

Vedtekter til Husby Borettslag

(org.nr. 957 132 596)

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

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

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

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.

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

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

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

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

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild, som kullgrill, 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 karmen.

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.

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

6-2 Pålegg om salg.

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

6-3 Fravikelse.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader.

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

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

8-3 Styrets vedtak.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt.

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

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9-5 Møteledelse og protokoll.

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

9-6 Stemmerett og fullmakt.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

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

10-2 Taushetsplikt.

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

10-3 Mindretallsvern.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

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

11-2 Forholdet til borettslovene.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjørt: 14.11.24 Side 1 av 4

Husby Borettslag	Vår ref.:	140/134	Fødselsdato eier:	29.04.1972
Øvre Terrasseveg 6	Type:	Borettslag frittstående		
7500 STJØRDAL	Eiere:	Ole Arne Tiller Dybvad		
Organisasjonsnr: 957 132 596	Andelsnr:	134		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 348

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN	220
	Felleskostnad driftsdel	2 695
	Felleskostnad renter IN 4	628
	Felleskostnad renter IN	-220
	Felleskostnad avdrag IN	-157
	Felleskostnad avdrag IN	157
	Felleskostnad renter IN 3	533
	Felleskostnad avdrag IN 3	2 814
	Felleskostnad renter IN 4	-628
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler Amfiet	306

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

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

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

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	441 655	Gjeld siste årsoppg.:	462 765
Klient ajourf. lån:	105 952 783,85	Klient gj. s. årsoppg.:	104 481 336

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14625468530, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2024: 1.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 14.11.2024: 36 673 815

Andel av saldo: 441 656

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

Fastrente til 01.07.2030

Lånenummer: 23568, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 14.11.2024: 18 100 261

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjørt: 14.11.24 Side 2 av 4

Husby Borettslag	Vår ref.:	140/134	Fødselsdato eier:	29.04.1972
Øvre Terrasseveg 6	Type:	Borettslag frittstående		
7500 STJØRDAL	Eiere:	Ole Arne Tiller Dybvad		
Organisasjonsnr:	957 132 596			

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 0
Første termin: 30.12.2013Første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 30.12.2048)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 49 732
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 45 939
3 mnd Nibor + magin

Lånenummer: 00000037598, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.11.2024: 5.48% pa.
Antall terminer til innfrielse: 128
Saldo per 14.11.2024: 46 765 174
Andel av saldo: 0
Første termin: 31.01.2022Neste avdrag: 30.04.2026 (siste termin 31.10.2056)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 132 837
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 132 837
3 mnd nibor + 0,95 % margin

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

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

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Inngått avtale om IN-ordning

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Kjetil Eidem Skaufel
Adresse: Øvre Terrasseveg 4
Postnr/-sted: 7506 STJØRDAL
E-post: husby@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.11.2024

Felleskostnader: 0
Gebyr: 0
Rente: 0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	24 729	Gjeld:	462 765	Andre inntekter:	928
		Utgifter:	7 062		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjørt: 14.11.24 Side 3 av 4

Husby Borettslag	Vår ref.:	140/134	Fødselsdato eier:	29.04.1972
Øvre Terrasseveg 6	Type:	Borettslag frittstående		
7500 STJØRDAL	Eiere:	Ole Arne Tiller Dybvad		
Organisasjonsnr:	957 132 596			

7: Pålydende

Pålydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	134	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 102/562, 102/563, 102/914

Bygningstype: Terrasseblokk

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet

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

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadsppliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0002952491
--------------	------------------------	-----------	--------------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Ja			
Parkeringstype:	Følger en p.plass i lukket parkeringskjeller med leiligheten. ()			
Systemlås:	Ja	Antall rom:	BRA	55
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	55 kvm	
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget			

Fasiliteter:

GARASJE - PARKERING

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

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

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

UTLEIELOKALE

"Storstua" ligger i blokk 3, oppgang 4 - 1.etg. Lokalene består av ei "storstue" med kjøkkeninnredning i tilstøtende rom sammen med garderobe og toalett.
Spørsmål om leie rettes til vaktmester.

VAKTMESTERKONTOR. Vaktmester har kontor i underetasjen i Nedre Terrassevei 6

VAKTMESTER: Boligselskapet har ansatt vaktmester.

RENHOLD: Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

NØKLER: TOBB har ingen nøkkeladministrasjon på vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjørt: 14.11.24 Side 4 av 4

Husby Borettslag	Vår ref.:	140/134	Fødselsdato eier:	29.04.1972
Øvre Terrasseveg 6	Type:	Borettslag frittstående		
7500 STJØRDAL	Eiere:	Ole Arne Tiller Dybvad		
Organisasjonsnr: 957 132 596				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

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

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - Tobb behandler. Meglerpakke: kr 4 525,-. Eierskiftegebyr: kr 6 385,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 7 981,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83240216		
Adresse	Øvre terrassevei 6		
Postnummer	7506	Poststed	STJØRDAL
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Borettslag	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Ole Arne	Selger1etternavn	Tiller Dybvad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

trøndelag elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

lagt opp strøm til lakarsjevarsker hovedledning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

tg as , trøndelag elektro, riis glass as

Redegjør for hva som er gjort og når

bygging av vintrehave 2022-2023

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

trøndrlag elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

monering av varmemefolie 2019

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

blir utført 25,11,2024

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

blir utført 25,11,2024

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

Er montert strøm for oppkobling av ladeboks

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringselskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

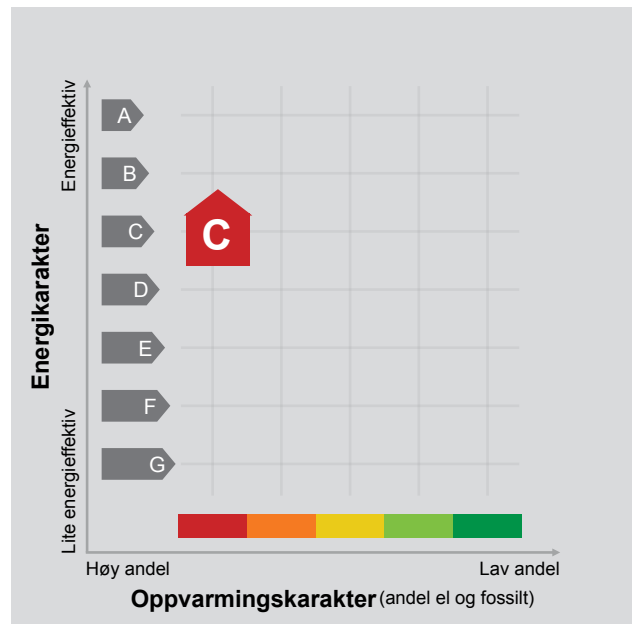
Dybvad, Ole Arne Tiller

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Terrasseveg 6
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15829559
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2024-50476
Dato	13.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 6 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Luft kort og effektivt

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

- Vask med fulle maskiner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

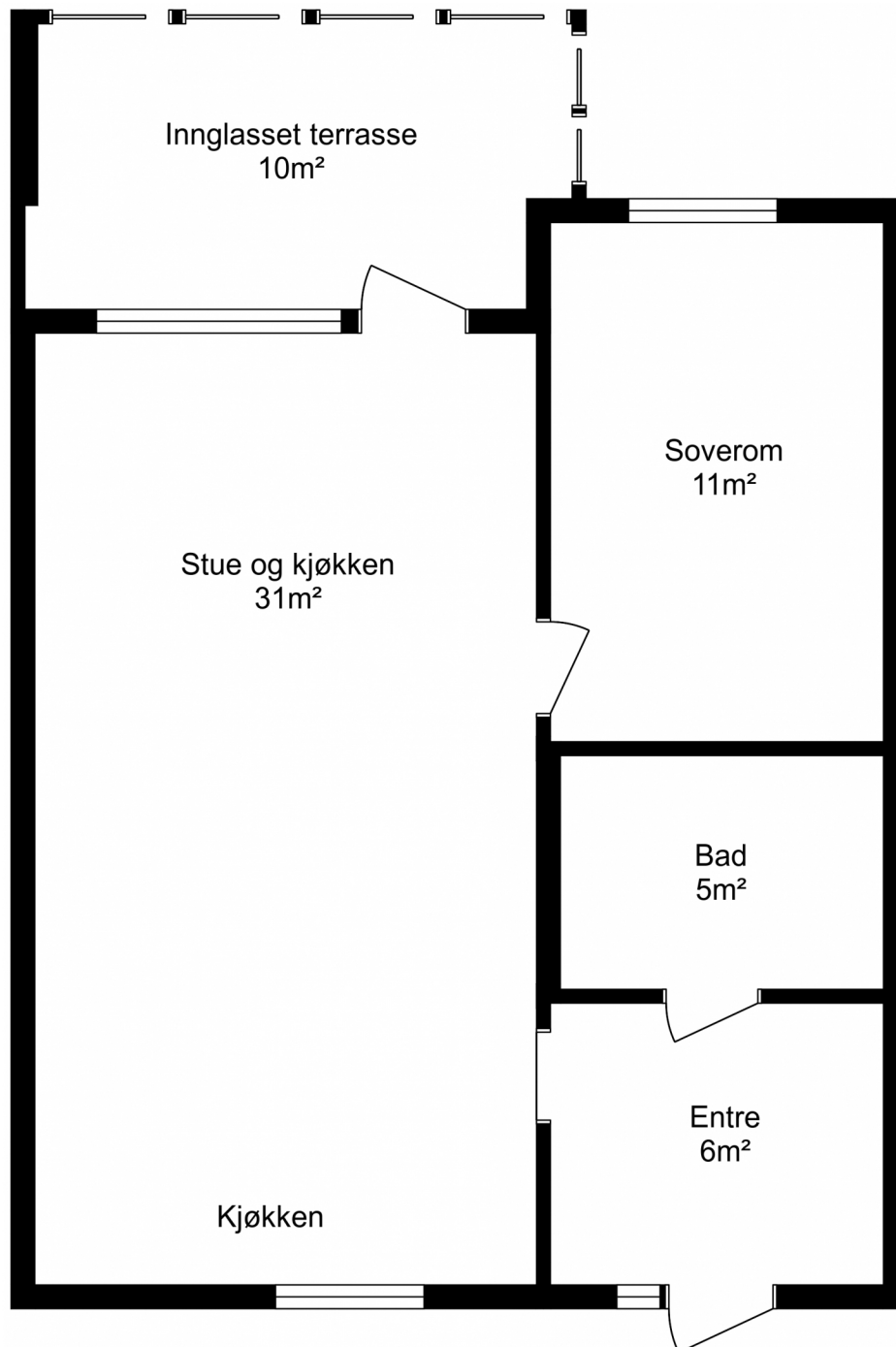
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Øvre Terrasseveg 6 Anr. 134

4. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

HUSORDENREGLER FOR HUSBY BORETTSLAG A/L

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

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

REGLER OM RO I LEILIGHETENE:

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

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

SANITÆRANLEGGET:

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

HUSDYRHOLD

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

SKADEDYRKONTROLL

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

TERRASSENE

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

BRANNSIKKERHET

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

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

Dette gjelder blant annet:

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

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

RENHOLD

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

GARASJER

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

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

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

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

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

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

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

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

FELLESBODER/SYKKELBODER

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

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

RENOVASJON

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

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

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

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

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

VAKTMESTERTJENESTEN

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

For øvrig henvises til eget avsnitt i leilighetspermen.

STORSTUA

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

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

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

PARKERING OG BILBRUK:

Her henvises til egne retningslinjer for parkering og bilbruk.

Informasjon til megler ved salg

Prisendringer fra 1.1.2024:

Meglerpakke:	2024	2023
Borettslag	Kr. 4525,-	Kr. 4310,-
Sameie	Kr. 3695,-	Kr. 3519,-
Boligaksjelag m/panteattest	Kr. 4850,-	Kr. 4620,-
Velforening	Kr. 1200,-	Kr. 1200,-
Eierskiftegebyr		
Borettslag	Kr. 6385,-*	Kr. 6215,-
Sameie	Kr. 6385,-*	Kr. 6215,-
Boligaksjelag	Kr. 6385,-*	Kr. 6215,-
Velforening	Kr. 1200,-	Kr. 1200,-
Panteattest	Kr. 319,-*	Kr. 310,-
Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger)	Kr. 3193,-*	Kr. 3107,-
Aksjebevis	250,-	
Transport av adkomstdokumenter	1688,-	
Forkjøpsrett		
Forhåndsvarsel forkjøpsrett	Kr. 7981,-*	Kr. 7769,-*
Kreve forkjøpsrett	Kr. 7981,-*	Kr. 7769,-*

*Forbehold om at rettsgebyret øker til kr. 1277,- som foreslått i statsbudsjettet.

Bestilling fra meglersystem

Ved overgang til bestilling direkte fra meglersystemene og mindre utsending av brev og eposter fra TOBB, har vi utarbeidet en informasjon som følger med meglerpakken til dere. Det vil etter hvert ikke gå ut dokumenter med informasjon på avklaringspunkter i sakene – bekreftelse annonsering, utgått meldefrist forhåndsvarsel, avklaring av forkjøpsrett. Vi velger derfor å samle noe av den tapte informasjonen i dette skrevet.

Når bestillinger kommer fra deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut epostvarsel til bestiller/megler om at det har kommet informasjon på saken.

Hvis meglerportal benyttes, vil meglerpakken komme i meglerportalen. All annen informasjon vil komme på epost som tidligere. Dere må selv legge informasjonen inn i eget system.

Meglerportalen vil etter hvert bli stengt – sannsynligvis i løpet av året.

Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt – bud er akseptert

Dere må sende eierskiftemelding/salgsmelding til TOBB fra meglersystemet snarest mulig etter at bud er akseptert. Vi får da avklart forkjøpsrett eller sendt over til boligselskapet for avklaring og/eller godkjenning av ny eier på plass før overtakelse. Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Vanlig frist for godkjenning er 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding.

Hvis dere har spørsmål eller annen informasjon, kan den sendes til bodok@tobb.no og henvise til hvilken leilighet det gjelder (og boligselskap) eller evt. prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.

Send også inn eierskiftemelding/salgsmelding snarest mulig der det verken er forkjøpsrett eller godkjenning. Status på saken blir da riktig. Det settes purrestopp på selgers krav på felleskostnader et par mnd etter overtagelse så det gir rom for litt forsinkelse i registrering av nye eier uten at det går ut puring.

Hvis budvinner har gitt inn et bud før meldefristen er utløpt (forhåndsvarsel), må vi ha varsel om dette. I disse tilfellene har budvinner mulighet til å benytte en eventuell ansiennitet de har, selv om de ikke har meldt interesse innen fristen. Hvem som kan benytte forkjøpsrett står i boligselskapets vedtekter. Det må være en ansiennitet budgiveren har på budtidspunktet – ikke anskaffet i ettertid.

Frister avklaring forkjøpsrett etter forhåndsvarsel

Når TOBB får melding om at boligen er solgt, kontakter vi interessentene for avklaring av forkjøpsrett. Hvis TOBB mottar melding om salg før det har gått 15 dager fra vi mottok bestilling på forhåndsvarsel, er vår frist til å avklare forkjøpsretten 20 dager. Hvis salgsmelding kommer 15 dager til 3 måneder etter vi mottok melding om forhåndsutlysning, reduseres fristen til 5 dager. (Jf. borettslagsloven § 4-15).

Visning

Informert selger om at boligen skal være tilgjengelig for visning. Vi gjør oppmerksom på borettslagsloven § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan trekke seg fra avtalen etter overtakelse hvis boligen ikke har vært åpen for visning for interessentene innen fristen for å kreve forkjøpsrett etter salg.

Hvis en bolig er solgt uten visning, må vi ha beskjed om det. Vi bruker i de tilfellene en ekstra dag på avklaring. Oppgi visningstidspunkt eller kontaktinformasjon for visning.

Hvis boligen ikke blir solgt innen 3 måneder

må forkjøpsretten prøves på nytt. Hvis du ikke får bestilt fornyelse i meglersystemet kan du sende e-post til bodok@tobb.no.

Felleskostnader

Etter overtakelse har skjedd må dere sende restanseforespørsel til felleskostnader@tobb.no og separat oppgjørsmelding til bodok@tobb.no slik at borettslagets register blir oppdatert. Dette kan dessverre ikke gjøres direkte fra meglersystemet – i hvert fall ikke ennå. Fellesutgiftene avregnes per 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Krav på felleskostnader blir sendt ny eier når vi har mottatt oppgjørsmelding fra megler og eventuell restanse er innbetalt. Er det måleravlesinger på tjenester i boligen som faktureres fra TOBB, må måleskjema oversendes med restanseforespørselen. Det var eventuelt et vedlegg i meglerpakken.

Tinglysing og pant

Eierskifte og pant må tinglyses hos Statens Kartverk. Dette gjelder ikke Boligaksjelag. Der skal alt sendes til forretningsfører for notering. Ingen tinglysing i kartverket på disse sakene.

Info om priser og fakturering

Eksakte priser som gjelder den enkelte sak er oppgitt i boligrapporten.

Faktura for forhåndsvarsel sendes når forkjøpsretten avklares. Resten av gebyrene sendes senest etter vi har fått beskjed om at boligen er overtatt av ny eier. Hvis det blir krevd forkjøpsrett på en bolig, vil gebyr for forhåndsvarsel utgå. Kun ett gebyr knyttet for forkjøpsrett på en sak. Det er også kun ett gebyr selv om forhåndsvarslet må kunngjøres flere ganger.

05.12.2023
Boligbyggelaget TOBB

Innkalling til ordinær generalforsamling i Husby Borettslag

Tid: Torsdag 11.05.2023 - kl. 18:00
Sted: Storstua Nedre Terrasseveg 6

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 2022

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

3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Kjetil Eidem Skaufel

5.2 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år.

På valg: Bente Fordal, Solveig Salberg og Kevan Bird.

5.3 4 varamedlemmer for 1 år

På valg: Toril Helga Engeset, Ole Holen, Edith Synnøve Norstrøm og Anders Reitan

5.4 Valgkomite for 1 år

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

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

25.04.2023

Husby Borettslag

Styret

Husby Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 571 708	5 306 136	5 571 300	5 797 400
Felleskostnader kapitaldel		5 962 603	4 906 034	4 915 000	6 358 531
Inntekter garasjer		114 600	113 700	118 800	158 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		702 936	683 040	721 560	721 560
Andre driftsinntekter	1	152 900	149 036	45 600	148 800
Innbetaling IN-ordning	18	959 034	64 990	0	0
Sum driftsinntekter		13 463 780	11 222 937	11 372 260	13 184 691
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 220 421	-1 353 050	-1 312 400	-1 354 200
Styrehonorar	3	-240 000	-230 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	4	-527 853	-571 587	-527 852	-527 853
Forretningsførerhonorar		-210 381	-203 075	-210 500	-264 351
Eksterne honorar	5	-124 469	-35 950	-15 800	-12 300
Drifts- og serviceavtaler	6	-668 101	-582 573	-612 650	-619 000
Løpende vedlikehold	7	-519 120	-433 744	-380 000	-200 001
Periodisk vedlikehold	8	-815 542	-4 233 997	0	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-650 217	-673 794	-757 600	-719 500
Forsikring	9	-573 520	-513 657	-600 000	-610 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 163 762	-1 203 395	-1 235 000	-1 302 080
Festeavgift	10	-77 227	-75 031	-76 000	-80 300
Energi, felles	11	-491 276	-605 676	-490 000	-554 000
Andre driftsutgifter	12	-225 673	-197 606	-1 151 000	-176 600
Sum driftskostnader		-7 507 560	-10 913 135	-7 608 802	-6 860 185
DRIFTSRESULTAT		5 956 220	309 802	3 763 458	6 324 506
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		85 998	4 660	10 000	89 700
Finanskostnader		-2 473 598	-1 503 929	-1 459 000	-2 860 782
Netto finansposter		-2 387 600	-1 499 270	-1 449 000	-2 771 082
Resultat før skattekostnad		3 568 620	-1 189 468	2 314 458	3 553 424
ÅRSRESULTAT	13, 16	3 568 620	-1 189 468	2 314 458	3 553 424
Disponering av totalresultat:		3 568 620	-1 189 468	2 314 458	3 553 424
Overført til annen egenkapital		2 794 734	111 610	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-1 189 468	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		959 034	64 990	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-185 148	-176 600	0	0

Husby Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 17	245 950 864	246 261 513
Maskiner	4	361 166	558 165
Andre anleggsmidler	4	101 871	122 076
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13, 15	10 009	10 009
Sum anleggsmidler		246 423 910	246 951 763
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	339 537	48 523
Periodiserte kostnader	14	777 965	774 425
Andre fordringer	14	11 986	92 331
Mellomregning Klare Finans	14	130 773	126 548
Opptjente renter	14	82 171	3 331
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	5 236 102	5 087 641
Sum omløpsmidler		6 578 534	6 132 799
SUM EIENDELER		253 002 444	253 084 562

Husby Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	67 000	67 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	16	3 849 549	3 075 664
Annen egenkapital	16	99 873 938	97 079 204
Sum egenkapital		103 790 487	100 221 867
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	108 084 850	112 534 424
Borettsinnskudd	17, 19	38 850 010	38 850 010
Andre innskudd	17, 19	155 500	155 500
Sum langsiktig gjeld		147 090 360	151 539 934
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 416 264	750 052
Skyldig off. myndigheter		81 808	105 663
Forskudd kunder		139 771	112 446
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		121 416	122 830
Påløpte renter		284 696	144 256
Påløpte kostnader		79 141	83 000
Annen kortsiktig gjeld		-1 500	4 514
Sum kortsiktig gjeld		2 121 597	1 322 761
Sum gjeld		149 211 957	152 862 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 002 444	253 084 562
Pantstillelser	17	146 934 860	151 384 434

Sted: _____, dato: _____

Kjetil Eidem Skaufel
Leder

Jack Selven
Styremedlem

Kevan Jon Bird
Styremedlem

Bente Fordal
Styremedlem

Solveig Salberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet 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 avskrivning 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 Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2022	2021
Strømvavgift elbil	89 599	71 768
Strømvavgift eluttak	14 400	12 083
Ekstrainnbetaling	10 000	-32 500
Utleie av utstyr og areal	0	-2 000
Viderefakturering	7 000	84 500
Viderefakturering energi, strøm	0	1 250
Salg fra Vippsløsning	31 901	13 935
Sum andre inntekter	152 900	149 036

Ekstrainnbetaling omhandler infrastruktur elbil.
Viderefakturering gjelder levegg/festepunkt.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	849 692	905 718
Arbeidsgiveravgift	182 199	197 116
Feriepenger	121 416	122 830
Pensjonskostnader	39 144	39 616
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	2 948	0
Reisekostnader	1 022	0
Andre lønnskostnader	24 000	87 770
Sum personalkostnader	1 220 421	1 353 050

Samlet antall årsverk: 2,01

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	240 000	230 000

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Maskiner	Park. plass	Kontormask.	Redsk. og verktøy	Redsk. og verktøy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	1 107 011	67 386	26 625	24 752	84 174
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	1 107 011	67 386	26 625	24 752	84 174
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	745 844	0	26 625	24 752	82 867
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	361 167	67 386	0	0	1 307
Årets avskrivninger :	0	197 000	0	0	0	3 133
Antatt levetid i år :		5		3	10	20

	Redsk. og verktøy	Inventar	Inventar	Inventar	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 312	25 239	107 395	72 217	243 471 613	299 644
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 312	25 239	107 395	72 217	243 471 613	299 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	66 833	25 239	91 726	72 217	0	299 644
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 479	0	15 669	0	243 471 613	0
Årets avskrivninger :	10 487	0	5 370	1 214	0	0
Antatt levetid i år :	5	10	20	5		5

	Byggmes. anl.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 106 486	0	376 490	124 529
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 106 486	0	376 490	124 529
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 003 724	0	0	124 529
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 102 761	0	376 490	0
Årets avskrivninger :	310 648	0	0	0
Antatt levetid i år :	10			5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 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 1971 og Amfiet er anskaffet i 2006. Garasjer, boder og veier er anskaffet i år 1971.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	13 750	11 875
Fakturerte tjenester	96 469	19 075
Teknisk rådgivning	14 250	0
Andre konsulenttjenester	0	5 000
Sum eksterne honorarer	124 469	35 950

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder rådgivning og sporadisk lønn.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	0	22 128
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	13 737	13 251
Avtale om HMS-tjenester	23 013	22 343
Andre administrasjonsavtaler	30 117	29 066
Avtale om sommervedlikehold	22 038	16 250
Avtale om renholdstjenester	326 034	303 245
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	40 391	19 647
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	2 206
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	61 948	59 914
Avtale om skadedyrbekjempelse	29 108	27 748
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	121 716	66 775
Sum drifts- og serviceavtaler	668 101	582 573

Andre administrasjonsavtaler gjelder lønn og epost.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	44 441	9 957
Skadedyrbekjempelse	4 457	0
Rørleggerarbeid	30 747	40 182
Malearbeid og -utstyr	13 268	8 296
Elektrikerarbeid	93 212	98 174
Dør og vinduer	27 268	1 117
Feiing areal/tømt sandfang	0	12 438
Takarbeid	26 250	2 500
Blikkenslagerarbeid	28 056	13 906
Snøbrøyting, sandstrøing	18 639	10 108
Asfaltering	0	3 125
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	10 967	5 903
Garasjeanlegg	7 384	40 261
Heisanlegg	37 331	0
Ventilasjon	9 976	0
Egenandeler, differanser skader	10 000	-41 547
Avfallstømming/søppelsuganlegg	68 137	70 341
Renholdartikler/renhold	6 191	2 057
Forbruksmateriell	25 034	36 068
Skilt	11 371	0
Nøkler, lås	22 010	21 567
Brannsikring	15 959	8 221
Porttelefon	1 383	0
Postkasser	1 846	0
Leie stillas/maskiner	5 193	88 384
Annet vedlikehold	0	2 688
Sum vedlikehold	519 120	433 744

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	553 700	64
Rørleggerarbeid	0	58 706
Malearbeid og -utstyr	0	102
Elektrikerarbeid	31 021	72 154
Dør og vinduer	42 847	0
Murerarbeid	0	47 500
Grunnarbeid	51 750	0
Fjernvarmeanlegg	0	6 784
Heisanlegg	0	18 750
Ventilasjon	0	70 000
Forbruksmaterieil	0	41 369
Fasade	136 223	0
Prosjektvedlikehold	0	3 918 568
Sum periodisk vedlikehold	815 542	4 233 997

Note 9 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	573 520	513 657

Note 10 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 77 227,- i festeavgift.

Note 11 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	491 276	605 676
Sum energikostnader	491 276	605 676

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Leiekostnader	25 650	25 781
Verktøy, driftsmateriell, inventar	52 453	48 585
Kontorrekvisita, trykksaker	597	519
Telefon og porto	20 530	34 080
Drift maskiner	75 145	29 947
Gaver	1 078	2 237
Kostnader vedr. styrearbeid	0	4 313
Generalforsamling/års møte	2 783	1 755
Bankgebyrer	1 744	9 325
Andre gebyrer	10 233	5 360
Tilskudd bomiljø	6 750	3 620
Hjemmeside/internett/TV-abo	8 288	12 530
Dagligvarer	4 707	2 704
Julebord/ styresamling	0	6 134
Servering dugnad	8 506	9 523
Andre kostnader	7 208	11
Sum andre driftsutgifter	225 673	197 606

Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	4 810 038	-1 350 326
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	3 568 620	-1 189 468
Tilbakeført avskrivning	527 853	571 587
Opptak lån	0	58 600 100
Avdrag lån	-3 491 742	-51 756 865
Avdrag IN ordning	-959 034	-64 990
Innbetalt innskudd	185 148	176 600
Utbetalt innskudd	-185 148	-176 600
Årets endring i disponible midler	-354 304	6 160 364
Disponible midler i periodens slutt	4 456 938	4 810 038
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	10 009	10 009
Endring øremerkede midler:		
Totale øremerkede midler i periodens slutt	10 009	10 009
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 466 946	4 820 047

Note 14 - 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 15 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	10 009	10 009
Sum øremerkede bankinnskudd	10 009	10 009
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	38 296	54 752
Bankinnskudd	5 197 806	5 032 889
Sum bankinnskudd	5 236 102	5 087 641

Note 16 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	100 221 867	101 411 335
Andelskapital 01.01	67 000	67 000
Andelskapital 31.12	67 000	67 000
Annen egenkapital 01.01	97 079 204	98 157 061
Årets resultat	3 568 620	-1 189 468
Justering for innbetaling IN-ordning	-959 034	-64 990
Justering for nedskrivning IN-ordning	185 148	176 600
Annen egenkapital 31.12	99 873 938	97 079 204
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	3 075 664	3 187 273
Innbetalt IN-ordning i år	959 034	64 990
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-185 148	-176 600
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	3 849 549	3 075 664
SUM EGENKAPITAL 31.12	103 790 487	100 221 867

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

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	245 950 864
Restgjeld 31.12	146 934 860

Pålydende pantstillelser var 235 956 330,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Sammenslått lån etter rehab	Refinansiering og låneopptak	Ettableringslån Amfiet
Lånenummer:	00000037598	23568	14625468530
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013	2006
Rentesats:	4.25 %	4.21 %	1.421 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,95 %	Nibor 3mnd + margin (0,95 %)	Fastrente til 01.10.2030
Beregnet innfridd:	31.10.2056	30.12.2048	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	48 300 000	23 820 000	67 106 320
Lånesaldo 01.01:	48 300 000	20 668 839	43 565 585
Avdrag i perioden:	772 030	950 516	2 727 027
Lånesaldo 31.12:	47 527 970	19 718 323	40 838 558
Saldo 5 år frem i tid:	44 823 126	15 925 948	26 615 240
Andelssaldo 01.01:	0	438 418	2 637 245
Innbetalt IN i perioden:	772 030	187 001	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	20 068	165 081
Andelssaldo 31.12:	772 030	605 352	2 472 165
Sum pantegjeld for lån:	48 300 000	20 323 675	43 310 723

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00000037598	1	442 860	442 860
	2	442 859	885 718
	1	434 360	434 360
	2	434 359	868 718
	1	430 950	430 950
	1	430 949	430 949
	1	427 860	427 860
	2	427 859	855 718
	4	427 359	1 709 436
	2	422 950	845 900
	1	422 949	422 949
	1	422 450	422 450
	3	420 860	1 262 580
	2	420 859	841 718
	2	419 360	838 720
	4	419 359	1 677 436
	2	415 950	831 900
	1	415 949	415 949
	5	414 449	2 072 245
	2	412 360	824 720
	14	412 359	5 773 026
	2	407 450	814 900
	4	407 449	1 629 796
	1	407 060	407 060

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	1	407 059	407 059
	1	382 060	382 060
	3	382 059	1 146 177
	2	304 801	609 602
	6	303 301	1 819 806
	12	294 801	3 537 612
	3	294 081	882 243
	7	285 581	1 999 067
	1	284 007	284 007
	1	282 258	282 258
	1	272 564	272 564
	1	268 689	268 689
	9	263 758	2 373 822
	1	209 777	209 777
	1	209 056	209 056
	1	208 626	208 626
	1	188 129	188 129
	1	186 432	186 432
	1	181 171	181 171
	3	168 265	504 795
	1	162 100	162 100
	1	160 456	160 456
	3	157 497	472 491
	9	147 633	1 328 697
	7	144 345	1 010 415
	2	133 659	267 318
	1	132 672	132 672
	7	131 193	918 351
	12	129 549	1 554 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14625468530	1	1 130 425	1 130 425
	2	1 049 415	2 098 830
	1	979 527	979 527
	1	909 421	909 421
	2	902 980	1 805 960
	1	821 574	821 574
	1	808 900	808 900
	4	772 133	3 088 532
	10	668 479	6 684 790
	7	651 676	4 561 732
	2	519 861	1 039 722
	1	508 656	508 656
	1	491 811	491 811
	7	491 527	3 440 689
	12	472 961	5 675 532
	65	74 207	4 823 455
	22	47 351	1 041 722
	10	45 231	452 310
	11	40 284	443 124
	1	31 803	31 803

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 23568	20	180 440	3 608 800
	45	180 439	8 119 755
	1	131 773	131 773
	21	124 400	2 612 400
	10	119 975	1 199 750
	11	109 652	1 206 172
	1	91 956	91 956
	1	79 622	79 622
	1	76 418	76 418
	1	72 782	72 782
	1	69 764	69 764
	3	68 669	206 007
	1	64 270	64 270
	1	63 616	63 616
	3	62 578	187 734
	9	57 539	517 851
	6	56 465	338 790
	2	50 340	100 680
	1	49 808	49 808
	7	48 998	342 986
	12	48 114	577 368

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 00000037598 har første avdrag 30.04.2026 med kr 386 406	1	442 860	1 200
	2	442 859	1 200
	1	434 360	1 177
	2	434 359	1 177
	1	430 950	1 168
	1	430 949	1 168
	1	427 860	1 160
	2	427 859	1 160
	4	427 359	1 158
	2	422 950	1 146
	1	422 949	1 146
	1	422 450	1 145
	3	420 860	1 141
	2	420 859	1 141
	2	419 360	1 136
	4	419 359	1 136
	2	415 950	1 127
	1	415 949	1 127
	5	414 449	1 123
	2	412 360	1 118
	14	412 359	1 118
	2	407 450	1 104
	4	407 449	1 104
	1	407 060	1 103
	1	407 059	1 103
	1	382 060	1 035
	3	382 059	1 035

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

2	304 801	826
6	303 301	822
12	294 801	799
3	294 081	797
7	285 581	774
1	284 007	770
1	282 258	765
1	272 564	739
1	268 689	728
9	263 758	715
1	209 777	569
1	209 056	567
1	208 626	565
1	188 129	510
1	186 432	505
1	181 171	491
3	168 265	456
1	162 100	439
1	160 456	435
3	157 497	427
9	147 633	400
7	144 345	391
2	133 659	362
1	132 672	360
7	131 193	356
12	129 549	351

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld.

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

Note 19 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	38 850 010	38 850 010
Andre innskudd	155 500	155 500
Sum innskudd	39 005 510	39 005 510

Resultat og balanse med noter for Husby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husby Borettslag

Styreleder	Kjetil Eidem Skaufel (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Jack Selven (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Solveig Salberg (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Kevan Jon Bird (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Bente Fordal (sign.)	30.03.2023

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Husby Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Husby Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2022Resultatregnskap for 2022Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 07:34:18 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding Husby Borettslag 2022

Husby Borettslag har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom samt drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler forøvrig. Husby Borettslag ligger i Stjørdal kommune.

Styret

Styret har bestått av:

Leder:	Kjetil Eidem Skaufel
Styremedlem:	Bente Fordal
Styremedlem:	Jack Selven
Styremedlem:	Kevan Bird
Styremedlem:	Solveig Salberg
Varamedlem:	Edith Norstrøm
Varamedlem:	Toril Engeset
Varamedlem:	Anders Reitan
Varamedlem:	Ole G. Holen

Revisor: BDO
Forretningsfører: TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styremøter

Styret har i løpet av 2022 holdt 9 styremøter og 86 saker er behandlet.

Beboermøte

Beboermøter ble gjennomført i mars og november 2022 med meget god deltakelse. Styret har delt ut referat fra beboermøtene, julebrev og samt noen informasjonsskriv i løpet av året. I tillegg er det sendt ut informasjon via sms-systemet borettslaget bruker.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

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

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

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

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

Årets investeringer og framtidige investeringer:

I 2022 har styret fått fullført rehabiliteringene med rekkverksspillene samt utbedring av gesims (blikkbeslag) i 3., 4. og 8. etasje i Amfiet.

Det er blitt igangsatt rehabilitering av 1. etasjene i Nedre Terrasseveg 1 til og med Nedre Terrasseveg 5. Her er utvendig arbeid til leilighetene stort sett ferdig, inkludert nye bodløsninger. Det som gjenstår og som igangsettes våren 2022 er inngangspartiene, samt at noen har bestilt markterrasser. Førsteintrykket av borettslaget er blitt forbedret og vi ser en helhet i arbeidet.

Like før jul 2022 inngikk styret i Husby Borettslag en avtale om TV-og Internettjenester med Telenor. Fra 1. juni 2023 skal alle andelene være tilkoblet Telenor, og hastigheten vil være 350 Mbps, samt individuell tilpasning. Varighet på avtalen er fem år.

Styret inngikk også en avtale med Power Clean med rens av ventilasjonsanleggene i borettslaget. Dette ble utført januar 2023, og styret er veldig fornøyd med resultatet.

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

Framover har styret igangsatt et arbeid med å gjøre Husby Borettslag enda «grønnere». Vi ønsker å utrede muligheten til å bytte over til ledlamper/pærer på fellesområdene både ute og inne for å kunne holde strømkostnadene nede.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er kr 295 128 bedre enn budsjettet.

Årets resultat:

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

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2022 kr 103 790 487.

Endring disponible midler i 2022 er kr -354 304.

Totale disponible midler per 31.12.2022 er kr 4 456 938.

Fortsatt drift

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

Ytre miljø

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

Arbeidsmiljø

2 årsverk i borettslaget er innmeldt som lønn. Styret hadde ikke behov for å benytte seg av innleid arbeidskraft i 2022.

Likestilling

Styret i borettslaget består av to kvinner og tre menn.

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

Andre forhold

Husby Borettslag fikk i 2022 hjertestarter, som er hengt opp utenfor inngangen til Storstua. I tillegg gjennomførte Stjørdal Røde Kors hjertestarter- og førstehjelpskurs i januar 2023. Det var ca 20 personer som deltok, og det vil bli vurdert nytt kurs.

Første søndag i advent arrangerte styret, tradisjon tro, julegrantenning. Stjørdal mannskor ble leid inn og sørget for meget god underholdning.

Stjørdal, 24/4 -2023

Kjetil Eidem Skaufel

Bente Fordal

Kevan Bird

Jack Selven

Solveig Salberg

Innkalling til ordinær generalforsamling i Husby Borettslag

Tid: Tirsdag 07.05.2024 - kl. 17:30

Sted: Storstua , Nedre Terrassevei 6 - 7506 Stjørdal

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

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

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av husordensregler

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

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

5.2 Oppgradering tilfluktsrom

Stjørdal 31. mars 2024

Til Husby borettslag ved Generalforsamling 2024

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

Sak:

Oppgradering av tilfluktsrom

Motivering:

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

Mvh

Berit J. M. Pedersen sign.

Andel 10

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

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

Styrets innstilling: .

5.3 Fellesutgifter

Sak innmeldt av: Malin Agnethe Kvaal

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

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

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

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

5.4 Bodene

Sak innmeldt av Malin Agnethe Kvaal:

Plassering og takhøyde

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

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

Har pratet med flere som mener det samme.

Forslag til vedtak: Se på muligheter til endring

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, særskilt valg

På valg: Geir Baustad

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Nils Sandnes og Jack Selven

6.3 Varamedlem for 1 år

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

6.4 Valgkomite for 1 år

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

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

05.04.2024

Husby Borettslag

styret

Husby Borettslag - Resultatregnskap 2023

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

Husby Borettslag - Balanse 2023

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

Husby Borettslag - Balanse 2023

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

Sted: _____, dato: _____

Geir Baustad
Leder

Nils Sandnes
Styremedlem

Edvin Bjørgum
Styremedlem

Solveig Salberg
Styremedlem

Jack Selven
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet 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 avskrivning 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 Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Ekstrainnbetaling omhandler infrastruktur elbil.

Viderefakturering gjelder levegg/festepunkt.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 2,05

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	240 000	240 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder rådgivning fra TOBB.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

2023

2022

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

Note 8 - FESTEAVGIFT

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

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

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

2023

2022

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

Totale øremerkede midler i periodens slutt	10 166	10 009
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 072 589	4 466 946

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

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

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

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

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 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 1971 og Amfiet er anskaffet i 2006

Garasjer, boder og veier er anskaffet i år 1971.

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 14 - EGENKAPITAL

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

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

Note 15 - PANTSTILLELSER

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

Pålydende pantstillelser var 235 956 330,- 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	Refinansiering og låneoptak	Ettableringslån Amfiet
Lånenummer:	00000037598	23568	14625468530
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013	2006
Rentesats:	5.67 %	5.66 %	1.421 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,95 %	Nibor 3mnd + margin (0,95 %)	Fastrente til 01.10.2030
Beregnet innfridd:	31.10.2056	30.12.2048	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	48 300 000	23 820 000	67 106 320
Lånesaldo 01.01:	47 527 970	19 718 323	40 838 558
Avdrag i perioden:	629 137	1 009 856	2 765 751
Lånesaldo 31.12:	46 898 833	18 708 466	38 072 807
Saldo 5 år frem i tid:	42 704 628	14 966 773	23 647 064
Andelssaldo 01.01:	772 030	605 352	2 472 165
Innbetalt IN i perioden:	629 137	252 541	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	25 827	167 425
Andelssaldo 31.12:	1 401 167	832 066	2 304 740
Sum pantegjeld for lån:	48 300 000	19 540 532	40 377 547

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

45	173 486	7 806 870
1	126 696	126 696
21	119 606	2 511 726
10	115 352	1 153 520
11	105 427	1 159 697
1	88 412	88 412
1	73 473	73 473
1	69 978	69 978
1	67 075	67 075
3	66 023	198 069
1	61 793	61 793
1	61 165	61 165
3	60 166	180 498
9	55 322	497 898
6	54 290	325 740
2	48 400	96 800
1	47 889	47 889
7	47 110	329 770
12	46 260	555 120

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 00000037598 har første avdrag 30.04.2026 med kr 381 291

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

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld.

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

Note 17 - INNSKUDD

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

Resultat og balanse med noter for Husby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husby Borettslag

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Husby Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Husby Borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 16:49:13 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 for Husby Borettslag

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

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Geir Baustad

Styremedlem, Solveig Salberg

Styremedlem, Jack Selven

Styremedlem, Edvin Bjørgum

Styremedlem, Nils Sandnes

Varamedlem uten tilgang til Portal, Roger Tørriseng

Varamedlem uten tilgang til Portal, Ole Holen

Varamedlem uten tilgang til Portal, Rolf Harbak

Varamedlem uten tilgang til Portal, Cecilie Sten

Styrets Arbeid i siste periode

Styremøter

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

Beboermøter

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

Dugnader

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

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene (driftsdel) ble økt med 5 % fra 2022

Felleskostnadene (driftsdel) ble økt med 4 % fra 2023

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

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

Årets investeringer og framtidige investeringer:

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

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

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

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

Endring disponible midler i 2023 er - 394 514,-

Totale disponible midler per 31.12.2023 er 4 062 423,-

Fortsatt drift

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

Ytre miljø

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

Arbeidsmiljø

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

Likestilling

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

Andre forhold

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

Styret i Husby Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret i styremøte 20.03.2024

Styret i Husby Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENREGLER FOR HUSBY BORETTSLAG A/L

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

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

REGLER OM RO I LEILIGHETENE:

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

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

SANITÆRANLEGGET:

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

HUSDYRHOLD

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

SKADEDYRKONTROLL

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

TERRASSENE

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

BRANNSIKKERHET

- Brannsløkkingsutstyr plasseres lett tilgjengelig i tilknytning til oppholdsrom, og ikke innerst i en bod.
- Det er den enkelte andelseier/beboer som er ansvarlig for at apparatet fungerer, og har dermed ansvaret for følgende vedlikehold og kontroll av brannsløkkingsutstyr:
 - Kontroller minst en gang pr. måned at manometeret står på grønt.
 - Vend apparatet minst en gang pr. år, slik at pulveret ikke klumper seg.
 - Se til at 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 har etablert sentralt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal. Det er andelseiers plikt å sette seg inn i rutiner for bruk av brannvarslingsanlegget.

Dette gjelder blant annet:

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

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

RENHOLD

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

GARASJER

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

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

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

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

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

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

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

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

FELLESBODER/SYKKELBODER

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

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

RENOVASJON

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

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

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

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

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

VAKTMESTERTJENESTEN

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

For øvrig henvises til eget avsnitt i leilighetspermen.

STORSTUA

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

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

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

PARKERING OG BILBRUK:

Her henvises til egne retningslinjer for parkering og bilbruk.

Øvre Terrasseveg 6

Nabolaget Husbymarka - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Terrassehusene øvre Linje 90	2 min	0.2 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	7 min	3.7 km
Trondheim Værnes	9 min	

Skoler

Fosslia skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	14 min	1 km
Fagerhaug International School (1-10 ... 137 elever, 10 klasser	20 min	1.5 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	20 min	1.5 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	22 min	1.7 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	5 min	2.7 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	24 min	1.9 km
Aglo videregående skole 8 klasser	15 min	11.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

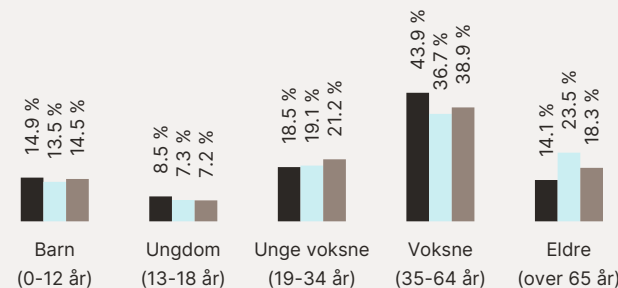


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Espira Stjørdal (1-5 år) 83 barn	7 min	0.5 km
Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min	0.6 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min	0.8 km


Dagligvare


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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

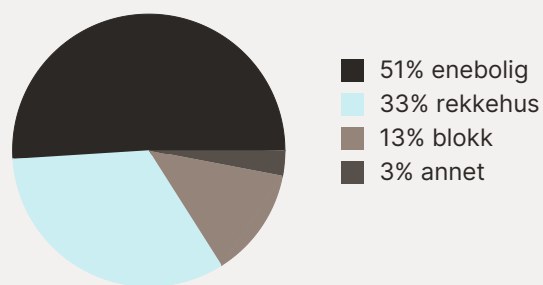
 Støynivået
Lite støynivå 92/100

 Trafikk
Lite trafikk 91/100




Sport

- | | |
|--|--|
|  Fosslia skole | 9 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.7 km |
|  Dullumsgryta aktivitetsplass | 14 min  |
| Ballspill | 0.9 km |
|  Fitnesspoint Stjørdal | 6 min  |
|  3T- Stjørdal | 6 min  |

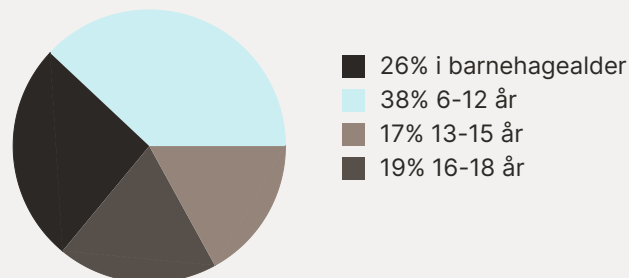
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Domus Kjøpesenter Stjørdal | 6 min  |
|  Boots apotek Stjørdal | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

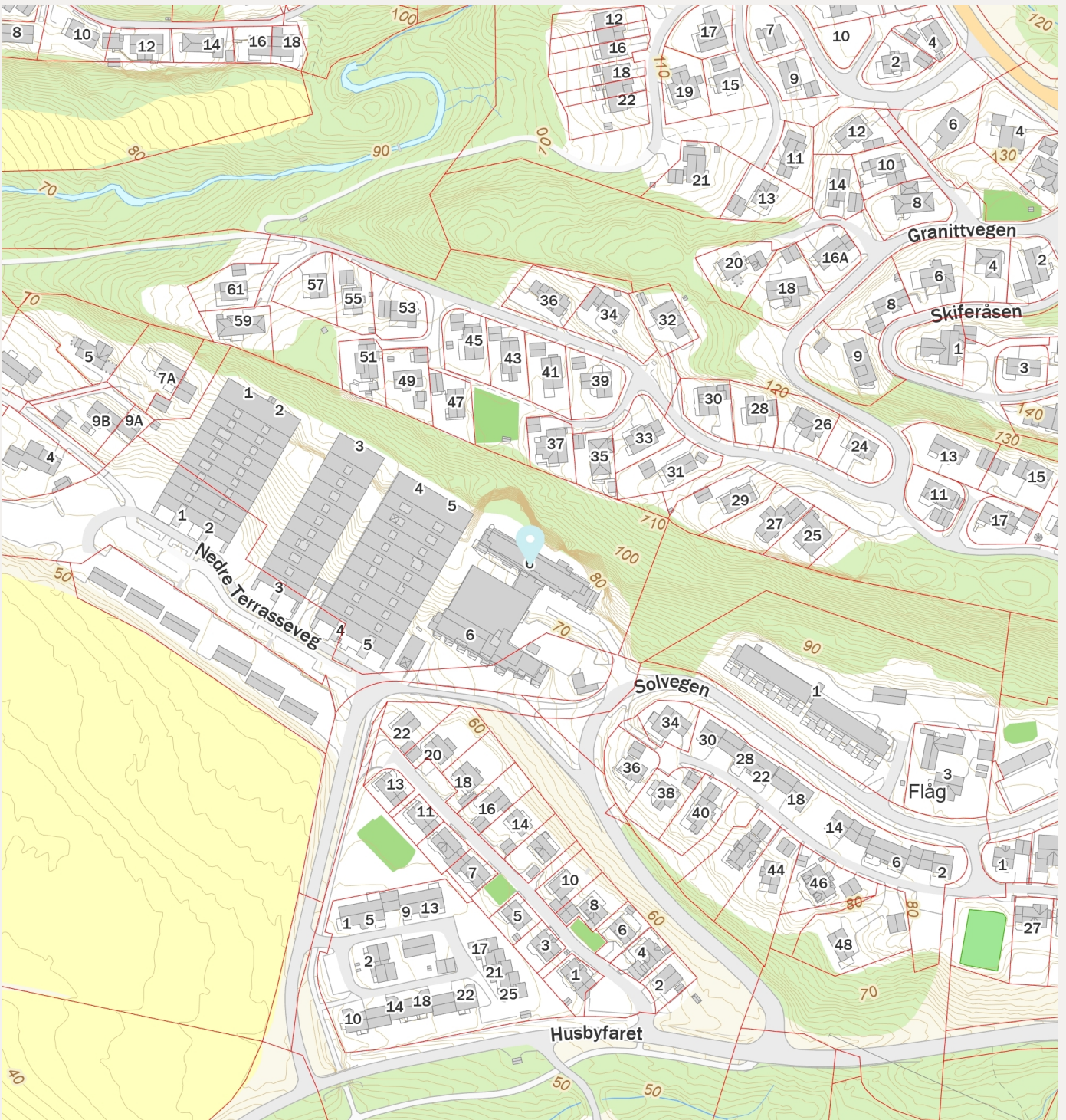
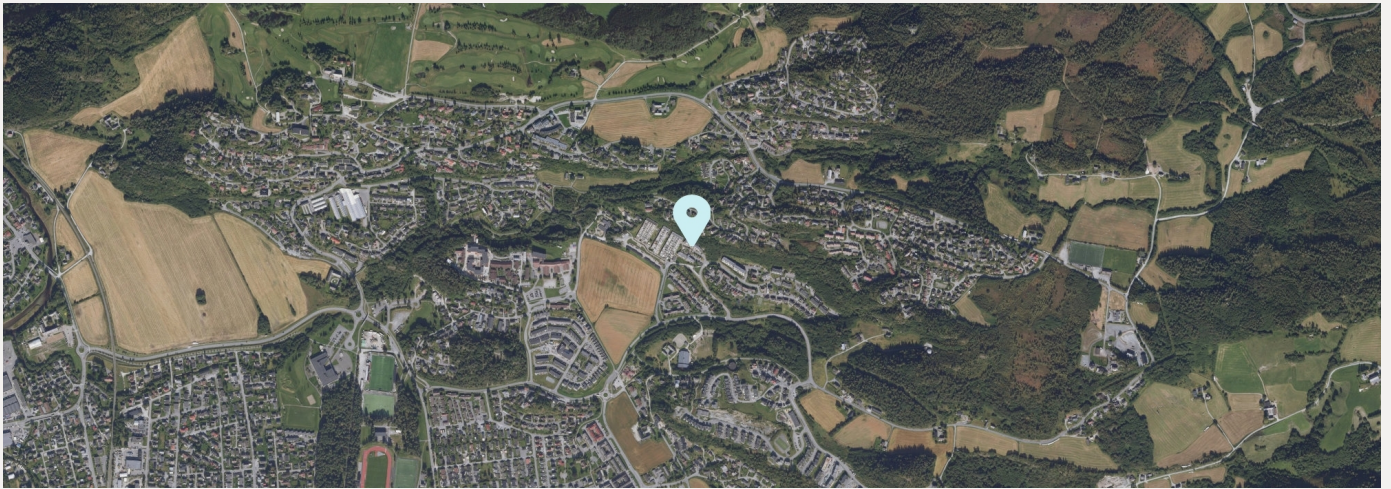


0% 44%

- Husbymarka
- Stjørdal
- Norge

Sivilstand

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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Husby Borettslag torsdag 11.05.2023 kl. 18:00 - Storstua
Nedre Terrasseveg 6.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:

Kjetil Suaufel

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble:

Solveig Salberg

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

Vedtak:

Valgt ble:

Arnt Sagen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett:

35

Antall fullmakter:

2

Totalt stemmeberettigede:

37

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Ingen bemerkninger til innkallingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr:

240 000
Styrehonoraret enstemmig vedtatt.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Kjetil Eidem Skaufel

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

Geir Banstad

5.2 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år.

På valg: Bente Fordal, Solveig Salberg og Kevan Bird.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Edvin Bjørgum
Solveig Salberg

Føv 1 år:

Nils Sandnes

5.3 4 varamedlemmer for 1 år

På valg: Toril Helga Engeset, Ole Holen, Edith Synnøve Norstrøm og Anders Reitan

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Ole Holen, Roger Tørriseng, Rolf Harbak,
Cecilie Sten

5.4 Valgkomite for 1 år


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

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Ann Kristin Lindgaard, Olga Else Wold,
Frode Sagmyr


Møteleder


Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Husby Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 17:30 - Storstua ,
Nedre Terrassevei 6 - 7506 Stjørdal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Jack Selven

Vedtak:

Valgt ble: Jack Selven

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Solveig Salberg

Vedtak:

Valgt ble: Solveig Salberg

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

Forslag: Berit Barstad

Vedtak:

Valgt ble: Berit Barstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

27 andelseiere med stemmerett møtte.

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 27

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 27

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger til innkallingen.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger til innkallingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet ble godkjent.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr. 240 000

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr. 240 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av husordensregler

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

Vedtak:

De nye husordningsreglene ble vedtatt og gjelder fra om med 07.05.2024

5.2 Oppgradering tilfluktsrom

Stjørdal 31. mars 2024

Til Husby borettslag ved Generalforsamling 2024

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

Sak:

Oppgradering av tilfluktsrom

Motivering:

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

Mvh

Berit J. M. Pedersen sign.

Andel 10

Vedtak:

Styrets innstilling til vedtak:

Styret forholder seg i ro vedrørende tilfluktsrom til eventuelle krav kommer fra det offentlige, med bakgrunn i kostnad, fremtidig ansvar for oppgradering og at evt oppgradering må gjøres til alle andelseiere i HBL. Styret har oppsyn med om det skjer noe nasjonalt og tar saken opp om så skulle skje i egnert GF eller ekstraordinær GF.

Styret inkluderer i vedtaket fra Berit Pedersen at styret skal utrede kostnadene ved å kunne ta i bruk vårt eget tilfluktsrom.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Fellesutgifter

Sak innmeldt av: Malin Agnethe Kvaal

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

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

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

Vedtak:

Vi må jobbe for å få ned felleskostnadene

Styrets forslag: Styret skal fortsette arbeidet med å ha fokus på kostnader, reforhandle avtaler osv, for å holde felleskostnadene så lave basert på styrets vurdering av forsvarlig drift av av borettslaget.

Styret mener at diskusjonen om reduksjon/opsigelse av en vaktmester totalt sett ikke er verken ønskelig eller klokt sett opp mot drift av borettslaget, vedlikehold, brøyting og innleie av eksterne snekkere, ventilasjon etc.

Styrehonorar vedtas på GF hvert år. HBL ligger ikke høyt vs andre borettslag.

Styrets forslag til å jobbe med felleskostnadene enstemmig vedtatt.

5.4 Bodene

Sak innmeldt av Malin Agnethe Kvaal:

Plassering og takhøyde

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

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

Har pratet med flere som mener det samme.

Vedtak:

Se på muligheter til endring

Styrets forslag: Styret finner at det ikke er grunnlag til å endre på bodene.

Styret behandlet dette grundig før rehabiliteringen og denne er avsluttet. Styret mener at etter en grundig prosess, samt kostnader, at det ikke er grunnlag for å gå på en ny runde med å gjøre om på dette.

Om beboerne ønsker det, kan en ide være å bygge en enkel forhøyning (etter søknad til styret) som vil endre noe. Dette vil ikke dekkes av felleskostnadene og er opp til hver enkelt etter spesifikasjon fra styret og nabovarsel.

Styrets innstilling vedtatt mot to stemmer.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, særskilt valg

På valg: Geir Baustad

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble Kjetil Skaufel.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Nils Sandnes og Jack Selven

Vedtak:

Valgt som styremedlem for to år ble Jack Selven og Nils Sandnes.

6.3 Varamedlem for 1 år

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

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Harbak, Ole Holen, Cecilie Sten og Roger Tørriseng.

6.4 Valgkomite for 1 år

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

Vedtak:

Valgt ble: Toril Engeset, Ann Kristin Lindgaard og Frode Sagmyr.

Protokoll for Husby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Jack Selven (sign.)
Berit Barstad (sign.)

08.05.2024

07.05.2024

Øvre Terrasseveg 6 7506 STJØRDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

BRA: 65 m²

BRA-i: 55 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24767>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Stoppekran er plassert i himling over badet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en lekkasjevarsler.

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i 2019 og 2022. Det er ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Ved enkel nivellering registreres det 18 mm fall mot sluk.

Gulvsinnen for dusjhjørnet danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er fjernet deler av silikonet under gulvsinnen, det kommer vannsøl ut på gulvet ved bruk av dusjen.

Det er riss i fuger i dusjsonen. Det er sprekk i en flis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2024

Rapportdato
13.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ole Arne Tiller Dybvad.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Espen Wæren

Telefon: 92251556

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: espen.waeren@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Informasjon om boligen

Adresse: Øvre Terrasseveg 6, 7506 Stjørdal

Kommunenr: 5035

Gårdsnr: 102

Bruksnr: 562

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 134

Leilighetsnr:

Byggeår: 2005

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur, veggkonstruksjon og etasjeskillene er støpt betong. Bygget er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak, tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass og 2+1 glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	65	55	0	10	0
Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	70	55	5	10	0

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	65	55	0	10	0
Totalt m²	65	55	0	10	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	66	55	11	Entre, kjøkken, stue, soverom og bad.	Innglasset terrasse.
Totalt m²	66	55	11		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	5	0	5		Bod i fellesanlegg.
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Det er i tillegg biloppstillingsplass i fellesanlegg.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Det er innglasset terrasse, det er utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble innglasset i slutten av 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass og 2+1 glass. Terrassedør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen er fra byggeår.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjenning av den innglassede terrassen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukkeren er fra 2015.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.	
Stoppekran er plassert i himling over badet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere en lekkasjevarsler.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt varmefolie på stue, kjøkken og entré i 2019. Det elektriske anlegget i den innglassede terrassen er fra 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i 2019 og 2022. Det er ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det opplyses om jevnlig skifte av filter.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet er fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Ved enkel nivellering registreres det 18 mm fall mot sluk.

Gulvskinnen for dusjhjørnet danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er fjernet deler av silikonet under gulvskinnen, det kommer vannsøl ut på gulvet ved bruk av dusjen.

Det er riss i fuger i dusjsonen. Det er sprekk i en flis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Opplegg for vaskemaskin, servantskap, wc og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre.	
Det er bunnsville av stål i veggen, fuktmåling i treverk er derfor ikke mulig.	
Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant