerkede midler	0	334 657
Årets endring i disponible midler	1 603 417	2 062 462
Disponible midler i periodens slutt	10 782 731	9 179 321
Øremerkede midler garasjer 01.01.	815 003	737 412
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	412 248
Årets uttak fra garasjer	0	-334 657
Totale øremerkede midler i periodens slutt	815 003	815 003
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	11 597 735	9 994 324

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Garasjer	Traktorgarasjer	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 479 924	108 069 627	711 885	756 899	208 000	35 064 486
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 479 924	108 069 627	711 885	756 899	208 000	35 064 486
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	711 885	756 899	133 466	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 479 924	108 069 627	0	0	74 534	35 064 486
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	20 800	0
Antatt levetid i år :			20	20	10	
	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Daghjem	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	241 198	460 076	1 132 483	878 941	1 285 861	496 458
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 198	460 076	1 132 483	878 941	1 285 861	496 458
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	241 198	412 103	0	0	1 285 861	496 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	47 973	1 132 483	878 941	0	0
Årets avskrivninger :	0	12 515	0	0	136 294	0

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Antatt levetid i år :	3	5	5	10		
	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin	Inventar	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	206 965	3 252 570	30 694	8 011 368	187 177	122 314
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	206 965	3 252 570	30 694	8 011 368	187 177	122 314
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	206 965	3 252 570	30 694	6 514 786	187 177	122 314
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	1 496 582	0	0
Årets avskrivninger :	0	97 743	0	981 502	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	3	5	5	3

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
 Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
 Bygningene er anskaffet i 1970 og tomten i 2005. Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1991-2004.

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	815 003	815 003
Sum øremerkede bankinnskudd	815 003	815 003
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	133 722	100 534
Bankinnskudd	11 145 619	10 936 362
Sum bankinnskudd	11 279 340	11 036 895

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	120 373 268	114 390 242
Andelskapital 01.01	48 800	48 800
Andelskapital 31.12	48 800	48 800
Annen egenkapital 01.01	120 324 468	114 341 442
Årets resultat	5 023 910	5 983 026
Annen egenkapital 31.12	125 348 377	120 324 468
SUM EGENKAPITAL 31.12	125 397 177	120 373 268

Andelskapitalen er kr 48 800,- fordelt på 488 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	205 688 571
Restgjeld 31.12	95 241 986

Pålydende pantstillelser var 217 412 500,- per 31.12. Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	83	81	86	85	86	81 - Heislån + refinansiering
Lånenummer:	90517312540	90517312516	14617425	90517312559	90517312567	90517347638
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006	2000	2006	2006	2009
Rentesats:	6.20 %	6.20 %	4.705 %	6.20 %	6.20 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente			Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2041	30.06.2025	30.12.2041	30.12.2041	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	7 296 000	12 046 000	11 700 000	3 344 000	4 770 116	13 950 000
Lånesaldo 01.01:	4 029 107	6 415 325	1 046 815	1 875 557	3 230 825	8 665 184
Avdrag i perioden:	127 628	203 214	689 793	59 413	102 342	470 821
Lånesaldo 31.12:	3 901 479	6 212 111	357 022	1 816 144	3 128 483	8 194 363
Saldo 5 år frem i tid:	3 137 631	4 995 878	0	1 460 572	2 515 975	6 196 852

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	85	83 - Vedlikehold bygninger	85 - Rehab. sopp- og råteskader	85 - Asfaltarbeid	84 - Maling av bygningene	84 - Vedlikehold av terrasser
Lånenummer:	90517347662	90517232490	14635612	90517242046	90517270279	90517270260
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2014	2014	2015	2018	2018
Rentesats:	5.80 %	7.20 %	2.682 %	7.30 %	6.50 %	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Fastrente til 01.06.2035	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2024	30.12.2044	30.06.2035	30.06.2028	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 060 000	2 500 000	15 000 000	1 500 000	3 000 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	855 171	288 455	11 679 026	977 740	1 453 381	3 105 699
Avdrag i perioden:	90 414	288 455	420 568	56 947	288 084	134 907
Lånesaldo 31.12:	764 757	0	11 258 458	920 793	1 165 297	2 970 792
Saldo 5 år frem i tid:	360 336	0	8 978 973	567 263	0	2 154 433

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	86 - Maling av fasader	83 - Rørfornyng	85 - Utskifting av vinduer og dører 1. etg.	81 - Rørfornyng	81 - Rørfornyng	84
Lånenummer:	90517282781	90517284288	90517287619	90517329141	90517329168	90517312508
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2020	2021	2021	2021
Rentesats:	6.50 %	6.50 %	6.40 %	5.90 %	5.90 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.12.2049	30.06.2037	30.12.2030	30.12.2030	21.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000	7 000 000	4 500 000	14 000 000	2 000 000	9 726 607
Lånesaldo 01.01:	877 488	6 353 980	3 259 798	9 401 959	1 715 506	9 006 725
Avdrag i perioden:	334 374	99 561	158 789	1 122 396	204 797	9 006 725
Lånesaldo 31.12:	543 114	6 254 419	3 101 009	8 279 563	1 510 709	0

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Saldo 5 år frem i tid: 0 5 657 470 2 142 502 1 587 994 289 749 0

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	82	84
	Vedl.holdsarb.	
Lånenummer:	90517329478	90517392021
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2024
Rentesats:	6.05 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	13 500 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 688 895	0
Avdrag i perioden:	706 951	171 193
Opptak i perioden:	0	10 070 226
Lånesaldo 31.12:	11 981 944	9 899 033
Saldo 5 år frem i tid:	7 733 838	7 866 322

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14617425	52	6 866	357 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635612	43	261 825	11 258 475

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517242046	43	21 414	920 802
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517270260	51	58 251	2 970 801
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517270279	51	22 849	1 165 299
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517282781	52	10 445	543 140
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517284288	96	65 150	6 254 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517287619	43	72 116	3 100 988
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312516	66	40 510	2 673 660
	66	36 429	2 404 314
	1	35 927	35 927
	33	31 703	1 046 199
	2	26 031	52 062
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312540	96	40 640	3 901 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312559	43	42 236	1 816 148
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312567	52	60 163	3 128 476
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329141	66	53 992	3 563 472
	66	48 552	3 204 432
	1	47 884	47 884
	33	42 254	1 394 382
	2	34 695	69 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329168	66	9 851	650 166
	66	8 859	584 694
	1	8 737	8 737
	33	7 710	254 430
	2	6 331	12 662
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329478	78	153 615	11 981 970
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347638	66	53 436	3 526 776
	66	48 053	3 171 498
	1	47 392	47 392
	33	41 819	1 380 027
	2	34 338	68 676

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347662	43	17 785	764 755
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517392021	51	194 099	9 899 049

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	203 100	205 300
Sum innskudd	13 185 600	13 187 800

ROMOLSLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP "ROLIA"

	2024	2023
INNTEKT		
Utleie av barnehage/lokaler/Rolia	856 526	821 684
Sum inntekter	856 526	821 684
UTGIFTER		
Personalkostnader	124 138	112 037
Løpende vedlikehold	25 216	396 491
Forsikringer	146 126	133 449
Kommunale avgifter	116 399	95 000
Eiendomsskatt	47 567	35 000
Energi, strøm	28 900	23 094
Inventar, eksteriør, renholdsart.	7 906	8 409
Drift og serviceavtaler	17 471	10 844
Sum kostnader	513 723	814 324
Driftsresultat	342 803	7 360
Årsresultat	342 803	7 360

ROMOLSLIA BORETTSLAG

Garasjeregnskap 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>Inntekter</u>		
Leieinntekt garasjer	366 541	356 220
Sum inntekter	366 541	356 220
<u>Kostnader</u>		
Eksterne honorar	-38 929	-37 576
Løpende vedlikehold	0	-416 056
Forsikringer	-26 291	-26 291
Energi, strøm	-45 106	-43 358
Avdrag internt garasjelån (82)	-11 725	-10 700
Sum kostnader	-122 051	-533 981
Driftsresultat	244 490	-177 761
<u>Finanskostnader</u>		
Rentekostnader internt garasjelån (82)	-3 239	-4 300
Sum finanskostnader	-3 239	-4 300
Ordinært resultat	241 251	-182 061
Årsresultat	241 251	-182 061

080 Årsregnskap 2024.pdf for Romolslia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Romolslia Borettslag

Styreleder	Øivind Juul Schjetne (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Yngve Sæther (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Rita Helen Langmo (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Ottar Olsbø (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Ketil Hansen (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Torbjørn Arneson Øyås (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Kjetil Våg (sign.)	12.05.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Romolslia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Romolslia Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-15 07:44:23 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Romolslia Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Sted: Rolia Grendahus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Øivind Juul Schjetne

Vedtak:

Valgt ble: Øivind Juul Schjetne

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Yngve Sæther

Vedtak:

Valgt ble: Yngve Sæther

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

Forslag: Marianne Sandmark

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Sandmark

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Det er 44 stemmeberettigede og to fullmakter.

Totalt 46 stemmer.

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett:44

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede:46

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Bemerkninger til innkallingen:

Møteleder redegjør for feil i den utsendte dokumentasjon.
Valg av leder er utelatt i denne.

Nytt pkt. 5.1 Valg av leder for 2 år ved særskilt valg.
Nytt pkt. 5.2 Valg av styremedlem for 2 år.
Nytt pkt. 5.3 Valg av varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Møteleder redegjør for feil i den utsendte dokumentasjon.
Valg av leder er utelatt i denne.

Nytt pkt. 5.1 Valg av leder for 2 år ved særskilt valg.
Nytt pkt. 5.2 Valg av styremedlem for 2 år.
Nytt pkt. 5.3 Valg av varamedlem for 1 år.

Innkalling godkjent.
Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding for 2024

Deler av årsmeldingen ble opplest og forsamlingen fikk anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør for 2024

3.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskap for laget blir gjennomgått av Kjell Jomar Aune fra TOBB.

Det ble stilt og besvart spørsmål underveis.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

3.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen opplest.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

KPI for april var 2,5%

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: kr. 932 706

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Leder Øivind Juul Schjetne

Benkeforslag: Ole Petter Selnes.

Vedtak:

Valgt som leder for 2 år ble: Øivind Juul Schjetne

43 stemmer totalt

Ole Petter Selnes, 7 stemmer

Øivind Schjetne 34 stemmer

Blanke 2 stemmer

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Styremedlem lag 83: Ketil Hansen
Styremedlem lag 85: Yngve Sæther
Styremedlem lag 86: Rita Helen Langmo

Innstilling fra årsmøtet i lagene:
Styremedlem lag 83: Ketil Hansen
Styremedlem lag 85: Yngve Sæther
Styremedlem lag 86: Knut Arne Lillestøl

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Styremedlem lag 83: Ketil Hansen
Styremedlem lag 85: Yngve Sæther
Styremedlem lag 86: Knut Arne Lillestøl

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Varamedlem lag 81: Burbuqe Curraj
Varamedlem lag 82: Jannicke Adsen Eriksen
Varamedlem lag 83: Rita Antonsen
Varamedlem lag 84: Marc Glendenberg
Varamedlem lag 85: Thomas Aleksander Sørli
Varamedlem lag 86: Knut Arne Lillestøl

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Varamedlem lag 81: Burbuqe Curraj
Varamedlem lag 82: Torill Schjetne
Varamedlem lag 83: Rita Antonsen
Varamedlem lag 84: Marc Glendenberg
Varamedlem lag 85: Thomas Aleksander Sørli
Varamedlem lag 86: Ingrid Hanne Sørdaahl

Protokoll for Romolslia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Øivind Juul Schjetne (sign.)

28.05.2025

Protokollvitne

Marianne Sandmark (sign.)

28.05.2025



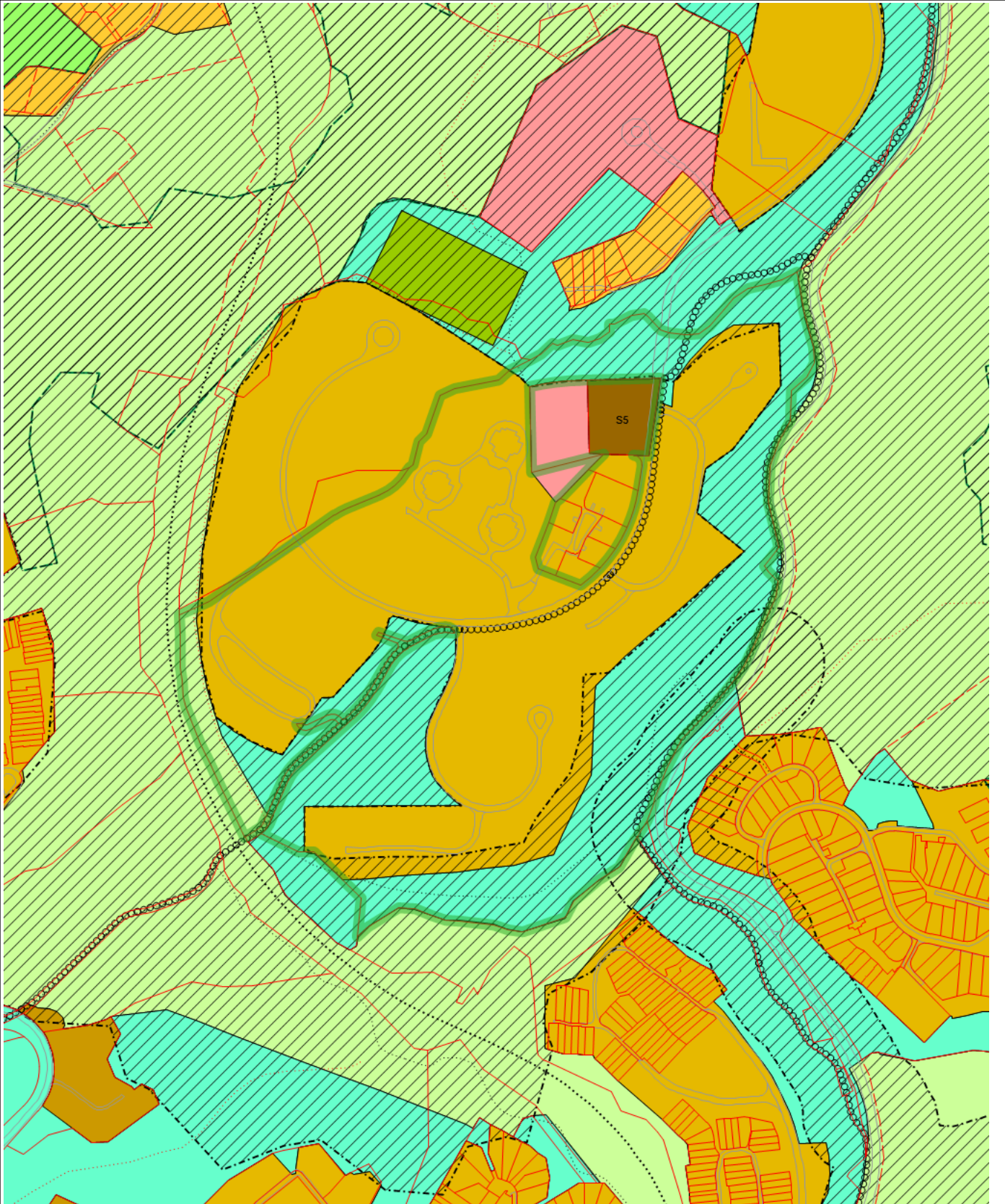
Trondheim

Kommuneplanens arealdel






















Eiendom:	Gnr: 193	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storflata 3 7029 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



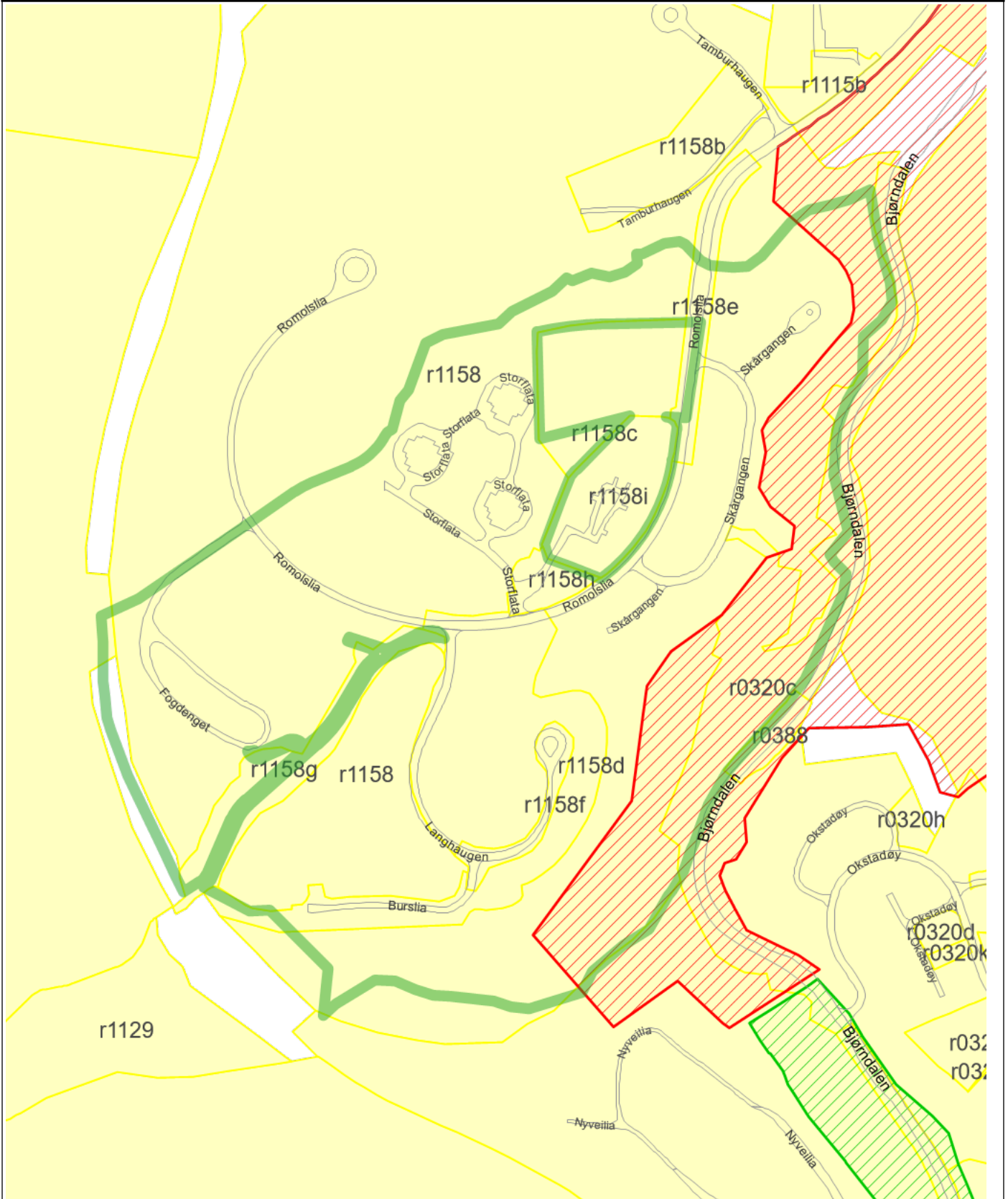
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 193	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storflata 3 7029 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



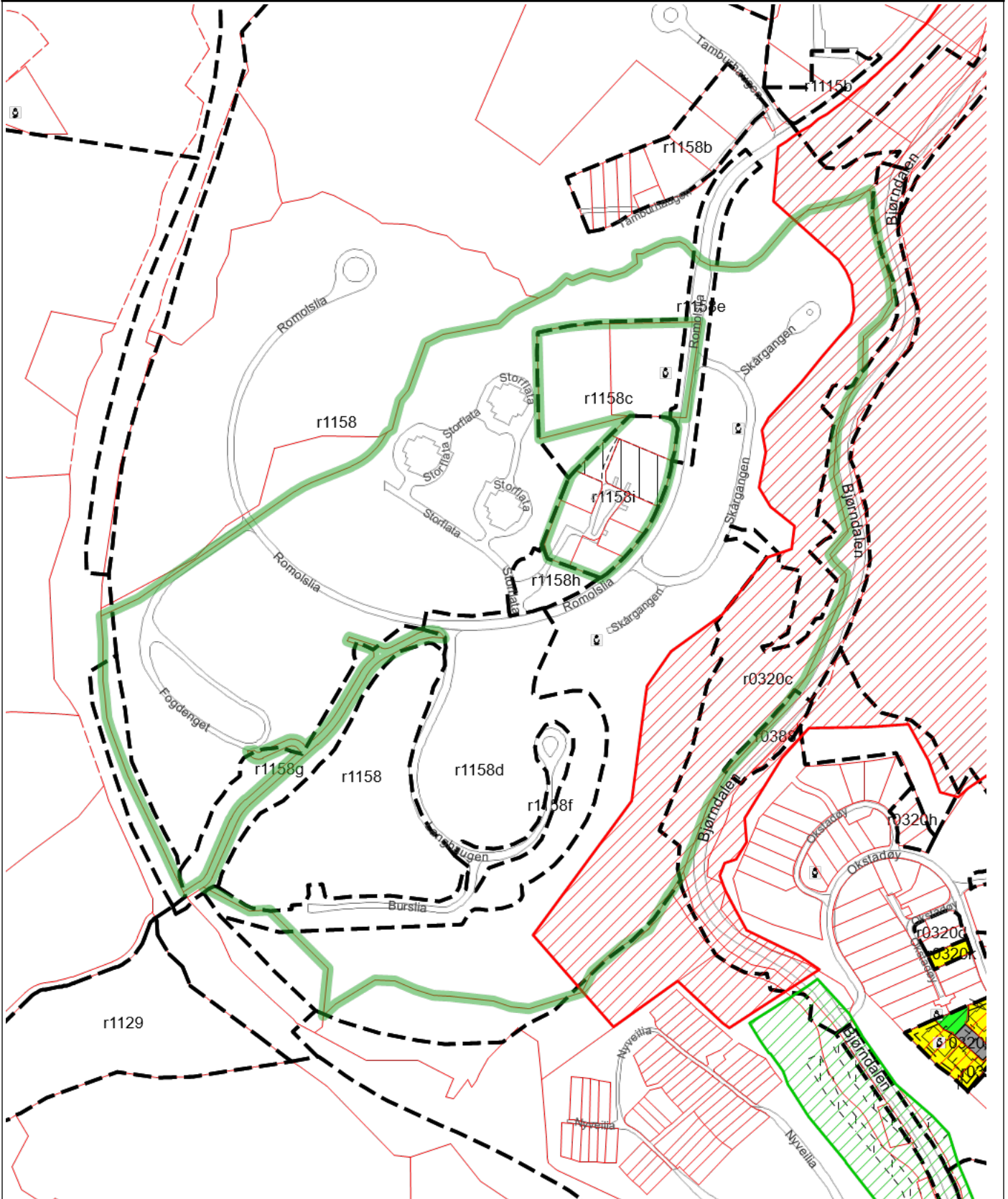
Trondheim

Reguleringsplaner





















Eiendom:	Gnr: 193	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storflata 3 7029 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg
	Bolig		Felles avkjørsel		Felles lekeareal

