PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

ØVRE TERRASSEVEG 3

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Arealbekreftelse

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Stjørdal	Oppdragsnr.	311260086
Addresse	Øvre Terrasseveg 3		
Postnr.	7506	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Per Anders Berg		
Selgers navn	Randi Fleischer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

September 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tobb

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rørjobben

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Meg selv er utdannet rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Støpt opp gulv, montert vetpro våtromsplater på vegg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det gamle sluket er der fortsatt, men det er koblet til ett nytt i fra dusj

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Lagt varmekabel

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Støpt gulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Hvilket produkt som er lagt

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

Meg selv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Meg selv

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørteknikk Stjørdal

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

Skiftet el anlegg på hele leiligheten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:
P A
R F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektriker 1

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

DLE

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

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

Skiftet elanlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektrikker 1

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

DLE

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Per Anders Berg*

Signert av *Randi Fleischer*

Initialer selger:
P A
R F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øvre Terrasseveg 3

7506 STJØRDAL

5035/102/562/0/57/0

Rapportdato

13.05.2026

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

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

Befaring utført den 12.05.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking 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 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Øvre Terrasseveg 3 , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/562/0/57/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

Tomt: 22 280.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Randi Fleischer , Per Anders Berg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Hele leiligheten har vært gjenstand på oppussing/renovering i 2023. - Nytt kjøkken i 2023. - Bad pusset opp i 2023. - Vaskerom pusset opp i 2023. - Nytt elektrisk anlegg med ny innmat i sikringsskapet i 2023. - Varmepumpe installert i 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

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. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

7.etasje			
Primærrom 104 m^2	**Sekundærrom** 1 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 105 m^2	**BTA** 111 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, vaskerom, stue/soverom, 2 soverom, kjøkken, bad, gang.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: 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.

7.etasje			
BRA-i 105 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 76 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, vaskerom, stue/soverom, 2 soverom, kjøkken, bad, gang, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 111 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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.

4 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Fallforhold på gulvet mot sluket oppfyller ikke dagens krav. Det registrers kanting på enkelte fliser på gulv og vegger. Dette er trolig pga. ujevnheter på vegger bak.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran og det er usikkert om hvorvidt det er påført ny membran på alle overflater i våtsone. TG 2 settes på bakgrunn av dette.

Vaskerom : Rommet som ble pusset opp i 2023 har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje. Det gjøres oppmerksom på at sluket er et soilsluk fra byggeåret. TG 2 settes på bakgrunn av alder på soilsluket.

VVS: Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp samt soilrør fra byggeår. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. 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. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
13.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Opprinnelig bod er bruksendret til gang.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger brukstillatelse datert 20.03.1972 i kommunens saksdokumenter.

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

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
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadør skiftet ut i ca. 2015.

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. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

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.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

4 Terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse ble tekket om og oppgradert i 2021. Ingen skader eller avvik avdekket på terrassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i regi av selger i 2023.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om at det som er utført er dokumentert. Dette bli ikke framlagt på befaringsdagen.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe kanting på enkelte fliser på gulv og vegger.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 5 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Fallforhold på gulvet mot sluket oppfyller ikke dagens krav. Det registrers kanting på enkelte fliser på gulv og vegger. Dette er trolig pga. ujevnheter på vegger bak.

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.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Rennesluk i plast i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran og det er usikkert om hvorvidt det er påført ny membran på alle overflater i våtsone. TG 2 settes på bakgrunn av dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Vegger på badet er murvegger.

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 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

6 Vaskerom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som ble pusset opp i 2023 har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje. Det gjøres oppmerksom på at sluket er et soilsluk fra byggeåret. TG 2 settes på bakgrunn av alder på soilsluket.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk integrert i platetopp med kullfilter. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner. Det ble ikke registrert komfyrvakt på platetoppen.

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.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er skiftet ut rør på kjøkken i 2023. Det er gjenbruk vannrør på badet.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Varmepumpe
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 187 liter, prodsuert i 2022 er installert på vaskerommet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobber. Plastavløp samt soilrør fra byggeår. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
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.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Hele det elektrisk anlegget ble oppgradert i 2023. EL-kontroll utført i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE TERRASSEVEG 3 - 5035/102/562/0/57/0

Bilde



Øvre Terrasseveg 3

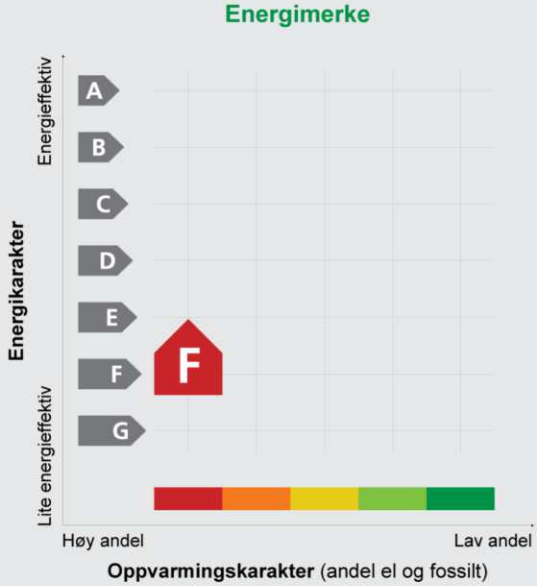
7. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Terrasseveg 3
Postnr	7606
Sted	STJØRDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	562
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1452936
Dato	08.11.2022



Innmeldt av	Eirik Tetlie

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Husby Borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Storstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger møteleder.

Vedtak:

Valgt som møteleder ble Kjetil Skaufel.

1.2 Valg av sekretær

Generalforsamlingen velger sekretær.

Vedtak:

Valgt ble Solveig Salberg

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

Generalforsamlingen velger andelseier til å undertegne protokollen.

Vedtak:

Valgt ble: Arve Fossen.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 29

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Er det noen bemerkninger til innkallinga?

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger til innkallinga.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Økonomiansvarlig Jack Selven gikk gjennom inntektssida og utgiftssida i regnskapet.

Borettslaget står seg veldig godt på finanssida.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Disponering av resultatet.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetninga ble lest av representanten fra TOBB Kjersti Tausvik.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Revisor: BDO

Forretningsfører: TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styremøter
Styret har siden Generalforsamling mai 2025 avholdt 10 styremøter og 85 saker er behandlet.

Beboermøte

Beboermøter ble gjennomført 18. november 2025 og 11. mars 2026 med god deltakelse. Det siste i etterkant av ekstraordinær generalforsamling. Styret har delt ut referat fra beboermøte og ekstraordinær generalforsamling, samt julebrev. Det er i tillegg sendt ut informasjon via sms-systemet borettslaget bruker og på Min side på TOBB sin hjemmeside.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene (drifts-del) ble økt med 6 % fra 1.1.2025

Felleskostnadene (drifts-del) ble økt med 6 % fra 1.1.2026

Budsjetterte felleskostnader (drifts-del) ble økt med 6 % fra 01.01.2026

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

Årets investeringer og framtidige investeringer:

I løpet av 2025 har vi fullført nødvendig vedlikehold på vaktmestergarasjen, utført av vaktmesterteamet og dugnadsgjeng.

Felleskostnadenes drifts-del har hatt en normal økning i takt med økte driftskostnader. Felleskostnadenes kapital-del er preget av høyt rentenivå, samt avdrag fra 01.05.2026 på det lånet som inntil nå har vært avdragsfritt. Dette har ført til en merkbar økning, men det er

viktig å merke seg at økningen i stor grad skyldes nedbetaling av den enkelte andels fellesgjeld.

Styret åpnet for å utsette nedbetaling av fellesgjeld i DNB (refinansiert lån inkludert låneopptak i forbindelse med rehabilitering i 2018-2022), men et klart flertall av andelseierne stemte for å starte nedbetaling.

I en tid med økende rente- og kostnadsnivå, har styret fortsatt prioritert økonomi og fulgt opp løpende avtaler og reforhandling av avtaler, der det har vært mulig. Her kan vi nevne forsikring, TV/Internett og sikringstiltak knyttet til å hindre fremtidige vannskader/lekkasjer i borettslaget. Styret er særdeles fornøyd med at samtlige andeler nå har vannsikring, samt at alle kan stenge/åpne vannet via Modepanel. Dette gjør at det er omtrent like enkelt å slå av og på vannet, som det er å slå av og på lyset.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er 10 % bedre enn budsjettert.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 4 286 703 før avdrag.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2025 kr 110 928 924.

Endring disponible midler i 2025 er kr 997 761.

Totale disponible midler per 31.12.2025 er kr 5 171 477.

Fortsatt drift
Regnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

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

Arbeidsmiljø

2 årsverk i borettslaget er innmeldt som lønn. Vi hadde en langtidssykmeldt vaktmester i 2025, og dette ble løst med innleie. Den andre vaktmesteren sluttet i oktober, og ny vaktmester startet i november 2025. Fra tidlig januar 2026 har sykmeldt vaktmester kommet tilbake i 50 prosent.

Likestilling
Styret i borettslaget består av 1 kvinne og 4 menn.

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

Dugnad

Forrige år hadde HBL to dugnader, en på våren og en på høsten. Vårdugnaden hadde god oppslutning med påfølgende grilling. Høstdugnaden var ny av året med en del færre deltakere. Det ble på de to dugnadene blant annet reparert bedd foran Nedre Terrasseveg 1,

og det ble plantet mange busker på Nedre Terrasseveg 1 og 2 og 4 og mellom Øvre Terrasseveg 5 og Amfiparken. På høstdugnaden ble det avsluttet med kaffe og kake.

Andre forhold
Første søndag i advent arrangerte styret, tradisjon tro, julegrantenning. Det ble også arrangert en middag for vaktmesternes dugnadsgjeng.

Vi hadde problemer med strømforsyning til utelys ved Nedre Terrasseveg 4 og 5. Her utførte våre vaktmestere graving og legging av jordkabel. Det er også blitt fjernet en del trær på oversiden av Øvre Terrasseveg 5. Dette arbeidet ble også utført av vaktmesterteamet.

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble lest og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Godtgjørelse til styret opp til avstemming.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 262 000

27 stemte for styrehonoraret.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forskjønne uteområder

Beskrivelse

Ugresset er i ferd med å ta overhånd de fleste steder i borettslaget. Det ser ustelt, og lite trivelig ut, i uteområdene og ved inngangene, spesielt i Nedre Terrasseveg.

Forslag til vedtak

Styret finner ut hvilke tiltak man kan utføre innenfor lov og regelverk, når det gjelder bruk av kjemikalier på ugress. Styret må og finne ut hvor mye en kan bruke av budsjettet til dette.

Mvh.

Ola Bremset og Bente Myhre Strømmen

Nedre Terasseveg 2

Vedtak:
Styret mener arbeid kan gjøres på dugnad blant beboere samt våre vaktmestere. Dette vil bidra til å holde felleskostnadene nede, og dugnad og vil samtidig styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget. Styret vil derfor foreslå faste dugnadsdager, fortrinnsvis på de som er hjemmeværende, men også noen dugnadskvelder. Borettslaget vil gjøre innkjøp av nødvendig utstyr. Styret får ansvar for å lage prioriteringsliste over mulige gjøremål som omfatter flere tiltak/områder enn de som er tatt opp i generalforsamlinga i 2026.

Vedtatt: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.2 Vask av garasje og maling av dørene mot garasjeplassen

Hei!

Jeg ønsker å melde inn behov for vask av garasjen og maling av branndørene som brukes i garasjen i kjelleren samt trappene.

Mvh,

Leda Moxnes

90964212

Forslag til vedtak

Styret vedtar å bestille følgende vedlikeholdsarbeid for garasjeanlegget og tilhørende fellesområder:

Vask av garasjen i kjelleren.
Maling av branndørene som benyttes i garasjen.
Maling i trappeområdene tilknyttet garasjeanlegget.

Tiltakene vurderes som nødvendige for å opprettholde et godt vedlikeholdsnivå og for å bidra til å øke verdien på leilighetene i sameiet.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Styret mener at dette er gode forslag, men at arbeid kan utføres på dugnad blant beboere, samt av våre vaktmestere. Dette vil bidra til å holde felleskostnadene nede, og dugnad vil samtidig styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget. Styret vil derfor foreslå faste dugnadsdager, fortrinnsvis på dagtid for de som er hjemmeværende, men også noen dugnadskvelder. Borettslaget vil gjøre innkjøp av nødvendig utstyr. Styret får også ansvar for å lage prioritetsliste over mulige gjøremål som omfatter flere tiltak/områder enn de som blir tatt opp i generalforsamlingen i 2026.

Vedtatt: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

5.3 Endring i vedtektene

Styret foreslår å legge til et avsnitt i vedtektene for Husby Borettslag under Kapitel 5 - Vedlikehold - avsnitt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Avsnittet foreslås å legges til mellom det som i dag er andre og tredje avsnitt, slik at styrets forslag heretter blir det nye tredje avsnittet under 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. Alle nåværende avsnitter beholdes.

Forslag til et nytt tilleggsavsnitt lyder som følger:

Ved reise/fravær fra andelen sammenhengende i mer enn 48 timer, skal alltid stoppekran stenges. Det kan enkelt gjøres med å benytte ModePanel eller Abra app. Hvis vannet i leiligheten ikke stenges ved fravær over 48 timer, og det i denne perioden oppstår en vannlekkasje fra denne andelen, vil andelseier belastes med egenandelen ved forsikringsskade.

Vedtak:

Styrets forslag til endring av vedtekter under kapitel 5. Vedlikehold - punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt vedtas. Forslaget innebærer at det legges til et avsnittet, som legges inn som tredje avsnitt under punkt 5-1.

Vedtatt: Styrets forslag vedtatt mot 2 stemmer.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Jack Selven og Nils Sandnes

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Jack Selven enstemmig gjenvalgt ved akklamasjon for 2 år.

Bente Fordal valgt for 2 år med 17 stemmer.

Motkandidat Solveig Gulaker fikk 11 stemmer.

1 blank stemme.

Totalt 29 stemmer.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Rolf Harbak, Leda Moxnes, Cecilie Sten og Roger Tørriseng

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Leda Moxnes

Anne Høgmo

Ole Trondseth

Arve Fossen

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg: Toril Helga Engeset, Bente Fordal og Frank Fuglem

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Grete Sagen

Geir Baustad

Roger Tørriseng

Protokoll for Husby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Eidem Skaufel (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Arve Fossen (sign.)	05.05.2026

Vedtekter til Husby Borettslag

(org.nr. 957 132 596)

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

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

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

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.

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

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

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

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

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

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

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

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

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

En andelseier kan med styrets godkjenning oppføre takoverbygg, levegger, lysthus, innglasset terrasse. Søknad til styret må inneholde en beskrivelse og tegninger som viser tiltakets omfang. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer og vilkår for slike tiltak og avgjør om tiltaket skal fremlegges for generalforsamlingen. Tiltaket kan ikke gjennomføres før godkjenning er gitt.
Andelseier bærer alle kostnader knyttet til de- og remontering av installasjoner og byggverk i forbindelse med rehabilitering ol. som nåværende eller tidligere eiere har installert/oppført. Andelseier bærer videre andre kostnader slike installasjoner og byggverk måtte medføre, herunder kostnader til vedlikehold, utskiftning mv, se 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 brannslokningsutstyr. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at forskriftsmessig utstyr finnes i den enkelte bruksenhet.
Det er ikke tillatt å bruke åpen ild, som kullgrill, fakkelbokser, og brennende lys må sikres i lyslykter på terrassen.

4-2 Bruksoverlating.

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Parkering.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også innretninger som nåværende eller tidligere andelseiere har installert eller bygd. Dette omfatter slikt som lysthus, levegger, takoverbygg, markiser, 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. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

Husby Borettslag
- et fremtidsrettet borettslag

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, sparker eller annet i trapperom eller ganger.
- Inngangsdørene skal ALLTID være låst.
- Banking, risting og lufting av tøy i trappeoppgangene er ikke tillatt. Det bør vises varsomhet mot risting av gulvtepper fra balkongene.
- Ethvert tiltak på balkonger og terrasser så som le-vegger, permanente parasoller/takoverbygg, 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.

Husby Borettslag
- et fremtidsrettet borettslag

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

- Brannslokkingsutstyr 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 brannslokkingsutstyr:

    - Kontroller minst en gang pr. måned at manometeret står på grønt.
    - Vend apparatet minst en gang pr. år, slik at pulveret ikke klumper seg.
    - Se til at sikringssplinten er på plass.
    - Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk.

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

Husby Borettslag
- et fremtidsrettet borettslag

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 strømnett. Eventuelle behov skal søkes styret for godkjenning og strømforbruk skal dekkes av den enkelte. Dette kan f.eks gjelde rullestol.

Husby Borettslag
- et fremtidsrettet borettslag

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

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

FELLESBODER/SYKKELBODER

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

- Tildeling etter ansiennitet ved første gangs tildeling. Senere tildeling etter venteliste.
- Bod følger ikke med leiligheten ved salg.
- Beboere som ønsker å få tildelt bod, melder dette til styret, som tildeler boder så snart det er ledig.
- Ved tildeling betales en engangssum fastsatt av styret, hvor 2/3-deler av summen skal utgjøre depositum. Depositum-delen tilbakebetales ved fraflytting eller oppsigelse av leieforholdet, under forutsetning av at vilkårene i leiekontrakten er oppfylt.

- Ingen leilighet kan disponere mer enn en tildelt bod.
- Tildeling, forskrift for lagring i bodene og prissetting av boder foretas av styret, og administreres av styret.
- Det skal settes av areal til felles boder.
- Bodene er lagerplass og det skal holdes orden i rommet. Bodene skal være låst til enhver tid. Bodene skal fortrinnsvis benyttes til lagring av sykler, sportsutstyr, bildekk etc., og skal ikke benyttes til oppbevaring av større ting som møbler og lignende. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader eller tyveri av utstyr lagret i felles boder.
- Dette punktet som omhandler boder gjelder ikke andelseiere i Husby Amfi hvor bod fulgte med den enkelte andel iht. kjøpekontrakt ved etablering av Husby Amfi. Disse bodene følger leiligheten ved salg.

RENOVASJON

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

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

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

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

Husby Borettslag
- et fremtidsrettet borettslag

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 05.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Storstua

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Revisor: BDO

Forretningsfører: TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styremøter
Styret har siden Generalforsamling mai 2025 avholdt 10 styremøter og 85 saker er behandlet.

Beboermøte

Beboermøter ble gjennomført 18. november 2025 og 11. mars 2026 med god deltakelse. Det siste i etterkant av ekstraordinær generalforsamling. Styret har delt ut referat fra beboermøte og ekstraordinær generalforsamling, samt julebrev. Det er i tillegg sendt ut informasjon via sms-systemet borettslaget bruker og på Min side på TOBB sin hjemmeside.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene (drifts-del) ble økt med 6 % fra 1.1.2025

Felleskostnadene (drifts-del) ble økt med 6 % fra 1.1.2026

Budsjetterte felleskostnader (drifts-del) ble økt med 6 % fra 01.01.2026

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

Årets investeringer og framtidige investeringer:

I løpet av 2025 har vi fullført nødvendig vedlikehold på vaktmestergarasjen, utført av vaktmesterteamet og dugnadsgjeng.

Felleskostnadenes drifts-del har hatt en normal økning i takt med økte driftskostnader. Felleskostnadenes kapital-del er preget av høyt rentenivå, samt avdrag fra 01.05.2026 på det lånet som inntil nå har vært avdragsfritt. Dette har ført til en merkbar økning, men det er viktig å merke seg at økningen i stor grad skyldes nedbetaling av den enkelte andels fellesgjeld.

Styret åpnet for å utsette nedbetaling av fellesgjeld i DNB (refinansiert lån inkludert låneopptak i forbindelse med rehabilitering i 2018-2022), men et klart flertall av andelseierne stemte for å starte nedbetaling.

I en tid med økende rente- og kostnadsnivå, har styret fortsatt prioritert økonomi og fulgt opp løpende avtaler og reforhandling av avtaler, der det har vært mulig. Her kan vi nevne forsikring, TV/Internett og sikringstiltak knyttet til å hindre fremtidige vannskader/ lekkasjer i borettslaget. Styret er særdeles fornøyd med at samtlige andeler nå har vannsikring, samt at alle kan stenge/åpne vannet via Modepanel. Dette gjør at det er omtrent like enkelt å slå av og på vannet, som det er å slå av og på lyset.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er 10 % bedre enn budsjettert.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 4 286 703 før avdrag.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2025 kr 110 928 924.

Endring disponible midler i 2025 er kr 997 761.

Totale disponible midler per 31.12.2025 er kr 5 171 477.

Fortsatt drift
Regnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

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

Arbeidsmiljø

2 årsverk i borettslaget er innmeldt som lønn. Vi hadde en langtidssykmeldt vaktmester i 2025, og dette ble løst med innleie. Den andre vaktmesteren sluttet i oktober, og ny vaktmester startet i november 2025. Fra tidlig januar 2026 har sykmeldt vaktmester kommet tilbake i 50 prosent.

Likestilling
Styret i borettslaget består av 1 kvinne og 4 menn.

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

Dugnad

Forrige år hadde HBL to dugnader, en på våren og en på høsten. Vårdugnaden hadde god oppslutning med påfølgende grilling. Høstdugnaden var ny av året med en del færre deltakere. Det ble på de to dugnadene blant annet reparert bedd foran Nedre Terrasseveg 1, og det ble plantet mange busker på Nedre Terrasseveg 1 og 2 og 4 og mellom Øvre Terrasseveg 5 og Amfiparken. På høstdugnaden ble det avsluttet med kaffe og kake.

Andre forhold
Første søndag i advent arrangerte styret, tradisjon tro, julegrantenning. Det ble også arrangert en middag for vaktmesternes dugnadsgjeng.

Vi hadde problemer med strømforsyning til utelys ved Nedre Terrasseveg 4 og 5. Her utførte våre vaktmestere graving og legging av jordkabel. Det er også blitt fjernet en del trær på oversiden av Øvre Terrasseveg 5. Dette arbeidet ble også utført av vaktmesterteamet.

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

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forskjønne uteområder

Ugresset er i ferd med å ta overhånd de fleste steder i borettslaget. Det ser ustelt, og lite trivelig ut, i uteområdene og ved inngangene, spesielt i Nedre Terasseveg.

Forslag til vedtak: Styret finner ut hvilke tiltak man kan utføre innenfor lov og regelverk, når det gjelder bruk av kjemikalier på ugress. Styret må og finne ut hvor mye en kan bruke av budsjettet til dette.

Mvh.

Ola Bremset og Bente Myhre Strømmen

Nedre Terasseveg 2

Styrets innstilling: Styret mener arbeid kan gjøres på dugnad blant beboere samt våre vaktmestere. Dette vil bidra til å holde felleskostnadene nede, og dugnad vil samtidig styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget. Styret vil derfor foreslå faste dugnadsdager, fortrinnsvis på dagtid for de som er hjemmeværende, men også noen dugnadskvelder. Borettslaget vil gjøre innkjøp av nødvendig utstyr. Styret får ansvar for å lage prioritetsliste over mulige gjøremål som omfatter flere tiltak/områder enn de som blir tatt opp i generalforsamlingen i 2026.

5.2 Vask av garasje og maling av dørene mot garasjeplassen

Hei!

Jeg ønsker å melde inn behov for vask av garasjen og maling av branndørene som brukes i garasjen i kjelleren samt trappene.

Mvh,

Leda Moxnes

90964212

Forslag til vedtak: Styret vedtar å bestille følgende vedlikeholdsarbeid for garasjeanlegget og tilhørende fellesområder:

1. **Vask av garasjen i kjelleren.**
2. **Maling av branndørene som benyttes i garasjen.**
3. **Maling i trappeområdene tilknyttet garasjeanlegget.**

Tiltakene vurderes som nødvendige for å opprettholde et godt vedlikeholdsnivå og for å bidra til å øke verdien på leilighetene i sameiet.

Styret mener at dette er gode forslag, men at arbeid kan

Styrets innstilling: utføres på dugnad blant beboere, samt av våre vaktmestere. Dette vil bidra til å holde felleskostnadene nede, og dugnad vil samtidig styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget. Styret vil derfor foreslå faste dugnadsdager, fortrinnsvis på dagtid for de som er hjemmeværende, men også noen dugnadskvelder. Borettslaget vil gjøre innkjøp av nødvendig utstyr. Styret får også ansvar for å lage prioritetsliste over mulige gjøremål som omfatter flere tiltak/områder enn de som blir tatt opp i generalforsamlingen i 2026.

5.3 Endring i vedtektene

Styret foreslår å legge til et avsnitt i vedtektene for Husby Borettslag under Kapitel 5 - Vedlikehold - avsnitt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Avsnittet foreslås å legges til mellom det som i dag er andre og tredje avsnitt, slik at styrets forslag heretter blir det nye tredje avsnittet under 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. Alle nåværende avsnitter beholdes.

Forslag til et nytt tilleggsavsnitt lyder som følger:

Ved reise/fravær fra andelen sammenhengende i mer enn 48 timer, skal alltid stoppekran stenges. Det kan enkelt gjøres med å benytte ModePanel eller Abra app. Hvis vannet i leiligheten ikke stenges ved fravær over 48 timer, og det i denne perioden oppstår en vannlekkasje fra denne andelen, vil andelseier belastes med egenandelen ved forsikringsskade.

Styrets innstilling: Styrets forslag til endring av vedtekter under kapitel 5. Vedlikehold - punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt vedtas. Forslaget innebærer at det legges til et avsnittet, som legges inn som tredje avsnitt under punkt 5-1.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Jack Selven og Nils Sandnes

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Rolf Harbak, Leda Moxnes, Cecilie Sten og Roger Tørriseng

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg: Toril Helga Engeset, Bente Fordal og Frank Fuglem

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

17.04.2026
Husby Borettslag
styret

Husby Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 452 244	6 087 228	6 452 601	6 710 705
Felleskostnader kapitaldel		7 516 27	7 782 687	7 735 156	8 7 08
Inntekter garasjer		167 200	167 3 3	158 400	158 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		852 12	773 232	852 12	852 12
Andre driftsinntekter	1	425 408	328 670	208 800	210 000
Innbetaling IN-ordning		0	181 0 1	0	0
Sum driftsinntekter		**15 414 042**	**15 320 301**	**15 407 869**	**16 911 106**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 255 250	-1 352 670	-1 534 245	-1 603 573
Styrehonorar		-252 000	-240 000	-252 000	-262 000
Avskrivninger		-371 304	-511 828	-336 80	-350 584
Forretningsførerhonorar		-206 27	-1 68	-206 300	-215 200
Honorar administrative tjenester		-8 516	-83 031	-85 350	-8 000
Eksterne honorar	3	-1 441	-1 313	-18 000	-20 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-320 88	-206 38	-231 300	-431 000
Renholdstjenester		-2 4 5	-3 4 431	-240 000	-287 000
Løpende vedlikehold	5	-264 2	-511 868	-200 000	-250 000
Periodisk vedlikehold	6	-235 827	-241 300	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-84 744	-844 200	- 47 520	- 03 168
Forsikring		-622 427	-6 107	-730 000	-654 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 728 357	-1 524 056	-1 5 7 000	-1 7 000
Festeavgift	7	-84 253	-83 02	-87 200	-87 600
Energi, felles		-507 827	-518 654	-56 100	-500 000
Andre driftsutgifter	8	-26 3	-304 576	-273 100	-2 800
Sum driftskostnader		**-7 377 632**	**-7 734 141**	**-7 508 095**	**-7 952 425**
DRIFTSRESULTAT		**8 036 410**	**7 586 160**	**7 899 774**	**8 958 681**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		170 773	181 21	140 000	100 000
Finanskostnader		-3 20 481	-4 254 417	-4 144 8 0	-3 827 587
Netto finansposter		**-3 749 707**	**-4 073 198**	**-4 004 890**	**-3 727 587**
Resultat før skattekostnad		**4 286 703**	**3 512 962**	**3 894 884**	**5 231 094**
Ordinært resultat etter skatt		4 286 703	3 512 62	3 8 4 884	5 231 0 4
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**4 286 703**	**3 512 962**	**3 894 884**	**5 231 094**
Disponering av totalresultat:		4 286 703	3 512 62	3 8 4 884	5 231 0 4
Overført til annen egenkapital		4 4 4 135	3 535 22	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	181 0 1	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-207 432	-204 051	0	0

Husby Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	245 170 04	245 32 568
Maskiner	10	41 340	0
Andre anleggsmidler	10	424 684	470 518
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	, 12	10 166	10 166
Sum anleggsmidler		**245 646 239**	**245 810 252**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	51 17	44 50
Periodiserte kostnader		875 737	1 025 620
Andre fordringer	11	164	35 251
Mellomregning Klare Finans	11	204 767	152 723
Opptjente renter		152 480	162 72
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	5 636 881	4 487 385
Sum omløpsmidler		**6 930 207**	**5 908 218**
SUM EIENDELER		**252 576 446**	**251 718 469**

Husby Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	67 000	67 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	4 307 583	4 515 015
Annen egenkapital	13	110 28 24	106 434 78
Sum egenkapital		**115 303 507**	**111 016 804**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	, 14	136 801	0
Sum avsetninger og forpliktelser		**136 801**	**0**
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	6 355 3	46 654
Borettsinnskudd	15, 17	38 850 010	38 850 010
Andre innskudd	17	172 000	170 500
Sum langsiktig gjeld		**135 377 409**	**138 967 164**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		715 81	828 5
Skyldig off. myndigheter		108 237	87 066
Forskudd kunder		314 04	175 403
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		135 763	134 041
Påløpte renter		414 266	453 550
Påløpte kostnader		6 741	55 482
Sum kortsiktig gjeld		**1 758 729**	**1 734 502**
Sum gjeld		**137 272 940**	**140 701 666**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**252 576 446**	**251 718 469**
Pantstillelser	15	135 205 40	138 7 6 664

Sted: , dato:

Kjetil Eidem Skaufel Leder	Jack Selven Styremedlem	Nils Sandnes Styremedlem
Solveig Salberg Styremedlem	Edvin Bjørgum Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige 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. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag 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 egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres 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 årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. 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.

Foretaket driver et borettslag i Stjørdal kommune. Borettslaget drives fra Nedre Terrasseveg og Øvre Terrasseveg, 7500 Stjørdal.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	200 608	182 64
Strømavgift eluttak	27 054	25 833
Andre leieinntekter	12 400	0
Ekstrainnbetaling	0	10 000
Utleie av miljøhus/grendahus	0	10 500
Utleie av parkering/garasjer	-2 000	0
Utleie av utstyr og areal	3 000	-2 000
Viderefakturering	140 000	28 500
Salg fra Vippsløsning	44 346	72 874
Sum andre inntekter	**425 408**	**328 670**

Viderefakturering gjelder tilkobling infrastruktur e-billading og fakturering materialer hagestue.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	1 150 1 3	37 34
Refusjoner	-2 2 755	0
Arbeidsgiveravgift	186 458	1 8 773
Feriepenger	135 763	134 041
Pensjonskostnader	63 41	7 274
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	3 018	3 0 6
Andre lønnskostnader	154	138
Sum personalkostnader	**1 255 250**	**1 352 670**

Samlet antall årsverk: 2,17
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	1 441	1 313
Sum eksterne honorarer	**19 441**	**19 313**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	14 52	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 81	38 431
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	116 55	541
Avtale om skadedyrbekjempelse	34 668	37 57
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	138 82	120 838
Sum drifts- og serviceavtaler	**320 988**	**206 389**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	155 178	275 077
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	47 147	65 476
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	15 554	87 38
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	24 604
Reparasjon og vedlikehold uteområde	43 66	30 641
Reparasjon og vedlikehold annet	3 084	28 681
Sum vedlikehold	**264 929**	**511 868**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	026	241 300
Avsetning fremtidig vedlikehold	136 801	0
Sum periodisk vedlikehold	**235 827**	**241 300**

Avsetnng til fremtidig vedlikehold gjelder kostnader til heis.

Note 7 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 84 253,- i festeavgift.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	25 044	42 464
Verktøy, driftsmateriell, inventar	78 32	6 358
Kontorrekvisita, trykksaker	1 142	863
Telefon og porto	24 455	2 313
Drift maskiner	25 256	26 228
Gaver	4 751	632
Kostnader vedr. styrearbeid	11 126	16 32
Generalforsamling/årsmøte	11 408	24 8 1
Kurskostnader	3 400	0
Bankgebyrer	1 842	2 534
Andre gebyrer	18 856	34 330
Tilskudd bomiljø	20 623	23 448
Hjemmeside/internett/TV-abo	13 664	22 560
Dagligvarer	120	6 074
Julebord/styresamling	0	5 551
Andre kostnader	20 375	1
Sum andre driftsutgifter	**269 993**	**304 576**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**4 173 716**	**4 062 423**
Endring i disponible midler:		
rets resultat	4 286 703	3 512 62
Tilført avsetninger	136 801	0
Tilbakeført avskrivning	371 304	511 828
Tilgang av anleggsmidler	-207 2 2	-1 5 031
Avdrag lån	-3 5 1 255	-3 552 361
Avdrag IN ordning	0	-181 0 1
Innbetalt innskudd	208 32	21 051
Utbetalt innskudd	-207 432	-204 051
Årets endring i disponible midler	**997 761**	**111 307**
Disponible midler i periodens slutt	**5 171 477**	**4 173 716**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**10 166**	**10 166**
Endring øremerkede midler:		
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**10 166**	**10 166**
Endring langsiktige avsetninger:		
rets vedlikeholdsavsetning	-136 801	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-136 801**	**0**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**5 044 842**	**4 183 882**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Garasjer	Traktorgarasjer	Parkeringsplas
Anskaffelseskost pr.01.01 :	243 471 613	376 4 0	1 5 500	0	0	67 386
rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	243 471 613	376 4 0	1 5 500	0	0	67 386
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	21 17	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	243 471 613	376 4 0	174 321	0	0	67 386
rets avskrivninger :	0	0	775	0	0	0
Antatt levetid i år :			20			

	Fast teknisk installasjon i bygninger	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Inventar	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 106 486	124 52	2 644	1 107 011	220 270	107 3 5
rets tilgang :	160 4 2	0	0	46 800	0	0
rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 266 78	124 52	2 644	1 153 811	220 270	107 3 5
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 45 032	124 52	2 644	1 112 471	47 3	107 3 5
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 321 46	0	0	41 340	172 278	0
rets avskrivninger :	320 010	0	0	5 460	1 503	4 30
Antatt levetid i år :	10	5	5	5	10	20

	Inventar	Inventar	Verktøy o.l.	Verktøy o.l.	Verktøy o.l.	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 878	72 217	24 752	84 174	84 312	26 625
rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 878	72 217	24 752	84 174	84 312	26 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 221	72 217	24 752	84 174	84 312	26 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 657	0	0	0	0	0
rets avskrivninger :	11 626	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	10	20	5	3

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 år. For avskrivning før 01.01.2015 er dette ført direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 føres avskrivningen over resultatregnskapet.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Terrassehusene er anskaffet i år 1 71 og Amfiet er anskaffet i 2006
Garasjer, boder og veier er anskaffet i år 1 71.
Tilgang i 2025 gjelder Waterguard/vannstoppere og robotklippere.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	10 166	10 166
Sum øremerkede bankinnskudd	**10 166**	**10 166**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	63 680	36 21
Bankinnskudd	5 573 201	4 451 166
Sum bankinnskudd	**5 636 881**	**4 487 385**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**111 016 804**	**107 503 841**
Andelskapital 01.01	67 000	67 000
Andelskapital 31.12	**67 000**	**67 000**
Annen egenkapital 01.01	106 434 78	102 8 8 866
rets resultat	4 286 703	3 512 62
Justering for innbetaling IN-ordning	0	-181 0 1
Justering for nedskrivning IN-ordning	207 432	204 051
Annen egenkapital 31.12	**110 928 924**	**106 434 789**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	4 515 015	4 537 75
Innbetalt IN-ordning i år	0	181 0 1
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-207 432	-204 051
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**4 307 583**	**4 515 015**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**115 303 507**	**111 016 804**

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

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	136 801	0
Sum avsetninger	**136 801**	**0**

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**245 170 049**
Restgjeld 31.12	**135 205 409**

Pålydende pantstillelser var 235 56 330,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Sammenslått lån etter rehab (IN 4)	Refinansiering og låneopptak	Ettableringslån Amfiet
Lånenummer:	**00000037598**	**23568**	**14625468530**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013	2006
Rentesats:	5.01	4.88	1.421
Betingelser:	3 mnd nibor 0,80	Nibor 3mnd margin (0,80)	Fastrente til 01.10.2030
Beregnet innfridd:	31.10.2056	30.12.2048	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	48 300 000	23 820 000	67 106 320
Lånesaldo 01.01:	46 765 174	17 13 665	35 267 815
Avdrag i perioden:	0	746 400	2 844 855
Lånesaldo 31.12:	**46 765 174**	**17 167 265**	**32 422 960**
Saldo 5 år frem i tid:	3 540 35	13 435 251	17 583 674
Andelssaldo 01.01:	1 534 826	845 252	2 134 3
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	35 21	172 213
Andelssaldo 31.12:	**1 534 826**	**810 033**	**1 962 726**
Sum pantegjeld for lån:	**48 300 000**	**17 977 298**	**34 385 686**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 000000375 8	1	442 860	442 860
	2	442 85	885 718
	1	434 360	434 360
	2	434 35	868 718
	1	430 50	430 50
	1	430 4	430 4
	1	427 860	427 860
	2	427 85	855 718
	4	427 35	1 70 436
	2	422 50	845 00
	1	422 4	422 4
	1	422 450	422 450
	3	420 860	1 262 580
	2	420 85	841 718
	1	41 360	41 360
	4	41 35	1 677 436
	2	415 50	831 00
	1	415 4	415 4
	5	414 44	2 072 245
	2	412 360	824 720
	14	412 35	5 773 026
	2	407 450	814 00
	4	407 44	1 62 7 6
	1	407 060	407 060
	1	407 05	407 05

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	1	382 060	382 060
	3	382 05	1 146 177
	2	304 801	60 602
	6	303 301	1 81 806
	12	2 4 801	3 537 612
	3	2 4 081	882 243
	7	285 581	1 067
	1	284 007	284 007
	1	282 258	282 258
	1	272 564	272 564
	1	268 68	268 68
		263 758	2 373 822
	1	20 056	20 056
	1	208 626	208 626
	1	188 12	188 12
	1	186 432	186 432
	1	181 171	181 171
	3	168 265	504 7 5
	1	162 100	162 100
	1	160 456	160 456
	3	157 4 7	472 4 1
		147 633	1 328 6 7
	7	144 345	1 010 415
	1	133 65	133 65
	1	132 672	132 672
	7	131 1 3	18 351
	12	12 54	1 554 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14625468530	1	8 7 478	8 7 478
	2	833 162	1 666 324
	1	777 676	777 676
	1	722 017	722 017
	2	716 03	1 433 806
	1	652 272	652 272
	1	642 210	642 210
	4	613 020	2 452 080
	10	530 725	5 307 250
	7	517 385	3 621 6 5
	2	412 734	825 468
	1	403 838	403 838
	1	3 0 463	3 0 463
	7	3 0 238	2 731 666
	12	375 4 8	4 505 76
	65	58 15	3 82 475
	22	37 5 4	827 068
	10	35 10	35 100
	11	31 83	351 813
	1	25 24	25 24
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 23568	64	15 608	10 214 12

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	116 560	116 560
21	110 038	2 310 7 8
10	106 124	1 061 240
11	6 3	1 066 23
1	81 33	81 33
1	67 5 5	67 5 5
1	64 380	64 380
1	61 70	61 70
3	60 741	182 223
1	56 850	56 850
1	56 272	56 272
3	55 353	166 05
	50 8 6	458 064
6	4 46	2 676
1	44 528	44 528
1	44 058	44 058
7	43 341	303 387
12	42 55	510 708

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 000000375 8 har første avdrag 30.04.2026 med kr 381 2 1	1	442 860	1 204
	2	442 85	1 204
	1	434 360	1 180
	2	434 35	1 180
	1	430 50	1 171
	1	430 4	1 171
	1	427 860	1 163
	2	427 85	1 163
	4	427 35	1 161
	2	422 50	1 14
	1	422 4	1 14
	1	422 450	1 148
	3	420 860	1 144
	2	420 85	1 144
	1	41 360	1 140
	4	41 35	1 140
	2	415 50	1 130
	1	415 4	1 130
	5	414 44	1 126
	2	412 360	1 121
	14	412 35	1 121
	2	407 450	1 107
	4	407 44	1 107
	1	407 060	1 106
	1	407 05	1 106
	1	382 060	1 038
	3	382 05	1 038
	2	304 801	828
	6	303 301	824
	12	2 4 801	801

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

3	2 4 081	7
7	285 581	776
1	284 007	772
1	282 258	767
1	272 564	741
1	268 68	730
	263 758	717
1	20 056	568
1	208 626	567
1	188 12	511
1	186 432	507
1	181 171	4 2
3	168 265	457
1	162 100	441
1	160 456	436
3	157 4 7	428
	147 633	401
7	144 345	3 2
1	133 65	363
1	132 672	361
7	131 1 3	357
12	12 54	352

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

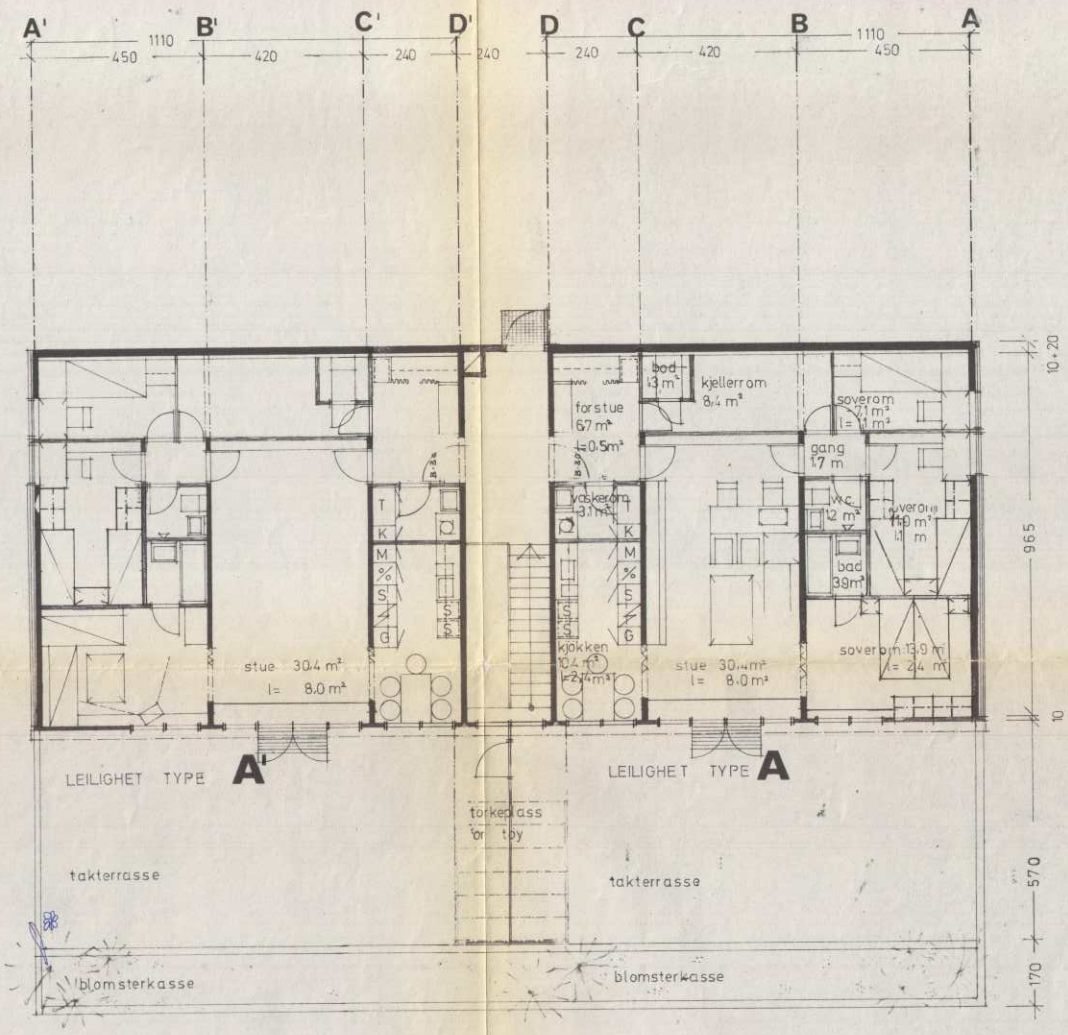
	2025	2024
Borettsinnskudd	38 850 010	38 850 010
Andre innskudd	172 000	170 500
Sum innskudd	**39 022 010**	**39 020 510**

Resultat og balanse med noter for Husby Borettslag.

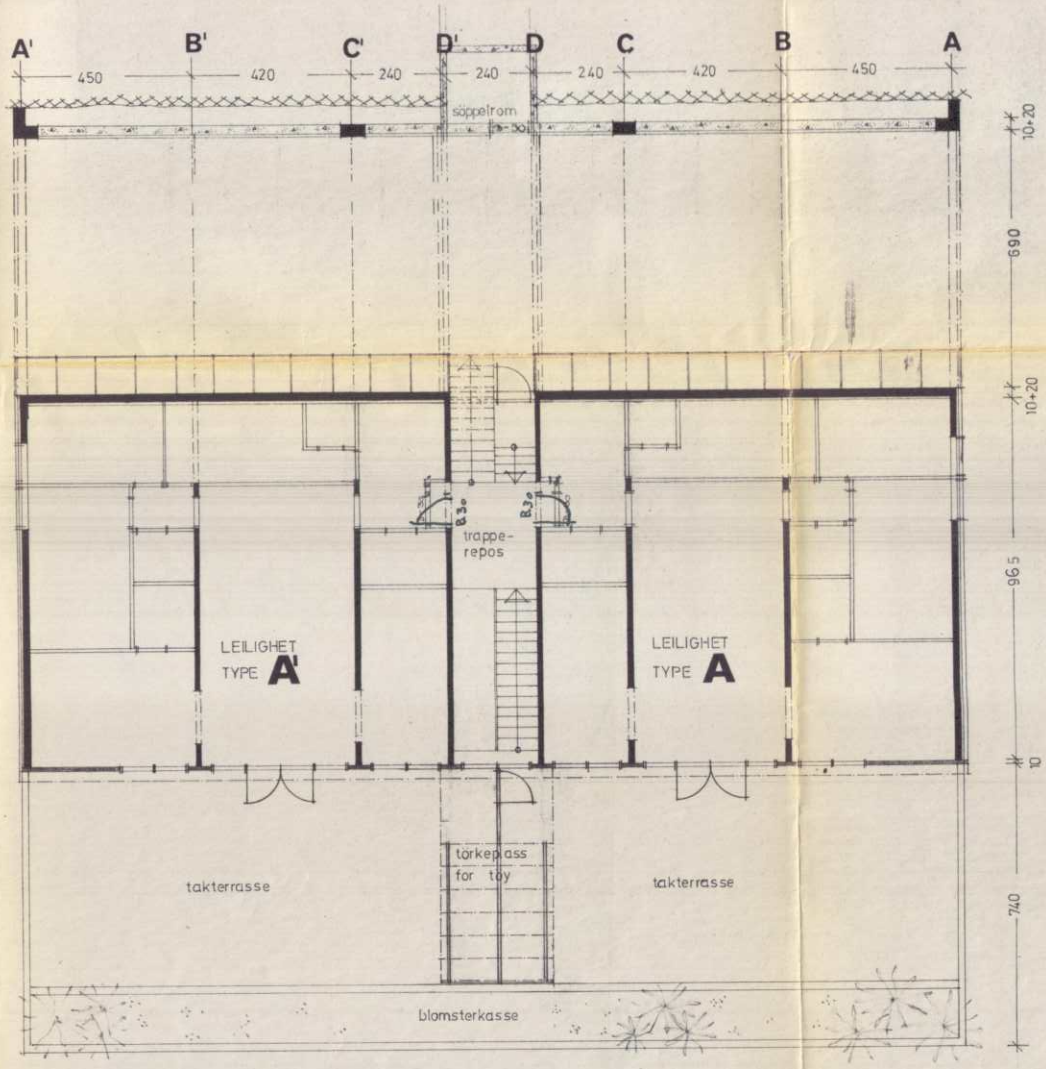
Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husby Borettslag

Styreleder	Kjetil Eidem Skaufel (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Jack Selven (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Solveig Salberg (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Nils Sandnes (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Edvin Bjørgum (sign.)	26.03.2026



TERRASSEHUS I STJØRDAL	tegn:
BLOKK II toppetasje.	dato: 20.6.1970
	R: 8-9-70
	mål: 1:100
ARK. M.N.A.L. KARI KINDEM THYHOLT STJØRDAL telf: 94516	7004 – 115



vedrørende utstyr: se normaletasjen.

TERRASSEHUS I STJØRDAL	tegn: G.F.
BLOKK II tunneletasje	dato: 26.6.70
	mål: 1:100
ARK. M.N.A.L. KARI KINDEM. THYHOLT STJØRDAL telf: 94516	7004 – 114

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 2. januar 1973.
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: Jnr. 3. GJK/ibb. A. 831.

Vår dl. referanse:

Saksbehandler: Kjeldstad.

Ungdommens Egen Heim Boligbyggelag A/L.
Krambugt. 1,
7000 Trondheim.

Gjenpart: Ark.Kari Kindem Tyholt, Stjørdal.
Herr Austrått c/o Siv.ing. Tyholt,
Olav Tryggvasonsgt. 24, Trondheim.

Bygningssjefsak nr.: 1/73.

Brukstillatelse. for 22 leiligheter i blokk II.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99, 2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen.
Husbyberget, gnr. 102, bnr. 562 m/flere.

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen 1/12-1973.

Spesielle vilkår:
Refererer til kommuneingeniørens brev av 21.desember 1972. Jnr. 4004. ES/ibb. A. 831.
Når alle arbeider er fullført, bes bygningskontrollen varslet, slik at ferdigattest kan bli utstedt.

Per Tagseth.

Utskriftsdato: 22.04.2026

Eiendomskart for eiendom 5035 - 102/562//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	22 280,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7040771,04	**Øst**	597111,63	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7040833,93	597071,89	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,25	
2	7040827,33	597094,31	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,37	
3	7040824,04	597105,56	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,72	
4	7040819,92	597118,1	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,20	
5	7040812,84	597139,61	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,65	
6	7040804,84	597167,52	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,03	
7	7040798,39	597191	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,35	
8	7040792,67	597211,82	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,59	
9	7040785,67	597237,33	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,45	
10	7040785,46	597238,07	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,77	
11	7040716,46	597219,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	71,52	
12	7040717,11	597215,98	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
13	7040718,95	597206,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,40	
14	7040724,11	597183,12	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,20	
15	7040705,65	597158,18	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,03	
16	7040695,39	597094,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	64,28	
17	7040701,33	597079,13	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,68	
18	7040719,23	597084,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,60	
19	7040746,31	597032,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,55	
20	7040763,98	597041,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,83	
21	7040801,87	596973,78	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	77,42	
22	7040810,34	596981,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,27	
23	7040811,37	596988,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,98	
24	7040812,92	596998,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,50	
25	7040850,38	597015,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,12	
26	7040844,07	597037,09	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,55	

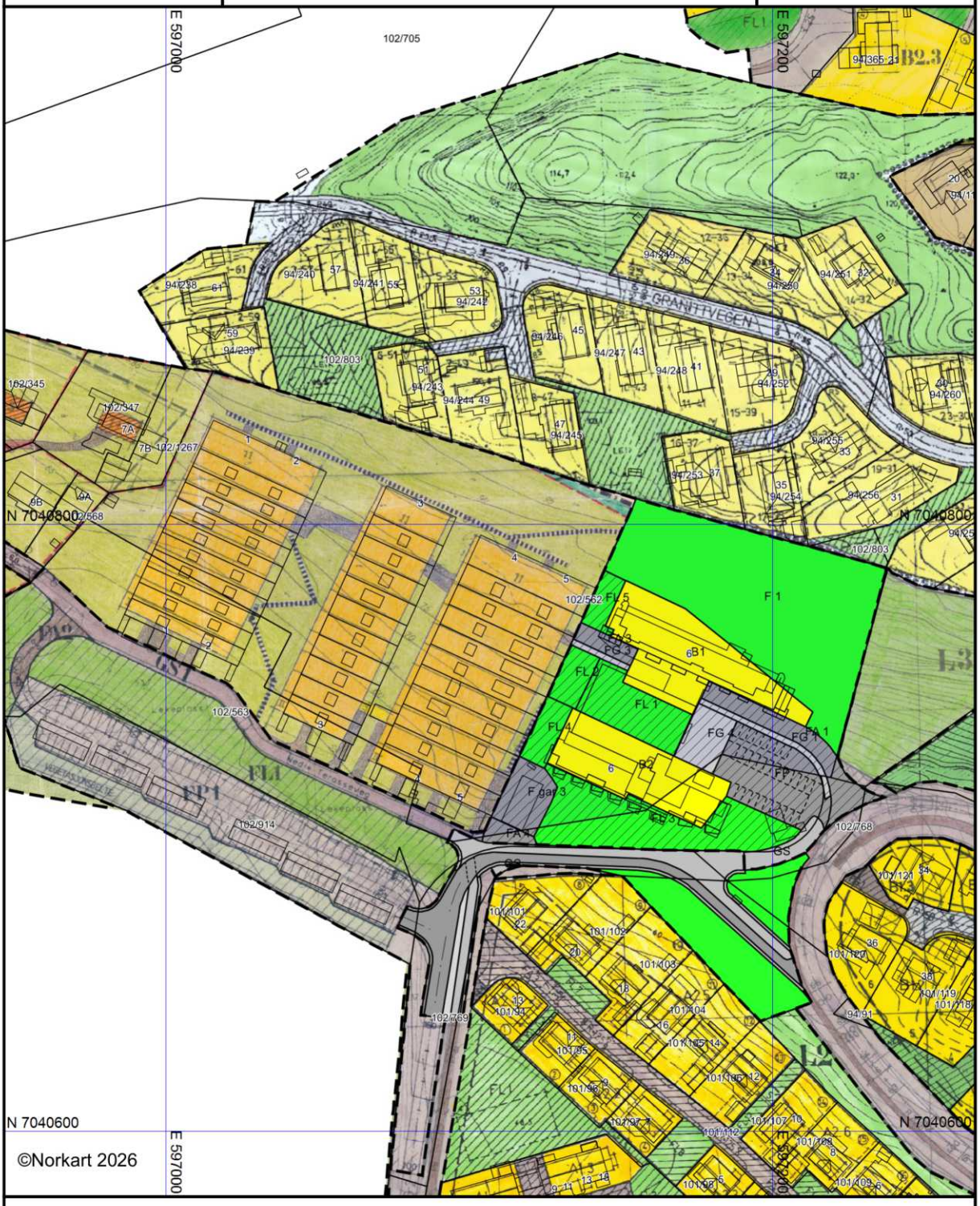
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/562
Adresse: Øvre Terrasseveg 3
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

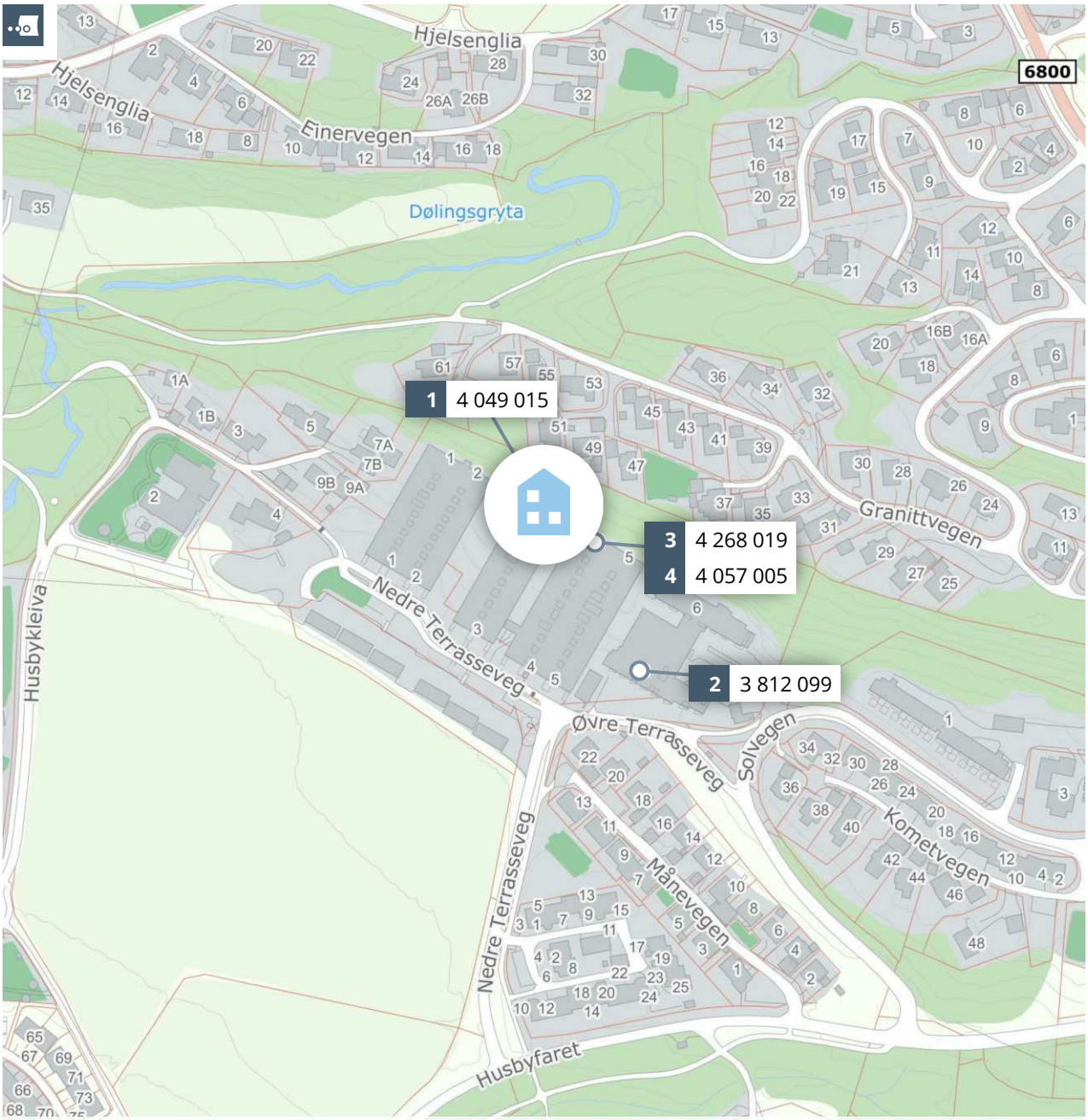
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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



Meglers verdivurdering

ØVRE TERRASSEVEG 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 20.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Kristoffersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Terrasseveg 3, 7506 STJØRDAL

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1971

GNR 102 BNR 562 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS HUSBYMARKA

Verdivurdert til

3 690 000

651 147	4 341 147	41 344
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	9 282
Formue	38 656
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Terrasseveg 3 105 m² 1971 8. etg 3 sov				03.02.2025	3 450 000	**3 400 000**	649 015	4 049 015	**38 562**
2	Nedre Terrasseveg 6 90 m² 2005 4. etg 2 sov				17.03.2026	3 550 000	**3 650 000**	162 099	3 812 099	**42 357**
3	Øvre Terrasseveg 4 103 m² 1972 8. etg 2 sov				11.03.2024	3 290 000	**3 600 000**	668 019	4 268 019	**41 437**
4	Øvre Terrasseveg 4 105 m² 1972 11. etg 3 sov				28.06.2023	3 390 000	**3 390 000**	667 005	4 057 005	**38 638**

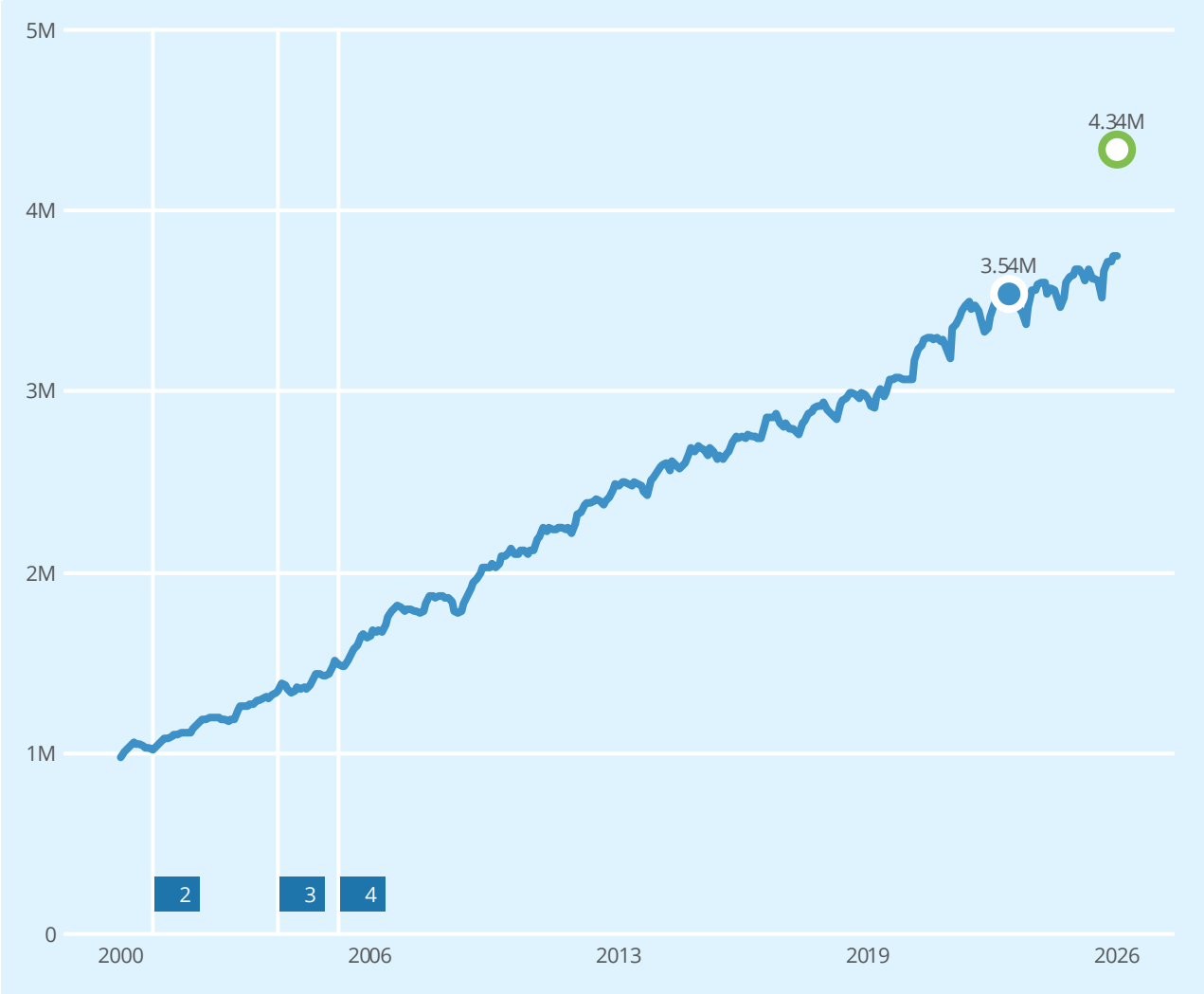
Se salgsoppgave.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.12.2022	18.07.2023	29.09.2023	2 945 000	2 850 000	693 227	3 543 227	5
10.11.2000	10.11.2000		-	880 000	0	880 000	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppusset.

6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HUSBYMARKA grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

3.0M
2.9M
2 837 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i HUSBYMARKA grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

2 904 000 Prisantydning i snitt
2 886 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 962 STJØRDAL kommune i snitt siste 6 mnd

41 344 Øvre Terrasseveg 3
Totalpris 4 341 147
40 097 HUSBYMARKA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Terrasseveg 3, 7506 Stjørdal
Gnr. 102, Bnr. 562, andelsnr. 57 i HUSBY BORETTSLAG, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: Marius Kristoffersen

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 454 17 515

E-post: marius.kristoffersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.
