

aktiv.



Øvre Terrasseveg 2, 7506 STJØRDAL

**Lækker 4-roms leilighet med
oppusset standard - 3 soverom -
64 kvm stor terrasse med nydelige
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 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 632 970,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 484 360,-
Felleskostn.: Kr 7 628,-
Selger: Alfinn Holm Rørmark
Marit Holm

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 105/110 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 562
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1704250024

Din nye leilighet?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving presenterer Øvre Terrasseveg 2

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

Verdt å merke seg:

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
Flere overflater oppusset i nyere tid
Potensiale for 2-3 soverom eventuelt 1-2 stuer avhengig av bruk

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse	36
Selgers egenerklæring	37
Tilstandsrapport	42
Info borettslag	59
Kart	81
Energiattest	83
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 110 kvm

TBA: 64 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 105 kvm Entrè, stue, gang, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, bod og teknisk bod.

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

64 kvm Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Som andelseier i borettslaget disponerer man borettslagets fellesareal i henhold til vedtekter og husordensregler. Disse medfølger i salgsoppgaven.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. Ingen hindringer ved oppmålingen. 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. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Tomten består av 3 gårds og bruksnummer hvorav to er festetomter 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 beplantning, plenareal, lekeplass, og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området er i all hovedsak bestående av leilighetsbygg, rekkehus og eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Halse Takst AS;

Type rapport

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 karmer av tre, og tre-lags glass. Varmepumpe i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 1

Antall måneder 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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 og Brødrene Vollan

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Flyttet sluk, nytt gulv

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-sjekk via borettslaget

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av anlegg i 2020

Tilleggs kommentar: Nytt kjøkken april 2020. Oppgradering av sikringsskap april 2020. Ny varmtvannsbereder april 2020. Ny varmepumpe februar 2023.

Innhold

Leilighetens totale bruksareal (BRA): 105 kvm.

Primærrom: Entre, stue, kjøkken, gang, 3 soverom, bad og vaskerom. 95 kvm.

Sekundærrom: 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 (7 m²): Gulv belagt med laminat. Vegger av malt strie og panel. Himling av malt slett flate. Garderobeskap.

Soverom (11 m²): Gulv belagt med laminat. Vegger av malt strie. Malt slett himling.

Skyvedørsgarderobe.

Soverom (14 m²): 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: Gulv belagt med belegg. Vegger av malte slette flater. Ventilasjonsaggregat på vegg.

Walk-in closet: Gulv belagt med laminat. Vegger av malt trepanel og slette flater.

Himling av malte slette flater.

Overordnet faglig vurdering av 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. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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: Innvendig overflater pga slitt parkettgulv, tekniske installasjoner vannledninger pga alder, avløpsrør pga alder, bad og vaskerom.

Forhold som har fått TG3: Vaskerom pga sluk. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Belegg er fuget mot slukrist og inspeksjon av sluk er ikke mulig uten destruktive tiltak. Kostnadsestimat: kr. 20 000 - 100 000,-

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. Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

- Lagt nye gulv på walk-in-closet samt det minste soverommet. Nytt listverk. Malt begge rommene og kjøkken. Kasset inn alle ventilasjonsrør. Ordnet med rollover tapet på stue. Alt utført 2025.
- Varmepumpe 2023
- Nytt kjøkken 2020
- Sikringsskap i 2020
- Varmtvannsbereder 2020
- Bad 2012

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget er tilknyttet kollektiv avtale til Telenor.

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass både i garasje og utvendig. 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.

Solforhold

Leiligheten ligger svært fint til med tanke på solforholdene med sol fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If skadeforsikring NUF, polisenummer SP0004779973

Diverse

IN-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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe samt elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

632 970 (Andel av fellesgjeld)

3 482 970 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 484 360 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 493 260 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 496 060 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt i Stjørdal Kommune pt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 843 982 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 375 927 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

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.

Felleskostnad renter IN 646

Felleskostnad driftsdel 3 714
Felleskostnad renter IN 4 1 715
Felleskostnad avdrag IN 578
Felleskostnad renter IN 3 68
Felleskostnad avdrag IN 3 437
Tillegg elektroniske fellesavtaler Terrassehus 470

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 7 628

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslaget og fellesgjelden gjelder tre lån, hvor av det er avdragsfrihet på et av disse lånene per dags dato. Det vil fom 2026 betales avdrag på dette lånet. 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 Fellesgjeld

Kr 632 970

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 14625468530, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 1.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 13.02.2026: 32 422 960

Andel av saldo: 58 915

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

Fastrente til 01.07.2030

Ikke anledning til å foreta IN-innbetaling i fastrenteperioden.

Lånummer: 23568, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 4.88% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 13.02.2026: 17 167 265

Andel av saldo: 159 608

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

3 mnd Nibor + magin

Lånummer: 00000037598, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 4.91% pa.

Antall terminer til innfrielse: 123

Saldo per 13.02.2026: 46 765 174

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

Andel fellesformue

Kr 38 656

Andel fellesformue dato

13.02.2026

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. Sikringsselskapet 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

Årsresultat pr. 2024: kr. 3 512 962,-
Egenkapital pr. 2023: kr. 111 016 804,-
Disponible midler pr. 2023: kr. 4 173 716,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i borettslagets regnskap.

Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

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

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 562 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:

5035/102/562:

29.03.1971 - Dokumentnr: 2376 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,680

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

29.03.1971 - Dokumentnr: 2376 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,680

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

25.02.1971 - Dokumentnr: 1484 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5035 Gnr:102 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 17905 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1714 Gnr:102 Bnr:562

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.01.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via felles private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Eiendommen ligger i et område regulert til:

Boligbebyggelse - Nåværende - Kommuneplan (5.10.2017)

Bevaring naturmiljø - Kommuneplan (5.10.2017)

Ras- og skredfare - Kommuneplan (5.10.2017)

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

Gjeldende regulering:

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

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

5035 1-019 Terrassehus på Husbyberga (23.10.1970)

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

Adgang til utleie

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Bruken kan overlates for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom

eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% (inkl fellesgjeld) av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 750 Gebyr for betalingsutsettelse
- 18 900 Markedspakke
- 15 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 980 Utlegg fotograf
- 2 250 Utlegg kommunale opplysninger ca.
- 4 750 Utlegg oppgjørshonorar
- 5 713 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 7 100 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

Ansvarlig megler

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

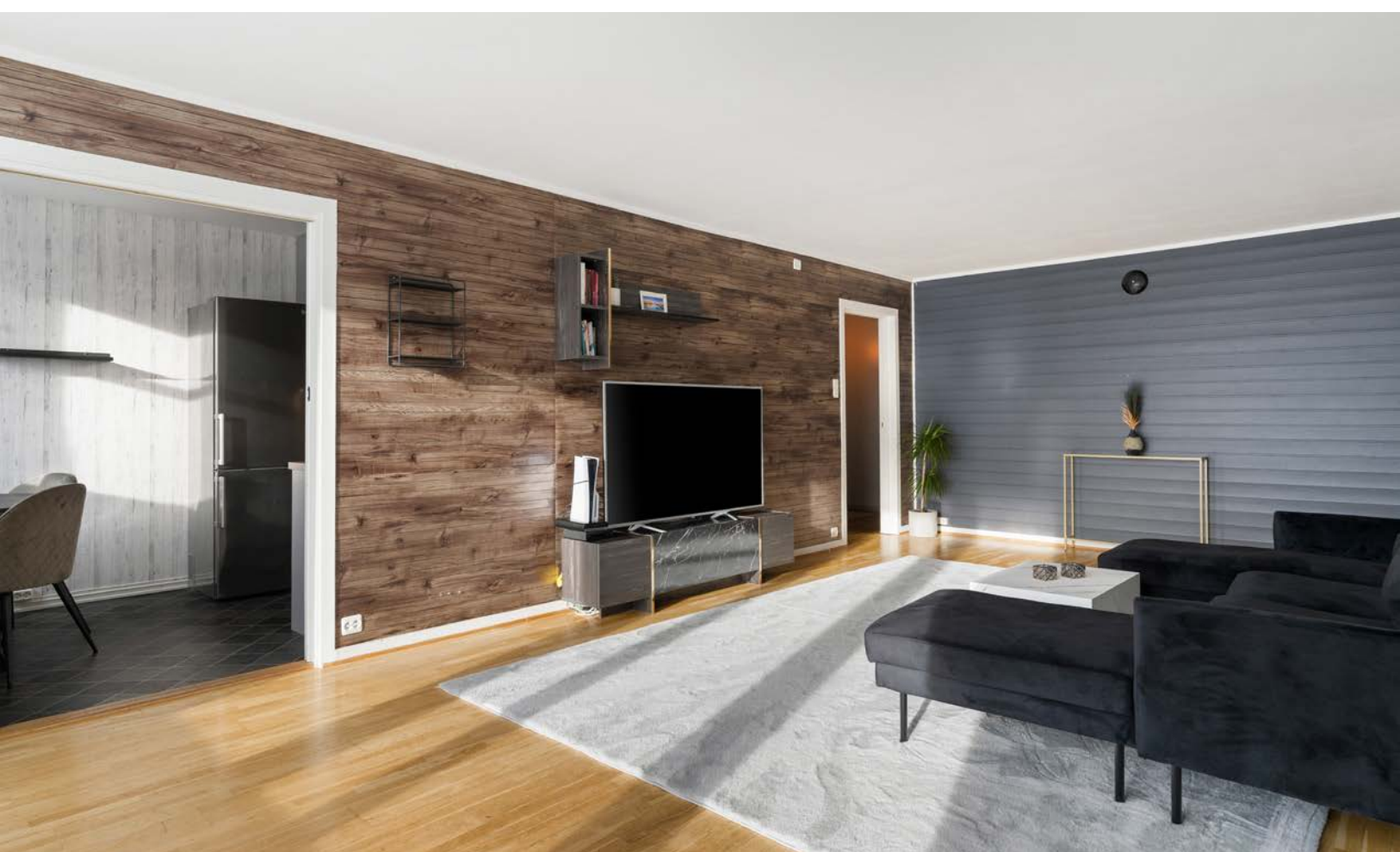
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.03.2026









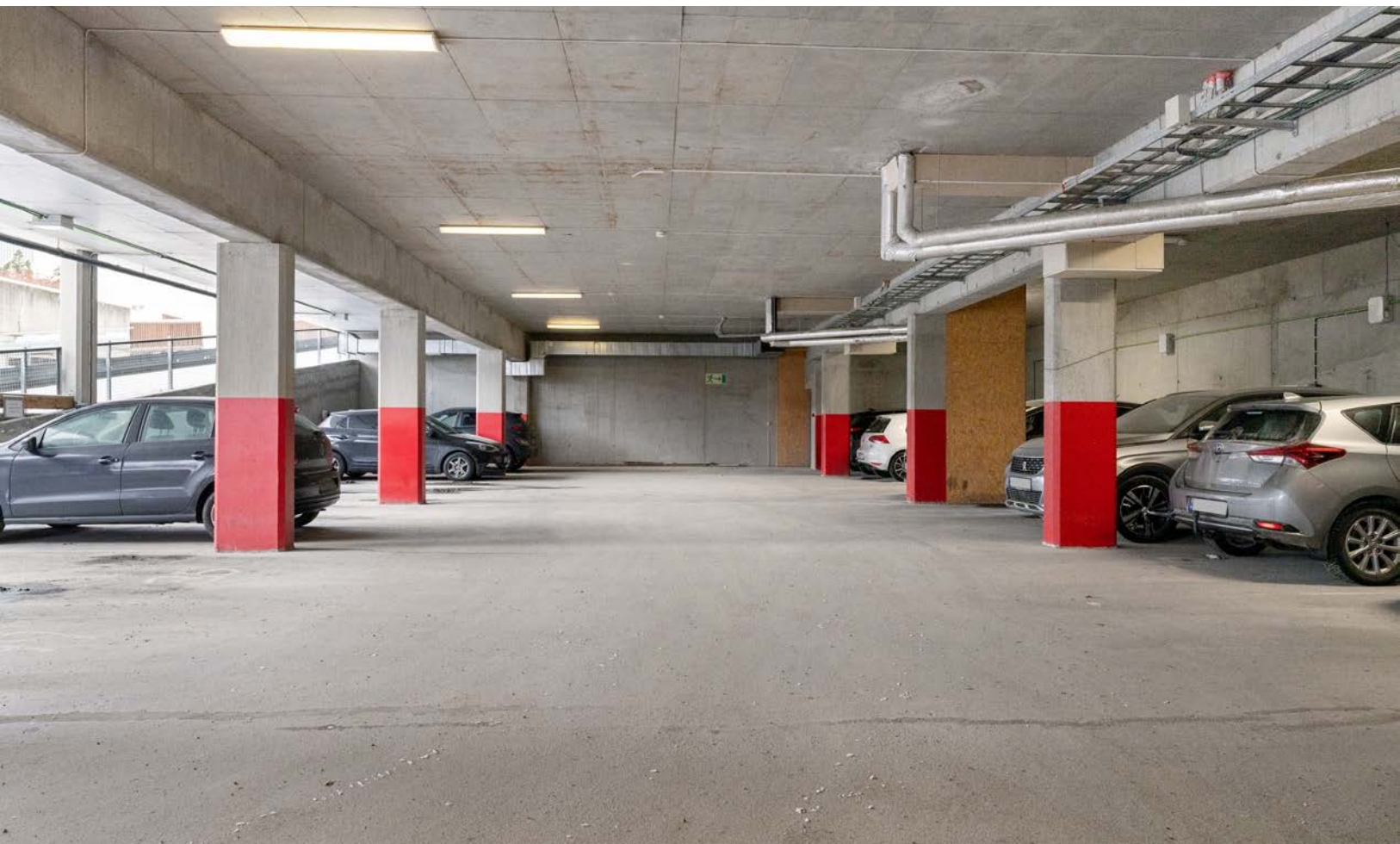




















Finansieringsbevis*

/fi.nan.sje:ri:ngs.be:vi:s/

Subst. n.

*Et lite dokument med stor betydning.

Med finansieringsbevis fra Hegra Sparebank kan du by på denne boligen – og mange andre.

Vi tilbyr alt du trenger for å komme deg trygt på plass: lån, sparing, forsikring, pensjon med rask behandlingstid. Scan QR koden, så tar vi kontakt.



Vedlegg

Øvre Terrasseveg 2 5. etasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Holm	Alfinn Holm Rørmak
Gateadresse	
Øvre Terrasseveg 2	
Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1704250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av bad sommeren 2011

Arbeid utført av

Bremseth vvs, brødrene hofstad, brødrene vollen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flyttet sluk, nytt gulv

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

El-sjekk via borettslaget

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

Kontroll av anlegg i 2020

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1704250024

Tilleggskommentar

Nytt kjøkken april 2020. Oppgradering av sikringsskap april 2020. Ny varmtvannsbereder april 2020. Ny varmempumpe 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1704250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Holm	fb779052c149ef52ad7e9 0c3ed4dfe8d50644b24	06.03.2026 09:59:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alfinn Rørmark	09dce228b5f4c8eca5495 56a4dd406569a2a411b	06.03.2026 08:36:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1704250024

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

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Øvre Terrasseveg 2 , 7506 STJØRDAL

 STJØRDAL kommune

 gnr. 102, bnr. 562

 Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22258-1085

Referansenummer: DR7098

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Nikolai Halse



HalseTakst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse
Ekstern Takstingeniør
post@halsetakst.no
978 95 569



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Kjedehus - Byggeår: 1973

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malt slett himling. Etasjeskiller i betongkonstruksjon. Innvendige dører med slette dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vegger og himling av malte slette flater.
Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannsbereder i hjørne.
Det er mekanisk avtrekk via ventil på vegg.

Bad

Veggene belagt med våtromsbelegg og himling av malte slette flater.
Gulv med varme, belagt med vinylbelegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk via ventil på vegg. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber. Stoppekran er montert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon via ventilasjonsaggregat plassert i bod.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019 plassert i hjørne på vaskerom.
Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

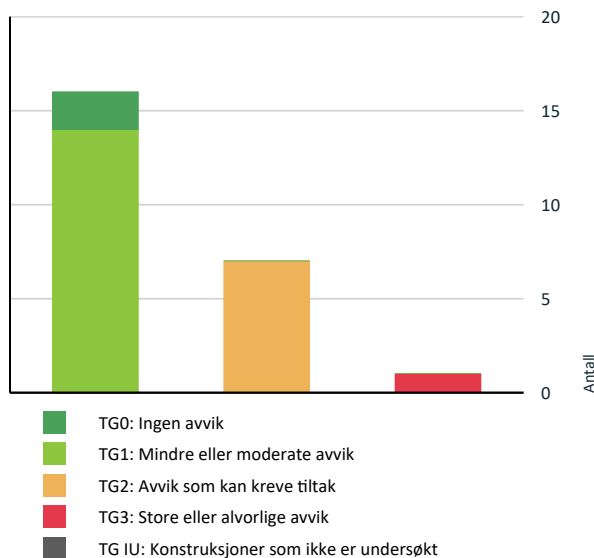
[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 20.06.1970 og samsvarer med dagens utforming av boligen. Rom nevnt som "Kjellerrom" er innredet som "Walkin-closet". Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

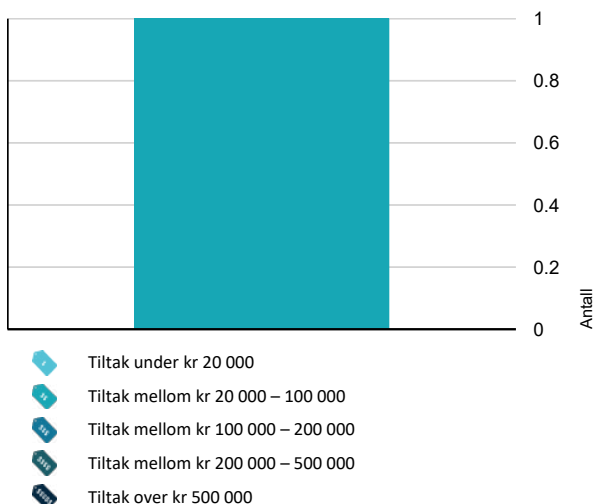
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Belegg er fuget mot slukrist og inspeksjon av sluk er ikke mulig uten destruktive tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Parkettgulv fra byggeår er preget av stedvis høy slitasje og knirk.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Avvik i belegget er påvist i oppbrett og skjøter i hjørner.

Det bemerkes også utett overgang mellom oppbrett på vegg og veggflater.



Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ifølge opplysninger gitt til takstmann ligger vedlikehold og utskifting av vinduer under borettslagets ansvarsområde. Kjøper bør kontrollere borettslagets vedtekter for nøyaktig ansvarsfordeling.

TG 1 Dører

Entredør med EI-30 brannklassifisering. Balkongdør med 3-lags glass. Ifølge opplysninger gitt til takstmann ligger vedlikehold og utskifting av ytterdører under borettslagets ansvarsområde. Kjøper bør kontrollere borettslagets vedtekter for nøyaktig ansvarsfordeling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til takterrasse. Gulv belagt med tremmegulv og parapet i trekonstruksjoner. Ifølge opplysninger gitt til takstmann ligger vedlikehold og utskifting av terrasser under borettslagets ansvarsområde. Kjøper bør kontrollere borettslagets vedtekter for nøyaktig ansvarsfordeling.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv fra byggeår er preget av stedvis høy slitasje og knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til knirk i gulv er ukjent. Selv om gulvet mulig kan slipes må det påregnes tiltak for utbedring av knirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjon. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue og soverom er målt til 9 mm og 14 mm. Det er ikke registrert avvik utover toleransekrav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørblad. Tilfeldige dører er testet og det er ikke påvist avvik med behov for tiltak.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene belagt med våtromsbelegg og himling av malte slette flater.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med varme, belagt med vinylbelegg. Fall fra gulv ved terskel sluk er målt til 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes da tettesjikt nylig har passert over halvparten av forventet levetid.

Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden og tiltak kan vurderes på sikt.



5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil på vegg. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

5. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold på kontrollpunktet. Hulltaking er foretatt i stue. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til ca. 33% ved 22 grader. Det er ikke registrert verdier ut over toleransekrav.



5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling av malte slette flater.

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Fall fra gulv ved terskel sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Avvik i belegg er påvist i oppbrett og skjøter i hjørner. Det bemerkes også utett overgang mellom oppbrett på vegg og veggflater.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Rommet fungerer med disse avvikene, men bør benyttes med forsiktighet da vannsøl på gulv og vegger kan medføre vanninntrenging i tilstøtende og underliggende konstruksjon.

5. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er belagt med vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Belegg er fuget mot slukrist og inspeksjon av sluk er ikke mulig uten destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder utelukkende tettesjikt på gulv og overgang til sluk. Eventuelle oppgraderinger, følgeskader eller andre forhold som avdekkes underveis, og som kan påvirke omfang eller kostnad er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannsbereider i hjørne.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Som konsekvens av manglende tilluft, vil ikke avtrekksfunksjonen fungere som tiltenkt, og forhøyede fuktverdier på rommet kan oppstå. Etablering av tilluft er anbefalt.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene på grunn av plassering og tilgjengelighet. Med bruk av egnet fuktindikator på gulv og vegger i våtsone er det på kontrollpunktet ikke registrert avvik som antyder feil eller mangler i tettesjiktet.

Tilstanden vurderes som TG0, men det bemerkes at fuktindikasjon ikke gir konkrete opplysninger om lukket konstruksjon, og feil eller mangler kan derfor ikke helt utelukkes.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ved visuell besiktigelse er kjøkkenet vurdert å være i bruksmessig god stand uten nevneverdig bruksslitasje.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Stoppekran er montert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon via ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019 plassert i hjørne på vaskerom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for ny innmat i sikringsskapet samt installasjon på kjøkken datert 23.01.2020.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat kan ved høy alder slutte å fungere. På bakgrunn av dette skal brannslukningsapparat ikke være eldre enn 10 år, og må i tilfelle på service eller erstattes med nytt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

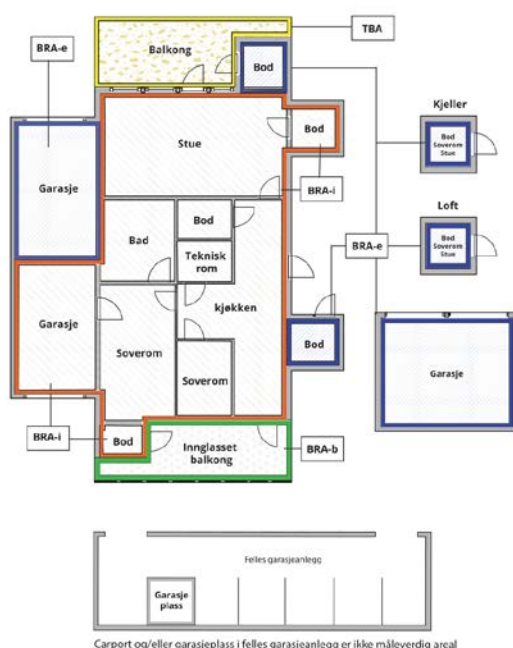
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	105	5		110	
SUM	105	5			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod og teknisk bod	Utvendig bod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. Ingen hindringer ved oppmålingen. 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. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 20.06.1970 og samsvarer med dagens utforming av boligen. Rom nevnt som "Kjellerrom" er innredet som "Walkin-closet". Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	102	562		0	22280.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Terrasseveg 2

Hjemmelshaver

Larem Astrid, Larem Elin, Larem Johan Husby,
Husby Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
957132596		TOBB	Alfinn Holm Rørmark

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende på Fosslia i Stjørdal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfalterte gangveier, plenareal, diverse beplantning, lekeplass og felles biloppstillingsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.03.2026	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	25.02.2026		Finnes ikke		Nei
Plantegninger	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedtekter til Husby Borettslag

(org.nr. 957 132 596)

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

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

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

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.

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

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

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, til felles fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

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

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

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Tiltaket kan ikke gjennomføres før godkjenning er gitt.

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

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

Andelseier bærer alle kostnader knyttet til de- og 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 vedtekstens 5-1.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating.

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Parkering.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

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

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

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.

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

6-2 Pålegg om salg.

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

6-3 Fravikelse.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader.

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

8. Styrets vedtak.

8-1 Styret.

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt.

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

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

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

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

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 første ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9-5 Møteledelse og protokoll.

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

9-6 Stemmerett og fullmakt.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

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

10-2 Taushetsplikt.

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

10-3 Mindretallsvern.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

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

11-2 Forholdet til borettslovene.

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

HUSORDENREGLER FOR HUSBY BORETTSLAG A/L

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

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

REGLER OM RO I LEILIGHETENE:

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

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

SANITÆRANLEGGET:

- Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
- Toalettet må ikke benyttes til å 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.

HUSDYRHOLD

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

SKADEDYRKONTROLL

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

TERRASSENE

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

BRANNSIKKERHET

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

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

Dette gjelder blant annet:

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

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

RENHOLD

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

GARASJER

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

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

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

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

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

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

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

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

FELLESBODER/SYKKELBODER

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

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

RENOVASJON

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

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

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

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

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

VAKTMESTERTJENESTEN

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

For øvrig henvises til eget avsnitt i leilighetspermen.

STORSTUA

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

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

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

PARKERING OG BILBRUK:

Her henvises til egne retningslinjer for parkering og bilbruk.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Kjetil Skaufel

Vedtak:

Valgt ble: Kjetil Skaufel

1.2 Valg av sekretær

Solveig Salberg

Vedtak:

Valgt ble: Solveig Salberg

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

Bente Fordal

Vedtak:

Valgt ble: Bente Fordal

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

30 stemmeberettigede

2 fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 30

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 32

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet godkjent

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Beretningen tatt til orientering

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se styrets årsmelding på siste side.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr 252 000

5. Saker fra styret/eierne

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

Motivering:

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

Med bakgrunn i dette reises saken nå for generalforsamling 2025.

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

Saken krever alminnelig flertall.

Vedtak:

Styret gis mandat til å utrede saken videre:

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

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

Vedtatt:

Pedersen/Wikstrøms forslag: 2 stemmer

Styrets forslag: 27 stemmer

Blank: 1

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

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

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

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

Saken krever alminnelig flertall.

Vedtak:

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

Forslaget til Rostad: 0 stemmer

Forslag om å fortsette dagens ordning: 27

Blank: 1

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år - Særskilt valg

På valg:

Kjetil Eidem Skaufel

Vedtak:

Valgt styreleder for 2 år ble:

Kjetil Eidem Skaufel - enstemmig

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Edvin Bjørgum

Solveig Salberg

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Edvin Bjørgum

Solveig Salberg

Begge enstemmig valgt

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Rolf Harbak
Ole Holen
Cecilie Sten
Roger Tørriseng

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Rolf Harbak

Leda Moxnes

Cecilie Sten

Roger Tørriseng

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Toril Engeset
Ann Kristin Lindgaard
Frode Sagmyr

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Frank Fuglem

Toril Engeset

Bente Fordal

Protokoll for Husby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/562
Adresse: Øvre Terrasseveg 2
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Abc
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Adresse

Øvre Terrasseveg 2, 7506 STJØRDAL

Dato for energimerking

27.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264583

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

185357686

Gårdsnummer

102

Bruksnummer

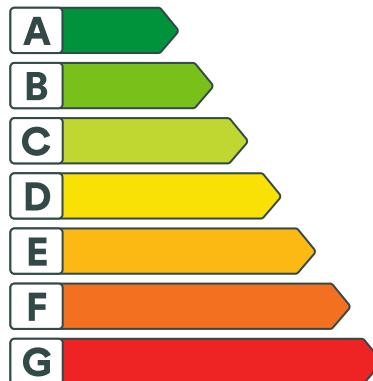
562

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0502



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

159,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

181,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 021 kWh

Nabolagsprofil

Øvre Terrasseveg 2 - Nabolaget Husbymarka - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Granittvegen Linje 90	7 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	9 min 4.8 km
Trondheim Værnes	11 min

Skoler

Fossli skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 135 elever, 10 klasser	24 min 1.8 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	24 min 1.8 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	27 min 2 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	22 min 1.5 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	25 min 1.9 km
Aglo videregående skole 8 klasser	17 min 13.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

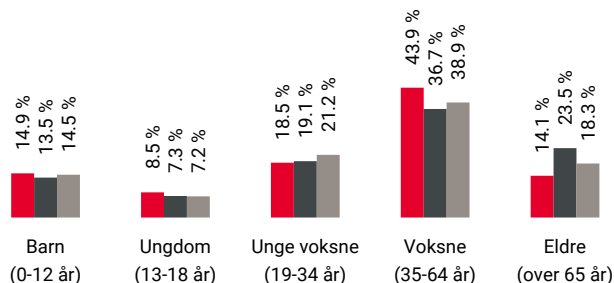
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Stjørdal (1-5 år) 83 barn	5 min 0.3 km
Fossli barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.6 km
Tussilago barnehage (0-5 år) 41 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Holmen PostNord	7 min 4.4 km
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	8 min 4.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



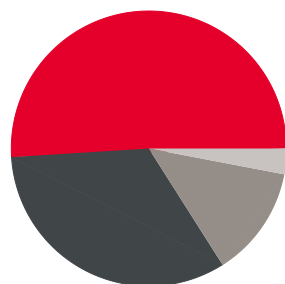
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Dullumsgryta aktivitetsplass	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
⚽ Fosslia skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🚴 Impulse Treningssenter Stjørdal	8 min 🚗
🚴 Hit Padel Stjørdal	9 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Sjøsiden

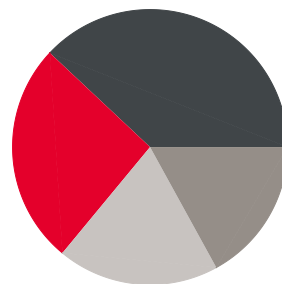
9 min 🚗



Boots apotek Torgkvartalet

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



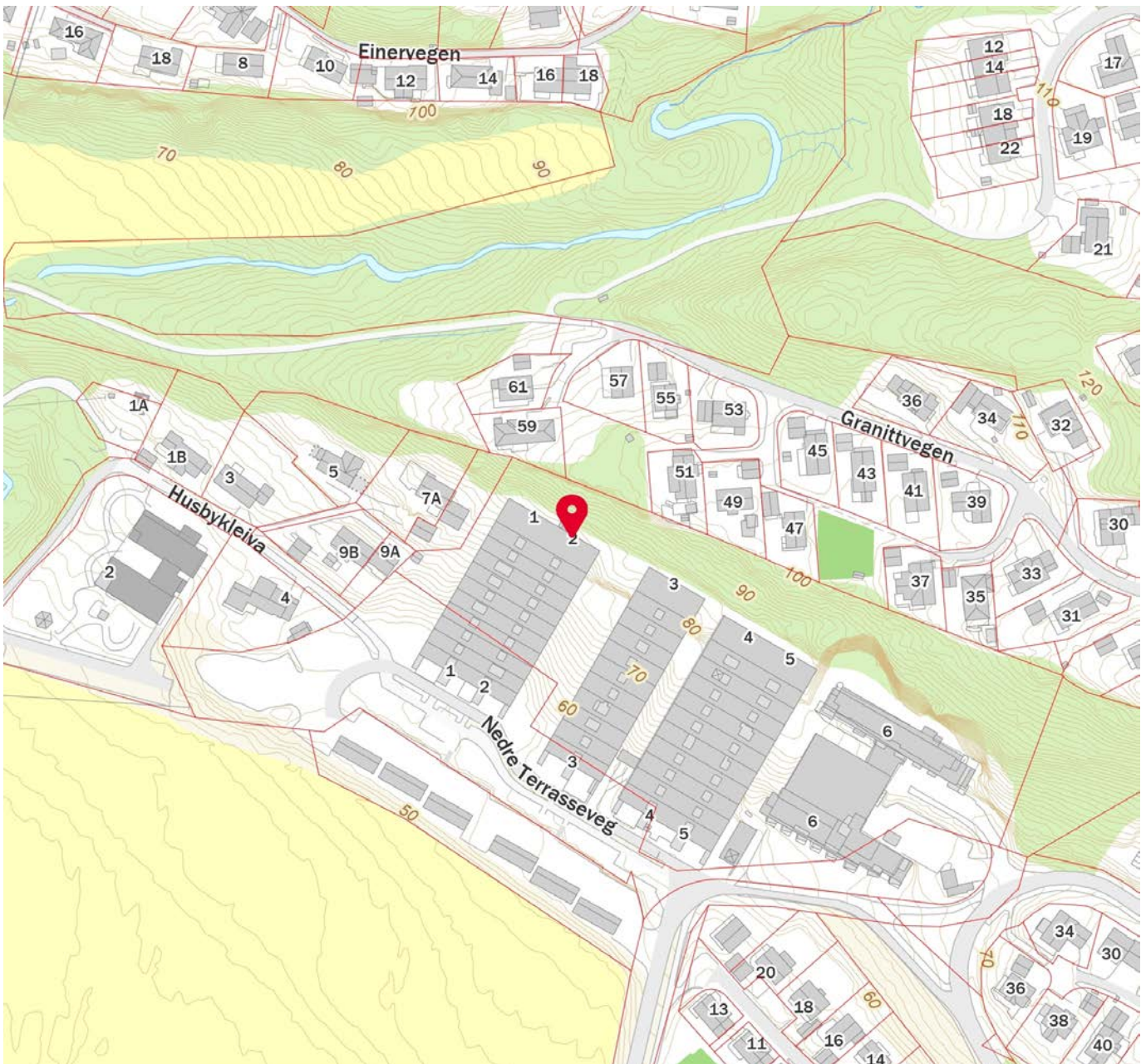
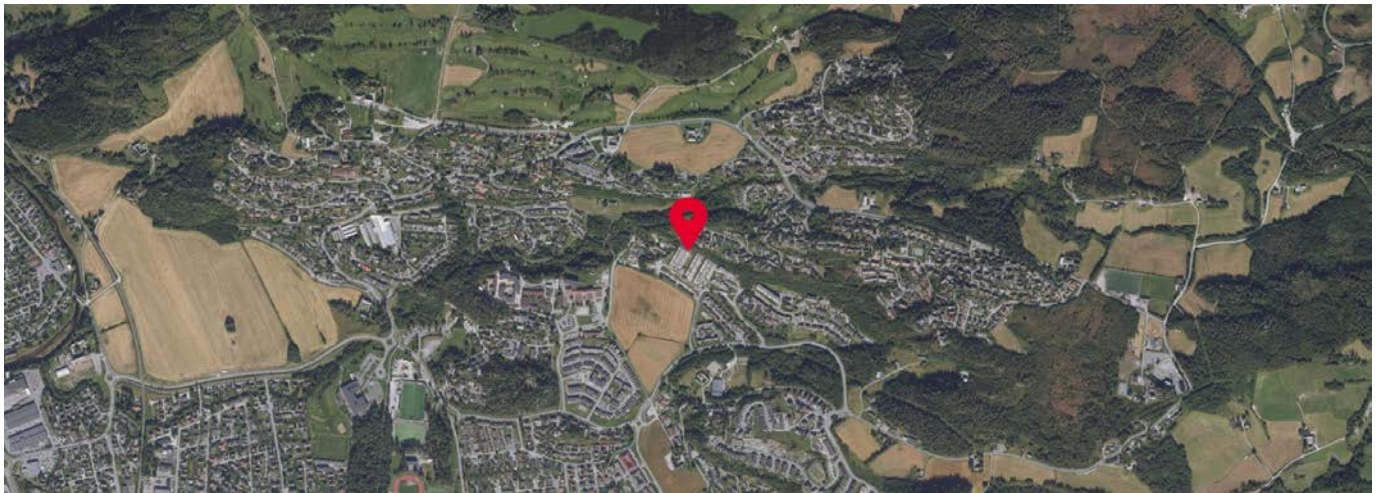
0%

44%

Husbymarka
Stjørdal
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Terrasseveg 2
7506 STJØRDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre