

The image shows a modern apartment building with a large wooden deck. The building has a mix of yellow and grey siding. Large glass doors and windows offer a view of a forested hillside and a blue sky with white clouds. On the deck, there is a black pergola structure, several potted plants, and outdoor furniture. The overall atmosphere is bright and airy.

aktiv.

Øvre Terrasseveg 3, 7506 STJØRDAL

4-roms leilighet med strålende utsikt | Terrasse på 74 kvm. | Enkel adkomst til grøntareal for f.eks. lufting av husdyr



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Lars Valstad

Mobil 957 37 870

E-post lars.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 642 207,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 593 557,-
Felleskostn.: Kr 7 814,-
Selger: Jan Kåre Alvestad

Salgsobjekt: 4-roms andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 105/112 kvm
Tomtstr.: 22280 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 562
Andelsnr.: 66
Oppdragsnr.: 1704250094

4-roms leilighet med strålende utsikt | Terrasse på 74 kvm. | Enkel adkomst til uteområde

Aktiv Eiendomsmegling v/Lars Valstad har gleden av å presentere Øvre Terrasseveg 3. En tiltalende og velholdt 4-roms leilighet med gode solforhold og fantastisk utsikt over Stjørdal og inn mot Trondheim.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Flislagt bad med gulvvarme
- 3 soverom
- Pent uteområde på 81 kvm. med bod og pergola
- Trappefri tilgang til fellesareal/grøntareal bak bygningsmassen
- Kort vei til barnehager og Fosslia barneskole
- Rolig nabolag og flere gode turmuligheter i nærområde
- Bussholdeplass like ved leiligheten

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Eiendomsinformasjon

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, gang, vaskerom, bod, bad, to soverom, to stuer (hvorav den ene stua kan brukes som soverom) og kjøkken

BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje

11. etasje

74 m² Takterrasse

Tomtetype

Eiet og festet

Tomtestørrelse

22 280 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet og festet tomt, felles for borettslaget. Husby borettslag har flotte opparbeidede fellesareal med sittegrupper, prydbusker, og lekeplass med blant annet kunstgressmatte og sjakkspill.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i øverste etasje i de populære terrassehusene i Husbykleiva, ca 1,5 km. fra Stjørdal sentrum. Skoler, barnehager og idrettsanlegg i gåavstand fra leiligheten. Kort vei til flotte turområder sommer som vinter. Fra leiligheten har man panoramautsikt over Stjørdal og Trondheimsfjorden. Utmerkede solforhold. Holdeplass for kollektivtransport like ved leiligheten.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bestående av leilighets- og eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere skoler og barnehager innenfor overkommelig avstand. Det er ca. 500 meter til Fosslia barneskole, 1,5 km til Stokkan ungdomsskole og 1,9 km til Ole Vig videregående skole.

Skolekrets

Fosslia barneskole
Stokkan ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste knutepunkt for buss er like ved leiligheten.
Stjørdal stasjon ca. 3,6 km unna leiligheten.
Trondheim lufthavn Værnes ca. 8 minutter unna.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetene er utført i betong med flatt tak, hvor delvis taket på underliggende leilighet utgjør terrasse i ovenforliggende leilighet. Tak/terrasse er tekket med asfaltapp og vinduer er av 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: År 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: Antall år 21 Antall måneder 1

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eltilsynet 2025

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Administreres av Husby BL

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehab av alle leiligheter utvendig, nye terrassedekke mv.

Arbeid utført av: Husby BL

Innhold

Leilighet:

Entrè, vaskerom, stue, kjøkken, gang, 3 soverom, bad/wc og bod.

Terrasse:

Stor utvendig bod på terrassen. Elektrisk markise over stuevinduer. Fastmontert pergola med justerbar vegg.

Standard

Entré:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Innehar skyvedørsgarderobe. Sikringsskapet er plassert her. Dør-/callingsystem med kamera for fjernåpning av ytterdør.

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Det er etablert kran og avløp for vaskemaskin, utslagsvask og VVB på rommet. Innehar garderoreskap.

Stue:

Parkett på gulv, fliser på gulv foran balkongdør, malte slette vegger og malt himling.

Kjøkken:

Laminat på gulv, panel på vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning av type Drømmekjøkken fra Røskft med over- og benkeskap. Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate, plater på vegg og over benkeplate. Integrerte hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator.

Vannkoker og såpedispenser i servant.

Gang:

Parkett på gulv, panelplater på vegg og malt slett himling.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og takplater i himling. Innredning med servant, høyskap og speilskap. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Innehar varme i gulv.

Soverom:

Gulvbelegg, malte slette og panel på vegger og malt slett himling. Innehar garderobeskap.

Soverom:

Gulvbelegg, malte slette og panel på vegger og malt slett himling. Innehar garderobeskap.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slette og panel på vegger og panel i himling. Innehar panelovn. (Brukes i dag som stue).

Bod:

Belegg på gulv, panel på vegger og malt himling. Ventilasjonsaggregat er plassert her.

Takstmanns vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Bygningsdeler med TG2:

Terrasse:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad - Totalvurdering av overflater:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Noe bom i flis ble avdekket.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det videre bruk av tett dusjkabinett i påventede av evt renovering.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer i kjøkkeninnredning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har tegnet kollektivavtale med Telenor for TV/internett. Inkl. i månedlige felleskostnader.

Parkering

Borettslaget har 36 garasjer i rekke og 70 parkeringsplasser hvorav 22 med motorvarmer. Søknad om garasje- eller parkeringsplass sendes styret i Husby Borettslag. Det betales innskudd for garasje/parkeringsplasser i Husby Borettslag. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB.

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Ladepunktet skal tilkobles borettslagets infrastruktur for elbil-lading, og andelseier skal benytte ladestasjon fastsatt av borettslaget. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Andelseier må videre innbetale en engangskostnad til borettslaget forut for tilkobling.

Lading av elbil og ladbare hybrider er forbudt fra stikkontakter og andre innretninger både i garasjer og fra egne terrasser og lignende.

Denne andelen har montert ladepunkt for elbil. Ladeinstallasjonen medfølger i handelen.

Forsikringsselskap

If skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002952491

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Hegra Sparebank i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og luft-luft varmepumpe

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 950 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 822 710,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 290 841,- pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter, avdrag, elektroniske fellesavtaler (kollektiv avtale med Telenor), driftsdel (bl.a. kommunale avgifter, renovasjon, vaktmestertjenester, felles forsikring (ikke innbo)).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 814

Andel Fellesgjeld

Kr 642 207,- pr. 30.09.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 009

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 764

Andel fellesformue

Kr 30 978,- pr. 31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Husby Borettslag

Organisasjonsnummer

957132596

Andelsnummer

66

Om borettslaget

Husby borettslag har flotte opparbeidede fellesareal med sittegrupper, prydbusker, og lekeplass med blant annet kunstgressmatte og sjakkspill. I tillegg har borettslaget utleielokale med takterrasse som man kan benytte seg av, enten man ønsker å nyte solen på takterrassen for seg selv, eller leie for private sammenkomster som for eksempel jubileum eller konfirmasjon. Det er også muligheter for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 14625468530, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 1.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 13.03.2025: 35 267 815

Andel av saldo: 562 782

Første termin: 30.06.2020 Første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2036)

Fastrente til 01.07.2030

Lånenummer: 23568, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 13.03.2025: 17 913 665

Andel av saldo: 52 118

Første termin: 30.12.2013 Første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 30.12.2048)

3 mnd Nibor + magin

Lånenummer: 00000037598, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 5.37% pa.

Antall terminer til innfrielse: 127

Saldo per 13.03.2025: 46 765 174

Andel av saldo: 144 345

Første termin: 31.01.2022 Neste avdrag: 30.04.2026 (siste termin 31.10.2056)

3 mnd nibor + 0,95 % margin

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.04.2026 utgjøre ca kr 391,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Gjensidig oppsigelsestid med 6 måneder skriftlig varsel.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Årsresultat pr. 2024: kr. 3 512 962,-
Egenkapital pr. 2024: kr. 111 016 804,-
Disponible midler pr. 2024: kr. 4 173 716,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i borettslagets regnskap som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til lov er det nå tillatt å holde husdyr i borettslag såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Hundeeiere må overholde båndtvangen, og alltid ha med seg plastpose for å ta opp ekskrementer etter hunden. Alle katter som oppholder seg utendørs skal ha halsbånd med navn og telefonnummer til eier. Det er kun tillatt med ett husdyr pr. leilighet. Dispensasjon kan gis av styret i særlige tilfeller.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 562 i Stjørdal kommune. Andelsnr. 66 i Husby
Borettslag med orgnr. 957132596

Tinglyste heftelser og rettigheter

I følge grunnboksutskrift datert 24.09.25 foreligger følgende tinglyste heftelser/
rettigheter:

- Heftelser i eiendomsrett:

1971/2376-3/67 29.03.1971 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,680

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

- Heftelser i festerett:

1971/2376-3/67 29.03.1971 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,680

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 562 i 5035 STJØRDAL kommune

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

- 1977/1299-1/67 04.02.1977 OBLIGASJON

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 3 374 800

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 2061030

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/4267-1/67 02.05.1990 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1990/4266-1

1993/6648-1/67 04.08.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1994/907-1

2005/5496-1/67 07.06.2005 ** DIVERSE PÅTEGNING

Mortifisert iht lov av 23.okt 1959 prf 1, 1.ledd,

jfr prf 2.

Sak nr: 05-39584 tvi-verd

Nytt originaldokument utstedt den 7. juni 2005.

2005/10971-3/67 25.10.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/5872-1

2005/10971-4/67 25.10.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

SIDESTILT MED: FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

2005/10972-1

2005/10971-5/67 25.10.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/5094-1
2005/10971-7/67 25.10.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/9644-1
2006/1519-1/67 13.02.2006 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2006/1520-1
2020/2146180-1/200 24.02.2020
21:00
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/755814-1

- 2005/10972-1/67 25.10.2005 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 34 249 110
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7098165
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/10972-2/67 25.10.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
SIDESTILT MED: OBLIGASJON 1977/1299-1
2006/1518-1/67 13.02.2006 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2006/1520-1
2020/2146227-1/200 24.02.2020
21:00
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/755814-1

- GRUNNDATA
1971/1484-2/67 25.02.1971 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 102
Gårdsnummer 102, Bruksnummer 562 i 5035 STJØRDAL kommune
BNR: 2

- 2018/17905-1/200 01.01.2018
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1714 GNR: 102 BNR: 562

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger godkjent vedtak på to nedgravde avfallscontainere, datert 15.10.2013
- Det foreligger ferdigattest for felles garasjeanlegg, datert 24.10.1994
- Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarm- og ledlysanlegg, datert 15.09.2020
- Det foreligger brukstillatelse for Husbyberget gnr. 102, bnr. 562 m/flere, datert 02.01.1973

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via felles private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Eiendommen ligger i et område regulert til:

Boligbebyggelse - Nåværende - Kommuneplan (5.10.2017)

Bevaring naturmiljø - Kommuneplan (5.10.2017)

Ras- og skredfare - Kommuneplan (5.10.2017)

Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass - Kommuneplan (5.10.2017)

Gjeldende regulering:

5035 1-162 Husby Amfi (25.4.2002) Felles gangareal, felles lekeareal, blokkbebyggelse, felles avkjørsel, felles garasjeanlegg, felles parkeringsplass, annet friområde.

5035 1-019-A Parkeringsplass foran Terrassehusene (11.5.1995)

5035 1-019 Terrassehus på Husbyberga (23.10.1970)

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Bruken kan overlates for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie). Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Andelseier plikter å holde borettslaget orientert om hvor vedkommende kan treffes, både på mail og telefon.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønske i budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

642 207 (Andel av fellesgjeld)

3 592 207 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 593 557 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 601 457 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 604 257 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,-, gebyr for betalingsutsettelse kr 1 900,-, markedspakke basis 12 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 600,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 305,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars Valstad
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
lars.valstad@aktiv.no
Tlf: 957 37 870

Oppdragstaker

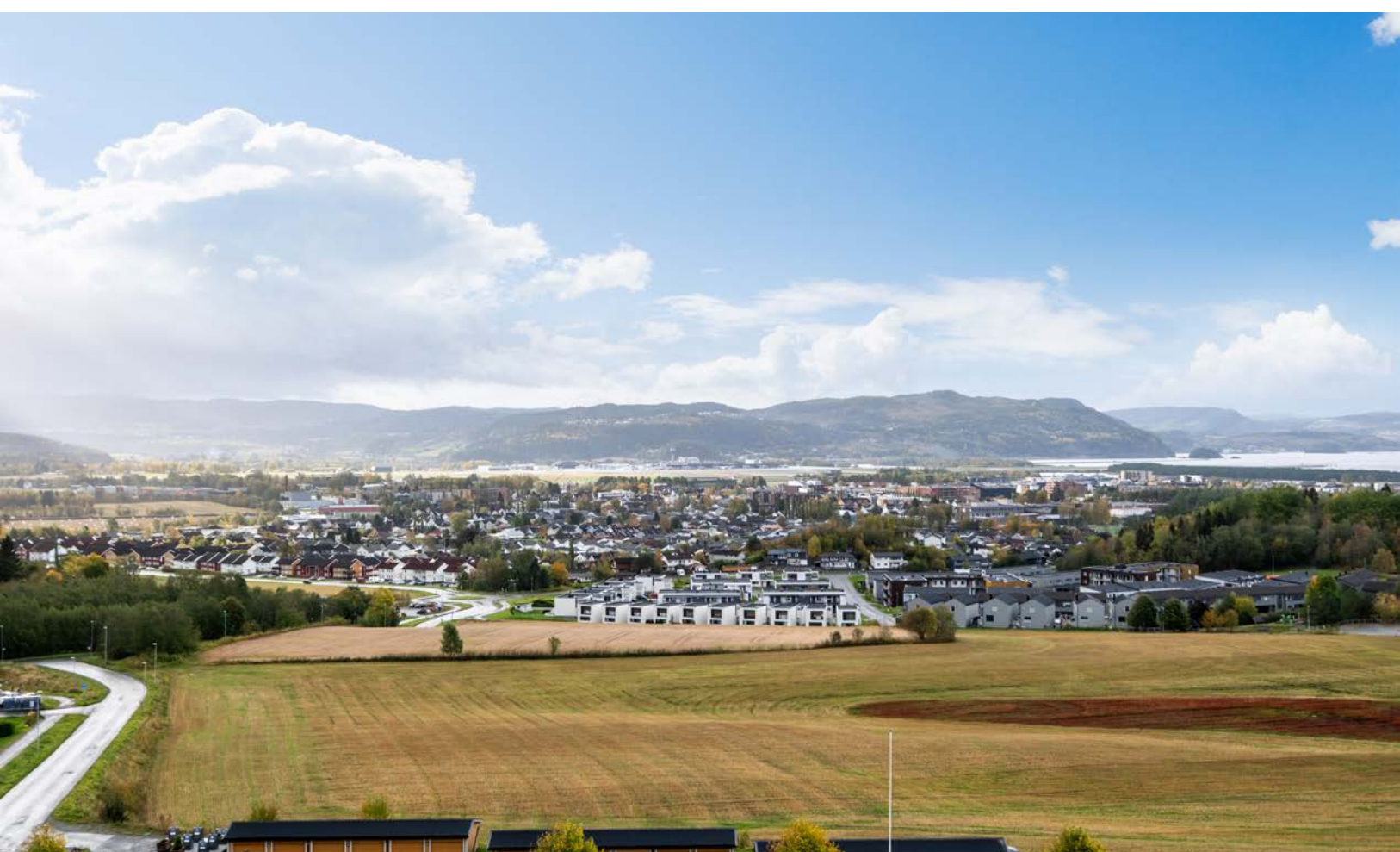
Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

04.11.2025





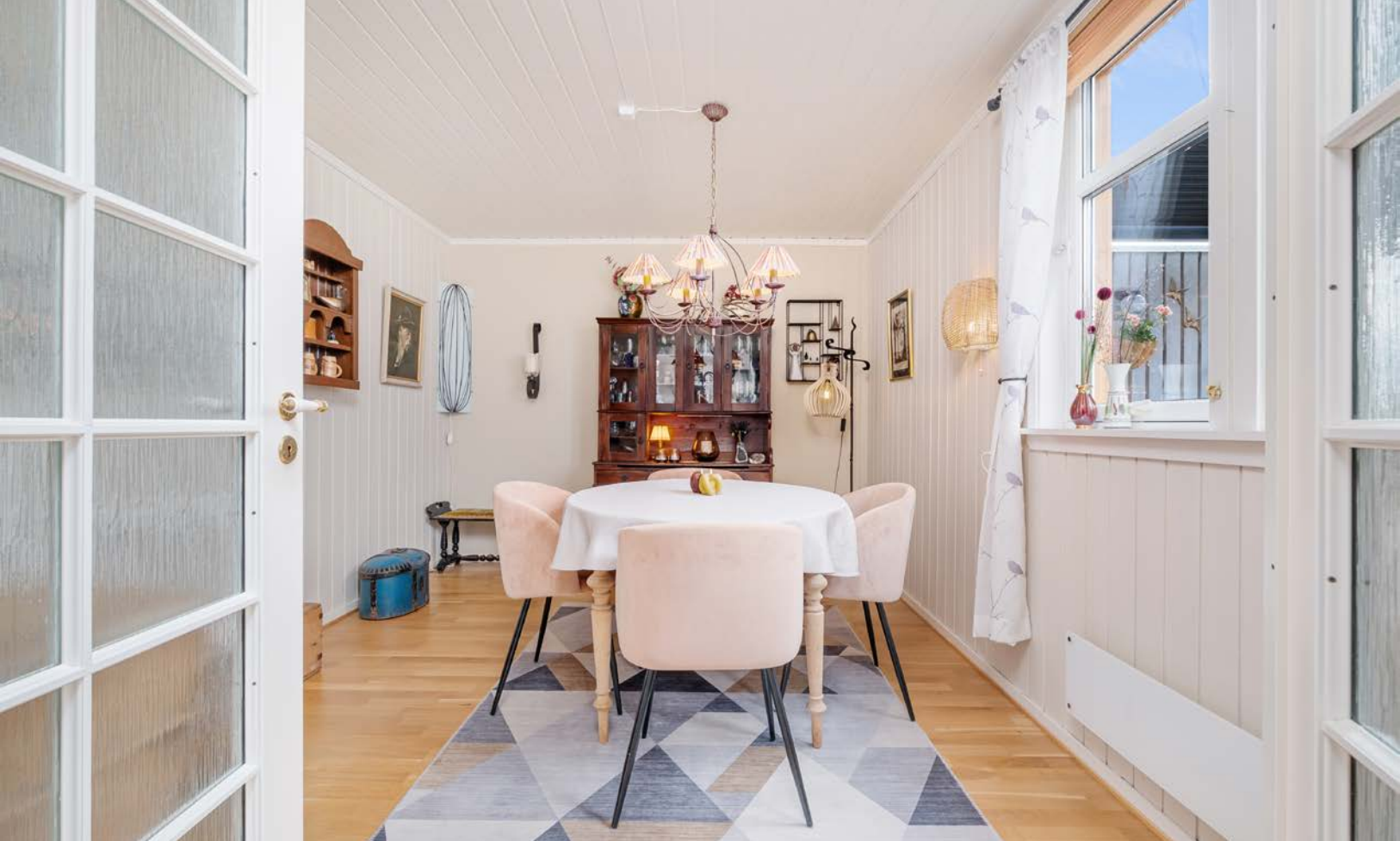














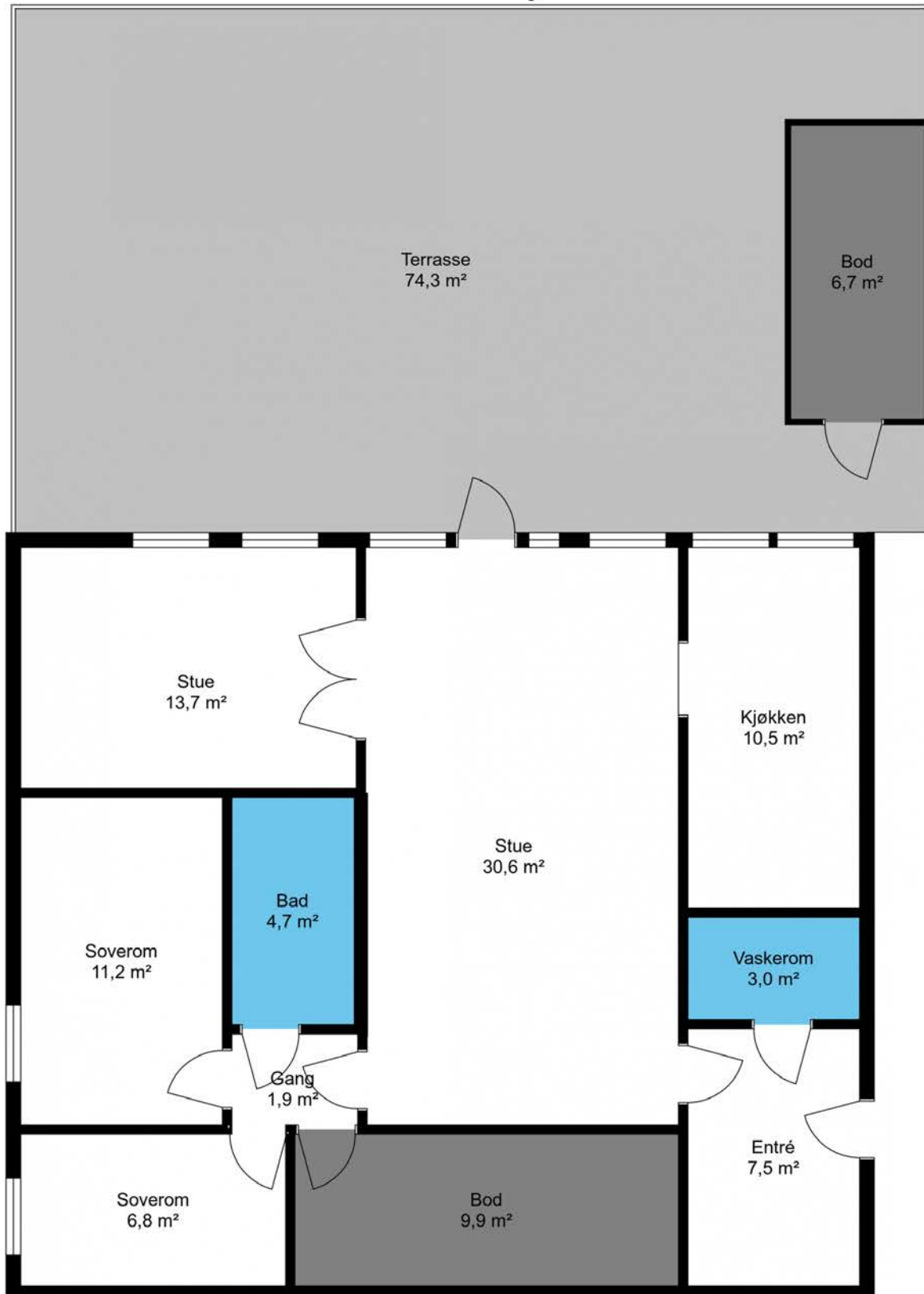








Øvre Terrasseveg 3 11. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal

Vedlegg

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Terrassehus

Adresse

Øvre Terrasseveg 3
7506 STJØRDAL
5035/102/0/562/0/0

Rapportdato

31.10.2025

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

Befaring utført den 12.10.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten 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 befarings 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.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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 takteking 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 rettningsmålere 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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0



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 levetid 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: Øvre Terrasseveg 3 , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/0/562/0/0

Boligtype: Terrassehus

Byggeår: 1971

Tomt: 22 280.80 m²

Hjemmelshaver(e): JAN KÅRE ALVESTAD

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetene er utført i betong med flatt tak, hvor delvis taket på underliggende leilighet utgjør terrasse i ovenforliggende leilighet. Tak/terrasse er tekkt med asfaltapp og vinduer er av 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for takstmann, det anbefales interessenter å undersøke om dette foreligger. En vedlikeholdsplan er en oversikt over hvilke forbedringer og vedlikehold som trengs i et borettslag eller sameie over en bestemt tidsperiode, som kan være alt fra ett år til ti år. En vedlikeholdsplan vil gi beboere forutsigbarhet for fremtidig vedlikehold og fellesutgifter.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0



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 begrensinger som rekkverk ol.

11.etasje			
BRA-i 105 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 74 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang, vaskerom, bod, bad, to soverom, to stuer og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 112 m ²			

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 94 m² / S-Rom: 11 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0



Oppsummert

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.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Noe bom i flis ble avdekket.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det videre bruk av tett dusjkabinett i påventede av evt renovering.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede taksmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

31.10.2025

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/10/562/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

Nei

Kommentar:

-

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

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:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er 80cm høyt og under dagens minstekrav på 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk iht dagens høydekrav.

Levetid:

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

! Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg og takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Som fra byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 15mm fra topp overflate på gulv ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Det er en oppbrett med flis på 25mm ved terskel. Dersom denne er utført med membran vil kravet om fall/høydeforskjell være ivaretatt.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Noe bom i flis ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 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 plastsluk i gulv. Avløp fra dusjkabinett er ført i rør som er støp inn i gulv og tilkoblet sluk ut på baderomsgulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det videre bruk av tett dusjkabinett i påventede av evt renovering.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

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**Kommentar:**

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet fremstår i bruksmessig stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er våtromsbelegg på gulvet med oppbrett langs vegg på 80mm og oppbrett ved dørterskel på 25mm.

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk, det er ca 5mm fall til sluk.

Det er etablert sluk i gulvet.

Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, utslagsvask og varmvannsbereder.

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?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

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 kondensisasjon 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

Kommentar:

-

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Berederen er datert 2014 og rommer 117 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

Levetid:

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

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?

Berederen er datert 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

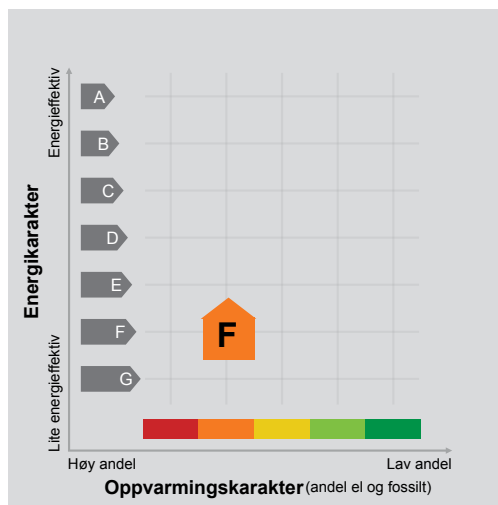
ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/0/562/0/0

Energiattest

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Terrasseveg 3
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185357694
Bruksenhetsnummer	H1102
Merkenummer	Energiattest-2025-181903
Dato	20.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

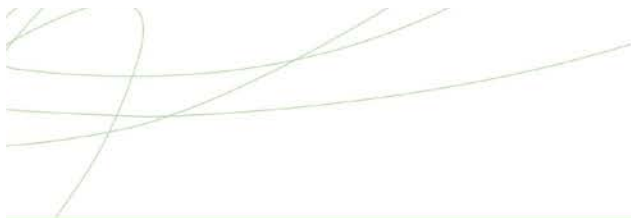
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250094	

Selger 1 navn
Jan Kåre Alvestad

Gateadresse	
Øvre Terrasseveg 3	

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1704250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsynet 2025I

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Administreres av Husby BL

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehab av alle leiligheter utvendig, nye terrassedekke mv.

Arbeid utført av

Husby BL

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1704250094

Tilleggs kommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1704250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Kåre ALVESTAD	d869a955a215cd47e67b9 78597929baea8f5be00	31.10.2025 13:38:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1704250094

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Borettslaget

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 30.09.25 Side 1 av 4

Husby Borettslag	V ³ r ref.:	140/66	Fjdselsdato eier:	31.03.1955
ð vre Terrasseveg 3	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7500 STJ ð RDAL	Eiere:	J an K ³ re Alvestad		
Organisasjonsnr: 957 132 596	Andelsnr:	66		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 814

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN	772
	Felleskostnad renter IN 4	1 918
	Felleskostnad driftsdel	3 571
	Felleskostnad avdrag IN	578
	Felleskostnad renter IN 3	74
	Felleskostnad avdrag IN 3	431
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler Terrassehus	470

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Dersom det er inng³ tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller ¶n av delene.

Kollektiv avtale med Telenor

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjør opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGS ORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne m³ betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³ r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

MILJ ð GEBYR. TOBB ønsker ³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng³ s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	642 207	Gjeld siste ³ rsoppg.:	655 505
Klient ajourf. l ³ n:	102 370 117,13	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	100 776 944

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 14625468530, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.09.2025: 1.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 30.09.2025: 33 848 399

Andel av saldo: 61 506

Første termin: 30.06.2020Første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2036)

Fastrente til 01.07.2030

Ikke anledning til ³ foreta IN-innbetaling i fastrenteperioden.L³ nenummer: 23568, DNB Bank ASASeriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.09.2025: 5.16% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 30.09.2025: 17 353 865

Andel av saldo: 161 343

Første termin: 30.12.2013Første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 30.12.2048)

3 mnd Nibor + margin

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 30.09.25 Side 2 av 4

Husby Borettslag	V ³ r ref.:	140/66	Fjdselsdato eier:	31.03.1955
ðvre Terrasseveg 3	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7500 STJ ð RDAL	Eiere:	J an K ³ re Alvestad		
Organisasjonsnr:	957 132 596			

3: Fellesgjeld

L³ nenummer: 00000037598, DNB Bank ASASerie³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.09.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 125

Saldo per 30.09.2025: 46 765 174

Andel av saldo: 419 359

Første termin: 31.01.2022Neste avdrag: 30.04.2026 (siste termin 31.10.2056)

3 mnd nibor + 0,95 % margin

Ut i fra dagens l³ nebetinger vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.04.2026 utgjøre ca kr 1 136,00 per m³ ned for denne boligen

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-L; N: Med opprinnelig innfrielse l³ n (IN) menes nedbetalt andel l³ n gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel l³ n.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLES GJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til ³ betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som m³ nedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske l³ nekostnader en gang per ³ r. I denne boligrapporten gis det informasjon n³ r første avdrag skal betales p³ IN-l³ n. For at pengene skal v³ re p³ konto n³ r avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 m³ neder f³ r forfall p³ avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer p³ l³ net i ³ ret. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved ³ innfri fellesgjeld, s³ fremt banken aksepterer nedbetaling p³ l³ net f³ r bindingstiden er utgjpt. Ta kontakt med forretningsfører for ³ l³ avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil p³ l³ net for en nedbetaling.

FELLES GJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales l³ pendende avdrag p³ l³ net. Datoen er ikke n³ dvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gj³ r oppmerksom p³ at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd f³ r forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Inng³ tt avtale om IN-ordning

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjetil Eidem Skaufel

Adresse: ðvre Terrasseveg 4

Postnr/-sted: 7506 STJ ð RDAL

E-post: husby@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	30 978	Gjeld:	655 505	Andre inntekter:	1 200
		Utgifter:	35 180		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	36 200
Andelsnr:	66		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 102/562, 102/563, 102/914

Bygningstype: Terrassehus

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet

jrlig festeavgift: 50 801,00, 32 228,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 30.09.25 Side 3 av 4

Husby Borettslag	V ³ r ref.:	140/66	Fjdselsdato eier:	31.03.1955
ðvre Terrasseveg 3	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7500 STJ ðRDAL	Eiere:	Jan K ³ re Alvstad		
Organisasjonsnr:	957 132 596			

8: Bygning/eiendom

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over s³knadspliktige endringer som er utfjrt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0002952491

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H1102
Etasje:	11	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	105
Parkeringstype:	Kan s ³ kes styret ()		
Systeml ³ s:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livslj ³ standard:	Nei	Kategori:	105 kvm
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
Fasiliteter:			

GARASJE - PARKERING

Borettslaget har 36 garasjer i rekke og 70 parkeringsplasser hvorav 22 med motorvarmer.

S³knad om garasje- eller parkeringsplass sendes styret i Husby Borettslag.

Det betales innskudd for garasje/parkeringsplasser i Husby Borettslag
Ved tildeling betales et gebyr til TOBB.

UTLEIELOKALE

"Storstua" ligger i blokk 3, oppgang 4 - 1.etg. Lokalene best³ r av ei "storstue" med kjkkeninnredning i tilstjrtende rom sammen med garderobe og toalett.

S³prsm³ l om leie rettes til vaktmester.

VAKTMESTERKONTOR. Vaktmester har kontor i underetasjen i Nedre Terrassevei 6

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, mykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³klr til trjkerom og utvendige kraner, m³d boks for farlig avfall etc. fjlger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRðMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrjndelagKraft om levering av strjm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF f³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjppsrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 30.09.25 Side 4 av 4

Husby Borettslag	V³ r ref.: 140/66	Fjdselsdato eier: 31.03.1955
ð vre Terrasseveg 3	Type: Borettslag frittst³ ende	
7500 STJ ð RDAL	Eiere: J an K³ re Alvestad	
Organisasjonsnr: 957 132 596		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE BORETTSLAG - Tobb behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-.
Forh³ ndsvarsel/forkjpsrett: kr 8 213,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

Vedtekter til Husby Borettslag

(org.nr. 957 132 596)

vedtatt på generalforsamling 23.oktober, 2006, sist endret 20. mai 2020

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål

Husby Borettslag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å anskaffe boliger til andelseierne ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer og renovasjonsbygg, når de skal brukes til formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

Borettslaget ligger i Stjørdal kommune og har forretningskontor i Trondheim Kommune.

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.

Andelene i de gamle terrassehusene (110 andeler) skal være på kr. 100,-, og følger leilighetene ved eierskifte, mens andelene i Husby AMFI (56 andeler) skal være på kr. 1.000, og følger leilighetene ved eierskifte.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser. Bare fysiske personer, enkeltpersoner, kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel i borettslaget.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 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.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

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

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.

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

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.

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.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, til felles fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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 husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 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 borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i borettslaget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

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

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.

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. Tiltaket kan ikke gjennomføres før godkjenning er gitt.

En andelseier kan med styrets godkjenning foreta installasjoner på eiendommen slikt som utendørs boblebad, varmepumpe, markiser, strømpunkt, vannuttak og parabolantenne. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer og vilkår for montering og bruk av slike installasjoner. Tiltaket kan ikke gjennomføres før godkjenning er gitt.

En andelseier kan med styrets godkjenning oppføre takoverbygg, levegger, lysthus, innglasset terrasse. Søknad til styret må inneholde en beskrivelse og tegninger som viser tiltakets omfang. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer og vilkår for slike tiltak og avgjør om tiltaket skal fremlegges for generalforsamlingen. Tiltaket kan ikke gjennomføres før godkjenning er gitt.

Andelseier bærer alle kostnader knyttet til de- og montering av installasjoner og byggverk i forbindelse med rehabilitering ol. som nåværende eller tidligere eiere har installert/oppført. Andelseier bærer videre andre kostnader slike installasjoner og byggverk måtte medføre, herunder kostnader til vedlikehold, utskiftning mv, se vedtekstens 5-1.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt, men dette må ikke være til ulempe for andre. Det vises for øvrig til husordensregler for Husby Borettslag.

Andelseier plikter å medvirke til borettslagets HMS-arbeid, herunder å sørge for at bruksenheten til enhver tid inneholder funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at forskriftsmessig utstyr finnes i den enkelte bruksenhet.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild, som kullgrill, fakkelbokser, og brennende lys må sikres i lyslykter på terrassen.

4-2 Bruksoverlating.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Bruken kan overlates for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Andelseier plikter å holde borettslaget orientert om hvor vedkommende kan treffes, både på mail og telefon.

4-3 Parkering.

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Ladepunktet skal tilkobles borettslagets infrastruktur for elbil-lading, og andelseier skal benytte ladestasjon fastsatt av borettslaget. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Andelseier må videre innbetale en engangskostnad til borettslaget forut for tilkobling.

Lading av elbil og ladbare hybrider er forbudt fra stikkontakter og andre innretninger både i garasjer og fra egne terrasser og lignende.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vanntilkoblede hvitevarer og lignende installasjoner i rom uten gulvsluk skal ha godkjent lekkasjesikring. Installasjon og sikring av slike installasjoner skal foretas av fagfolk. Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader forårsaket av lekkasjer fra slike installasjoner, herunder egenandel ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.

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 vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Beis, olje og vedlikehold/renhold som er tilgjengelig fra egen terrasse, skal påføres og vedlikeholdes av den enkelte andelseier som egeninnsats, etter styrets vedlikeholdsintervall. Det er kun de produkter/farger som styret bestemmer som skal benyttes.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade ved innbrudd og uvær.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også innretninger som nåværende eller tidligere andelseiere har installert eller bygd. Dette omfatter slikt som lysthus, leegger, takoverbygg, markiser, varmepumper, innglasset terrasse, elektriske punkter, vannuttak og boder (ut over standard boder). Den enkelte andelseier er også ansvarlig for skade slike innretninger vil kunne forårsake på borettslagets bygningsmasse og eller andre andelseieres andel. Dersom borettslagets bygningsforsikring må benyttes på skader skal egenandelen belastes andelseier.

Ved salg / overdragelse av andel plikter andelseier å informere om egne innretninger/ installasjoner som er unntatt fra borettslagets vedlikeholdsplikt og at ansvaret forbundet med dette overtas av ny andelseier fra overtakelse.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-16.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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.

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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt på terrasser knyttet til terrassehusene omfatter ordinære installasjoner som boder, skillevegger, terrassegulv og rekkverk samt ytre fasader. I terrasser i Amfiet omfattes borettslagets vedlikeholdsplikt rekkverk, terrassegulv, ståldragere og ytre fasader.

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.

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

Det skal avsettes nødvendige midler til framtidig vedlikehold, både for Amfiet og Terrassehusene.

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.

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 borettslaget 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 brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader.

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 borettslaget 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. Styrets vedtak.

8-1 Styret.

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 4 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer. Fordelingen av styremedlemmer i Husby Borettslag skal være slik at det er representert minimum to andelseiere fra Terrassehusene og minimum to andelseiere fra Amfiet i styret.

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

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

Om et styremedlem trekker seg fra sitt verv, eller av annen grunn fratrer sitt verv i funksjonstiden, vil øverste varamedlem fra samme område rykke opp som fast medlem i styret. Dette er for å sikre at styret til enhver tid er representert med minimum to andelseiere fra henholdsvis terrassehusene og Husby AMFI.

8-2 Styrets oppgaver.

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

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak.

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.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels vedtak fatte vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- salg eller kjøp av fast eiendom.
- ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 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.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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 innkalling til generalforsamling.

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

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 minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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 første ledd.

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.

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

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. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse. Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt.

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

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 borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

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

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

HUSORDENREGLER FOR HUSBY BORETTSLAG A/L

Vedtatt av styret i Husby Borettslag A/L i ordinær generalforsamling 07.mai 2024

Husby Borettslag A/L er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier bygningsmassen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme ivaretas best mulig.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen sosiale evne til å omgås mennesker med forskjellig bakgrunn, væremåte og evnen til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Allikevel er det nødvendig med visse felles regler, som er nedfelt gjennom våre husordensregler. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

- Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkere eller annet i trapperom eller ganger.
- Inngangsdørene skal ALLTID være låst.
- Banking, risting og lufting av tøy i trappeoppgangene er ikke tillatt. Det bør vises varsomhet mot risting av gulvtepper fra balkongene.
- Ethvert tiltak på balkonger og terrasser så som le-vegger, permanente parasoller/takoverbygg, parabolantennor etc skal ha godkjenning av styret.
- Alle beboere bør være oppmerksom på hærverk og lignende, og rapportere til styret. Styret har her kontinuerlig videoovervåking til hjelp for avdekking.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE:

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22:00 til kl. 06:00. Foreldre må se til at barn ikke leker eller støyer i tunnelene, i trappeoppgangene eller andre fellesarealer.

Bruk av boremaskiner og annet arbeid som medfører støy, samt høy musikk og lignende skal ikke foregå før kl. 08:00 og etter kl. 20:00, og heller ikke på søndager eller helligdager.

SANITÆRANLEGGET:

- Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
- Toalettet må ikke benyttes til å kvisse seg med søppel. Eksempelvis gjelder dette kjemikalier, maling, lakk, tynner, fett og matoljer samt kaffegrut.
- Andelseierne er ansvarlig for sitt eget anlegg som betjener den enkelte leilighet, se for øvrig bestemmelsen om andelseiers vedlikeholdsplikt i borettslagets vedtekter.
- For å unngå fuktskader må leilighetenes ventilasjonsanlegg være i drift hele tiden.

HUSDYRHOLD

- I henhold til lov er det nå tillatt å holde husdyr i borettslag såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Hundeeiere må overholde båndtvangen, og alltid ha med seg plastpose for å ta opp ekskrementer etter hunden.
- Alle katter som oppholder seg utendørs skal ha halsbånd med navn og telefonnummer til eier.
- Det er kun tillatt med ett husdyr pr. leilighet. Dispensasjon kan gis av styret i særlige tilfeller.

SKADEDYRKONTROLL

- Borettslaget har inngått avtale med firma for bekjempelse av skadedyr. Rundt omkring i borettslaget er det utplassert egne bokser med giftig mat beregnet på skadedyr. Disse kontrolleres med jevne mellomrom av fagkyndig personell.
- Andelseiere som merker skadedyr i tilknytning til leiligheten, vegger gulv etc. må straks melde fra til styret.

TERRASSENE

Alle andelseiere plikter kontinuerlig å passe på at sluk på terrasser er åpne og rene for lo, sand, jord, tekstiler, papir osv. Dette for å hindre at vann trenger inn i taket på leilighetene under, eller fører til annen skade og at nedløp etc. tettes til

MELDINGER OG HENVENDELSER

- Meldinger fra styret eller forretningsfører kommuniseres enten ved infoskriv, rundskriv, oppslag på oppslagstavler, borettslagets hjemmeside eller på min side på www.tobb.no
- Henvendelser angående husordensreglene, klager m.m. vedrørende leieforholdet og ordensreglene skal rettes til styret.

BRANNSIKKERHET

- Brannsløkkingsutstyr plasseres lett tilgjengelig i tilknytning til oppholdsrom, og ikke innerst i en bod.
- Det er den enkelte andelseier/beboer som er ansvarlig for at apparatet fungerer, og har dermed ansvaret for følgende vedlikehold og kontroll av brannsløkkingsutstyr:
 - Kontroller minst en gang pr. måned at manometeret står på grønt.
 - Vend apparatet minst en gang pr. år, slik at pulveret ikke klumper seg.
 - Se til at sikringssplinten er på plass.
 - Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk.
- Dersom det er feil ved sløkkeutstyret, må andelseier straks melde fra til styret.

Husby borettslag har etablert sentralt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal. Det er andelseiers plikt å sette seg inn i rutiner for bruk av brannvarslingsanlegget.

Dette gjelder blant annet:

- Deaktivering av egen brannvarsler ved for eksempel matlaging eller arbeid etc. som medfører matos, røyk eller støv.
- Rutiner om hva man skal foreta seg ved utløst falsk alarm (se instruksjon sendt ut til alle beboerne) Heng denne gjerne opp ved brannmelderen i din leilighet.
- Varslingsrutiner til brannvesen / alarmsentral.
- Evakueringsplass / oppmøtested ved brann
- Tomgangskjøring i garasjeanlegg som fører til at brannalarm utløses

NB. Ved utløst falsk alarm faktureres Husby Borettslag for kostnad falsk utrykning fra 110 Alarmsentral Midt Norge. Denne kostnaden vil viderefaktureres andelseier fra forretningsfører, og andelseier er pliktig til å betale denne kostnaden.

RENHOLD

Borettslaget benytter vaskebyrå for vask og rengjøring av trappeoppganger. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker. Beboerne er selv ansvarlig for renhold i boder og felles boder.

GARASJER

Borettslaget har for tiden 36 garasjer på nedre parkeringsplan. Disse tildeles fortrinnsvis Nedre Terrassevei 1 – 5. Garasjen følger ikke med leiligheten ved salg. Beboere som ønsker å få tildelt garasje og som har den forbeholdte adresse, settes på venteliste. Ved tildeling betales depositum. Depositum tilbakebetales ved fraflytting eller oppsigelse av leieforholdet under forutsetning av at leiekontrakten er oppfylt og det ikke er skadeverk som kan kreves refundert.

Ingen leilighet kan disponere mer enn en tildelt garasjeplass/parkeringsplass under tak.

Tildeling av garasjer tildeles og administreres av styret. Øvre Terrassevei 1 – 5 tildeles parkering under tak i Amfiets åpne garasjeanlegg. Denne tildeles beboere som har bil og følger ikke leiligheten ved salg.

Andelseiere i Husby Amfi har kjøpt og eier sine parkeringsplasser i henhold til kjøpekontrakt ved kjøp av leilighet/etablering av Husby Amfi. Andelseiere i Husby Amfi som eier sin plass i lukket garasjeanlegg i 2 etg., kan fritt leie denne ut. Utleie kan dog kun leies ut til andelseiere/beboere i Husby Borettslag.

I felles garasjeanlegg (parkeringskjeller i 2 etg. og parkeringsareal i 3 etasje under tak) er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks.

- Det er **forbudt** å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det er **forbudt** å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter tilknyttet borettslagets felles ladeanlegg
- Det er **forbudt** med ading av el-sykler og andre elektriske innretninger fra borettslagets felles strømnnett. Eventuelle behov skal søkes styret for godkjenning og strømforbruk skal dekkes av den enkelte. Dette kan f.eks gjelde rullestol.

- Det skal ikke oppbevares rekvisita og verktøy og dekk/hjul,
- Monterte garderobeskap og annen innretning/ putekasser etc. skal fjernes om det er montert.
- Sykler skal ikke lagres i garasjeanlegg og sykling i og rundt biler er ikke tillatt.

Både brukere og andelseiere er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt.

FELLESBODER/SYKKELBODER

Husby Borettslag har boder for utleie. Disse tildeles beboere i Nedre og Øvre Terrasseveg 1-5 etter søknad.

- Tildeling etter ansiennitet ved første gangs tildeling. Senere tildeling etter venteliste.
- Bod følger ikke med leiligheten ved salg.
- Beboere som ønsker å få tildelt bod, melder dette til styret, som tildeler boder så snart det er ledig.
- Ved tildeling betales en engangssum fastsatt av styret, hvor 2/3-deler av summen skal utgjøre depositum. Depositum-delen tilbakebetales ved fraflytting eller oppsigelse av leieforholdet, under forutsetning av at vilkårene i leiekontrakten er oppfylt.
- Ingen leilighet kan disponere mer enn en tildelt bod.
- Tildeling, forskrift for lagring i bodene og prissetting av boder foretas av styret, og administreres av styret.
- Det skal settes av areal til felles boder.
- Bodene er lagerplass og det skal holdes orden i rommet. Bodene skal være låst til enhver tid. Bodene skal fortrinnsvis benyttes til lagring av sykler, sportsutstyr, bildekk etc., og skal ikke benyttes til oppbevaring av større ting som møbler og lignende. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader eller tyveri av utstyr lagret i felles boder.
- Dette punktet som omhandler boder gjelder ikke andelseiere i Husby Amfi hvor bod fulgte med den enkelte andel iht. kjøpekontrakt ved etablering av Husby Amfi. Disse bodene følger leiligheten ved salg.

RENOVASJON

Borettslaget er som Stjørdal kommunes øvrige innbyggere tilknyttet Innherred Renovasjon. Dette betyr at avfallet skal kildesorteres hos oss i følgende fraksjoner:

Borettslaget har etablert nedgravd søppelanlegg både på nedre (ved starten på garasjerekkene), samt på øvre (mellom NT 6 og ØT 6). Andelseier plikter å sette seg inn i sorteringsregler av avfall, og følge dette.

NB: Er container full er det forbudt å sette igjen avfall utenfor container, og andelseier anmodes om bruk av de andre containerne på øvre/nedre. Om det også der er fullt skal enten søppel kjøres på gjenvinningsstasjon eller oppbevares i leilighet til kontainer er tømt. Om andelseier etterlater seg poser utenfor søppelcontainerne vil styret belaste kostnader for vaktmester til rydding / oppsamling av søppel.

Vår kildesortering kontrolleres jevnlig fra renovasjonsselskapet. For å unngå ekstraordinære gebyrer som blir tillagt felleskostnadene skal alle og enhver kildesortere sitt eget avfall. Det skal heller ikke være fremmed emballasje så som plastposer rundt glassflasker, matavfall etc.

Større ting så som møbler og lignende skal leveres på gjenbrukstorget Stjørdal Kommunes offisielle gjenbruksstasjon (p.t Gjenbruksstasjon på Sutterø)

VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslaget har pr. mai 2024 to fulltidsansatte vaktmestre. Vaktmesters oppgaver administreres av styret, og andelseierne vil bli fakturert om de bestiller egne tjenester fra vaktmester.

For øvrig henvises til eget avsnitt i leilighetspermen.

STORSTUA

Borettslaget har et flott fellesareal "Storstua" beliggende i tilknytning til Amfidekket. Beboerne kan leie lokalene til fastsatt pris. Storstua har plass til bespisning av ca. 50 personer med nødvendig service og bestikk.

Spørsmål om leie rettes til styret. Leietakeren svarer økonomisk for alle verdiene og plikter å erstatte skader, samt varsle styret dersom uhell har oppstått. Gjeldene retningslinjer for leie må følges.

Storstua leies kun ut til andelseiere og kan ikke benyttes til kommersiell virksomhet og salg, home-party e.l.

PARKERING OG BILBRUK:

Her henvises til egne retningslinjer for parkering og bilbruk.

Generalforsamling- Årsregnskap 2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i Husby Borettslag

Tid: Torsdag 08.05.2025 - kl. 18:00

Sted: Storstua

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

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

3. Styrets årsmelding for 2024

Se styrets årsmelding på siste side.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Berit J.M Pedersen og Karl Åge Wikstrøm - Oppgradering av tilfluktsrom

Motivering:

Denne saken ble sendt til generalforsamlingen i 2024 som valgte å utsette saken til behandling i beboermøte høsten samme år. Nå, ett år etter at saken ble reist, framkommer det ennå ikke behandling og vedtak i generalforsamling slik generalforsamlingssaker krever.

Med bakgrunn i dette reises saken nå for generalforsamling 2025.

- Det bør være kjent at verdenssituasjonen ikke har bedret seg de siste 12 månedene.
- Enhver bør være kjent med myndighetens gjentakende utsagn til Norges befolkningen om å etablere beredskapsordninger.
- Det bør også være kjent at den offentlige myndighet som i sin tid ga byggetillatelse for anlegget mellom andre pålegg også forutsatte at tilfluktsrom ble bygd.
- Man må forvente at den som har påtatt seg ansvaret for drift av Husby borettslag er kjent med bestemmelser som sier at eierskap og vedlikehold av tilfluktsrom tilligger huseier.
- Vedtak i sak 5.2 i generalforsamling 2024, styrets forslag, sier at styret skal forholde seg i ro vedrørende tilfluktsrom inntil offentlige krav eventuelt kommer. Med bakgrunn i at offentlige bestemmelser sier at det er huseier som eier og har ansvar for private tilfluktsrom, og etter samme bestemmelser også er pliktig til å holde tilfluktsrom vedlikeholdt og i brukelig stand, må dette vedtaket være en ulovlighet.
- Både Stjørdal kommune og Sivilforsvaret har bekreftet at søknad om bruksendring av tilfluktsrom i Husby borettslag verken er mottatt, behandlet, eller innvilget.

Saken krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Vedtak i sak 5.2 fra generalforsamling 2024 i Husby borettslag oppheves. Styret pålegges umiddelbart å holde befaringsrapport i tilfluktsrommene sammen med offentlig myndighet, for i samråd med denne få utarbeidet dokumentasjon som viser hvilke tiltak som kreves gjennomført for at tilfluktsrommene i Husby borettslag skal kunne godkjennes.

Med grunnlag i befaringsrapporten innhentes anbud fra leverandører som kan sette tilfluktsrommene i godkjent stand. Det innhentes anbud fra tre leverandører i hvert fag. Videre innhenter styret opplysninger om mulig offentlig finansiering. Det legges fram i ekstraordinær generalforsamling i Husby borettslag innen 31. august 2025 en fullstendig beskrivelse av prosjektet som viser nødvendige tiltak og kostnader.

5.2 Sak fra beboer May-Brit Rostad - Endre stengetid på Storstua

Ønsker at den stenger klokken 2300. Det er veldig "lytt" og blir med på hele festen når det er aktiviteter utover natten.
Hører musikken godt, når folk går over gulvet. Hører også godt at det blir ryddet etter festen er avsluttet. Bord som slås sammen, stoler som blir skjøvet over gulvet.
Jeg har en jobb der jeg må stå opp klokken 0300 om natten og det betyr ingen søvn i det hele tatt på noen helger.

Saken krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Avslutte arrangement senest kl 2300, noe de fleste borettslag har som regel.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år - Særskilt valg

På valg:
Kjetil Eidem Skaufel

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Edvin Bjørgum
Solveig Salberg

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Rolf Harbak
Ole Holen
Cecilie Sten
Roger Tørriseng

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Toril Engeset
Ann Kristin Lindgaard
Frode Sagmyr

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.

09.04.2025

Husby Borettslag
styret

Husby Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 087 228	5 797 572	6 087 270	6 452 601
Felleskostnader kapitaldel		7 782 687	7 448 044	8 074 840	7 735 156
Inntekter garasjer		167 393	157 019	158 400	158 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		773 232	702 936	793 716	852 912
Andre driftsinntekter	1	328 670	353 221	198 800	208 800
Innbetaling IN-ordning		181 091	881 677	0	0
Sum driftsinntekter		15 320 301	15 340 470	15 313 026	15 407 869
Drifts kostnader					
Personalkostnader	2	-1 352 670	-1 264 118	-1 483 846	-1 534 245
Styrehonorar		-240 000	-240 000	-240 000	-252 000
Avskrivninger		-511 828	-527 411	-487 177	-336 980
Forretningsfjrrerhonorar		-199 689	-194 850	-200 000	-206 300
Honorar administrative tjenester		-83 031	-81 689	-80 050	-85 350
Eksterne honorar	3	-19 313	-21 168	-18 000	-18 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-206 389	-580 200	-197 700	-231 300
Vaktmestertjenester		0	0	-1	0
Renholdstjenester		-394 431	-382 540	-387 800	-240 000
Ljpende vedlikehold	5	-511 868	-401 504	-200 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	6	-241 300	-646 332	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-844 200	-513 227	-850 000	-947 520
Forsikring		-699 107	-644 093	-695 000	-730 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 524 056	-1 380 827	-1 410 000	-1 597 000
Festeavgift	7	-83 029	-80 122	-84 000	-87 200
Energi, felles		-518 654	-561 134	-567 000	-569 100
Andre driftsutgifter	8	-304 576	-301 221	-313 100	-273 100
Sum driftskostnader		-7 734 141	-7 820 434	-7 413 674	-7 508 095
DRIFTSRESULTAT		7 586 160	7 520 036	7 899 352	7 899 774
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		181 219	174 653	140 000	140 000
Finanskostnader		-4 254 417	-3 981 334	-4 512 500	-4 144 890
Netto finansposter		-4 073 198	-3 806 681	-4 372 500	-4 004 890
Resultat frjr skattekostnad		3 512 962	3 713 354	3 526 852	3 894 884
OrdinNj rt resultat etter skatt		3 512 962	3 713 354	3 526 852	3 894 884
i RSRESULTAT	9, 13	3 512 962	3 713 354	3 526 852	3 894 884
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		3 535 922	3 024 928	0	0
Overfjrt til egenkapital IN ordning		181 091	881 677	0	0
Redusert restansvar IN overfjrt E K		-204 051	-193 252	0	0

Husby Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	245 329 568	245 640 216
Maskiner	10	0	164 166
Andre anleggsmidler	10	470 518	312 487
Finansielle anleggsmidler			
ø remerkede bankinnskudd	9, 12	10 166	10 166
Sum anleggsmidler		245 810 252	246 127 034
OMLøPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	44 509	7 568
Periodiserte kostnader	11	1 025 620	900 642
Andre fordringer	11	35 251	13 328
Mellomregning Klare Finans	11	152 723	186 154
Opptjente renter	11	162 729	162 131
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 487 385	4 614 385
Sum omløpsmidler		5 908 218	5 884 208
SUM EIENDELER		251 718 469	252 011 242

Husby Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	67 000	67 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	4 515 015	4 537 975
Annen egenkapital	13	106 434 789	102 898 866
Sum egenkapital		111 016 804	107 503 841
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	99 946 654	103 680 106
Borettsinnskudd	14, 16	38 850 010	38 850 010
Andre innskudd	14, 16	170 500	155 500
Sum langsiktig gjeld		138 967 164	142 685 616
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		828 959	840 783
Skyldig off. myndigheter		87 066	86 209
Forskudd kunder		175 403	206 194
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		134 041	127 807
Pålypte renter		453 550	474 178
Pålypte kostnader		55 482	75 709
Annen kortsiktig gjeld		0	10 905
Sum kortsiktig gjeld		1 734 502	1 821 785
Sum gjeld		140 701 666	144 507 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 718 469	252 011 242
Pantstillelser	14	138 796 664	142 530 116

Sted: _____, dato: _____

Kjetil Eidem Skaufel
Leder

Jack Selven
Styremedlem

Nils Sandnes
Styremedlem

Solveig Salberg
Styremedlem

Edvin Bjørngum
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da innpende vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. 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 verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere er behandlet etter egenkapitalinnsningen. Egenkapitalinnsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved raskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende raskifte. 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 annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	182 964	112 279
Strømavgift eluttak	25 833	22 700
Kompensasjon/erstatning	0	147 781
Ekstra innbetaling	10 000	0
Utleie av miljøhus/grendahus	10 500	14 700
Utleie av utstyr og areal	-2 000	-2 000
Viderefakturering	28 500	0
Viderefakturering energi, strøm	0	-1 015
Salg fra Vipps-løsning	72 874	51 461
Andre driftsinntekter	0	7 315
Sum andre inntekter	328 670	353 221

Ekstra innbetaling omhandler infrastruktur elbil.

Viderefakturering gjelder levgg/festepunkt.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	937 349	893 752
Arbeidsgiveravgift	198 773	187 349
Feriepenger	134 041	127 807
Pensjonskostnader	79 274	38 687
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	3 096	0
Reisekostnader	0	524
Andre lønnskostnader	138	16 000
Sum personalkostnader	1 352 670	1 264 118

Samlet antall ³ rsverk: 2,0

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng³ tt.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	0	3 188
Teknisk r ³ dgivning	0	531
Sum eksterne honorarer	19 313	21 168

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	38 431	109 472
Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ r tjenester	9 541	180 991
Avtale om skadedyrbekjempelse	37 579	35 728
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	120 838	254 009
Sum drifts- og serviceavtaler	206 389	580 200

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	275 077	106 650
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	65 476	99 756
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	87 389	115 798
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	24 604	10 788
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	30 641	28 228
Reparasjon og vedlikehold annet	28 681	39 832
Sum vedlikehold	511 868	401 504

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	241 300	646 332
Sum periodisk vedlikehold	241 300	646 332

Periodisk vedlikehold er ferdigstillelse av ute- og korridorsbelysning, samt takvifte.

Note 7 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 83 029,- i festeavgift.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	42 464	28 652
Verktøy, driftsmateriell, inventar	69 358	65 285
Kontorrekvisita, trykksaker	863	1 017
Telefon og porto	29 313	33 623
Drift maskiner	26 228	55 443
Gaver	632	6 997
Kostnader vedr. styrearbeid	16 329	1 963
Generalforsamling ^β rsmøte	24 891	3 366
Kurskostnader	0	495
Bankgebyrer	2 534	2 079
Andre gebyrer	34 330	64 706
Tilskudd bomiljø	23 448	5 829
Hjemmeside/internett/TV-abo	22 560	10 256
Dagligvarer	6 074	10 058
Julebord/styresamling	5 551	11 451
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	304 576	301 221

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	4 062 423	4 456 938
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	3 512 962	3 713 354
Tilbakeført avskrivning	511 828	527 411
Tilgang av anleggsmidler	-195 031	-230 378
Avdrag på lån	-3 552 361	-3 523 067
Avdrag IN ordning	-181 091	-881 677
Innbetalt innskudd	219 051	193 252
Utbetalt innskudd	-204 051	-193 252
Overført gjemerke midler	0	-157
i rets endring i disponible midler	111 307	-394 514
Disponible midler i periodens slutt	4 173 716	4 062 423
gjemerke midler avsatt til vedlikehold 01.01.	10 166	10 009
Endring gjemerke midler:		
i rets midler satt av til vedlikehold	0	157
Totale gjemerke midler i periodens slutt	10 166	10 166
Disponible og gjemerke midler justert for langsiktige avsetninger	4 183 882	4 072 589

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Maskiner	Park. plass	Kontormask.	Redsk. og verktøy	Redsk. og verktøy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	1 107 011	67 386	26 625	24 752	84 174
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	1 107 011	67 386	26 625	24 752	84 174
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 107 011	0	26 625	24 752	84 174
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	67 386	0	0	0
i rets avskrivninger :	0	164 167	0	0	0	0
Antatt levetid i ³ r :		5		3	10	20

	Redsk. og verktøy	Inventar	Inventar	Inventar	Inventar	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 312	25 239	107 395	34 878	72 217	243 471 613
i rets tilgang :	0	195 031	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 312	220 270	107 395	34 878	72 217	243 471 613
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 312	28 490	102 465	12 595	72 217	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	191 781	4 930	22 283	0	243 471 613
i rets avskrivninger :	6 992	3 251	5 370	11 626	0	0
Antatt levetid i ³ r :	5	10	20	3	5	

	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Garasje	Rehabilit.	Sjoppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	299 644	3 106 486	0	376 490	195 500	124 529
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 644	3 106 486	0	376 490	195 500	124 529
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	299 644	1 625 021	0	0	11 404	124 529
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 481 464	0	376 490	184 096	0
i rets avskrivninger :	0	310 648	0	0	9 775	0
Antatt levetid i ³ r :	5	10			20	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 ³ r. For avskrivning før 01.01.2015 er dette fjørt direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 fjres avskrivningen over resultatregnskapet.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Terrassehusene er anskaffet i ³ r 1971 og Amfiet er anskaffet i 2006

Garasjer, boder og veier er anskaffet i ³ r 1971.

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utestende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	10 166	10 166
Sum Øremerkede bankinnskudd	10 166	10 166
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	36 219	37 239
Bankinnskudd	4 451 166	4 577 146
Sum bankinnskudd	4 487 385	4 614 385

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	107 503 841	103 790 487
Andelskapital 01.01	67 000	67 000
Andelskapital 31.12	67 000	67 000
Annen egenkapital 01.01	102 898 866	99 873 938
i retts resultat	3 512 962	3 713 354
Justerings for innbetaling IN-ordning	-181 091	-881 677
Justerings for nedskrivning IN-ordning	204 051	193 252
Annen egenkapital 31.12	106 434 789	102 898 866
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	4 537 975	3 849 549
Innbetalt IN-ordning i 3 r	181 091	881 677
Nedskrevet p ³ fellesP n til egenkapital	-204 051	-193 252
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	4 515 015	4 537 975
SUM EGENKAPITAL 31.12	111 016 804	107 503 841

Andelskapitalen er kr 67 000,- fordelt p³ 110 andeler ~ kr 100,- og 56 andeler ~ 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	245 329 568
Restgjeld 31.12	138 796 664

P³ lydende pantstillelser var 235 956 330,- per 31.12.

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

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Sammenslått lån etter rehab (IN 4)	Refinansiering og lån neopptak	Ettableringslån Amfiet
Låne nummer:	00000037598	23568	14625468530
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013	2006
Rentesats:	5,48 %	5,50 %	1,421 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,80 %	Nibor 3mnd + margin (0,80 %)	Fastrente til 01.10.2030
Beregnet innfridd:	31.10.2056	30.12.2048	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	48 300 000	23 820 000	67 106 320
Lånesaldo 01.01:	46 898 833	18 708 466	38 072 807
Avdrag i perioden:	133 659	794 802	2 804 992
Lånesaldo 31.12:	46 765 174	17 913 665	35 267 815
Saldo 5 år frem i tid:	41 062 104	14 181 652	20 636 754
Andelssaldo 01.01:	1 401 167	832 066	2 304 740
Innbetalt IN i perioden:	133 659	47 437	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	34 250	169 800
Andelssaldo 31.12:	1 534 826	845 252	2 134 939
Sum pantegjeld for lån:	48 300 000	18 758 917	37 402 755

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00000037598	1	442 860	442 860
	2	442 859	885 718
	1	434 360	434 360
	2	434 359	868 718
	1	430 950	430 950
	1	430 949	430 949
	1	427 860	427 860
	2	427 859	855 718
	4	427 359	1 709 436
	2	422 950	845 900
	1	422 949	422 949
	1	422 450	422 450
	3	420 860	1 262 580
	2	420 859	841 718
	1	419 360	419 360
	4	419 359	1 677 436
	2	415 950	831 900
	1	415 949	415 949
	5	414 449	2 072 245
	2	412 360	824 720
	14	412 359	5 773 026
	2	407 450	814 900
	4	407 449	1 629 796
	1	407 060	407 060
	1	407 059	407 059

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	1	382 060	382 060
	3	382 059	1 146 177
	2	304 801	609 602
	6	303 301	1 819 806
	12	294 801	3 537 612
	3	294 081	882 243
	7	285 581	1 999 067
	1	284 007	284 007
	1	282 258	282 258
	1	272 564	272 564
	1	268 689	268 689
	9	263 758	2 373 822
	1	209 056	209 056
	1	208 626	208 626
	1	188 129	188 129
	1	186 432	186 432
	1	181 171	181 171
	3	168 265	504 795
	1	162 100	162 100
	1	160 456	160 456
	3	157 497	472 491
	9	147 633	1 328 697
	7	144 345	1 010 415
	1	133 659	133 659
	1	132 672	132 672
	7	131 193	918 351
	12	129 549	1 554 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l� n 14625468530	1	976 225	976 225
	2	906 265	1 812 530
	1	845 911	845 911
	1	785 368	785 368
	2	779 806	1 559 612
	1	709 504	709 504
	1	698 559	698 559
	4	666 807	2 667 228
	10	577 292	5 772 920
	7	562 782	3 939 474
	2	448 948	897 896
	1	439 271	439 271
	1	424 723	424 723
	7	424 479	2 971 353
	12	408 445	4 901 340
	65	64 085	4 165 525
	22	40 892	899 624
	10	39 061	390 610
	11	34 789	382 679
	1	27 465	27 465
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l� n 23568	64	166 547	10 659 008

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

1	121 628	121 628
21	114 822	2 411 262
10	110 738	1 107 380
11	101 210	1 113 310
1	84 876	84 876
1	70 534	70 534
1	67 179	67 179
1	64 392	64 392
3	63 382	190 146
1	59 322	59 322
1	58 718	58 718
3	57 760	173 280
9	53 109	477 981
6	52 118	312 708
1	46 464	46 464
1	45 973	45 973
7	45 226	316 582
12	44 410	532 920

Forventet m³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
L³ n 00000037598 har første avdrag 30.04.2026 med kr 380 205

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	442 860	1 200
2	442 859	1 200
1	434 360	1 177
2	434 359	1 177
1	430 950	1 168
1	430 949	1 168
1	427 860	1 160
2	427 859	1 160
4	427 359	1 158
2	422 950	1 146
1	422 949	1 146
1	422 450	1 145
3	420 860	1 141
2	420 859	1 141
1	419 360	1 136
4	419 359	1 136
2	415 950	1 127
1	415 949	1 127
5	414 449	1 123
2	412 360	1 118
14	412 359	1 118
2	407 450	1 104
4	407 449	1 104
1	407 060	1 103
1	407 059	1 103
1	382 060	1 035
3	382 059	1 035
2	304 801	826
6	303 301	822
12	294 801	799

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

3	294 081	797
7	285 581	774
1	284 007	770
1	282 258	765
1	272 564	739
1	268 689	728
9	263 758	715
1	209 056	567
1	208 626	565
1	188 129	510
1	186 432	505
1	181 171	491
3	168 265	456
1	162 100	439
1	160 456	435
3	157 497	427
9	147 633	400
7	144 345	391
1	133 659	362
1	132 672	360
7	131 193	356
12	129 549	351

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld.

Innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	38 850 010	38 850 010
Andre innskudd	170 500	155 500
Sum innskudd	39 020 510	39 005 510

Resultat og balanse med noter for Husby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husby Borettslag

Styreleder	Kjetil Eidem Skaufel (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Nils Sandnes (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Solveig Salberg (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Edvin Bjørgum (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Jack Selven (sign.)	02.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HUSBY BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HUSBY BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfylles årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

2025-04-02 16:08:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FH6KI-5ZE78-1IOJY-UV8PE-XU5Z3-WIV6T

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 signatørenes 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.

Årsmelding 2024 for Husby Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Husby Borettslag fra generalforsamling i mai 2024 fram til årets generalforsamling.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kjetil Eidem Skaufel
Styremedlem, Solveig Salberg
Styremedlem, Jack Selven
Styremedlem, Edvin Bjørgum
Styremedlem, Nils Sandnes
Varamedlem uten tilgang til Portal, Roger Tørriseng
Varamedlem uten tilgang til Portal, Ole Holen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Rolf Harbak
Varamedlem uten tilgang til Portal, Cecilie Sten

Styrets arbeid i siste periode

Revisor: BDO

Forretningsfører: TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styremøter

Styret har siden Generalforsamling mai 2024 avholdt 8 styremøter og behandlet 67 saker.

Beboermøte

Beboermøter ble gjennomført 27. november 2024 og 8. april 2025 med god deltakelse. Styret har delt ut referat fra beboermøtene og sendt ut julebrev, og det er i tillegg sendt ut informasjon via sms-systemet borettslaget bruker.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene (driftsdel) ble økt med 5 % fra 1.1.2024.

Felleskostnadene (driftsdel) ble økt med 6 % fra 1.1.2025.

Budsjetterte felleskostnader (driftsdel) ble økt med 6 % fra 01.01.2025.

Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig á-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang pr år.

Årets investeringer og framtidige investeringer:

I løpet av 2024 har vi startet nødvendig vedlikehold på vaktmestergarasjen, utført av vaktmesterteamet og dugnadsgjeng.

Felleskostnader – driftsdelen – er satt opp, men under prisstigningen generelt. På grunn av høye felleskostnader merker alle renteoppgangen de siste årene i form av økt husleie. Samtidig er styret fornøyd med at vi inngikk fastrente på husbanklånet sommeren 2020 til 1,41 % rente, som ikke går ut før sommeren 2030.

Vi har gjort forbedringer i Storstua. Vi har skiftet gulv, dører og dørlist, samt utført støydemper. Dette arbeidet ble også utført av vaktmester og dugnadsgjeng.

Vi har også skiftet jordkabel mellom lysmast ved Nedre Terrasseveg 5, her ble gravearbeid utført av vaktmester og dugnadsgjeng.

I en tid med økende rente- og kostnadsnivå, har styret hatt et stort fokus på løpende avtaler og reforhandling av avtaler, der det har vært mulig. Her kan vi nevne forsikring, renhold, bank (rente), TV/Internett og sikringstiltak knyttet til å hindre fremtidige vannskader/lekkasjer i borettslaget.

Borettslaget fullførte også i 2024 utbedring av utebelysning til energibesparende ledlys, som også reduserer strømforbruket i fellesarealene.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er 5% svakere enn budsjettet.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 3 331 871 før avdrag.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2024 kr 106 434 789.

Endring disponible midler i 2024 er kr 111 307.

Totale disponible midler per 31.12.2024 er kr 4 173 716.

Fortsatt drift

Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Ytre miljø

I borettslaget drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Arbeidsmiljø

2 årsverk i borettslaget er innmeldt som lønn. Styret hadde ikke behov for å benytte seg av innleid arbeidskraft i 2024.

Likestilling

Styret i borettslaget består av 1 kvinne og 4 menn.

Det forsøkes å oppnå likestilling mellom kjønnene og både kvinner og menn oppfordres til å ta seg verv i borettslaget. Ved valg av medlemmer til styret foretas det en nøytral rekruttering av kandidater.

Andre forhold

Første søndag i advent arrangerte styret, tradisjon tro, julegrantenning.

Basert på sikringstiltak er det også gått til anskaffelse av antisklimatter til utvendige svalganger i Øvre og Nedre Terrasseveg 6. Dette for å hindre fallulykker, og dette er blitt godt mottatt.

Styret i Husby Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Generalforsamling - Protokoll

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Husby Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Storstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Kjetil Skaufel

Vedtak:

Valgt ble: Kjetil Skaufel

1.2 Valg av sekretær

Solveig Salberg

Vedtak:

Valgt ble: Solveig Salberg

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

Bente Fordal

Vedtak:

Valgt ble: Bente Fordal

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

30 stemmeberettigede

2 fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 30

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 32

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet godkjent

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Beretningen tatt til orientering

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se styrets årsmelding på siste side.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Godtgjøring foreslås økt fra kr.240 000 til kr.252 000

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr 252 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Berit J.M Pedersen og Karl Åge Wikstrøm - Oppgradering av tilfluktsrom

Motivering:

Denne saken ble sendt til generalforsamlingen i 2024 som valgte å utsette saken til behandling i beboermøte høsten samme år. Nå, ett år etter at saken ble reist, framkommer det ennå ikke behandling og vedtak i generalforsamling slik generalforsamlingssaker krever.

Med bakgrunn i dette reises saken nå for generalforsamling 2025.

- Det bør være kjent at verdenssituasjonen ikke har bedret seg de siste 12 månedene.
- Enhver bør være kjent med myndighetens gjentakende utsagn til Norges befolkningen om å etablere beredskapsordninger.
- Det bør også være kjent at den offentlige myndighet som i sin tid ga byggetillatelse for anlegget mellom andre pålegg også forutsatte at tilfluktsrom ble bygd.
- Man må forvente at den som har påtatt seg ansvaret for drift av Husby borettslag er kjent med bestemmelser som sier at eierskap og vedlikehold av tilfluktsrom tilligger huseier.
- Vedtak i sak 5.2 i generalforsamling 2024, styrets forslag, sier at styret skal forholde seg i ro vedrørende tilfluktsrom inntil offentlige krav eventuelt kommer. Med bakgrunn i at offentlige bestemmelser sier at det er huseier som eier og har ansvar for private tilfluktsrom, og etter samme bestemmelser også er pliktig til å holde tilfluktsrom vedlikeholdt og i brukelig stand, må dette vedtaket være en ulovlighet.
- Både Stjørdal kommune og Sivilforsvaret har bekreftet at søknad om bruksendring av tilfluktsrom i Husby borettslag verken er mottatt, behandlet, eller innvilget.

Saken krever alminnelig flertall.

Vedtak:

Styret gis mandat til å utrede saken videre:

Styret får mandat av generalforsamlingen til å håndtere sak angående tilfluktsrom på beste måte ved at

"Styret skal ha en full bestillingsliste klar innen 1.oktober 2025, for å kunne gå til anskaffelse og gjøre nødvendige tiltak og innkjøp NÅR offentlige myndigheter kommer med krav at private tilfluktsrom skal være intakte/operative. I planen skal det framgå klart hvor anskaffelse av nødvendig ventilasjonsanlegg og annet nødvendig utstyr i henhold til gjeldende forskrift.

Vedtatt:

Pedersen/Wikstrøms forslag: 2 stemmer

Styrets forslag: 27 stemmer

Blank: 1

5.2 Sak fra beboer May-Brit Rostad - Endre stengetid på Storstua

Ønsker at den stenger klokken 2300. Det er veldig "lytt" og blir med på hele festen når det er aktiviteter utover natten.

Hører musikken godt, når folk går over gulvet. Hører også godt at det blir ryddet etter festen er avsluttet. Bord som slås sammen, stoler som blir skjøvet over gulvet.

Jeg har en jobb der jeg må stå opp klokken 0300 om natten og det betyr ingen søvn i det hele tatt på noen helger.

Saken krever alminnelig flertall.

Vedtak:

Avslutte arrangement senest kl 2300, noe de fleste borettslag har som regel.

Forslaget til Rostad: 0 stemmer

Forslag om å fortsette dagens ordning: 27

Blank: 1

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år - Særskilt valg

På valg:

Kjetil Eidem Skaufel

Vedtak:

Valgt styreleder for 2 år ble:

Kjetil Eidem Skaufel - enstemmig

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Edvin Bjørgum

Solveig Salberg

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Edvin Bjørgum

Solveig Salberg

Begge enstemmig valgt

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Rolf Harbak
Ole Holen
Cecilie Sten
Roger Tørriseng

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Rolf Harbak

Leda Moxnes

Cecilie Sten

Roger Tørriseng

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Toril Engeset
Ann Kristin Lindgaard
Frode Sagmyr

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Frank Fuglem

Toril Engeset

Bente Fordal

Protokoll for Husby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Eidem Skaufel (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Solveig Salberg (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Bente Fordal (sign.)	08.05.2025

Diverse

Nabolagsprofil

Øvre Terrasseveg 3 - Nabolaget Husbymarka - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Granittvegen Linje 90	8 min 0.6 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	8 min 4.7 km
Trondheim Værnes	13 min

Skoler

Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	8 min 3.9 km
Aglo videregående skole 8 klasser	16 min 12.5 km

«Har vokst opp her og synes det er en super plass. Et rolig strøk med snille og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

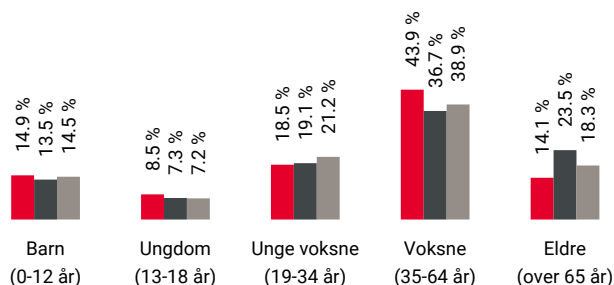
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husbymarka	1 586	701
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tussilago barnehage (0-5 år) 41 barn	10 min 0.8 km
Espira Stjørdal (1-5 år) 83 barn	9 min 0.8 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Holmen PostNord	7 min 4.2 km
Coop Extra Stjørdal	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



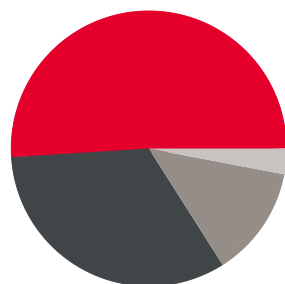
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Dullumsgryta aktivitetsplass Ballspill	5 min	0.4 km
	Fosslia skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.8 km
	Impulse Treningssenter Stjørdal	8 min	
	Feel24 Stjørdal	9 min	

Boligmasse



51% enebolig
33% rekkehus
13% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Sjøsiden

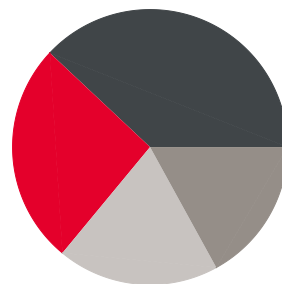
9 min



Boots apotek Torgkvartalet

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



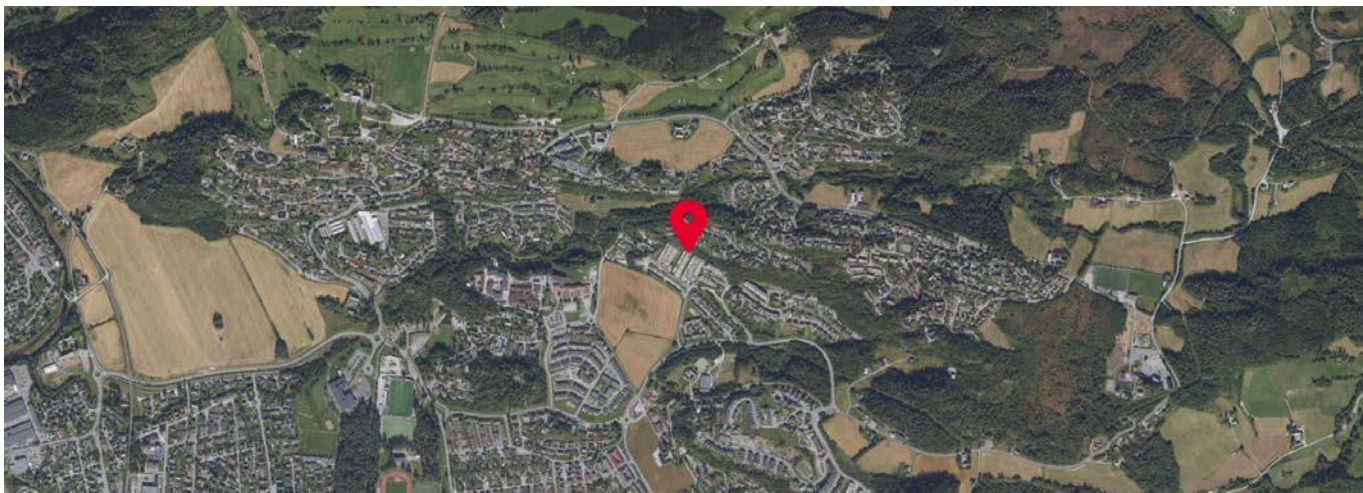
0%

44%

Husbymarka
 Stjørdal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

For eiendommen:

Adresse: Øvre Terrasseveg 3
7506 STJØRDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad

Telefon: 957 37 870
E-post: lars.valstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre