

Hjalmar Haalkes veg 6 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1969

BRA: 42 m²

BRA-i: 37 m²

Rapportdato: 6.3.2026 (Gyldig til 6.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40399>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt og malingsavlass/ værslitasje.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og stedvis slitasje/ malingsavlass på enkelte
Kjøkken	TG-2 er satt pga. manglende/ defekt knapp til betjeningspanel og manglende lys.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder på innvendige avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder på sluk, slukløsning uten klemring og ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer i gulv.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. manglende tilluft.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens soverom var opprinnelig delvis åpent areal og er godkjent som sovealkove. Endringen er ikke byggemeldt. Det bemerkes at rommet er mindre enn anbefalt størrelse for soverom.

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

Rom benevnt som soverom er mindre enn anbefalt størrelse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 87cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2026

Rapportdato
6.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Våset Skage**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema utfyllt og gjennomgått før befaringsdato.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel: **Takstmann/ Byggmester**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **416 05 438**
Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hjalmar Haalkes veg 6, 7033 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	79	Bruksnr:	33	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	30	Leilighetsnr:	H0202		
Byggeår:	1969 - Kilde: Midlertidig brukstillatelse						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 2. etasje i et leilighetsbygg oppført i 2 etasjer + loft, over kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Yttervegg oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	37	37 Romfordeling: Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.	0	0	6
Loft	2	0	2 Romfordeling: Bod.	0	0
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	42	37	5	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Totalt m²	4	2	2

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er påvist en loftsbod på 2m² BRA og en kjellerbod på 3 m² BRA som er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. dokumenter i byggesak ble balkonger oppgradert i ca. 1992. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkrete opplysninger vedrørende historikk/ omfang. Selger opplyser at tidligere eier har foretatt reparasjon av balkongen, men med ukjent historikk/ omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tettesjikt ligger under terrassebord og er ikke synlig for kontroll. Balkongen bærer noe preg av aldringsslitasje og har stedvis malingsavflask/ værslitasje. Over halvparten av forventet brukstid har passert på tettesjiktet, noe som gir økt risiko for svikt i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt og malingsavflask/ værslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør fra 1989 i følge datostempling i glass. Ukjent årstall på dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Det ble registrert stedvis slitasje/ malingsavflass på enkelte vinduer.

TG-2 er satt pga. alder og stedvis slitasje/ malingsavflass på enkelte

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2013.

Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen. Det bemerkes manglende/ defekt bryter til betjeningspanel og manglende lys.

TG-2 er satt pga. manglende/ defekt knapp til betjeningspanel og manglende lys.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å undersøke muligheten for utbedring/ utskifting av bryterpanel. Etablering av lys anbefales.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Dagens soverom var opprinnelig delvis åpent areal og er godkjent som sovealkove. Endringen er ikke byggemeldt. Det bemerkes at rommet er mindre en anbefalt størrelse for soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hybelhus (opprinnelige plantegninger) datert 24.10.1969.

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

Rom benevnt som soverom er mindre enn anbefalt størrelse.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
--	---------------------------

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
--	----

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 87cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Innvendige avløpsrør fremstår fra opprinnelig byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/veggjennomføringer.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder på innvendige avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner bør eldre avløpsrør skiftes, alternativt løpende vurdere rehabilitering av eksisterende eldre avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige vannledninger fremstår i hovedsak fra opprinnelig byggeår, foruten punktvis utskiftninger ifbm. oppgradering av kjøkken/ utskifting av varmtvannsbereder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer.

Innvendige vannledninger har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekraner er plassert under oppvaskkum på kjøkken og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

TG-2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner bør eldre vannledninger skiftes.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble foretatt arbeider ifbm. oppgradering av bad i 2013 og inntrekking av 2 nye kurser i 2023. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Rehabilitering av bad med varmekabel." datert 13.03.2013 og "Inntrekking av 2 nye kurser." datert 08.02.2023. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget. Til orientering kom det krav i 2014 om at beredere med effekt over 1500W ikke skal være tilkoblet stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Selv om det ikke er et tilbakevirkende krav, anbefales fast tilkobling.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2012	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2013 av tidligere eier. Eldre ukjent årstall på sluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Fallforhold ble ikke fullstendig kontrollert under dusjkabinett. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning/ oppbrett av tettesjikt ved dør anbefales da evt. oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert. Evt. tiltak vurderes deretter.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Eldre støpejernssluk uten synlig klemring for god tetting, noe som medfører risiko for fuktinntregning mellom sluk og gulvmembran. Over halvparten av forventet brukstid har passert på sluk. Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer i gulv. Tettesjikt bør være avsluttet minst 25mm over flis. TG-2 er satt pga. alder på sluk, slukløsning uten klemring og ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer i gulv.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk. Som et forebyggende tiltak anbefales det etablere bedre tetting rundt rørføringer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen, men det bemerkes manglende tilluft for god luftutskifting. TG-2 er satt pga. manglende tilluft.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluftsspalte ved dør for optimal luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjonen. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

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

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby	Oppdragsnr.	7250141
Adresse	Hjalmar Haalkes veg 6		
Postnr.	7033	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Silje Våset Skage		

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

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

Våtrom

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

☒ 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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier opplyser om at smøremembran ble fornyet/oppgradert i forbindelse med rehabilitering i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Fjeldseth AS/Nordic Bygg i 2013

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fornyet/oppgradert. Har ikke ytterligere informasjon om utført arbeid på bad.

4. Ble sluk skiftet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av bad, med nye varmekabler/el.Arbeid utført av Fjeldseth AS i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema om reparasjon av veranda.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av Basis Bygg AS i 2023.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Inntrekning av 2 nye kurser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
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

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport ved forrige salg, 2024.

Er forholdet utbedret?

Lavt rekkverk på altan - ikke utbedret.Radonmåling - ikke foretatt.Eldre sluk på bad - ikke utbedret.Manglene tilluftsventilering på bad - ikke utbedret.Eldre vannledninger - ikke utbedret.Eldre avløpsrør - ikke utbedret.

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Oppussing av fasader i nabo borettslaget.

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, tømrerarbeid 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/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikehold av veranda (maling).

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?

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S S

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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 næringseiendom
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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

26.02.2026

Signert av

Silje Våset Skage

Vedtekter
for Øvre Nardo Borettslag org nr. 948 777 894
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.01.1970,
endret 29.04.2004, 18.06.2018, 17.06.2020 og 08.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Nardo Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg kan boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere eie til sammen inntil 10 % av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE NARDO BORETTSLAG

HUSREGLEMENT

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vi er alle ansvarlige for at vi har et trygt og trivelig bosted.

DØR

Hovedinngangsdøren skal som hovedregel alltid være låst, men senest etter kl. 23:00 og gjennom natten. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Se kontaktinformasjon ved inngang for innlåsnings assistanse. (Lagt til av styret. Protokollført i styremøte 08.01.2024)

LØSØRE

Det er ikke tillatt å oppbevare løsøre på loft eller i trappeoppgang. Dette vil bli fjernet omgående.

De som har problemer med å få plass i sine boder av en eller annen grunn, bes kontakte styret for tillatelse til oppbevaring. De må da merke sine ting med navn og angi hvor lenge oppbevaringen utenfor egen bod vil vare.

KONTAINER

Kontainer vil bli satt ut hver vår slik at beboerne selv kan fjerne saker de vil ha kastet. Trenger du hjelp med kastingen, kan visevert kontaktes på tlf.: 416 22 261

VASK AV FELLESAREALER

Borettslaget leier inn vaskebyrå som tar gulvvask i fellesrom og trapper hver 14. dag. Laget leier også vaskebyrå til årlig rundvask i felleslokaler.

BRUK AV VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL

Bruk av vaskemaskin og tørketrommel følger «først til mølla-prinsippet». Det anbefales å bruke balje, bøtte eller lignende for oppbevaring av tøy som skal vaskes. Når vask og tørk er ferdig skal klærne tas ut. Om dette ikke blir gjort, kan nestemann ta ut tøyet og legge det i de tilhørende balje, bøtte e.l.

Ikke fyll maskinene så de går med overlast. Dette sliter på maskinene og kan føre til slitasje og skade som medfører dyre reparasjoner eller innkjøp av ny maskin. Tøm ALLTID lofilter i tørketrommel.

Bruk av vaskemaskin og tørketrommel skal ikke forekomme etter kl. 23:00.

Oppstår tekniske problemer med vaskemaskin eller tørketrommel skal visevert kontaktes på tlf.: 416 22 261

AVFALL

Vi har to stasjoner for søppelkontainere i borettslaget. Hver stasjon har tre containere: restavfall, papir og plast. Disse tømmes i henhold til Renholdsverkets program. Er kontaineren full, ta med søppel tilbake, eller sjekk om den andre har ledig kapasitet. Det er forbudt å sette poser med søppel utenfor containere. Det kan tiltrekke seg skadedyr og gir et visuelt dårlig inntrykk av borettslaget vårt.

RO OG ORDEN

Det skal være ro i husene etter kl. 23:00. Det er lytt mellom leilighetene, så ta hensyn til dine naboer. Oppussingsarbeid som medfører støy skal ikke foregå på søndager og andre helligdager. Lørdager skal arbeid som medfører støy avsluttes kl. 18:00. På hverdager skal alt arbeid som medfører støy foregå tidligst kl. 08:00 og avsluttes senest kl. 23:00.

BRUK AV LEILIGHET

Husk at det er borettslaget som eier bygningsmassen, det som selges er retten til å bo i leiligheten. Dette medfører plikter og rettigheter både for beboer og borettslaget.

- Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.
- Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Unngå å spyle matrester ned i avløpsrøret, slik at dette ikke går tett.
- Sett ikke opp markiser, platter, leegger og parabolantenne før styret har samtykket.
- Alle større endringer i bygningsmassen, som fjerning/flytting av vegger og endring av sluk skal **alltid** godkjennes av styret. Endringer gjort uten tillatelse fra styret kan kreves tilbakeført. Skriftlig søknad sendes epost: ovrenardo@styrepost.no

Det må søkes styret i borettslaget via TOBB for godkjenning av fremleie av leilighet uavhengig av familierelasjon eller annet. Skal foreligge godkjenning før innflytte. Framleiets søknad er kun gyldig i 3 år. Se vedtekter. (Lagt til av styret. Protokollført i styremøte 08.01.2024)

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Borettsshaveren er ansvarlig for uforsiktig omgang med vann. På toalettet skal det bare brukes toalettpapir. Gjenstander som våtservietter, q-tips og andre fremmedlegemer skal ikke kastes i toalettet. Det vil føre til at avløpet går tett og at borettsshaveren må dekke omkostninger på utbedring skaden. Beboer må selv sørge for at det tekniske er i god stand.

SKIFTE AV SLUK PÅ BAD

Ved utbedring av bad der sluk må skiftes, dekker Borettslaget deler som går med. Kostnad tilknyttet arbeid, transport o. l. dekkes ikke. Spesifisert kvittering fra rørlegger sendes styret, sammen med opplysninger om kontonummer for refusjon.

VEGGDYRKONTROLL

Borettsshaveren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes skadedyr som veggdyr, skjeggkre, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises skadedyr i leiligheten må borettsshaveren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom borettsshaveren selv ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for borettsshavers regning.

TAKVINDUER

Alle takvinduer skal være lukket ved dårlig vær og om vinteren. Mye nedbør vil føre til vannskade i bygningskonstruksjonen. Manglende oppfølging vil føre til erstatningsplikt overfor borettslaget.

MOTORVARMEUTTAK OG EL-BILLADERE

Det er ikke tillatt å legge skjøteledning fra leiligheten eller fellesrom ut til motorvarmere eller el-billadere, og det skal ikke opprettes egne eller provisoriske løsninger. Motorvarmeuttak skal alltid holdes låst.

DYREHOLD

Vi har ikke noe forbud mot dyrehold i borettslaget, men følgende regler skal følges.

1. Etterlatenskaper fra husdyr innenfor eiendommen og i eiendommens nærhet skal øyeblikkelig fjernes.
2. Hunder skal ikke slippes løs på eiendommen uten eiers tilstedeværelse.
3. Gjentatt støy fra husdyr sen kveld og om natten vil ikke bli akseptert.

Brudd på dette kan føre til oppsigelse av tillatelsen til å ha husdyr, og husdyret må dermed omplasseres eller avlives.

Har du katt, vil vi sterkt anbefale deg å sørge for kastrering/sterilisering. Dette vil hindre lukt og støy fra kattene. Sørg også for at katten ikke blir gående ute slik at den kan komme seg inn i fellesrom.

BRUK AV MOTORKJØRETØY

Rusing av motor og tomgangskjøring over lengre tid vil ikke bli akseptert.

PARKERING

Parkering skal kun foregå på borettslagets parkeringsplass. Parkering av motorkjøretøy uten registreringsnummer, samt parkering av større firmabiler eller annet større nyttekjøretøy, må søkes styret om tillatelse. Overtredelse medfører borttauing av motorkjøretøy på eiers regning.

PLIKTER / MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboere må derfor sette seg inn i og følge dem. For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og evt. tillegg til disse er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

GRILLING

På balkong kan det benyttes enten elektrisk grill eller gassgrill. Det er forbudt med kulegrill, bålpanne eller engangsgrill. Denne skal være plassert på en stødig måte og slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende treverk. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer.

Brudd på disse reglene vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

Det er forbudt med oppbevaring av gasstank på loft eller kjeller, dette gjelder også private boder.

ØVRE NARDO BORETTSLAG

Styret

Sist endret av generalforsamling 08.05.2023

Øvre Nardo Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 459 440	1 326 720	1 459 393	1 466 723
Felleskostnader kapitaldel		186 720	187 920	186 719	344 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		293 760	269 280	294 000	328 000
Andre driftsinntekter	1	20 212	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 960 132	1 783 920	1 940 112	2 138 723
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-55 080	-51 073	-57 387	-61 920
Styrehonorar		-60 000	-60 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger		-5 500	-5 500	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-94 599	-91 577	-94 600	-99 000
Honorar administrative tjenester		-54 892	-33 034	-33 700	-50 000
Eksterne honorar	3	-3 863	-25 639	-20 000	-20 000
Kontingent boligbyggelag		-15 050	-13 975	-14 000	-15 050
Drifts- og serviceavtaler	4	-6 675	-4 090	-8 000	-8 000
Vaktmestertjenester		-171 664	-179 948	-151 000	-182 857
Renholdstjenester		-54 227	-47 912	-51 500	-57 500
Løpende vedlikehold	5	-29 300	-65 832	-70 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 125 097	-443 942	-1 926 300	-2 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-310 027	-276 107	-294 000	-328 000
Forsikring		-188 798	-161 424	-185 500	-202 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-228 889	-234 890	-193 600	-228 000
Eiendomsavgifter		-94 391	-104 991	-110 250	-105 000
Energi, felles		-92 883	-90 235	-90 000	-93 000
Andre driftsutgifter	7	-58 807	-46 100	-50 800	-51 000
Sum driftskostnader		-2 649 742	-1 936 267	-3 436 137	-3 656 827
DRIFTSRESULTAT		-689 610	-152 347	-1 496 025	-1 518 104
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		50 238	28 456	10 000	10 000
Finanskostnader		-189 988	-127 081	-246 936	-223 578
Netto finansposter		-139 750	-98 625	-236 936	-213 578
Resultat før skattekostnad		-829 360	-250 973	-1 732 961	-1 731 682
Ordinært resultat etter skatt		-829 360	-250 973	-1 732 961	-1 731 682
ÅRSRESULTAT	8, 12	-829 360	-250 973	-1 732 961	-1 731 682
Disponering av totalresultat:		-829 360	-250 973	-1 732 961	-1 731 682
Overført fra annen egenkapital		-829 360	-250 973	0	0

Øvre Nardo Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	5 746 171	5 746 171
Andre anleggsmidler	9	16 499	21 998
Sum anleggsmidler		5 762 670	5 768 169
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	3 882	0
Periodiserte kostnader		250 554	256 865
Mellomregning Klare Finans	10	31 054	21 386
Opptjente renter		50 238	28 456
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 994 587	842 619
Sum omløpsmidler		2 330 315	1 149 326
SUM EIENDELER		8 092 985	6 917 495

Øvre Nardo Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 344 213	4 173 573
Sum egenkapital		3 348 213	4 177 573
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	4 046 503	2 124 755
Borettsinnskudd	13, 15	340 000	340 000
Andre innskudd	13, 15	4 400	4 400
Sum langsiktig gjeld		4 390 903	2 469 155
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		293 664	231 726
Skyldig off. myndigheter		3 612	3 502
Forskudd kunder		34 936	20 686
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 112	4 673
Påløpte renter		1 186	0
Påløpte kostnader		14 240	10 180
Annen kortsiktig gjeld		1 118	0
Sum kortsiktig gjeld		353 868	270 767
Sum gjeld		4 744 772	2 739 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 092 985	6 917 495
Pantstillelser	13	4 386 503	2 464 755

Sted: _____, dato: _____

Ingeborg Bakkevoll Eriksen
Leder

Tove Moe Skjølsvold
Styremedlem

Silje Westby
Styremedlem

Martin Fredrik Elias Öhman
Styremedlem

Mats Sørensen Bratvold
Styremedlem

Styret foreslår å gjøre følgende endringer på husordensreglene. Nye setninger eller setninger som er endret på blir markert med **grønn skrift for tydelig gjøring.**

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE NARDO BORETTSLAG

HUSREGLEMENT

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. **Alle er ansvarlige for et trygt og trivelig bosted.**

DØR

Ytterdøren og andre dører inn til fellesområdet skal alltid være låst. Se kontaktinformasjon ved inngang for innlåsningsassistanse.

LØSØRE

Det er ikke tillatt å oppbevare løsøre på loft eller i trappeoppgang. Dette vil bli fjernet omgående.

De som har problemer med å få plass i sine boder av en eller annen grunn, bes kontakte styret for tillatelse til oppbevaring. De må da merke sine ting med navn og angi hvor lenge oppbevaringen utenfor egen bod vil vare.

KONTAINER

Kontainer blir satt ut hver vår slik at beboerne selv kan fjerne saker de vil ha kastet. **Farlig avfall skal ikke kastes i kontaineren.**

VASK AV FELLESAREALER

Borettslaget har avtale med et renholdsbyrå om vask av trappeoppgang hver 14. dag og månedlig vask av kjellergulv og vaskerom. Dørmatter skiftes hver 14. dag. Ta kontakt med styret ved misnøye.

BRUK AV VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL

Det er tilgang til felles vaskemaskin og tørketrommel i hvert bygg. Se regler i vaskerom for bruk av disse. Det er ikke tillatt med vasking etter kl. 23:00. Ta kontakt med styret/vaktmester ved tekniske problemer.

AVFALL

Vi har to stasjoner for søppelkontainere i borettslaget. Hver stasjon har fem kontainere: restavfall, papir, **plast, glass- og metall og matavfall**. Disse tømmes i henhold til Trondheim Renholdsverks program. **Andelseieren er selv pliktig for god avfallssortering.** Er kontaineren full, ta med søppel tilbake, eller sjekk om den andre har ledig kapasitet. Det er forbudt å sette poser med søppel utenfor kontainere. Det kan tiltrekke seg skadedyr og gir et visuelt dårlig inntrykk av borettslaget vårt.

RO OG ORDEN

Det skal være ro i husene etter kl. 23:00. Det er lytt mellom leilighetene, så ta hensyn til dine naboer. Oppussingsarbeid som medfører støy skal ikke foregå på søndager og andre helligdager. Lørdager skal arbeid som medfører støy avsluttes kl. 18:00. På hverdager skal alt arbeid som medfører støy foregå tidligst kl. 07:00 og avsluttes senest kl. 23:00.

BRUK AV LEILIGHET

Husk at det er borettslaget som eier bygningsmassen, det som selges er retten til å bo i leiligheten. Dette medfører plikter og rettigheter både for beboer og borettslaget.

- Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.
- Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Unngå å spyle matrester ned i avløpsrøret, slik at dette ikke går tett.
- Sett ikke opp markiser, platter, levegger og parabolantenne før styret har samtykket.
- Alle større endringer i bygningsmassen, som fjerning/flytting av vegger og endring av sluk skal alltid godkjennes av styret. Endringer gjort uten tillatelse fra styret kan kreves tilbakeført. Skriftlig søknad sendes styret.

FRAMLEIE

Det må søkes styret i borettslaget via TOBB for godkjenning av fremleie av leilighet uavhengig av familierelasjon eller annet. Det skal foreligge godkjenning før innflytte. Framleiets søknad er kun gyldig i 3 år. Se vedtekter.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Borettsshaveren er ansvarlig for uforsiktig omgang med vann. På toalettet skal det bare brukes toalettpapir. Gjenstander som våtservietter, q-tips og andre fremmedlegemer skal ikke kastes i toalettet. Det vil føre til at avløpet går tett og at borettsshaveren må dekke omkostninger på utbedring skaden. Beboer må selv sørge for at det tekniske er i god stand.

SKIFTE AV SLUK PÅ BAD

Ved utbedring av bad der sluk må skiftes, dekker Borettslaget deler som går med. Kostnad tilknyttet arbeid, transport o. l. dekkes ikke. Spesifisert kvittering fra rørlegger sendes styret, sammen med opplysninger om kontonummer for refusjon.

SKADEDYRKONTROLL

Borettsshaveren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes skadedyr som veggdyr, skjeggkre, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises skadedyr i leiligheten må borettsshaveren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom borettsshaveren selv ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for borettsshavers regning.

TAKVINDUER

Alle takvinduer skal være lukket ved dårlig vær og om vinteren. Mye nedbør vil føre til vannskade i bygningskonstruksjonen. Manglende oppfølging vil føre til erstatningsplikt overfor borettslaget.

PARKERING

Parkering skal kun foregå på borettslagets parkeringsplass eller gateparkering. Parkering av motorkjøretøy uten registreringsnummer, samt parkering av større firmabiler eller annet større nyttekjøretøy, må søkes styret om tillatelse. Alle kjøretøy må kunne flyttes ved varsel fra styret, for eksempel ved spyling av parkeringsplassen. Overtredelse medfører borttauing av motorkjøretøy på eiers regning.

EL-BILLADERE

Borettslaget har mulighet for lading av elbil. Andelseier tar selv kontakt med Elaway for distribusjon av dette. Andelseier får tildelt ladeboks og plassen blir da reservert. Det er ikke tillatt å legge skjøteledning fra leiligheten eller fellesrom ut til lading av bil, og det skal ikke opprettes egne eller provisoriske løsninger.

DYREHOLD

Vi har ikke noe forbud mot dyrehold i borettslaget, men følgende regler skal følges.

1. Etterlatenskaper fra husdyr innenfor eiendommen og i eiendommens nærhet skal øyeblikkelig fjernes.
2. Hunder skal ikke slippes løs på eiendommen.
3. Gjentatt støy fra husdyr sen kveld og om natten vil ikke bli akseptert.

Brudd på dette kan føre til opphevelse av tillatelsen til å ha husdyr, og husdyret må dermed omplasseres eller avlives. Har du katt, vil vi sterkt anbefale deg å sørge for kastrering/sterilisering. Dette vil hindre lukt og støy fra kattene. Sørg også for at katten ikke blir gående ute slik at den kan komme seg inn i fellesrom.

BRANNVERN

Borettslaget har røykvarslingssystem fra Elotec Ajax hvor alle røykvarslere innenfor samme hus er seriekoblet. Hver leilighet har en avstillingsknapp som må trykkes på innen to minutter. Deretter har man ti minutter på å lufte ut før alarmen utløses i de andre leilighetene. Dersom flere røykvarslere oppdager røyk samtidig, går full alarm i hele bygget. **Alle boenheter skal være utstyrt med et brannslukningsapparat som er lett tilgjengelig. Disse kontrolleres årlig av NOHA. Ved branntilløp, evakuer bygget og ring 110.**

GRILLING

På balkong kan det benyttes enten elektrisk grill eller gassgrill. Det er forbudt med kulegrill, bålpanne eller engangsgrill. Denne skal være plassert på en stabil måte og slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende treverk. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer. Brudd på disse reglene vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade. Det er forbudt med oppbevaring av gasstank på loft eller kjeller. **Dette** gjelder også private boder.

FRIVILLIG ARBEID

Frivillig vedlikeholdsarbeid ytes det godtgjørelse på kr 200 per time per boenhet. Arbeidet og forventet tidsbruk må i forkant avklares og godkjennes av styret. Det må føres timelister som må godkjennes av styret og styret kan kreve dokumentasjon for utført arbeid.

PLIKTER / MISLIGHOLD

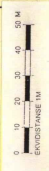
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboere må derfor sette seg inn i og følge dem. For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og evt. tillegg til disse er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

ØVRE NARDO BORETTSLAG

Styret

Sist endret av generalforsamling **16.03.2026**



Kartblad.



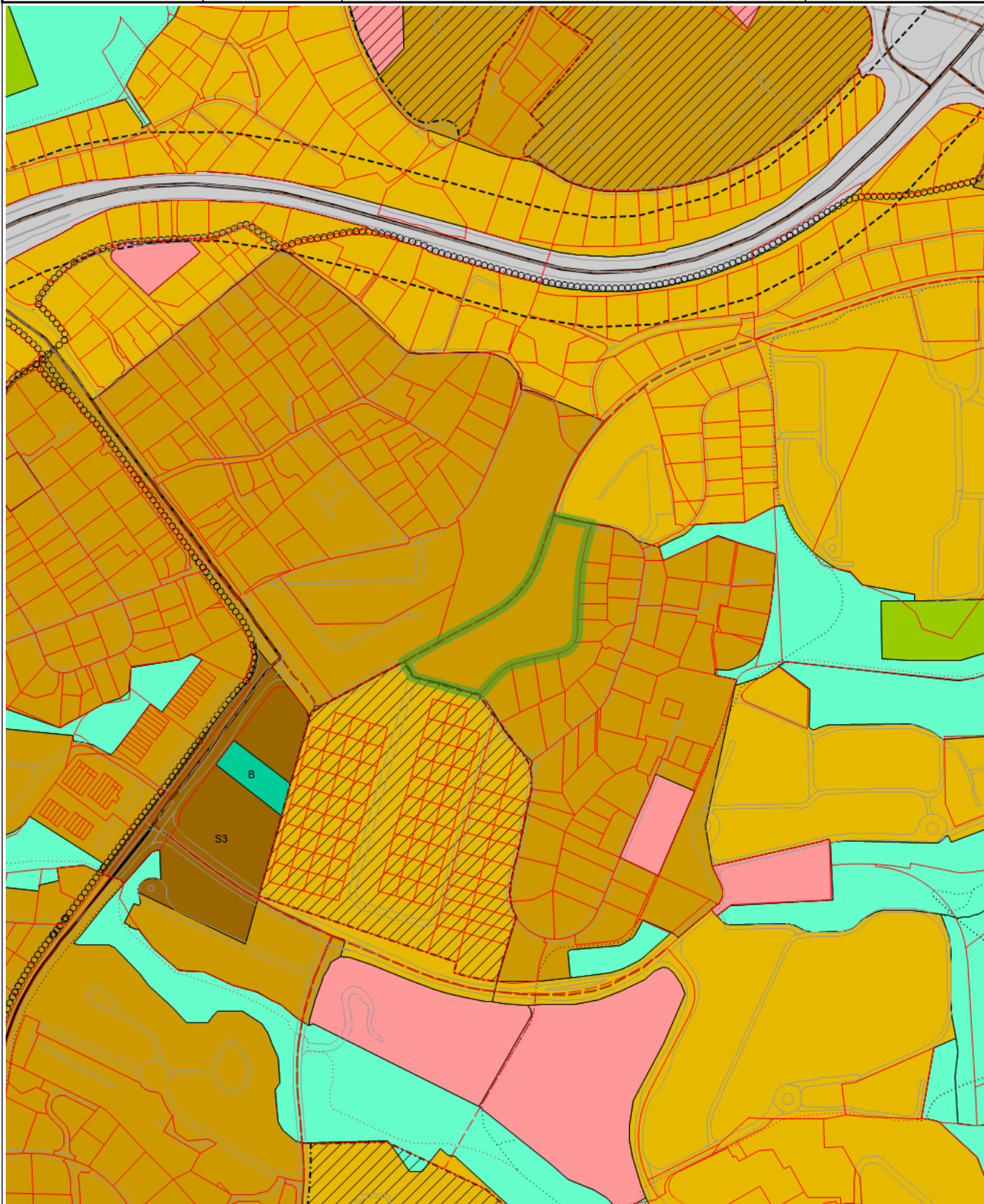
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjarne Ness' veg 2 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

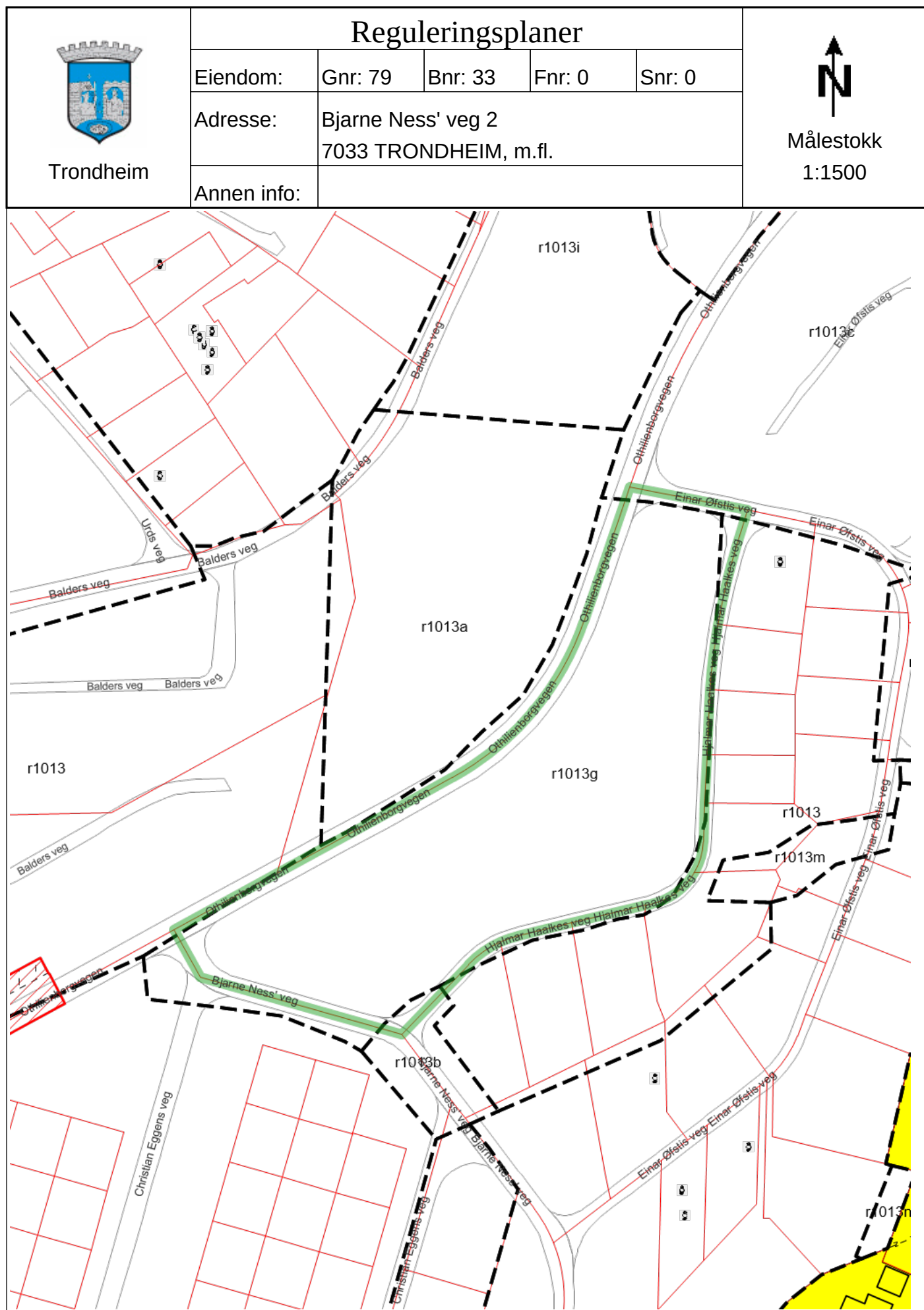


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedveg bru
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Bebyggelse som inngår i planen		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg

V E D T E K T E R

til

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE NORDRE OG SØNDRE
STENDAL I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Det kreves utarbeidet særskilt bebyggelsesplan med vedtekter for arealet avsatt til forretningsvirksomhet og serviceanlegg. For de øvrige arealer gjelder de følgende § 2 - 13.

§ 2.

Tomtedelingen skal foregå etter delinger som er vist på planene og husene skal legges i et slikt forhold til de regulerte veger og tomtegrenser som bebyggelsesplanen viser.

Hvor byplanmyndighetene finner at det ikke forstyrrer helhetsvirkningen kan endringer av husplassering og tomtegrenser tillates.

§ 3.

De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler planen forutsetter.

Byplanrådet kan innenfor rammen av vedtekt til bygningslovens § 28.2 for Trondheim kommune, tillate mindre vesentlige justeringer av vegføringer og veghøyder.

§ 4.

Det skal avsettes areal for 2 bilplasser pr. leilighet på egen grunn. Hvor parkeringen anordnes som fellesanlegg, kan det avsette areal reduseres til 1,5 bilplass pr. leilighet.

Parkeringsplassene skal anordnes slik at de kan bygges ut med garasjer eller takoverbygg i et antall som svarer til en garasje pr. leilighet.

Garasjeporter mot offentlig kjøregate skal ligge minst 5 m fra regulert gatekant.

§ 5.

Etasjeantall for de enkelte hus er påført planen. Byplanmyndighetene kan i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 104 for Trondheim kommune, tillate sokkeletasje i tillegg i enetasjes hus der terrengformen gjør dette naturlig.

§ 6.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15° og 30°.

§ 7.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 8.

Forhager og mellomrom mellom husene må gis en tiltalende ut-

- 2 -

forming og behandling. Bygningsmyndighetene kan kreve utarbeidet felles plan for flere tomter som viser den detaljerte behandling av det nevnte terreng.

§ 9.

Innhegning må ikke være høyere enn 0,8 m.

§ 10.

Det tillates ikke igangsatt industriell, eller annen virksomhet som etter bygningsmyndighetenes skjønn virker sjenerende for boligbebyggelse.

§ 11.

Fra foranstående bestemmelser i § 2 - 10 kan byplanrådet tilte unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og vedtekter.

§ 12.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 13.

Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven, vegloven og de alminnelige vedtekter for Trondheim by og bymark.

--ooOoo--

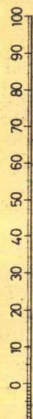
ENDRING AV REGULERINGS- OG BEBYGG- ELSEPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE STENDAL NORDRE OG SONDRE.



TEGNFORKLARING.

- OFFENTLIG KJØREVEI OG PARKERINGSFELT.
- OFFENTLIG GANGSTI OG FORTAU (BANKETTER).
- PRIVAT KJØREVEI OG PARKERINGSFELT.
- AREAL FOR OFFENTLIG FORMÅL (FRIAREAL, PARK, LEKEPLESSER).
- PRIVAT TOMTEGRUNN.
- REKKEHUS OG SMÅHUS.
- FORRETNINGSBYGG OG SERVICESTASJONER.
- AREAL FOR FORRETNINGSVIRKSOMHET OG SERVICEANLEGG.
- PRIVAT GANGSTI.
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN.
- TRAFIKK.
- PRIVATE GARASJER.
- REGULERINGSRENS.
- BEGRENSNING AV IKKE BEBYGGBART AREAL P.G.A. KRAFTLINEFØRING.
- KLOAKK.
- TOMTEGRENS.
- ANGIR ETASJEANTALL (EN ETASJE, TO ETASJER, EN ETASJE + SOKKELETASJE)
- FELLES SØPPELROM

målestokk 1:1000



R 1013 b

Planen er laget etter oppdrag fra O. Lenes A/S,
Trondheim.

Professor arkitekt mml. Herman Krag, Trondheim.

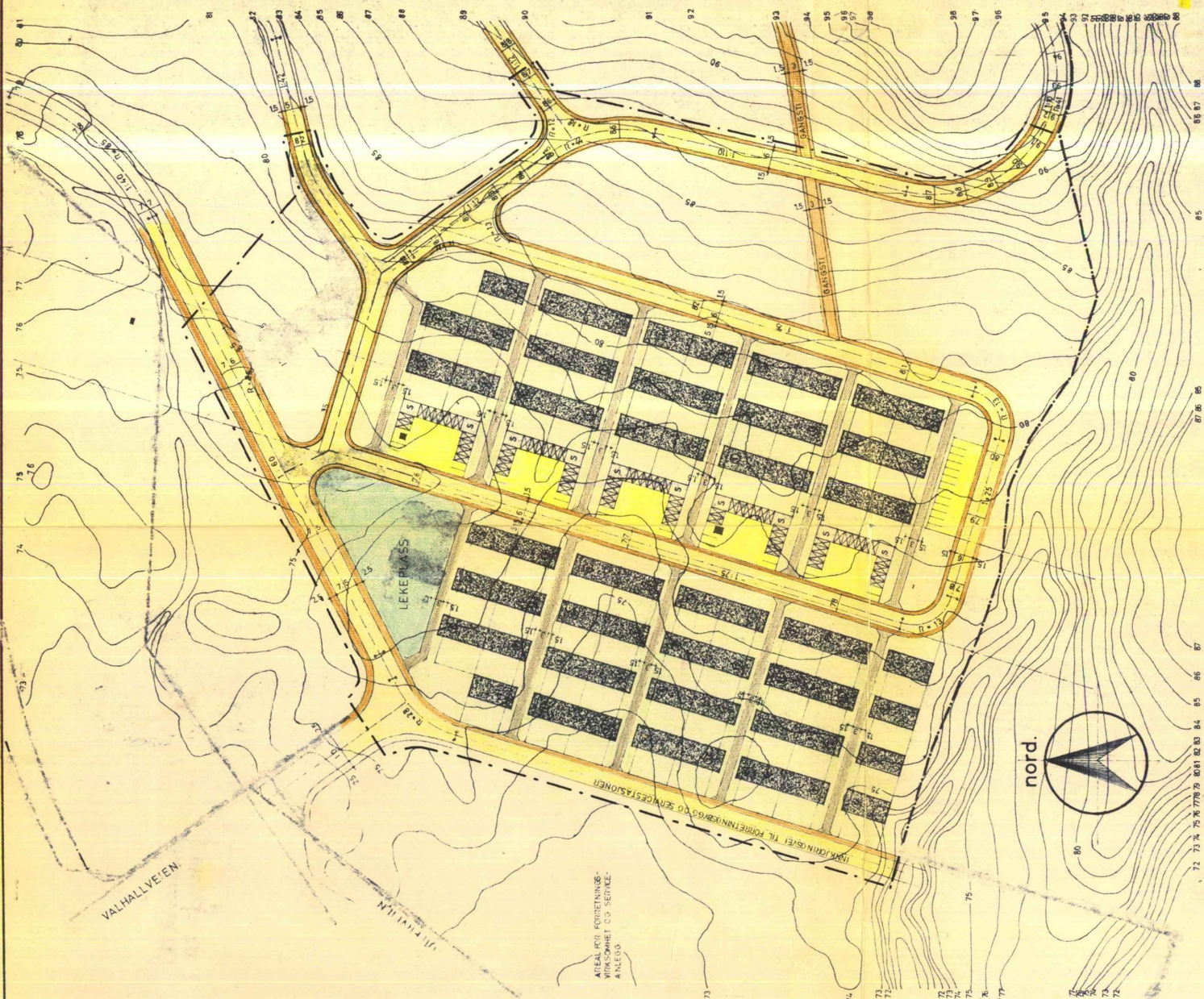
OPPDRA
NR.

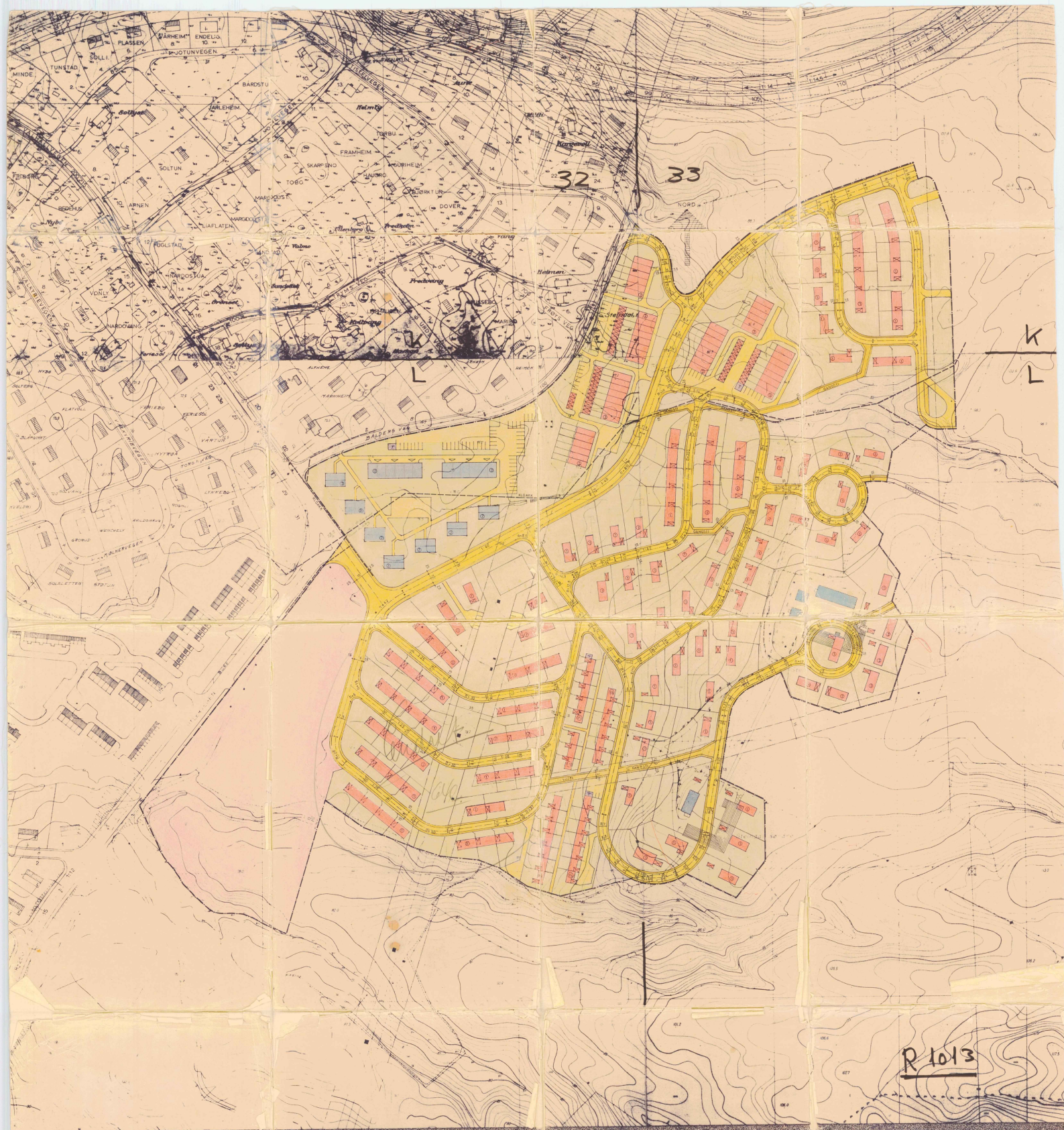
R 1013 b

322-02

TRONDHEIM, 10.3.1965

KORRIGERT
AV
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
2. APRIL 1965
6. APRIL 1965





REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLEN FOR DELER AV EIENDOMMENE STENDAL NÖRDRE OG SÖNDRE

målestokk 1:1000

TEGNERKLARING

- OFFENTLIG KJÖREVEI OG PARKERINGSFELT
- OFFENTLIG GANGSTI OG FORTÅRSBANKETER
- PRIVAT KJÖREVEI OG PARKERINGSFELT
- AREAL FOR OFFENTLIG FORMIDEL (PRIAREAL, PARK, LEKEPLASSER)
- PRIVAT TOMTEGRUNN
- BEKKEHUS OG SMÅHUS
- FORRETNINGSBYGG OG SERVICEBYGG
- AREAL FOR FORRETNINGSVIRKSOMHET OG SERVICEANLEGG
- PRIVAT GANGSTI

- EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- TRAFIK
- PRIVAT GARASJER
- REGULERINGSGRNSEN
- BEGRENSNING AV IKKE BEBYGGBART AREAL PÅ GRUNN AV KRAFTLINJEFÖRING
- KLOAKK
- TOMTEGRNSEN
- ANDRE ETASJEANTALL (EN ETASJE, TO ETASJER, EN ETASJE+SØKKELETASJE)

Planen er laget etter oppdrag fra O. Lenes A/S, Trondheim

Prosjekt arkitekt mnl Herman Krag, Trondheim

30. AUG. 64

R 1013

Skupel på balisida
OBS!

R 1013





G061M
r1013c Peak Kar



0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

R 1013c

AREAL CA.10MÅL

SITUASJONSPLAN 6-50 STER--
BOLIGER M.GARASTER OG PARKERING.
PARSELL AV STENDAL N. OG.S.

1000

Riktig kart. 1013c

Kart 22.7.65

Dato 20.7.65

Seh

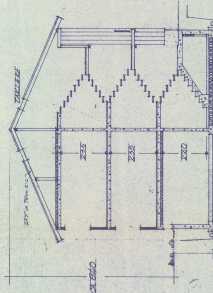
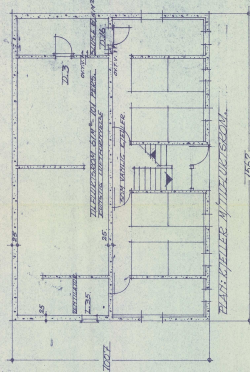
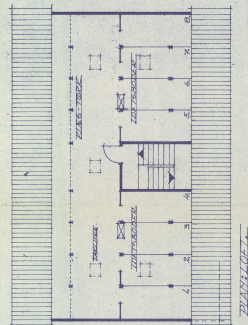
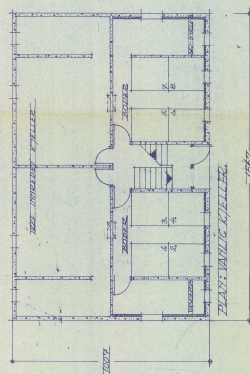
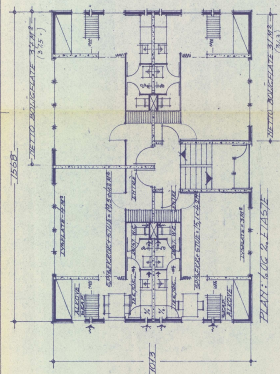
1000

Riktig kart. 1013c

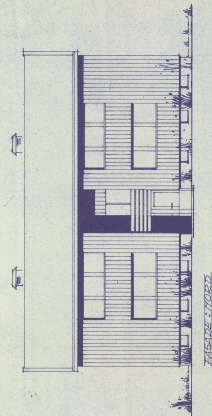
SCHUTTEN OG TONSETH JR. Ark. M.H.A.L. Nordre g 2 Tr.heim - TIL 24105

Erstattet av

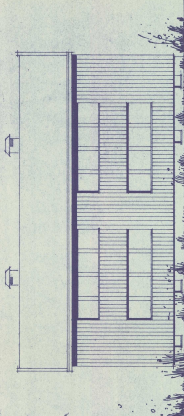
R 1013c



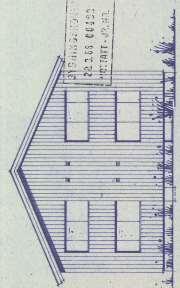
SECTION



ELEVATION



ELEVATION



ELEVATION

BRUTTO AREA : 123.14

3.10.1961

PROJET DE CONSTRUCTION
D'UN IMMEUBLE A 4 ETAGES
A L'USAGE D'HABITATION
SITUATION : 10 - 100 - 200
PROJETANT : M. J. B. B.
DATE : 10 - 100 - 200

Hydromechanics



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Sak nr.:
DB 0478/92

Sak nr.:
DB 0478/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/00463/92

Saksbehandler:
Ingrid Risan

G.Nr. 00000 Br.Nr. 0000 Byggested: HJALMAR HAALKES VEG 2-8
BJARNE NESS V. 2

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BALKONGER.

BYGGHERRE: Sykehusenes B/L v/ Molthe
ANMELDER : Fahleløkk & Stordahl

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 21.02.92.

Søknaden gjelder bygging av tilsammen 40 stk. balkonger ved fem to-etasjes bolighus i Sykehusenes Borettslag. Balkongene skal utføres i tre. Det er oppgitt at avstand fra vegmidte til en av balkongene er 10 m. Byggesakskontoret finner i dette tilfelle å kunne dispensere fra byggegrense mot veg.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningslovens § 7 fra gjeldende regulering når det gjelder byggegrense mot veg, slik at en av balkongene tillates oppført 10 m fra vegmidte.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

DB 478/92

EDKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

- C1 Statistiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.
- C2 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.
- C3 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.
Kfr. kap. 43:31.

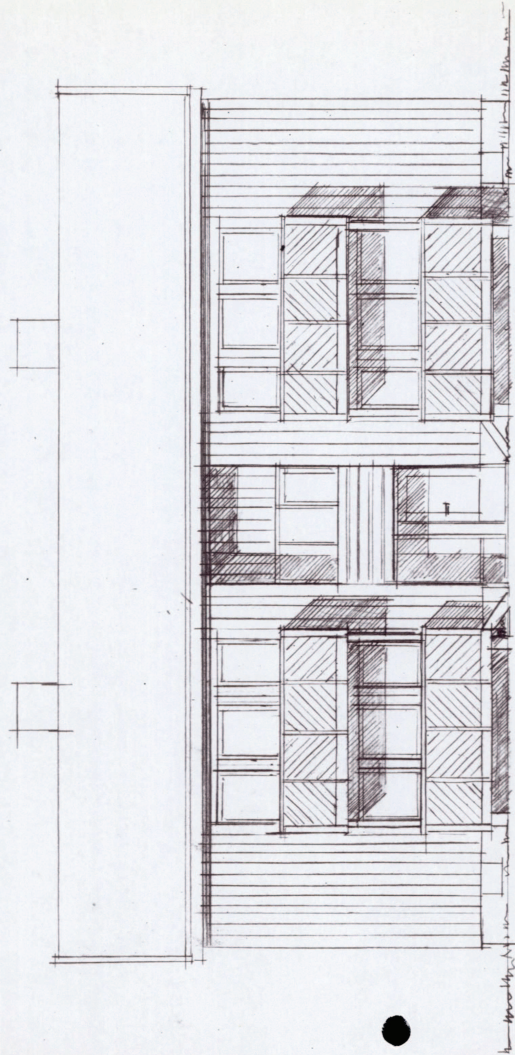
BYGGESAKSKONTORET 19.05.92.

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

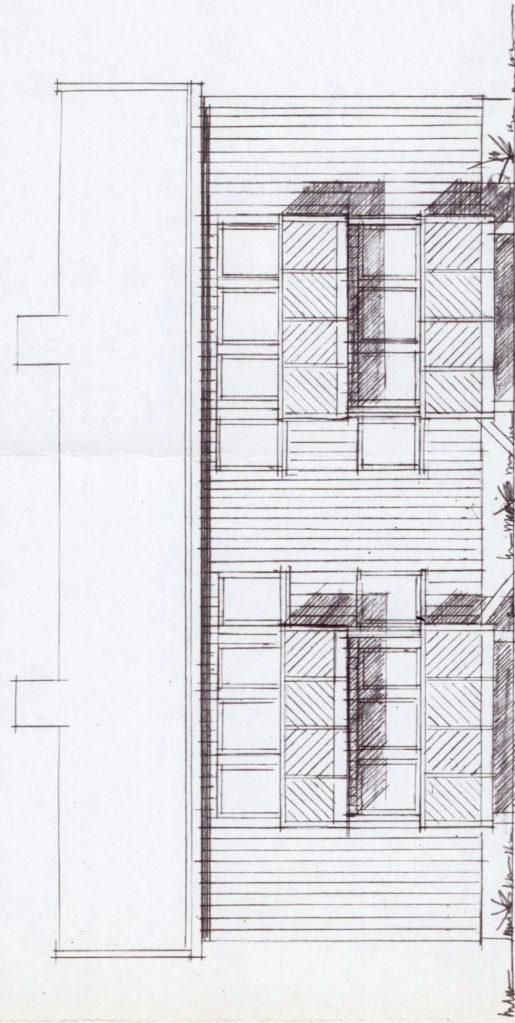
Ingrid Risan
Ingrid Risan
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

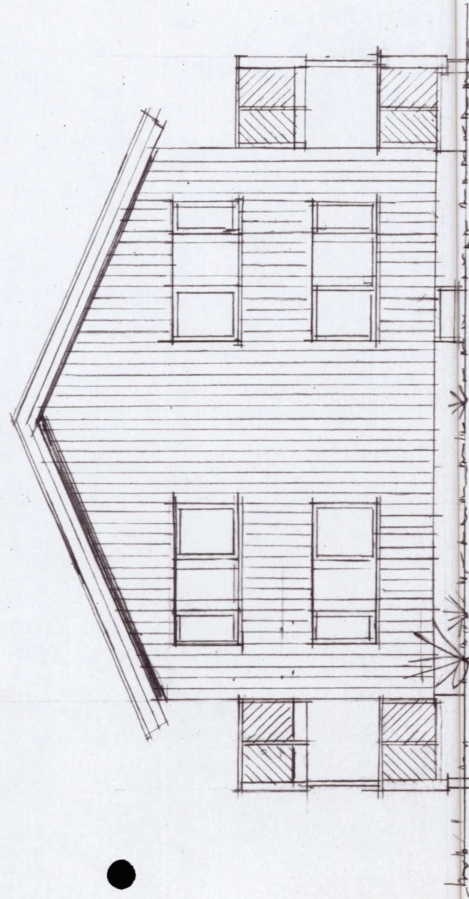
Marit Larsen



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD OG SYD

TRONDHEIM
19.05.92 00479
BYGNINGSRAD

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1992 -02- 21
Reg. nr.
Ref. nr. 00463/92

SYKEHUSENES BORETTSLAG II SAK 91034
NYE BALKONGER-FASADER- M = 1:100 TEGN. 03
TRONDHEIM, OKT. 1991-REV. 14.11.91
SIGN. Fahlelekk
Fahlelekk & Stordahl
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
Boks 1316, Jernstetla, 2002 Trondheim, tlf. 07-99 00 10

SYKEHUSINES BØRSTISLAG II	SAK 91034.
PLAN NYE BALKONGER - M = 1:100	TEGN. 02
TRONDHEIM, OKT. 1991-DIV. 14.11.91	SIGN.
 Fahleløkk & Stordahl SIVILARKITEKTER MNAL - NPA Bosse 1016, Jarlestra, 7002 Trondheim, tlf. 07/42 00 10	Fahleløkk

U.E.H.
Krambugt. 1,
7000 Trondheim.

Midlertidig brukstillatelse.

De meddeles midlertidig brukstillatelse for hybelhus på Bjarne Næss veg nr. 2 og Hjalmar Haalkes veg nr. 2-4-6-8.

Husene er oppført i samsvar med planer godkjent av Trondheim bygningsråd.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 24.10.69.

K. M. Dahn

Hjalmar Haalkes veg 6

Nabolaget Steindal/Nardo sørøst - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Einar Øfstis veg	2 min
Linje 22, 115	0.1 km
Lerkendal stasjon	6 min
Linje R70	2.5 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.4 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.)	6 min
326 elever, 17 klasser	0.5 km
Nardo skole (1-7 kl.)	14 min
288 elever, 19 klasser	1.2 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	18 min
443 elever, 21 klasser	1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	8 min
449 elever, 28 klasser	0.7 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	5 min
400 elever, 22 klasser	2.8 km
Strinda videregående skole	7 min
1150 elever, 17 klasser	3.1 km
Trondheim Katedralskole	10 min
600 elever, 21 klasser	4.1 km

«Rolig strøk uten gjennomgangstrafikk.
Sentralt og samtidig kort vei til turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

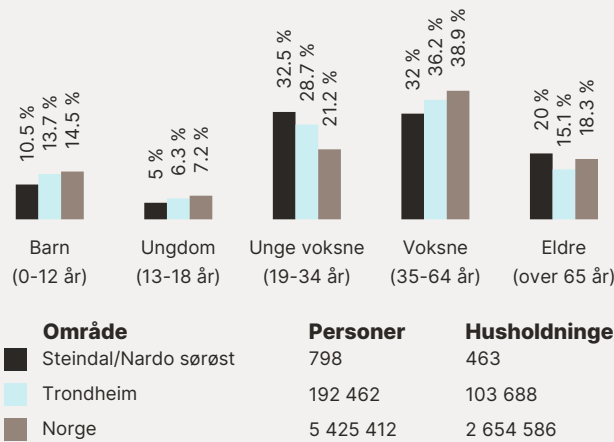


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestlia barnehage (1-5 år)	7 min
88 barn	0.5 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år)	9 min
28 barn	0.7 km
Sollia barnehage (1-5 år)	13 min
53 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Nardo	6 min
Post i butikk	0.5 km
Bunnpris Vestlia	11 min
Søndagsåpent	0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering
Lett 94/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport



Othilienborg kunstgressbane
Fotball
9 min 150m
0.6 km



Steindal skole
Aktivitetshall, ballspill
7 min 150m
0.6 km

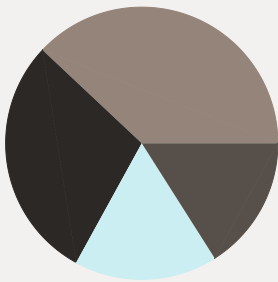


TrenHer Nardo
11 min 150m



3T-Moholt
14 min 150m

Boligmasse



29% enebolig
17% rekkehus
38% blokk
16% annet

«Roleg strøk, kort veg til gode skular, mange typar butikkar i nærområdet, kort veg til lege, tannlege, fysioterapi, bibliotek. Vestvendt med kveldssol.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

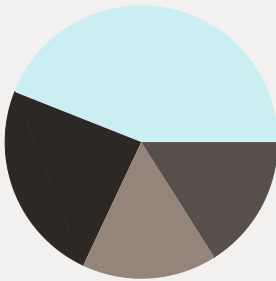


Nardo centeret
5 min 150m



Boots apotek Nardo
5 min 150m

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
44% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 52%

Steindal/Nardo sørøst
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

