



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

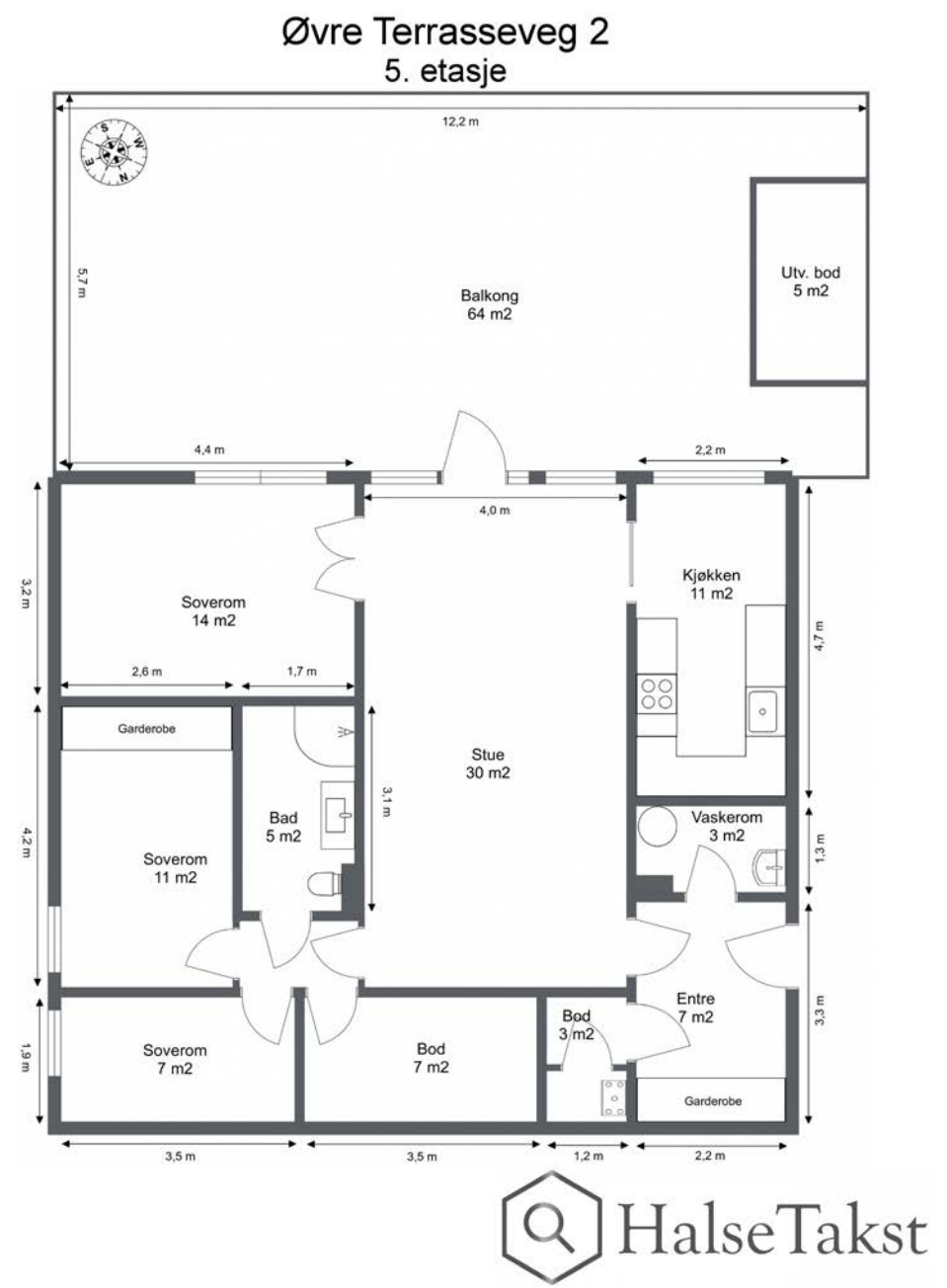
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Øvre Terrasseveg 2, 7506 STJØRDAL

**Pen og romslig 4-romsleilighet i
5.etasje - 3 soverom - Terrasse m/
ypperlige sol og utsiktsforhold**





Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363
E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 657 109,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 3 318 349,-
Felleskostn.: Kr 7 649,-
Selger: Brit Møller

Boligtype: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA/P-rom: 105/95 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 562
Gnr. 102, bnr. 914
Gnr. 102, bnr. 563
Andelsnr.: 20

Oppdragsnr.: 1704230086

Din nye leilighet?

Eiendomsmegler Håvard Geving presenterer Øvre Terrasseveg 2!

En pen og romslig leilighet beliggende i populære Husby Borettslag ca 1,5 km fra Stjørdal sentrum. Leiligheten ligger i 5. etasje. Leiligheten holder en tilfredsstillende boligstandard og man har her store og praktiske rom til disposisjon.

Leiligheten har en rekke gode egenskaper som:

- 3 romslige soverom på hhv. 14 kvm, 11 kvm og 7 kvm
- Nytt kjøkken 2020
- Varmepumpe 2023
- Romslig stue på hele 30 kvm vendt mot sør med mye naturlig belysning
- Kjøkken med tilstandsgrad 1
- Eget vaskerom
- Flere boder med gode oppbevaringsmuligheter
- Stor takterrasse med fantastisk utsikt og ypperlige solforhold
- Bad oppusset 2012
- Holdeplass for kollektivtransport like ved leiligheten
- Godt driftet borettslag med god økonomi

Velkommen!



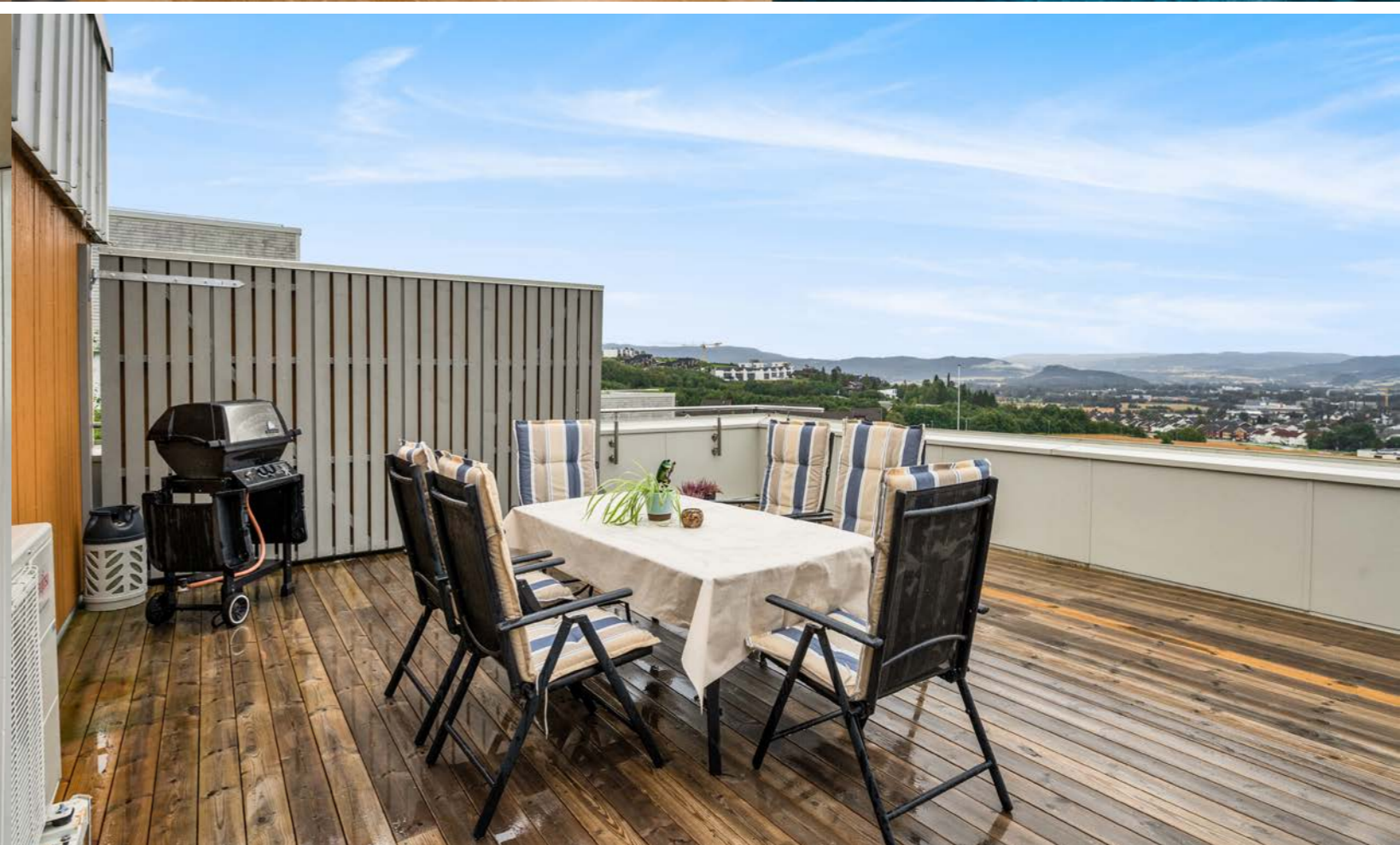
Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	20
Planskisse	31
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	37
Vedtakter borettslag	57
Husordensregler borettslag	68
Kart	74
Energiattest	76
Nabolagsprofil	77
Forbrukerinformasjon	85
Budskjema	86











Leilighetene i terrassene byr på en del kvaliteter som er sjelden vare på Stjørdal,



Svært romslige terrasse



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**

Fakta om eiendommen

Areal

P-rom: 95 m²
BRA: 105 m²
BTA: 116 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles borettslagstomt. Tomten består av 3 gårds og bruksnummer hvorav to er feststomter og en er eiertomt. Tomten er særdeles pent opparbeidet, blant annet med et stort areal på byggets takterrasse med boltreplass for både store og små. Borettslaget disponerer også et felles festlokale, som beboere kan leie til passende anledninger. Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass, og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Beliggenhet

Leiligheten ligger 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

Ta av E6 inn mot Stjørdal. Følg E14 gjennom to rundkjøringer og ved tredje rundkjøring tar du til venstre, inn mot Evja. Følg veien rett forbi blant annet Rema og Husbyhagen. Ta så andre avkjørsel opp mot Husbykleiva, i rundkjøringen ved Taraxacum barnehage. Følg bakken oppover og

Øvre Terrasseveg 2 vil befinne seg på venstre side. Adkomst vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området er i all hovedsak bestående av leilighets- og boligbebyggelse.

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. Det finnes flere barnehager innenfor en kort radius.

Skolekrets

Fosslia barneskole (1.-7. klasse)
Stokkan ungdomsskole (8.-10. klasse)
Ole Vig videregående skole.

For øvrig finnes også Fagerhaug International School tett på.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste knutepunkt for buss finnes rett ved eiendommen. 4,8 km til Stjørdal stasjon. Ca. 10 minutters kjøring til Trondheim lufthavn Værnes.

Bygningssakkyndig

Nikolai Halse

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1973. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring følger vedlagt i sin helhet i salgsoppgaven.

Innhold

Leilighetens totale bruksareal (BRA): 105 kvm.
Primærrrom: Entre, stue, kjøkken, gang, 3 soverom, bad og vaskerom. 95 kvm.
Sekundærrrom: Boder. 10 kvm.

Standard

Innvendig rombeskrivelse:

Entre: Gulv belagt med parkett. Vegger av tapet og panel. Malt slett himling. Skyvedørsgarderobe.
Stue: Gulv belagt med parkett og gulvflis. Vegger av malt tapet og panel. Malt slett himling. Varmepumpe på vegg.
Vaskerom: Gulv belagt med belegg. Vegger og himling av malte slette flater. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Uttak for vaskemaskin/tørketrommel. Varmtvannsbereder i hjørne.
Gang: Gulv belagt med belegg. Vegger av panel. Malt slett himling.
Soverom(N): Gulv belagt med belegg. Vegger av malt strie og panel. Himling av malt slett flate.
Garderobeskap.
Soverom(Ø): Gulv belagt med laminat. Vegger av malt strie. Malt slett himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom(S): Gulv belagt med parkett. Vegger av tapet og panel. Malt slett himling.
Kjøkken: Gulv belagt med belegg. Vegger av tapet og panel. Malt slett himling. Innredning av folierte skrog og slette fronter. Laminert benkeplate med underlimt utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Plate på vegg over kjøkkenbenk. Belysning og stikkontakt under overskap. Integrert stekeovn, platetopp og ventilator. Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast.
Bad: Gulv og vegger belagt med belegg. Himling av malte slette flater. Dusjhjørne med dører av glass og vegghengt armatur med garnityr. Vegghengt servantinnredning med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.
Bod(L): Gulv belagt med belegg. Vegger av malte slette flater. Ventilasjonsaggregat på vegg.
Bod(S): Gulv belagt med belegg. Vegger og himling av malte slette flater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2: Bad pga at lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, vaskerom pga alder, etasjeskiller pga knirk og VVS pga alder. Forhold som har fått TG3: Ingen.

Overordnet faglig vurdering av autorisert takstmann: Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i rapporten da disse bygningsdelene

vedlikeholdes av borettslaget. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Nytt kjøkken 2020
- Sikringsskap i 2020
- Varmtvannsbereder 2020
- Bad 2012
- Varmepumpe 2023

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget er tilknyttet kollektiv avtale til Telenor.

Parkering

Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass. 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.

Forsikringsselskap

If skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0004779973

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling, dette er heller ikke påkrevd.

Diverse

N-Ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven. Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

Rapport fra årsmelding 2022:

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene (driftsdel) ble økt med 6,1 % fra 1.1.2021.

Felleskostnadene (driftsdel) ble økt med 5,0 % fra 1.1.2022.

Budsjetterte felleskostnader (driftsdel) ble økt med 4,0% fra 01.01.2023.

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

Årets investeringer og framtidige investeringer:

I 2022 har styret fått fullført rehabiliteringene med rekkverksspillene samt utbedring av gesims (blikkbeslag) i 3., 4. og 8. etasje i Amfiet. Det er blitt igangsatt rehabilitering av 1. etasjene i Nedre Terrasseveg 1 til og med Nedre Terrasseveg 5. Her er utvendig arbeid til leilighetene stort sett ferdig, inkludert nye bodløsninger. Det som gjenstår og som igangsettes våren 2022 er inngangspartiene, samt at noen har bestilt markterrasser. Førsteintrykket av borettslaget er blitt forbedret og vi ser en helhet i arbeidet. Like før jul 2022 inngikk styret i Husby Borettslag en avtale om TV-og Internettjenester med Telenor. Fra 1. juni 2023 skal alle andelene være tilkoblet Telenor, og hastigheten vil være 350 Mbps, samt individuell tilpasning. Varighet på avtalen er fem år. Styret inngikk også en avtale med Power Clean med rens av ventilasjonsanleggene i borettslaget. Dette ble utført januar 2023, og styret er veldig fornøyd med resultatet.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 752 156

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 707 761

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover kostnader til felleskostnader må det påregnes kostnader til eget lån, eget strømforbruk, innboforsikring m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Stjørdal AS 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.

Boenheden

Felleskostnader inkluderer

Felles husforsikring, vaktmestertjenester, strøm i fellesareal, kommunale avgifter, renovasjon, renter og avdrag på andel fellesgjeld, driftskostnader for borettslaget, festeavgift, løpende vedlikehold på bygningsmassen samt avsetning til vedlikeholdsfond og bredbånd/kabel-tv.

Andel felleskostnader kr. 3 369,-
Renter IN kr. 807,-
Avdrag IN 577,-
Renter IN lån 3 kr. 80
Avdrag IN lån 3 kr. 425,-
Renter IN lån 4 kr. 1 961,-
Tillegg elektronisk pakke kr. 430,-

Boligselskapet er med i sikringsordning.
Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende og drift av borettslaget til enhver tid. Beløpet er opplyst av forretningsfører. Felleskostnadene påvirkes av fellesgjeldens renteendringer, kapitalkostnader og eiendommens driftsutgifter m.m. Dersom fellesgjelden er avdragsfri, vil månedlige felleskostnader øke når nedbetaling starter. Se forøvrig lånevilkår for fellesgjelden for ytterligere informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr. 7 649,-

Andel Fellesgjeld

Kr 657 109

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.01.2024

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14625468530, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.08.2023: 1.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 25.08.2023: 39 458 231

Andel av saldo: 71 699

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 25.08.2023: 5.32% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 25.08.2023: 19 338 169

Andel av saldo: 176 961

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 25.08.2023: 5.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 133

Saldo per 25.08.2023: 47 527 970

Andel av saldo: 414 449

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 1 123,00 per måned for denne boligen

Andel fellesformue

Kr 32 632

Andel fellesformue dato

25.08.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Husby Borettslag

Organisasjonsnummer

957132596

Andelsnummer

20

Om borettslaget

Husby Borettslag oppleves som et svært godt driftet borettslag med en god økonomi og gode forutsetninger for videre drift. Borettslaget har ansatt vaktmester og renholdspersonale som håndterer felles interesser. Borettslaget har egen informasjonskanal på beboernes TV i tillegg til egen hjemmeside, se <https://www.husbyborettslag.com>. Borettslaget disponerer "storstua", et felleseid lokale beliggende i blokk 3, med kjøkkeninnredning, toalett og allrom, som kan leies og benyttes i forbindelse

med samlinger og tilstelninger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Se punkt "Kommentar fellesgjeld".

Sikringsordning fellesgjeld

Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. 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. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringssselskapet 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>

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

Økonomisk status i forhold til budsjett:

Årets resultat er kr 295 128 bedre enn budsjettet.

Årets resultat:

Regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr 2 609 586.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2022 kr 103 790 487.

Endring disponible midler i 2022 er kr -354 304.

Totale disponible midler per 31.12.2022 er kr 4 456 938.

Regnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

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

Se vedlagte husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 562 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 914 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 563 i Stjørdal kommune. Andelsnr. 20 i Husby Borettslag med orgnr. 957132596

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse på bygget datert 21.08.1972.

et foreligger ferdigattest på garasjer fra 01.12.1995.

Det foreligger godkjenning av tiltak vedr. nedgravde avfallscontainere fra 15.10.2013.

Det foreligger ferdigattest på brannalarm- og ledelysanlegg fra 15.09.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.08.1972.

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

Det er kun en registrert bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

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

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

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. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)
657 109 (Andel av fellesgjeld)

3 307 109 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

3 318 349 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

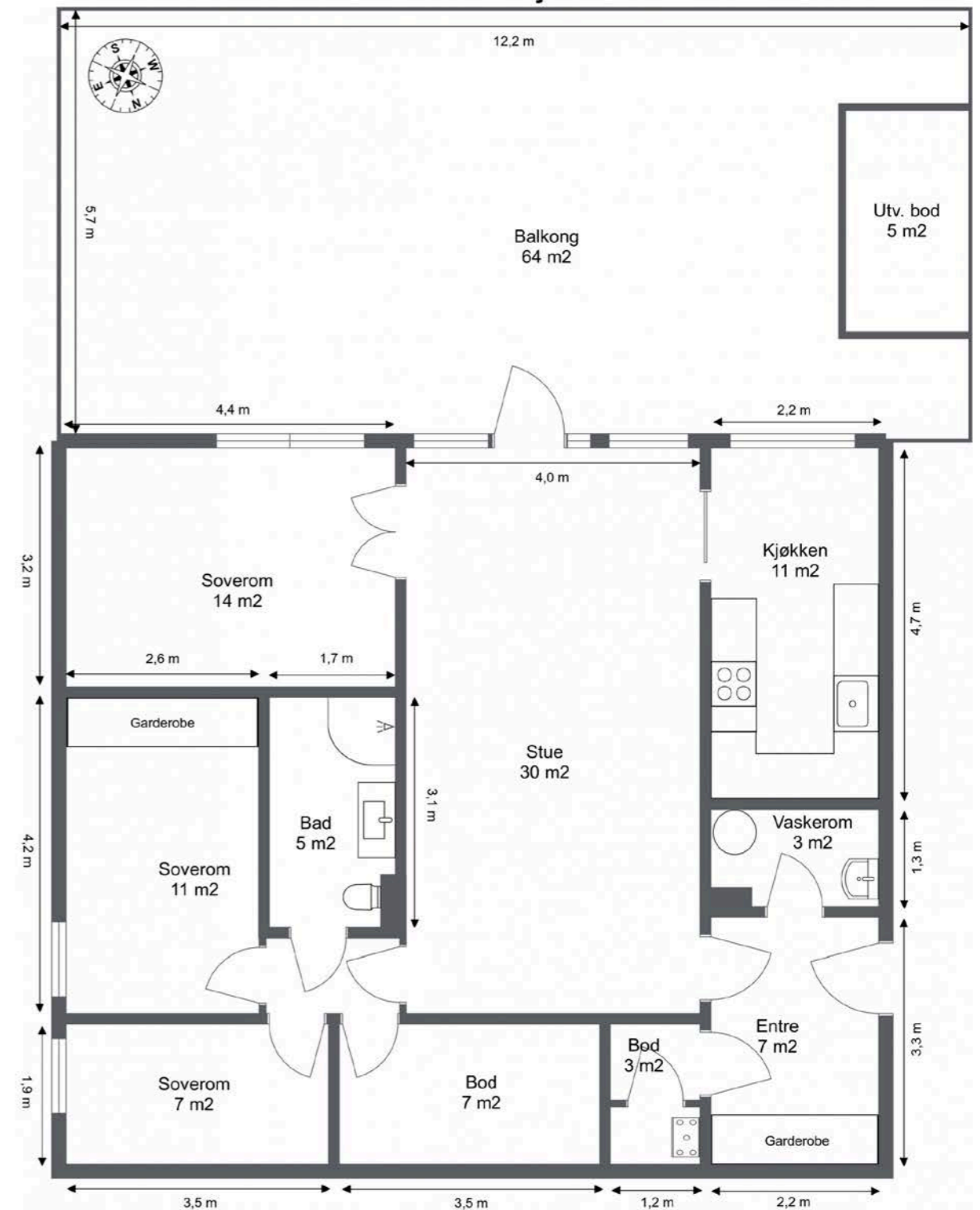
Betalingsbetingelser

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Øvre Terrasseveg 2 5. etasje



 HalseTakst

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av total kjøpesum inkl. fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 4 375,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Håvard Geving
Eiendomsmegler
havard.geving@aktiv.no
Tlf: 934 26 363

Ansvarlig megler

Håvard Geving
Eiendomsmegler
havard.geving@aktiv.no
Tlf: 934 26 363

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7
7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

31.02.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704230086	
Selger 1 navn	
Brit Irene Møller	
Gateadresse	
Øvre Terrasseveg 2	
Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2011
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppgradering av bad sommeren 2011
Arbeid utført av: Bremseth vvs, Brødrene Hofstad, Brødrene Vollan
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Sluk flyttet, nytt gulv lagt
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: EI- og vannsjekk i borettslaget
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alle ventilasjonsanlegg i borettslaget med rensset.
Arbeid utført av: Powerclean
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: EI- og vanntilsyn tatt, og ventilasjonsanlegget rensset
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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	Oppgradering av alle terrasser
Arbeid utført av	ARB snekkering

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Nytt kjøkken april 2020. Oppgradering av sikringssskap april 2020. Ny varmtvannsbereder april 2020. Ny varmepumpe februar 2023.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1704230086

Document reference: 1704230086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Møller	b7b7ee13f0232162ca18a254 15eba11f6f6de1fa	24.08.2023 20:40:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704230086

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



HalseTakst AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Terrassehus

Adresse

Øvre Terrasseveg 2

7506 STJØRDAL

5035/102/562/0/20/0

Rapportdato

07.09.2023

TG 0		0
TG 1		5
TG 2		6
TG 3		0
TG IU		1

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

Befaring utført den 01.08.2023 av:



Nikolai Halse
Halse Takst As

Wessels veg 90
7502 Stjørdal

+4797895569
post@halsetakst.no

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.

 HalseTakst AS





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

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

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



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en intern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid.



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 2 - 5035/102/562/0/20/0



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 2 - 5035/102/562/0/20/0



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 bygningsfaglige 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.

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0



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 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. Produkt navn 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 bygningsfaglige 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 godkjenningmyndigheter 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 2 - 5035/102/562/0/20/0



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 bygningsfaglige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

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

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



Om boligen

Adresse: Øvre Terrasseveg 2 , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/562/0/20/0

Boligtype: Terrassehus

Byggeår: 1973

Tomt: 22 280.80 m²

Hjemmelshaver(e): Brit Møller, Husby Borettslag

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en terrasseblokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Felles

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

En bod inneholdt flere møbler eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Ingen hindringer utover dette.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nytt sikringssskap i 2020 og bad renoveret i 2012.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter 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. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden 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.

5. etasje			
Primærrom 95 m ²	Sekundærrom 10 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 105 m ²	BTA 116 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, stue, kjøkken, gang, 3 soverom, bad og vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom Boder.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0



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.

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høyde- forskjell på 5 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Lokalfall i dusjsonen er stedvis mindre enn hva som ideelt anbefales. Det blir liggende vannansamlinger rundt sluket etter bruk av dusjen.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Vaskerom fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer. Tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rommet mangler tilluft. Uten tilstrekkelig tilluft vil avtrekksfunksjonen reduseres og rommet blir utsatt for unødvendig høy fuktbelastning.

Etasjeskiller: Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det registreres stedvis knirk, derfor TG 2.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert. Rommet har åpne vannrør.

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 takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

24.08.2023

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen. Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det foreligger brukstillatelse datert 21.08.1972.

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

Nei

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv og vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er i følge hjemmelshaver renvert i 2012

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?

Nei

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høyde- forskjell på 5 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Lokalfall i dusjsonen er stedvis mindre enn hva som ideelt anbefales. Det blir liggende vannansamlinger rundt sluket etter bruk av dusjen.

Levetid:

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

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 stålomspunnede slanger og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

Levetid:

! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 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?

Ja

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 1 

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

4

Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. Vegger og himling av malte slette flater.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt gulvbelegg etablert 2020. Våtrommet fremstår ellers 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?

Nei

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Vaskerom fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Levetid:

! Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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?

Nei

Kommentar:

Slukrist er fuget mot belegg, sluk er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Totalt ble det målt 1,5 cm fra topp gulv ved dør til sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tett rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer. Tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Levetid:

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralavtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant, Annet

Kommentar:

Varmtvannsbereder

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Rommet mangler tilluft. Uten tilstrekkelig tilluft vil avtrekksfunksjonen reduseres og rommet blir utsatt for unødvendig høy fuktbelastning.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 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

TG IU 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert. Rommet har åpne vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales undersøkelse av sluk samt etablering av løsning slik at sluk med enkelhet kan kontrolleres.

5

Etasjeskiller

TG 2 

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk på stue.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det registreres stedvis knirk, derfor TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

! Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

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

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svulle eller sprekke opp i samme område.

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 2 - 5035/102/562/0/20/0

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 kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og utskifting av bereder.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Kommentar:

Ikke relevant

Hvordan type oppvarming har boligen?

Varmepumpe

Elektrisk via varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

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?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring for ny innmat i sikringsskap og installasjon på kjøkken datert 17.04.2020, samt ny installasjon på bad ifm rehab datert 09.08.2011.

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, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg**Kommentar:**

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

ØVRE TERRASSEVEG 2 - 5035/102/562/0/20/0

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

Er det brannslukkere i boligen?

Godkjent brannslukningsapparat er plassert i bod ved entre.

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

Er det etablert røykvarslere?

Boligen er tilknyttet felles varslingsanlegg.

Overflater gulv

Gulvoverflater er preget av slitasje på flere rom.

Overflater vegg / himling

Ingen avvik av vesentlig karakter registrert.

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. Boret 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 remontering 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 vedtektens 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, fakkeltokser, 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 karmner.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rense 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, levegger, takoverbygg, markiser, varmpumper, 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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. Stemmelijkheid 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 framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse. Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt.

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

10-3 Mindretallsvern.

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller 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 pr. april 2016

HUSORDENREGLER

FOR

HUSBY BORETTSLAG A/L

Vedtatt av styret i Husby Borettslag A/L i styremøte.

Siste justering den 17. mars 2015 i ekstraordinær generalforsamling, gjelder avsnittet fellesboder/sykkelparkering "Boder"

Husby Borettslag A/L er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier bygningsmassen. Adelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er 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, sparker 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, heller ikke på søn- og helligdager.

SANITÆRANLEGGET:

Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Toalettet må ikke benyttes til å kvitte 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.

IHUDYRHOLD:

1. 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.

2. Alle katter som oppholder seg utendørs skal ha halsbånd med navn og telefonnummer til eier.

3. Det er kun tillatt med et husdyr pr. leilighet. Dispensasjon kan gis av styret i særlige tilfeller.

SKADEDYRKONTROLL:

1. 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.
2. Andelseiere som merker skadedyr i tilknytning til leiligheten, vegger gulv etc. må straks melde fra til styret.

TERRASSENE:

1. Andelseiere som bor i terrassehusene 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.
2. Taktekingen på terrassene skal rengjøres hvert år av den enkelte andelseier.

MELDINGER OG HENVENDELSER:

1. Meldinger fra styret eller forretningsfører ved info-skriv, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
2. Henvendelser angående husordensreglene, klager m.m. vedrørende leieforholdet og ordensreglene skal rettes til styret.

BRANNSIKKERHET:

1. Brannslukkingsutstyr plasseres lett tilgjengelig i tilknytning til oppholdsrom, og ikke innerst i en bod.

2. Det er den enkelte andelseier/beboer som er ansvarlig for at apparatet fungerer, og har dermed ansvaret for følgende vedlikehold og kontroll av brannslukkingsutstyr:

- 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.

3. Dersom det er feil ved slokkeutstyret, må andelseier straks melde fra til styret.

4. Det er påbudt i alle boliger å ha minst en godkjent røykvarsler som kan høres fra alle rom i boligen når dørene er lukket. Det er den enkelte andelseier/beboer som har ansvaret for at utstyret fungerer, og har dermed følgende ansvar for kontroll og vedlikehold av røykvarslere:

- Skift batteri en gang pr. år hvis du har røykvarslere med utskiftbart batteri.
- Plasser røykvarslere i taket nær eller i soverommene.
- Test varslerne jevnlig ved å trykke på knappen på undersiden.
- Om varsleren gir fra seg pipelyd uten at noen røykutvikling er på gang, er det et tegn på at batteri må byttes med en gang. Hvis du har røykvarslere som ikke har utskiftbart batteri (varer i 10 år) må hele varsleren byttes dersom noe er feil.

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 fellesboder.

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 som tilbakebetales ved fraflytting eller oppsigelse av leieforholdet.

Ingen leilighet kan disponere mer enn en garasje plass/parkeringsplass under tak.

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

FELLESBODER/SYKKELBODER:

"Boder":

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

Tildeling etter ansinnitet 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 vikårene i leiekontrakten er oppfylt.

Ingen leilighet kan disponere mer enn en bod. Ved tildeling av bod, opphører retten til lagring i fellesbod.

Tildeling, forskrift for lagring i bodene og prissetting av boder foretas av styret, og administreres av styrets sekretær.

Det skal settes av areal til fellesboder.

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 fellesboder.

RENOVASJON:

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

Matavfall – plast – glass/metall – pappkartong og øvrig papir – restavfall

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 på Sutterø. Sortert er dette gratis.

VAKTMESTERTJENESTEN:

Her henvises til eget avsnitt i leilighetspermen.

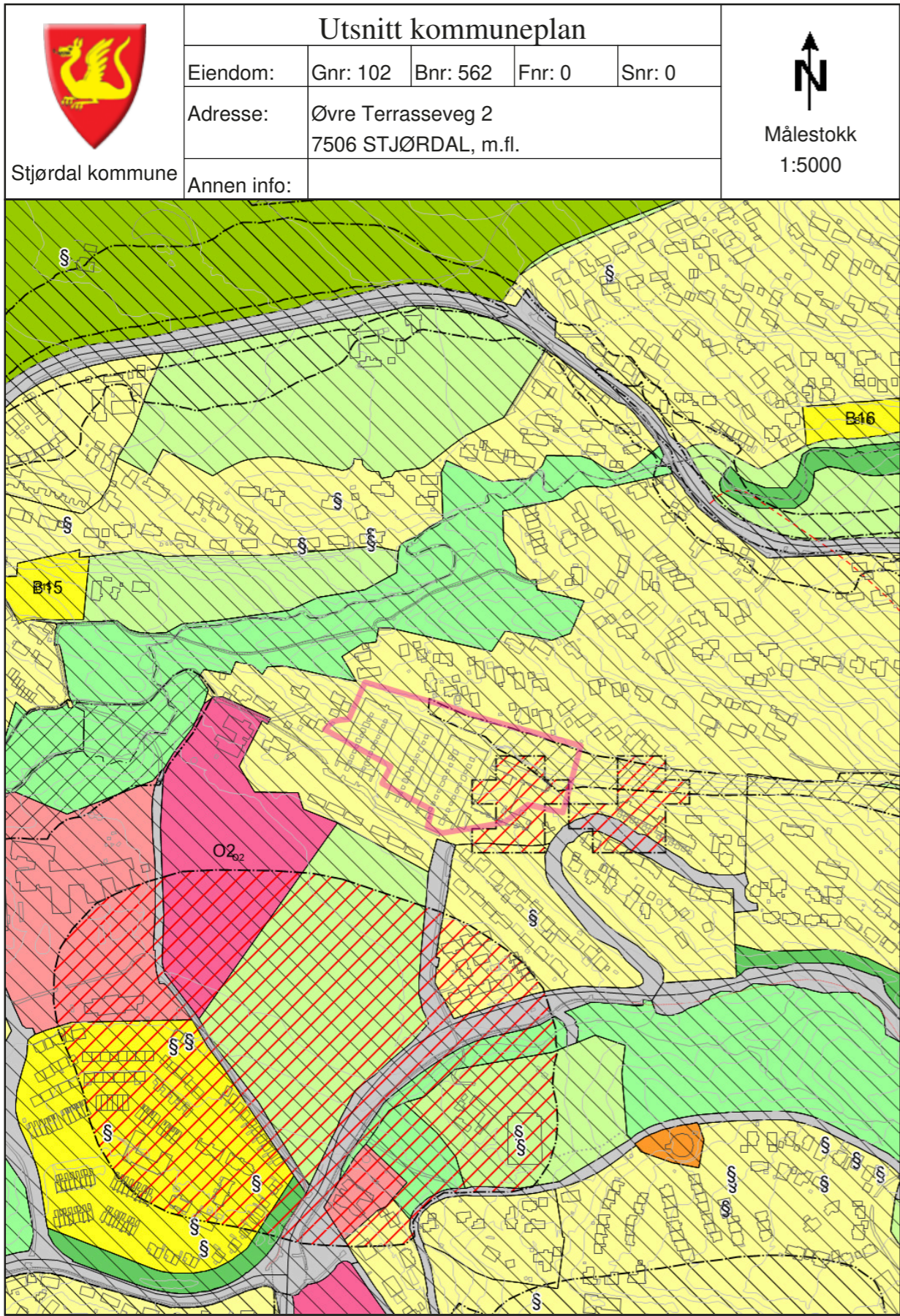
STORSTUA:




Borettslaget disponerer egen "Storstue" beliggende i tilknytning til Amfidekket. Beboerne kan leie lokalene til fastsatt pris. Storstua har plass til bespisning av ca 70 personer med nødvendig service og bestikk.

Spørsmål om leie rettes til styret v/sekretær. Leieren svarer økonomisk for alle verdiene og plikter å erstatte skader, samt varsle styret dersom uhell har oppstått.

PARKERING OG BILBRUK:

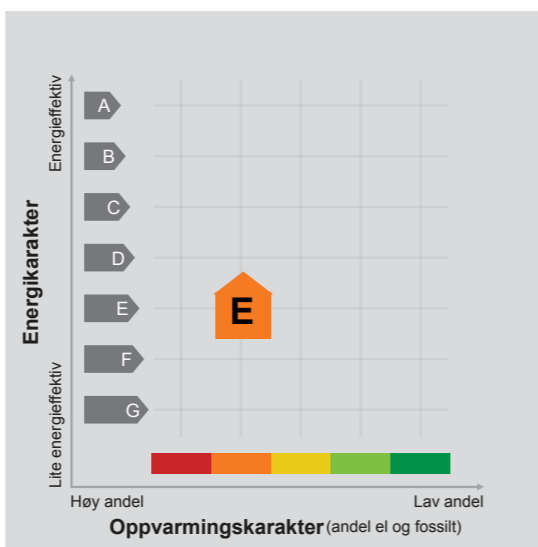
Her henvises til egne retningslinjer for parkering og bilbruk.



Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		TakoverbyggKant		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Bygning		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Bru
	Elv		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Innsjø		Dispensasjon fra planregister		Dispensasjon fra planregister
	KpOmråde - Gjeldende		Byggegrense		Midtlinje vassdrag
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - Tunnel - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Grense for gjennomføringsoner
	Grense for støysoner		Hensyn grønstruktur		Bevaring naturmiljø
	Ras- og skredfare		Omforming		Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Boligbebyggelse - Fremtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig		Veg - Nåværende
	Grønnstruktur - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Grønnstruktur - Fremtidig		Blå/grønnstruktur - Fremtidig		Turdrag - Fremtidig
	Friområde - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Terrasseveg 2
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185357686
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	c0932892-093a-4558-86fc-21e168fdc7cc
Dato	01.09.2023



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

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

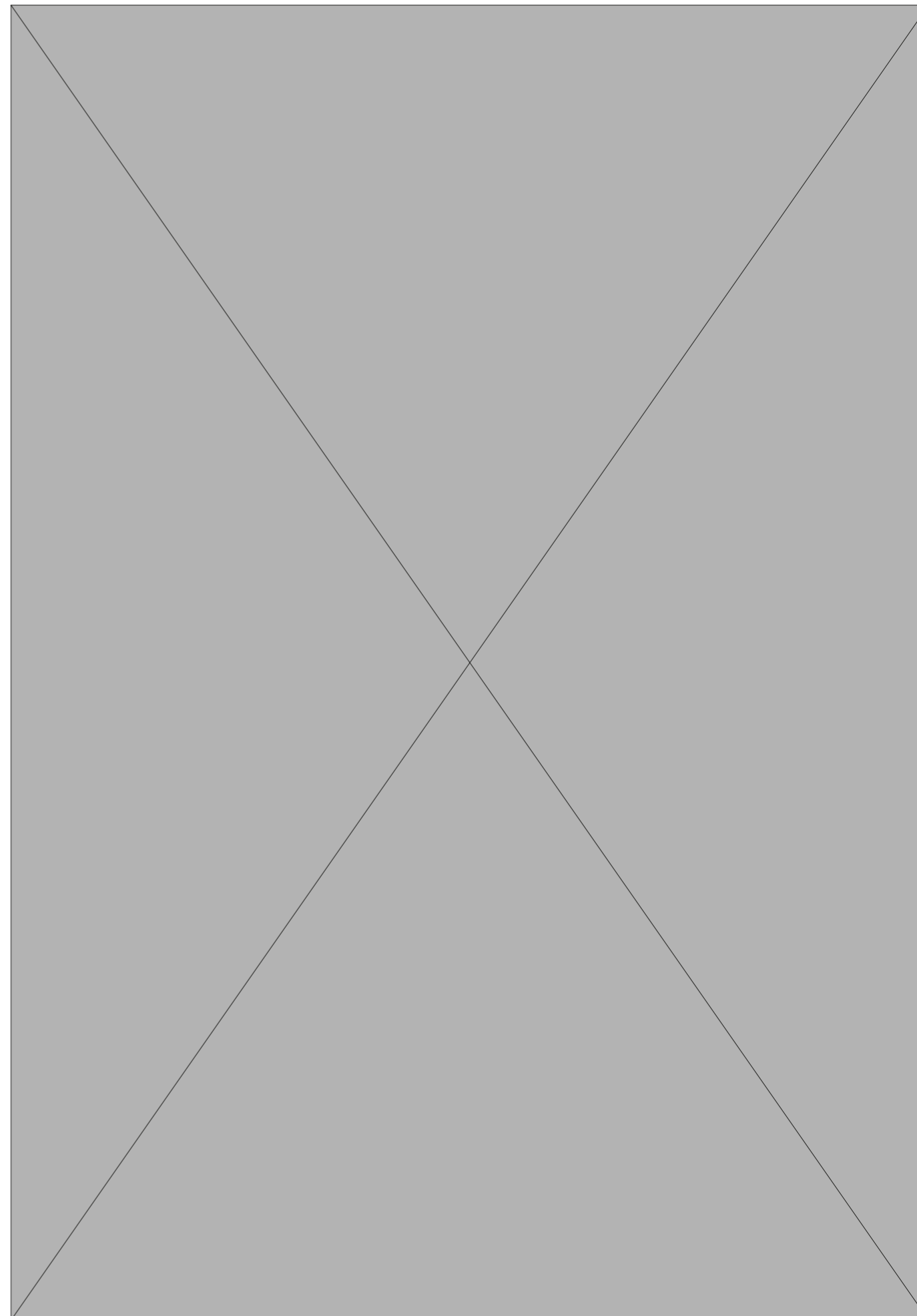
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

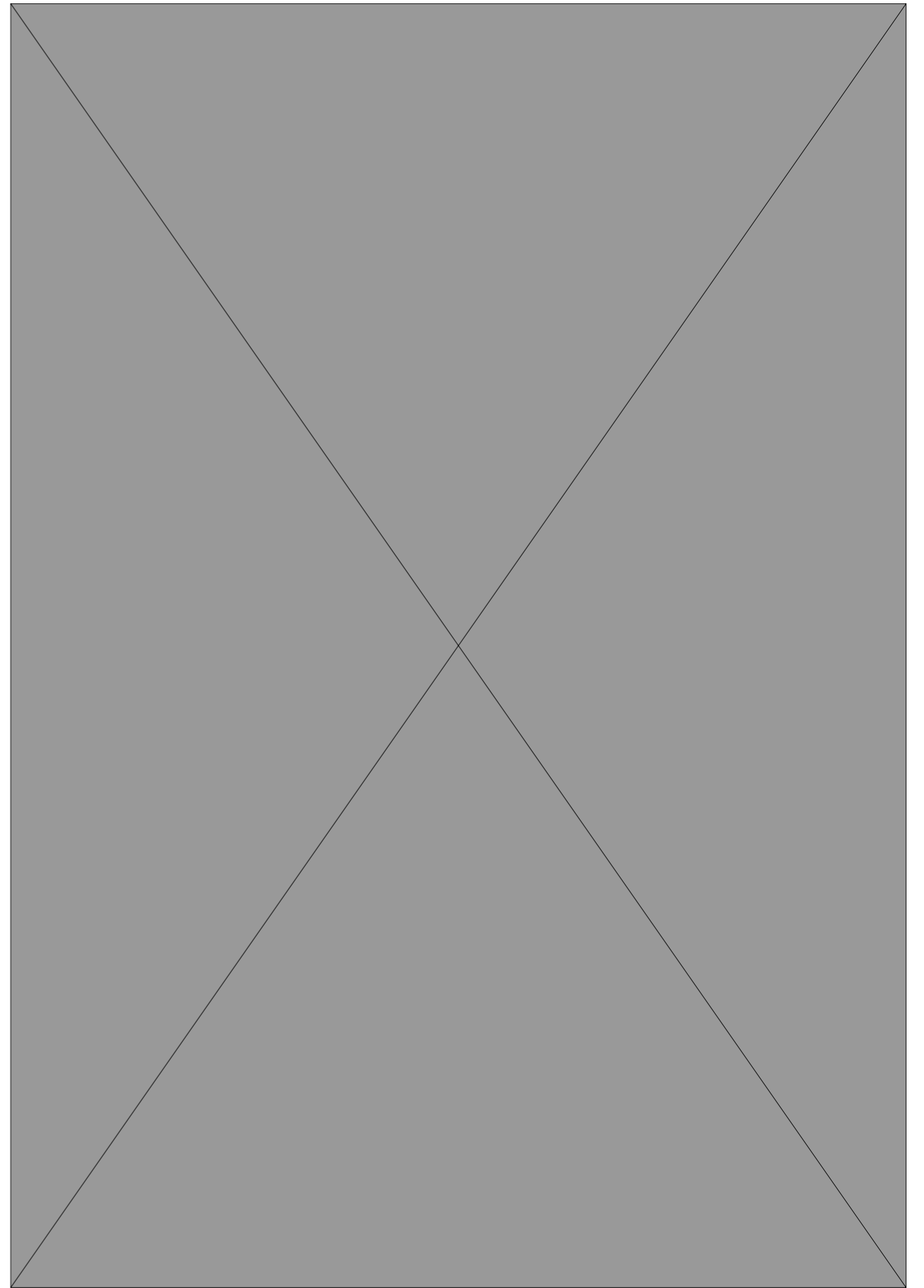
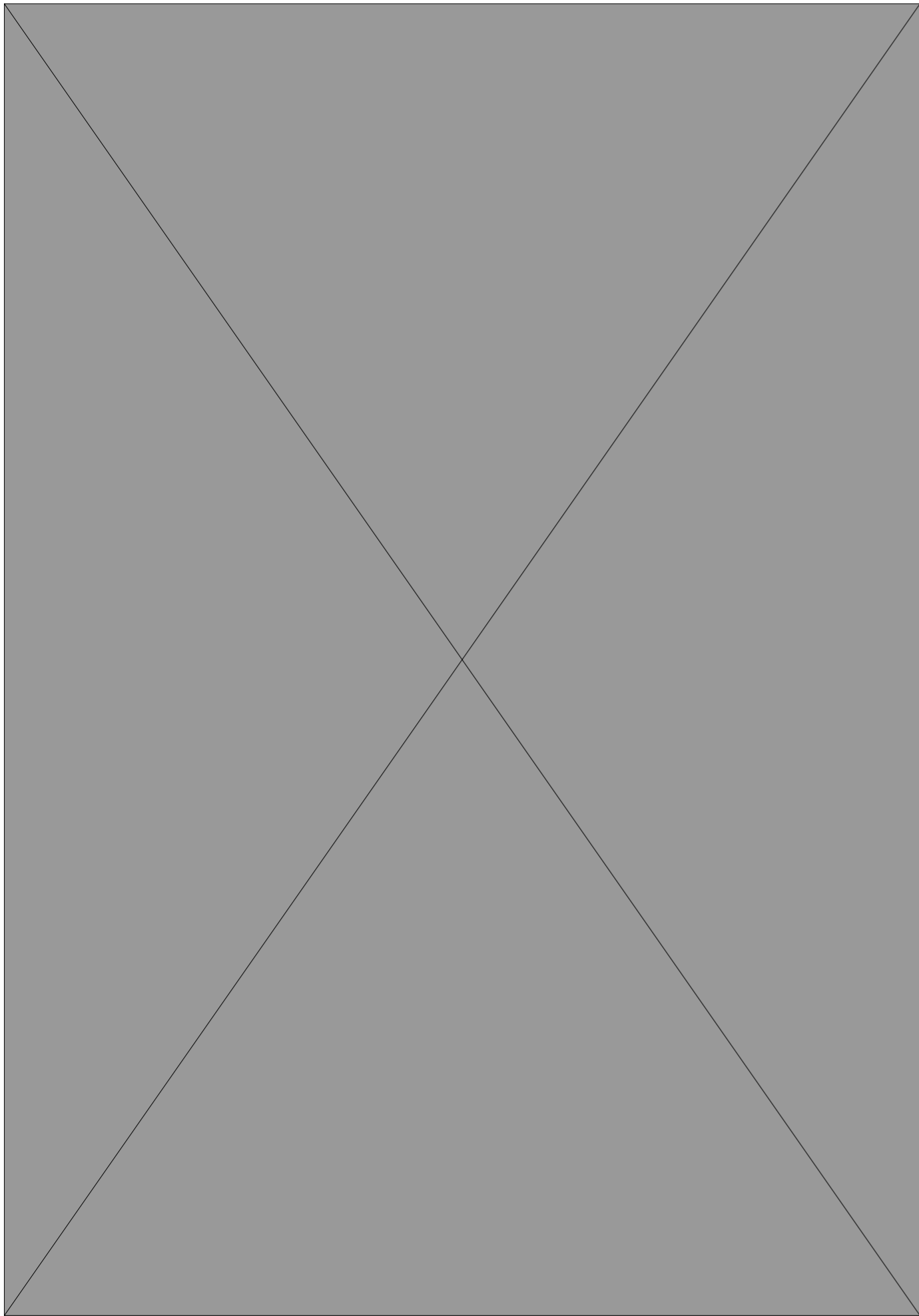
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

HELP
Rettskanskjold
Rettskanskjold



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. **HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Rettskanskjold



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. 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 avgis.
7. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også 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.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Terrasseveg 2
7506 STJØRDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal
Saksbehandler: Håvard Geving

Oppdragsnummer: 1704230086

Telefon: 934 26 363
E-post: havard.geving@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 13.09.2023

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