



aktiv.

Nedre Terrasseveg 6, 7506 STJØRDAL

**3-roms leilighet i populære
Husbykleiva - 2 soverom - Flislagt
bad - Sørvendt veranda- Heis -
P-plass i garasjeanlegg**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Henning Møller Haarberg

Mobil 942 36 397

E-post henning.haarberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 759 244,-
Omkostn.:	Kr 9 563,-
Total ink omk.:	Kr 2 758 807,-
Felleskostn.:	Kr 8 969,-
Selger:	Advokat Liv Grøtte v/ fullmakt.
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2005
BRA-i/BRA Total	69/73 kvm
Tomtstr.:	22300 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 102, bnr. 562
Andelsnr.:	112
Oppdragsnr.:	1704250033

3-roms leilighet beliggende i populære Husbykleiva.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henning Haarberg har gleden av å presentere Nedre Terrasseveg 6. En velholdt 3-roms leilighet med gode solforhold og fantastisk utsikt over Stjørdalsfjorden.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Åpen stue-/kjøkken løsning med utgang til solrik veranda fra stuen
- Integreerte hvitevarer på kjøkken
- Flislagt bad med gulvvarme
- 2 soverom
- Nymalte vegger gjennom hele leiligheten
- Tilhørende parkeringsplass i p-kjeller
- Innvendig og utvendig bod med god lagringsplass
- Barnevennlig område med lite trafikk og rolig nabolag
- Kort vei til barnehager og skoler.
- 20 meter til bussholdeplass

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	46
Energiattest	49
Nabolagsprofil	96
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entre/gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken

BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Veranda

Tomtebeskrivelse

Delvis eid og delvis festet tomt på 22,3 dekar. Megler har kopi av festekontrakt, kan oversendes ved forespørsel til megler.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Husbykleiva, ca 1,5 km. fra Stjørdal sentrum. Skoler, barnehager og idrettsanlegg i gå-/sykkelavstand fra leiligheten. Kort vei til flotte turområder sommer som vinter. Fra leiligheten har man fantastisk utsikt over sentrum og Stjørdalsfjorden. Utmerkede solforhold. Bussholdeplass for kollektivtransport like utenfor leiligheten.

Adkomst

Ta av E6 inn mot Stjørdal. Følg E14 gjennom to rundkjøringer og ved tredje rundkjøring tar du til venstre, inn mot Evja. Følg veien rett forbi blant annet Rema 1000 og Husbyhagen. Ta så andre avkjørsel opp mot Husbykleiva, i rundkjøringen ved Taraxacum barnehage. Følg bakken oppover og ta 2. avkjørsel inn til venstre. Følg veien i ca. 150 meter, så finner du leilighetsbygget på venstre hånd.

Adkomst vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

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

Skolekrets

Fosslia barneskole

Stokkan ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste knutepunkt for buss er rett ved leiligheten.

Stjørdal stasjon ca. 3,6 km unna leiligheten.

Trondheim lufthavn Værnes ca. 8 minutter unna.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2005, 3 etasjer + underetasje. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Svar: Ja

Har du kjennskap til boligen?

Svar: Nei

Tilleggs kommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entre/gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken

Separat bod utenfor leiligheten

Standard

Standard innvendige overflater:

Entre/gang: Parkett på gulv, malte strie på vegger, malt slett himling.

Innvendig bod: Vinylbelegg på gulv, malte strie på vegger, malt slett himling. Innehar sikringsskap.

Bad/toalett/vaskerom: Flis på gulv, flis på vegger, malt slett himling. Innredning med servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg, kran og avløp for vaskemaskin. Innehar varme i gulv.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte strie på vegger, flis mellom over- og benkeskap, malt slett himling. Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplater. Integrerte hvitevarer er platetopp, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Stue: Parkett på gulv, malte strie på vegger, malt slett himling og malt betongdekke i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte strie på vegger og malt slett himling. Innehar garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte strie på vegger og malt slett himling. Innehar garderobeskap.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

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

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende dremsplate på susternekkasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Avvik i planhet på over 15mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3 forhold funnet av takstmann.

Innbo og løsøre

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. Selgerne gir ingen garanti for tilstand og beskaffenhet.

Moderniseringer og påkostninger

Selgerne har malt leiligheten og byttet vinduskarmer.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett fra Telenor inkludert i felleskostnader

Parkering

Parkeringsplass i garasjekjeller. Gjesteparkering på fellesareal.

Solforhold

Sørvendt terrasse

Forsikringsselskap og polisenummer

If skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0002952491

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vannkranen på kjøkkenet har kilt seg og står fast på en plass.

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, elektrisk oppvarming og varmekabler på baderomsgulvet

Energikarakter og energifarge

D - Rød

Info strømforbruk

Strømfaktura for februar 2025 kom på kr. 1 119,-

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 751 464 pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 005 857 pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, brøyting, vaktmester, kommunale avgifter, renovasjon, TV- og internett. Borettslaget har tegnet kollektiv avtale med Telenor. Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

Felleskostnad renter IN: kr. 242,-
Felleskostnad driftsdel: kr. 3 105,-
Felleskostnad renter IN 4: kr. 660,-
Felleskostnad avdrag IN: kr. 181,-
Felleskostnad renter IN 3: kr. 653,-
Felleskostnad avdrag IN 3: kr. 3 782,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler Amfiet: kr. 346,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 969

Andel Fellesgjeld

Kr 759 244 pr. 13.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Informasjon individuell nedbetaling:

Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andel. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt.

Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Informasjon om fellesgjeld:

Det er pt. ingen varslede økninger i felleskostnadene, men det tas forbehold om at varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert,

betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga. oppstart avdrag vanligvis starter noen måneder før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Se vedlagte regnskap for

laget.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Husby Borettslag

Organisasjonsnummer

957132596

Andelsnummer

112

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 14625468530, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 1.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 13.03.2025: 35 267 815

Andel av saldo: 562 782

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

Fastrente til 01.07.2030

Lånenummer: 23568, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 13.03.2025: 17 913 665

Andel av saldo: 52 118

Første termin: 30.12.2013 Første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 30.12.2048)
3 mnd Nibor + magin

Lånenummer: 00000037598, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 5.37% pa.

Antall terminer til innfrielse: 127

Saldo per 13.03.2025: 46 765 174

Andel av saldo: 144 345

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

3 mnd nibor + 0,95 % margin

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Årsresultat pr. 2023: kr. 3 713 354,-

Egenkapital pr. 2023: kr. 107 503 841,-

Disponible midler pr. 2023: kr. 4 062 423,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i borettslagets regnskap.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 562 i Stjørdal kommune. Andelsnr. 112 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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.11.2018

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Leiligheten er regulert til blant annet blokkbebyggelse iht. reguleringsplan Husby Amfi med plan-id: 1-162.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

759 244 (Andel av fellesgjeld)

2 749 244 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring av forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 807 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 766 707 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 769 507 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,-, oppgjørshonorar kr 4 750,-, markedsføring kr 18 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24 709,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henning Møller Haarberg
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
henning.haarberg@aktiv.no
Tlf: 942 36 397

Ansvarlig megler

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

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7
7500 Stjørdal
Tlf: 918 27 913

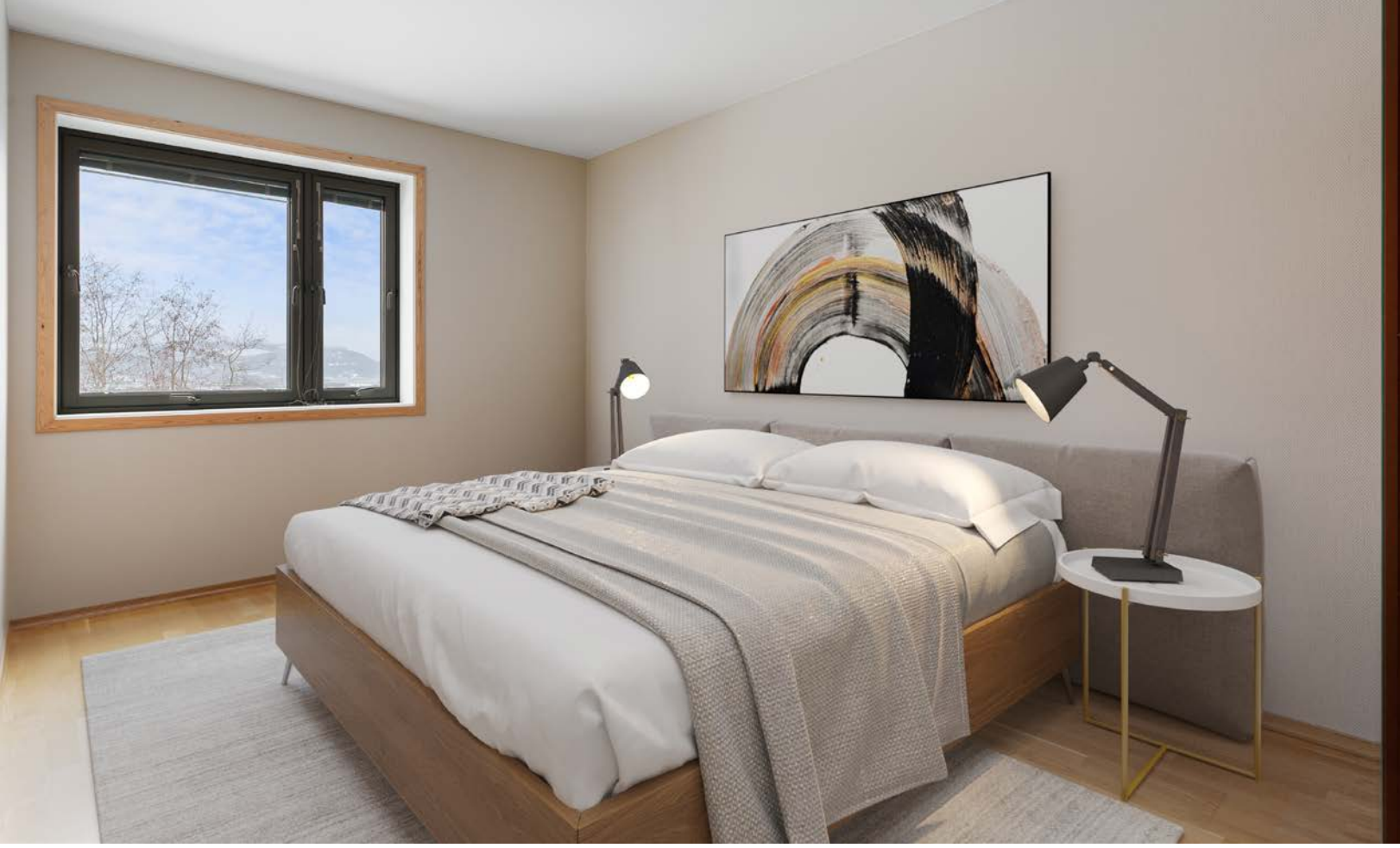
Salgsoppgavedato

27.03.2025





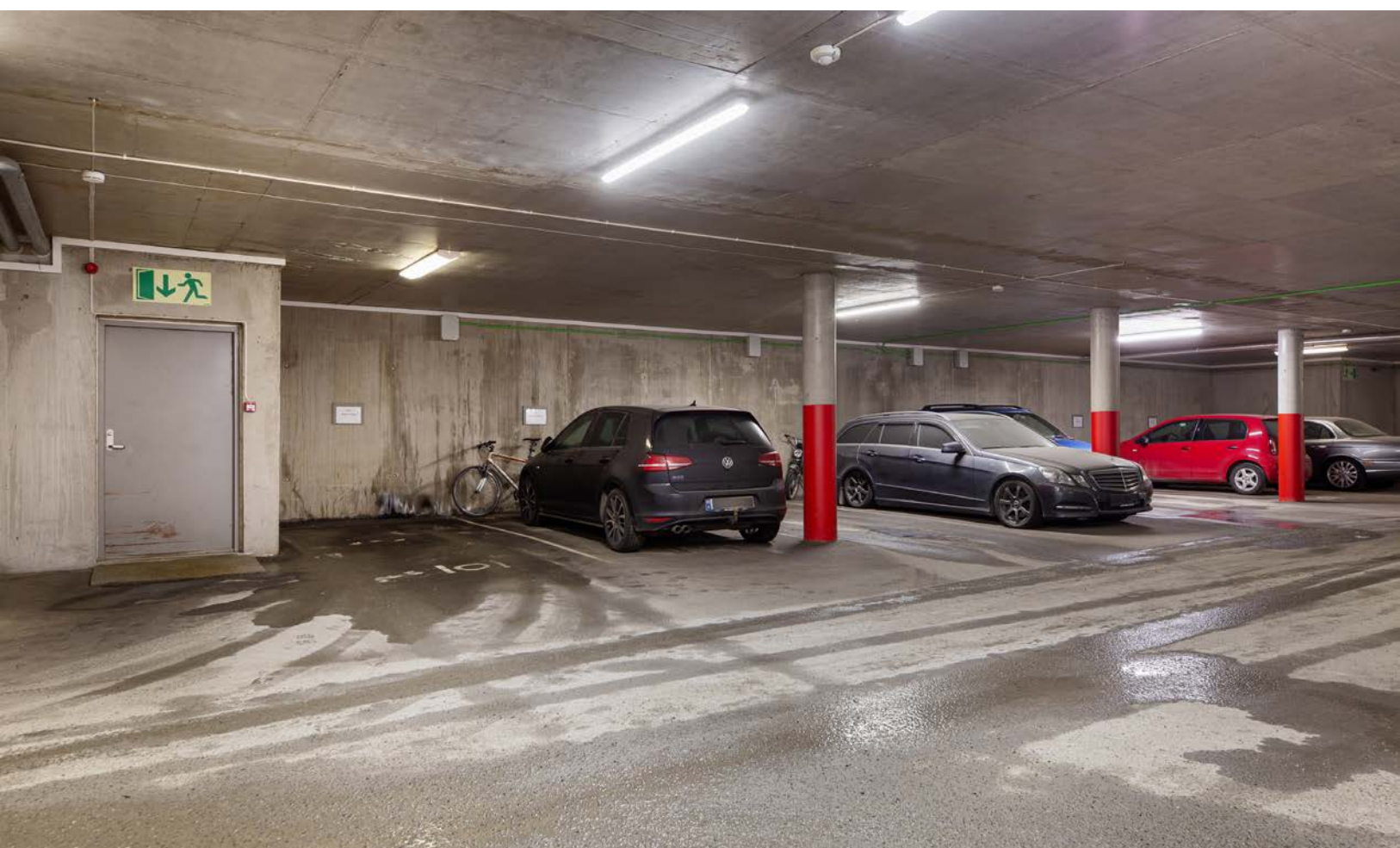










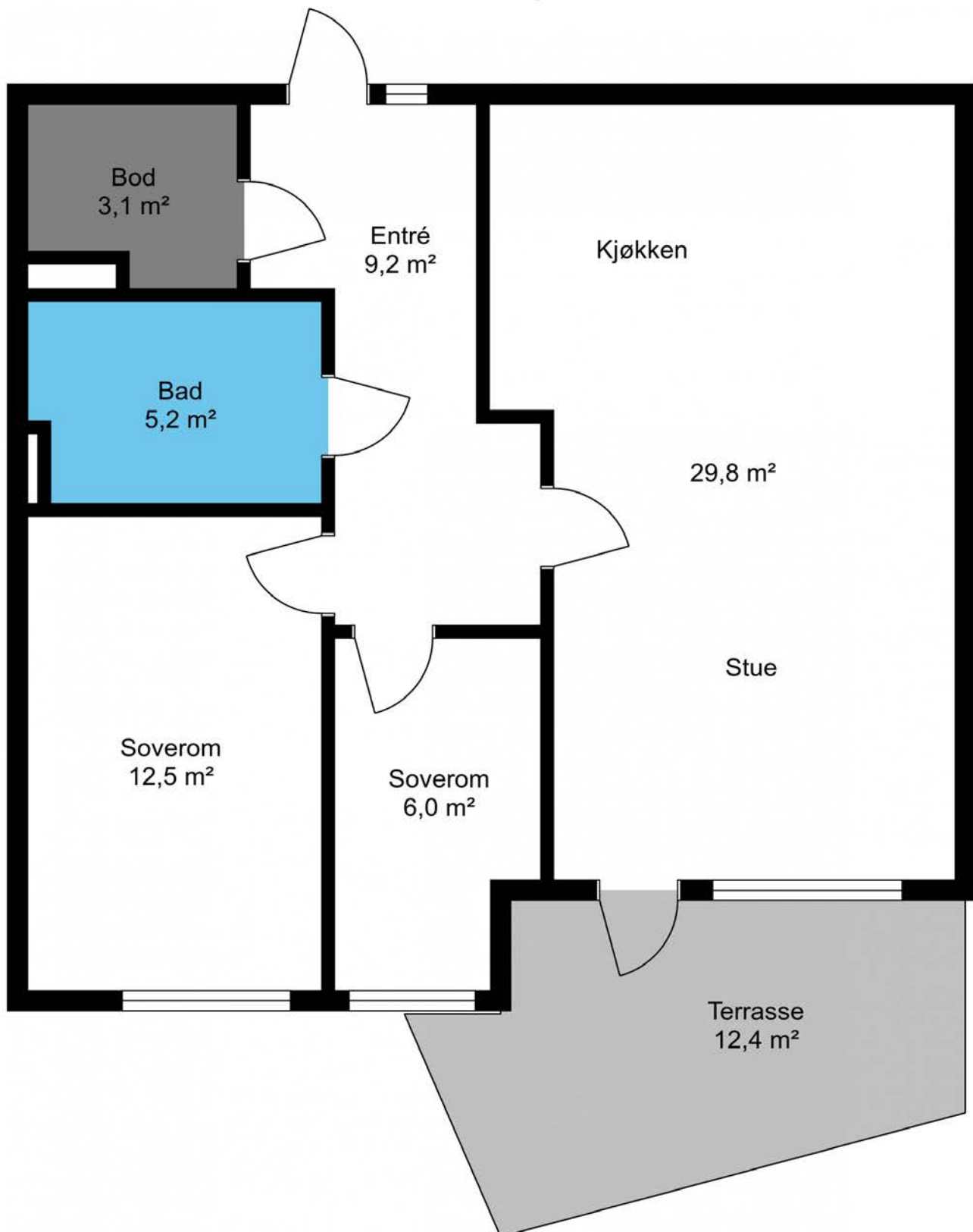






Nedre Terrasseveg 6

1. Etasje



Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Terrassehus

Adresse

Nedre Terrasseveg 6

7506 STJØRDAL

5035/102/0/562/0/0

Rapportdato

26.03.2025

TG 0  0

TG 1  4

TG 2  3

TG 3  0

TG IU  1

NEDRE TERRASSEVEG 6 - 5035/102/0/562/0/0

Befaring utført den 15.03.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

NEDRE TERRASSEVEG 6 - 5035/102/0/562/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

NEDRE TERRASSEVEG 6 - 5035/102/0/562/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Nedre Terrasseveg 6 , 7506, STJØRDAL

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

Boligtype: Terrassehus

Byggeår: 2005

Tomt: 22 280.80 m²

Hjemmelshaver(e): Astrid Larem, Elin Larem, Johan Husby Larem, Husby Borettslag

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk oppført i 2005, 3 etasjer + underetasje. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

NEDRE TERRASSEVEG 6 - 5035/102/0/562/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

Etasje 1			
Primærrom 65 m ²	Sekundærrom 4 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 69 m ²	BTA 76 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken		Beskrivelse sekundærrom Bod	

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

Etasje 1			
BRA-i 69 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 73 m ²

NEDRE TERRASSEVEG 6 - 5035/102/0/562/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere å sjekke ut dette.



Oppsummert

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

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende drengplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Avvik i planhet på over 15mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

NEDRE TERRASSEVEG 6 - 5035/102/0/562/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk: Ikke relevant da badet ikke har vært i bruk over lengere tid.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Når ble egenerklæringen signert?

17.03.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 26.06.2003 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 30.11.2018.

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

Nei

NEDRE TERRASSEVEG 6 - 5035/102/0/562/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei





Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk.

Totalt ble det målt 25mm fra topp dør til topp slukrist.


Totalvurdering av overflater


TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Det registreres manglende dremsplate på susternekkasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Ikke relevant da badet ikke har vært i bruk over lengere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2 

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er målt over 15mm totalt avvik i planhet med krysslaser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Avvik i planhet på over 15mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.


For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

NEDRE TERRASSEVEG 6 - 503.5/102/0/562/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning

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

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

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

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

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette for arbeid utført etter 1999.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Ikke etablert bereder inne i leiligheten, dermed ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250033	
Selger 1 navn	
Liv Grøtte	
Gateadresse	
Nedre Terrasseveg 6	
Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Rune Valstadsve
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Rune Valstadsve
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1704250033

Dokumenter

[260225 SKIFTEATTEST.pdf](#)

[180225 Fullmakt og legitimasjon Frode Valstadsve.pdf](#)

[180225 Fullmakt og legitimasjon Jomar Valstadsve.pdf](#)

[230424 MIN ID.pdf](#)

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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).

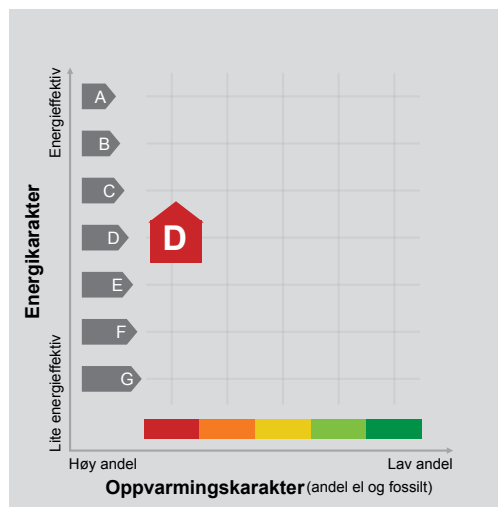
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Grøtte	07d19c5346aab43d9b3e60 d8c6e6b076f8906327	17.03.2025 11:12:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704250033

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

Adresse	Nedre Terrasseveg 6
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15829559
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-98034
Dato	26.03.2025



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

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

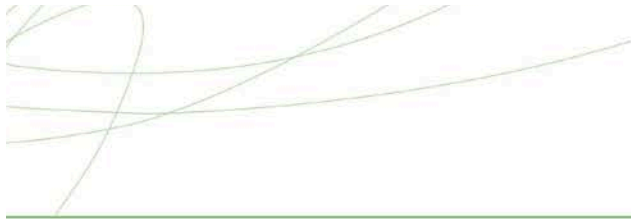
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

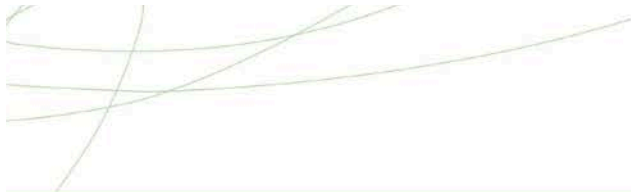
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2005
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 69
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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



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, varmpumpe, markiser, strømpunkt, vannuttak og parabolantenne. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer og vilkår for montering og bruk av slike installasjoner. Tiltaket kan ikke gjennomføres før godkjenning er gitt.

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating.

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Parkering.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.

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

6-2 Pålegg om salg.

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

6-3 Fravikelse.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader.

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

8. Styrets vedtak.

8-1 Styret.

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver.

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

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

8-3 Styrets vedtak.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt.

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

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9-5 Møteledelse og protokoll.

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

9-6 Stemmerett og fullmakt.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt under punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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, parabolantenner 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 sikringsplinten 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Husby Borettslag

Tid: Tirsdag 07.05.2024 - kl. 17:30
Sted: Storstua , Nedre Terrassevei 6 - 7506 Stjørdal

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

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

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av husordensregler

Styret har fremmet en sak om endring og tilpasning av husordensreglene i Husby Borettslag.

Forslag til vedtak: Nye husordningsregler vedtas og gjelder fra om med 07.05.2024

5.2 Oppgradering tilfluktsrom

Stjørdal 31. mars 2024

Til Husby borettslag ved Generalforsamling 2024

Jeg ønsker å legge fram følgende forslag til behandling i Generalforsamlinga 2024 i Husby borettslag.

Sak:

Oppgradering av tilfluktsrom

Motivering:

Vi ser at verdenssamfunnet i løpet av kort tid har utviklet en trusselsituasjon tilsvarende den som lå til grunn da myndighetene i sin tid bestemte at bygg av bestemte karakterer skulle utstyres med tilfluktsrom.

Mvh

Berit J. M. Pedersen sign.

Andel 10

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen 2024 ber styret i Husby borettslag utrede muligheten for å sette i stand tilfluktsrommene i borettslaget slik at de i vår tid igjen kan brukes til det de ble bygget for. Samt skissere et estimert kostnadsbilde sammen med en mulig finansieringsplan.

Resultatet av saksbehandlingen legges fram for andelseierne i beboermøte innen 6 måneder.

Styrets innstilling: .

5.3 Fellesutgifter

Sak innmeldt av: Malin Agnethe Kvaal

Fellesutgiftene har økt veldig de siste årene og dette er noe som jeg ønsker at det sees på.

-Er det virkelig nødvendig med 2 fulltidsansatte vaktmestere her i Husby amfi?

-Betalingen til styret økte pga merarbeid ifbm brannen, er det fortsatt behov for å betale styret så mye som vi gjør?

Forslag til vedtak: Vi må jobbe for å få ned fellesutgiftene!

5.4 Bodene

Sak innmeldt av Malin Agnethe Kvaal:

Plassering og takhøyde

de nye bodene er så store og høye at kveldssolen som vi normalt hadde til den gikk ned forsvinner i 18-19 tiden. Samt at morgensolen kommer senere

Ønsker at det sees på muligheter til å fått endret dette.

Har pratet med flere som mener det samme.

Forslag til vedtak: Se på muligheter til endring

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, særskilt valg

På valg: Geir Baustad

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Nils Sandnes og Jack Selven

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Rolf Harbak, Ole Holen, Cecilie Sten og Roger Tørriseng

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Olga Else Wold, Ann Kristin Lindgaard og Frode Sagmyr

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

05.04.2024

Husby Borettslag

styret

Husby Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 797 572	5 571 708	5 797 400	6 087 270
Felleskostnader kapitaldel		7 448 044	5 962 603	6 358 531	8 074 840
Inntekter garasjer		157 019	114 600	158 400	158 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		702 936	702 936	721 560	793 716
Andre driftsinntekter	1	353 221	152 900	148 800	198 800
Innbetaling IN-ordning		881 677	959 034	0	0
Sum driftsinntekter		15 340 470	13 463 780	13 184 691	15 313 026
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 264 118	-1 220 421	-1 354 200	-1 483 846
Styrehonorar	3	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger		-527 411	-527 853	-527 853	-487 177
Forretningsfjrrerhonorar		-194 850	-210 381	-217 950	-200 000
Honorar administrative tjenester		-81 689	0	-46 401	-80 050
Eksterne honorar	4	-21 168	-124 469	-12 300	-18 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-580 200	-668 101	-290 000	-197 700
Vaktmestertjenester		0	0	-1	-1
Renholdstjenester		-382 540	0	-329 000	-387 800
Ljpende vedlikehold	6	-401 504	-519 120	-200 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	7	-646 332	-815 542	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-513 227	-650 217	-719 500	-850 000
Forsikring		-644 093	-573 520	-610 000	-695 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 380 827	-1 163 762	-1 302 080	-1 410 000
Festeavgift	8	-80 122	-77 227	-80 300	-84 000
Energi, felles		-561 134	-491 276	-554 000	-567 000
Andre driftsutgifter	9	-301 221	-225 673	-176 600	-313 100
Sum driftskostnader		-7 820 434	-7 507 560	-6 860 185	-7 413 674
DRIFTSRESULTAT		7 520 036	5 956 220	6 324 506	7 899 352
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		174 653	85 998	89 700	140 000
Finanskostnader		-3 981 334	-2 473 598	-2 860 782	-4 512 500
Netto finansposter		-3 806 681	-2 387 600	-2 771 082	-4 372 500
Resultat frjr skattekostnad		3 713 354	3 568 620	3 553 424	3 526 852
OrdinNj rt resultat etter skatt		3 713 354	3 568 620	3 553 424	3 526 852
i RSRESULTAT	10, 14	3 713 354	3 568 620	3 553 424	3 526 852
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		3 713 354	3 568 620	3 553 424	3 526 852
Overfjrt til annen egenkapital		3 024 928	2 794 734	0	0
Overfjrt til egenkapital IN ordning		881 677	959 034	0	0
Redusert restansvar IN overfjrt EK		-193 252	-185 148	0	0

Husby Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	245 640 216	245 950 864
Maskiner	11	164 166	361 166
Andre anleggsmidler	11	312 487	101 871
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	10 166	10 009
Sum anleggsmidler		246 127 034	246 423 910
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	7 568	339 537
Periodiserte kostnader	12	900 642	777 965
Andre fordringer	12	13 328	11 986
Mellomregning Klare Finans	12	186 154	130 773
Opptjente renter	12	162 131	82 171
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	4 614 385	5 236 102
Sum omløpsmidler		5 884 208	6 578 534
SUM EIENDELER		252 011 242	253 002 444

Husby Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	67 000	67 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	14	4 537 975	3 849 549
Annen egenkapital	14	102 898 866	99 873 938
Sum egenkapital		107 503 841	103 790 487
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	15, 16	103 680 106	108 084 850
Borettsinnskudd	15, 17	38 850 010	38 850 010
Andre innskudd	15, 17	155 500	155 500
Sum langsiktig gjeld		142 685 616	147 090 360
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		840 783	1 416 264
Skyldig off. myndigheter		86 209	81 808
Forskudd kunder		206 194	139 771
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		127 807	121 416
P ³ l ³ pte renter		474 178	284 696
P ³ l ³ pte kostnader		75 709	79 141
Annen kortsiktig gjeld		10 905	-1 500
Sum kortsiktig gjeld		1 821 785	2 121 597
Sum gjeld		144 507 401	149 211 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 011 242	253 002 444
Pantstillelser	15	142 530 116	146 934 860

Sted: _____, dato: _____

Geir Baustad
Leder

Nils Sandnes
Styremedlem

Edvin Bjørgum
Styremedlem

Solveig Salberg
Styremedlem

Jack Selven
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

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

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved risskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende risskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømavgift elbil	112 279	89 599
Strømavgift eluttak	22 700	14 400
Kompensasjon/erstatning	147 781	0
Ekstrainnbetaling	0	10 000
Utleie av miljøhus/grendahus	14 700	0
Utleie av utstyr og areal	-2 000	0
Viderefakturering	0	7 000
Viderefakturering energi, strøm	-1 015	0
Salg fra Vippsinnsning	51 461	31 901
Andre driftsinntekter	7 315	0
Sum andre inntekter	353 221	152 900

Ekstrainnbetaling omhandler infrastruktur elbil.

Viderefakturering gjelder levegg/festepunkt.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	893 752	849 692
Arbeidsgiveravgift	187 349	182 199
Feriepenger	127 807	121 416
Pensjonskostnader	38 687	39 144
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	2 948
Reisekostnader	524	1 022
Andre lønnskostnader	16 000	24 000
Sum personalkostnader	1 264 118	1 220 421

Samlet antall ³ rsverk: 2,05

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	240 000	240 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	13 750
Fakturerte tjenester	3 188	96 469
Teknisk ³ dgivning	531	14 250
Sum eksterne honorarer	21 168	124 469

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder ³ dgivning fra TOBB.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	13 737
Avtale om HMS-tjenester	0	23 013
Andre administrasjonsavtaler	0	30 117
Avtale om sommervedlikehold	0	22 038
Avtale om renholdstjenester	0	326 034
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	109 472	40 391
Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ rtjenester	180 991	61 948
Avtale om skadedyrbekjempelse	35 728	29 108
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	254 009	121 716
Sum drifts- og serviceavtaler	580 200	668 101

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	106 650	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	99 756	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	115 798	0

2023

2022

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	10 788	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 228	0
Reparasjon og vedlikehold annet	39 832	0
Sum vedlikehold	401 504	519 120

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	646 332	815 542
Sum periodisk vedlikehold	646 332	815 542

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 80 122,- i festeavgift.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	28 652	25 650
Verktøy, driftsmateriell, inventar	65 285	52 453
Kontorrekvisita, trykksaker	1 017	597
Telefon og porto	33 623	20 530
Drift maskiner	55 443	75 145
Gaver	6 997	1 078
Kostnader vedr. styrearbeid	1 963	0
Generalforsamling/ ^β rsmøte	3 366	2 783
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	2 079	1 744
Andre gebyrer	64 706	10 233
Tilskudd bomiljø	5 829	6 750
Hjemmeside/internett/TV-abo	10 256	8 288
Dagligvarer	10 058	0
Julebord/styresamling	11 451	7 200
Andre kostnader	0	8
Sum andre driftsutgifter	301 221	225 673

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	4 456 938	4 810 038
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	3 713 354	3 568 620
Tilbakeført avskrivning	527 411	527 853
Tilgang av anleggsmidler	-230 378	0
Avdrag på n	-3 523 067	-3 491 742
Avdrag IN ordning	-881 677	-959 034
Innbetalt innskudd	193 252	185 148
Utbetalt innskudd	-193 252	-185 148
Overført gjemerke midler	-157	0
i rets endring i disponible midler	-394 514	-354 304
Disponible midler i periodens slutt	4 062 423	4 456 938
d merkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	10 009	10 009
Endring gjemerke midler:		
i rets midler satt av til vedlikehold	157	0

2023

2022

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

Totale nremerkede midler i periodens slutt

10 166

10 009

Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger

4 072 589

4 466 946

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Maskiner	Park. plass	Kontormask.	Redsk. og verktøy	Redsk. og verktøy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	1 107 011	67 386	26 625	24 752	84 174
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	1 107 011	67 386	26 625	24 752	84 174
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	942 844	0	26 625	24 752	84 174
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	164 167	67 386	0	0	0
i rets avskrivninger :	0	197 000	0	0	0	1 307
Antatt levetid i ³ r :		5		3	10	20

	Redsk. og verktøy	Inventar	Inventar	Inventar	Inventar	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 312	25 239	107 395	0	72 217	243 471 613
i rets tilgang :	0	0	0	34 878	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 312	25 239	107 395	34 878	72 217	243 471 613
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	77 321	25 239	97 095	969	72 217	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 992	0	10 300	33 909	0	243 471 613
i rets avskrivninger :	10 487	0	5 370	969	0	0
Antatt levetid i ³ r :	5	10	20	3	5	

	Andre anl.m.	Bygges. anl.	Garasje	Rehabilit.	Sjppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	299 644	3 106 486	0	376 490	0	124 529
i rets tilgang :	0	0	0	0	195 500	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 644	3 106 486	0	376 490	195 500	124 529
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	299 644	1 314 373	0	0	1 629	124 529
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 792 113	0	376 490	193 871	0
i rets avskrivninger :	0	310 648	0	0	1 629	0
Antatt levetid i ³ r :	5	10			20	5

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

Samtligge av boligselskapets anleggsmidler er oppfjrt i anleggskartoteket.

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

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

Note 12 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behjver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
ð remerkede bankinnskudd		
ð remerkede bankinnskudd vedlikehold	10 166	10 009
Sum ð remerkede bankinnskudd	10 166	10 009
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	37 239	38 296
Bankinnskudd	4 577 146	5 197 806
Sum bankinnskudd	4 614 385	5 236 102

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	103 790 487	100 221 867
Andelskapital 01.01	67 000	67 000
Andelskapital 31.12	67 000	67 000
Annen egenkapital 01.01	99 873 938	97 079 204
; rets resultat	3 713 354	3 568 620
Justering for innbetaling IN-ordning	-881 677	-959 034
Justering for nedskrivning IN-ordning	193 252	185 148
Annen egenkapital 31.12	102 898 866	99 873 938
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	3 849 549	3 075 664
Innbetalt IN-ordning i 3 r	881 677	959 034
Nedskrevet p ³ fellesP n til egenkapital	-193 252	-185 148
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	4 537 975	3 849 549
SUM EGENKAPITAL 31.12	107 503 841	103 790 487

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

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	245 640 216
Restgjeld 31.12	142 530 116

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

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

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Form ³ l:	Sammensl ³ tt l ³ n etter rehab	Refinansiering og l ³ neoptak	E ttableringsl ³ n Amfiet
L ³ nenummer:	00000037598	23568	14625468530
L ³ netype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021	2013	2006
Rentesats:	5,67 %	5,66 %	1,421 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,95 %	Nibor 3mnd + margin (0,95 %)	Fastrente til 01.10.2030
Beregnet innfridd:	31.10.2056	30.12.2048	30.06.2036
Opprinnelig l ³ nebelj ³ p:	48 300 000	23 820 000	67 106 320
L ³ nesaldo 01.01:	47 527 970	19 718 323	40 838 558
Avdrag i perioden:	629 137	1 009 856	2 765 751
L ³ nesaldo 31.12:	46 898 833	18 708 466	38 072 807
Saldo 5 ³ r frem i tid:	42 704 628	14 966 773	23 647 064
Andelssaldo 01.01:	772 030	605 352	2 472 165
Innbetalt IN i perioden:	629 137	252 541	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	25 827	167 425
Andelssaldo 31.12:	1 401 167	832 066	2 304 740
Sum pantegjeld for l ³ n:	48 300 000	19 540 532	40 377 547

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

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

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	1	382 060	382 060
	3	382 059	1 146 177
	2	304 801	609 602
	6	303 301	1 819 806
	12	294 801	3 537 612
	3	294 081	882 243
	7	285 581	1 999 067
	1	284 007	284 007
	1	282 258	282 258
	1	272 564	272 564
	1	268 689	268 689
	9	263 758	2 373 822
	1	209 056	209 056
	1	208 626	208 626
	1	188 129	188 129
	1	186 432	186 432
	1	181 171	181 171
	3	168 265	504 795
	1	162 100	162 100
	1	160 456	160 456
	3	157 497	472 491
	9	147 633	1 328 697
	7	144 345	1 010 415
	2	133 659	267 318
	1	132 672	132 672
	7	131 193	918 351
	12	129 549	1 554 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 14625468530	1	1 053 868	1 053 868
	2	978 344	1 956 688
	1	913 190	913 190
	1	847 832	847 832
	2	841 827	1 683 654
	1	765 934	765 934
	1	754 118	754 118
	4	719 841	2 879 364
	10	623 207	6 232 070
	7	607 542	4 252 794
	2	484 654	969 308
	1	474 208	474 208
	1	458 503	458 503
	7	458 239	3 207 673
	12	440 930	5 291 160
	65	69 182	4 496 830
	22	44 145	971 190
	10	42 168	421 680
	11	37 556	413 116
	1	29 649	29 649
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 23568	19	173 487	3 296 253

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	45	173 486	7 806 870
	1	126 696	126 696
	21	119 606	2 511 726
	10	115 352	1 153 520
	11	105 427	1 159 697
	1	88 412	88 412
	1	73 473	73 473
	1	69 978	69 978
	1	67 075	67 075
	3	66 023	198 069
	1	61 793	61 793
	1	61 165	61 165
	3	60 166	180 498
	9	55 322	497 898
	6	54 290	325 740
	2	48 400	96 800
	1	47 889	47 889
	7	47 110	329 770
	12	46 260	555 120
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 00000037598 har første avdrag 30.04.2026 med kr 381 291	1	442 860	1 200
	2	442 859	1 200
	1	434 360	1 177
	2	434 359	1 177
	1	430 950	1 168
	1	430 949	1 168
	1	427 860	1 160
	2	427 859	1 160
	4	427 359	1 158
	2	422 950	1 146
	1	422 949	1 146
	1	422 450	1 145
	3	420 860	1 141
	2	420 859	1 141
	1	419 360	1 136
	4	419 359	1 136
	2	415 950	1 127
	1	415 949	1 127
	5	414 449	1 123
	2	412 360	1 118
	14	412 359	1 118
	2	407 450	1 104
	4	407 449	1 104
	1	407 060	1 103
	1	407 059	1 103
	1	382 060	1 035
	3	382 059	1 035
	2	304 801	826
	6	303 301	822

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

12	294 801	799
3	294 081	797
7	285 581	774
1	284 007	770
1	282 258	765
1	272 564	739
1	268 689	728
9	263 758	715
1	209 056	567
1	208 626	565
1	188 129	510
1	186 432	505
1	181 171	491
3	168 265	456
1	162 100	439
1	160 456	435
3	157 497	427
9	147 633	400
7	144 345	391
2	133 659	362
1	132 672	360
7	131 193	356
12	129 549	351

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld.

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

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	38 850 010	38 850 010
Andre innskudd	155 500	155 500
Sum innskudd	39 005 510	39 005 510

Resultat og balanse med noter for Husby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husby Borettslag

Styreleder	Geir Baustad (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Nils Sandnes (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Edvin Bjørgum (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Jack Selven (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Solveig Salberg (sign.)	04.04.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Husby Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Husby Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4MPNT-26ZAC-KTICO-4LUXUZ-30ASU-54V8V

PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 16:49:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4MPNT-26ZQAQ-KTICO-4UXUZ-30ASU-54V8V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Husby Borettslag

Denne årsmeldingen omtaler virksomheten i Husby Borettslag for 2023. Det bemerkes at årsberetningen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode

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

Styrets Arbeid i siste periode

Styremøter

Styret har i løpet av 2023 avholdt 11 styremøter hvorav 62 saker er behandlet.

Beboermøter

Styret har arrangert flere beboermøter i 2023, herunder et teams-møte hvor Telenor gikk igjennom det nye TV og internett systemet. Senere ble det avholdt et eget møte hvor Telenor var tilstede i Storstua hvor beboerne kunne stille spørsmål.

Dugnader

Styret har i løpet av 2023 arrangert 3 dugnader, herunder bygging av ny plattning i Nedre Terrasseveg, sommerplanting samt rydding av Amfidekket.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene (driftsdel) ble økt med 5 % fra 2022

Felleskostnadene (driftsdel) ble økt med 4 % fra 2023

Budsjetterte felleskostnader (driftsdel) ble økt med 5 % fra 2024

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

Årets investeringer og framtidige investeringer:

Styret har i 2023 besluttet å investere i nye led-lamper i all belysning utendørs. Likeledes er det byttet til led-lamper i alle svalgangene i Amfiet. Her er det redusert på antallet, da de nye Led-lampene gir mye bedre lys enn de gamle lampene.

Årets resultat: er kr 721 747 svakere enn budsjettert før avdrag.

Regnskapet for 2023 viser overskudd på 2 831 677,- før avdrag.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2023 kr. 107 503 841,-

Endring disponible midler i 2023 er - 394 514,-

Totale disponible midler per 31.12.2023 er 4 062 423,-

Fortsatt drift

Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Ytre miljø

I borettslaget drives det ikke virksomhet som kan forårsake forurensning av det ytre miljø.

Arbeidsmiljø

2,2 årsverk er i borettslaget innmeldt som lønn. Styret har ikke sett behov for innleid arbeidskraft i 2023.

Likestilling

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

Andre forhold

Det har i 2023 som tidligere år vært et arrangement med julegrantenning på 1.søndag i advent, med korsang, tenning av juletre, gløgg og pepperkaker, samt at nissen meldte sin ankomst med pakker til barna.

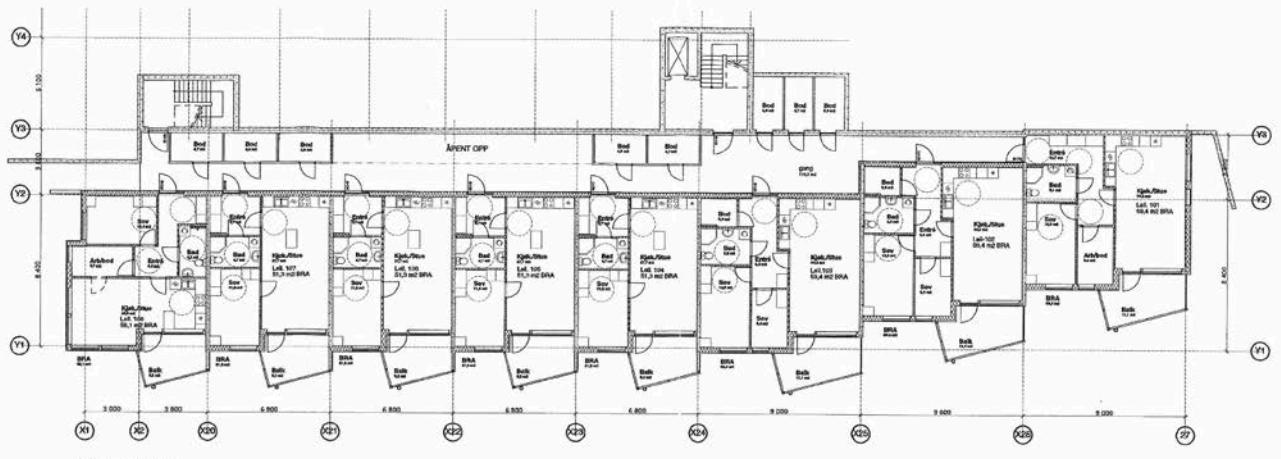
Styret i Husby Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret i styremøte 20.03.2024

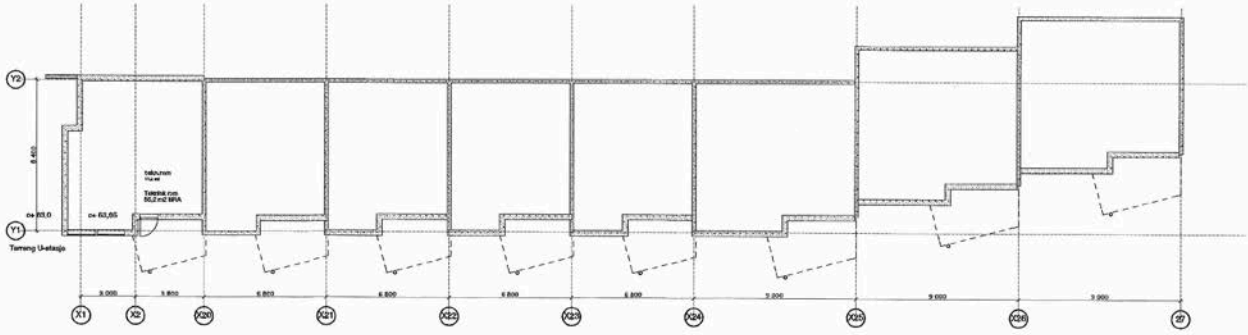
Styret i Husby Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

E1



PLAN 1. ETASJE



PLAN U-ETASJE

Husby Amfi - Leiligheter for Husby Borettslag, Stjørdal		Top 1:200	Rammeseknad	Skil	1:200
Plan 1. etasje og U-etasje		For	Arkitekt	Ans	GM
ARKIDECO AS		Dato	26.06.03	Rev	GM
Sivlararkitekt MNAL NFA, Innhavervegea 57B, 7500 Stjørdal TM: 74 83 43 00 Fax: 74 83 44 55		Tegnet	1026.201	Rev	



Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 562	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Terrasseveg 6 7506 STJØRDAL, m.fl.			
Annen info:	Parkeringsplass foran Terrassehusene			





































Målestokk
1:2000



N=7040544.07
Ø=396925.13

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Elv og bekk		Gang- og sykkelveg		Bru
	Elv		Høydekurve		Forsenkingskurve
	Dispensasjon fra planregister		RpGrense		RpFormålgrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt		Blokkbebyggelse		Kjøreveg
	Annen vegg grunn		Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde
	Annet friområde		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Felles garasjeanlegg
	RasterPlaner				

Nabolagsprofil

Nedre Terrasseveg 6 - Nabolaget Husbymarka - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Terrassehusene øvre Linje 90	2 min 0.1 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	7 min 3.8 km
Trondheim Værnes	9 min

Skoler

Fossli skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	10 min 0.7 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 135 elever, 10 klasser	19 min 1.5 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	20 min 1.5 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	22 min 1.7 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	24 min 1.8 km
Aglo videregående skole 8 klasser	14 min 11.9 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

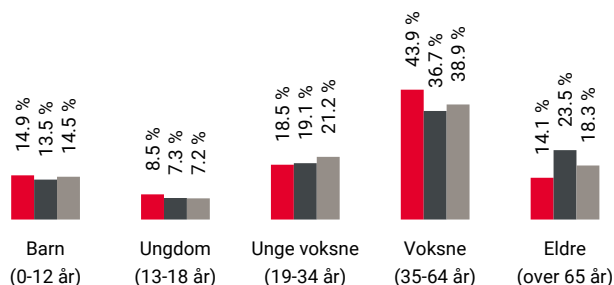
Veldig bra 87/100



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	7 min 0.5 km
Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	9 min 0.7 km
Fossli barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	24 min 1.9 km
Coop Extra Stjørdal	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



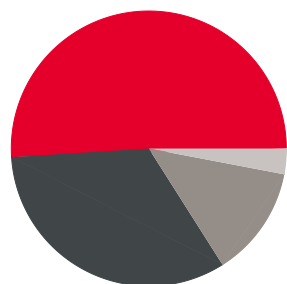
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Fosslia skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.7 km
	Dullumsgryta aktivitetsplass Ballspill	14 min	0.9 km
	Fitnesspoint Stjørdal	6 min	
	3T- Stjørdal	6 min	

Boligmasse

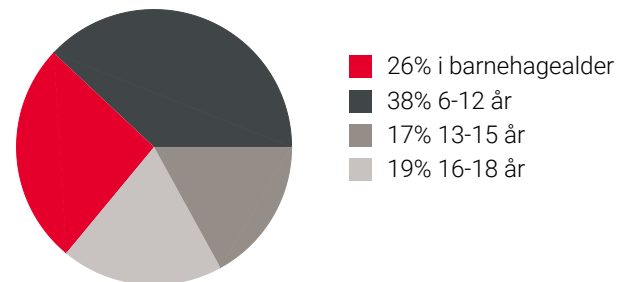


- 51% enebolig
- 33% rekkehus
- 13% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

	Torgkvartalet	6 min
	Boots apotek Stjørdal	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



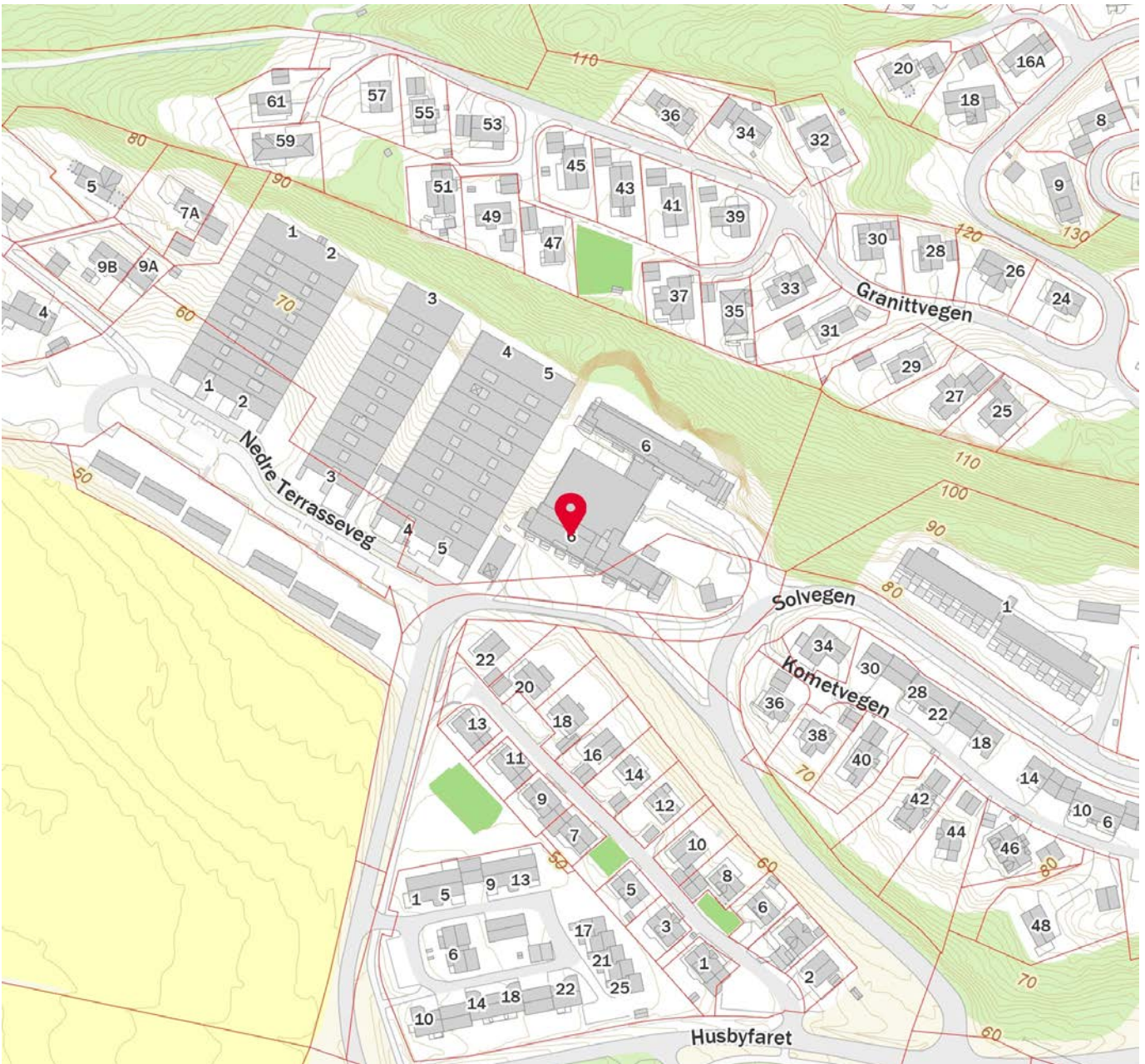
0%


44%

- Husbymarka
- Stjørdal
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]

subst.

Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

Å kjøpe bolig er en stor beslutning. Vårt mål er å tilby skreddersydde løsninger som passer deg og din familie. Det betyr å realisere ønsker og drømmer, samtidig som vi sikrer en trygg og solid ramme for din økonomi. Sammen med boligfinansiering, tilbyr vi konkurransedyktige løsninger på forsikringer så du er trygg i ditt nye hjem.

Vi har åpent alle hverdager. Kom innom oss for en samtale med en av våre kompetente rådgivere. Sammen finner vi gode løsninger for deg!

Vi hjelper deg med
Finansiering - Innboforsikring - Reiserforsikring - Små lån

For eiendommen:

Adresse: Nedre Terrasseveg 6
7506 STJØRDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning Møller Haarberg

Telefon: 942 36 397
E-post: henning.haarberg@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 viderefordlet 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