

Velkommen til

Varden 40, 9018 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Varden 40
9018 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 350 000,-	**BRA/BRA-i**	90 / 86 m²
Omkostninger	kr	9 040,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 359 040,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	875 972,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 235 012,-	**Byggeår**	1984
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 203,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Varden 40.

Dette er en lys og pent utformet andelsleilighet beliggende i et veldrevet borettslag. Leiligheten inneholder entré, hall, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom. Sportsbod medfølger, samt terrasse ved inngang og med utgang fra stue. Fine utsikts- og solforhold på terrasse. Leiligheten holder normal standard, men noe modernisering kan påregnes. Parkering på felles parkeringsplass. Her bor du fint til i et barnevennlig boområde. Gode bussforbindelser, samt gangavstand til UNN/UiT.

Det er pågående rehabilitering av Varden borettslag med bla. ny kledning, etterisolering, nye vinduer/dører mm. Borettslagets bygningsmasse får seg et løft, som bidrar til bedre bokvalitet og inneklima. Denne boligen ef ferdig utvendig.

Fine turområder og lysløype i umiddelbar nærhet. Busstopp rett ved med direkteforbindelse til UNN/UiT.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Varden 40, 9018 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 305 i Varden Borettslag, org.nr. 950740124, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 225 972,-
Prisantydning	kr	3 350 000,-
Andel fellesgjeld	kr	875 972,-
Omkostninger	kr	9 040,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 235 012,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 241 512,-

Omkostninger
Forhåndsavklaring forkjøpsrett kr 7 950,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

Sum omkostninger kr 9 040,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 203,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter fellesgjeld kr 1 357
Avdrag fellesgjeld kr 879
Grunnleie kr 4 628
Internett Homenet kr 239
Dugnad kr 100

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Månedlige felleskostnader kan endres med 1 mnd varsel.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

For å møte kravene til egenkapital i renoveringsprosjektet har styret i 2022 vedtatt å øke grunnleien med 5% pr. halvår. Grunnleien øker til kr 3 848 den 01.07.25, slik at månedlige felleskostnader på dette tidspunkt vil øke til totalt kr 6 046, pluss avdrag på lån nr 67143021298 med kr 429, totalt kr 6 475.

Varden har fått godkjent reguleringsplan for bygging av blokker i området hvor dagens garasjeanlegg befinner seg. Om dette blir realisert er opp til generalforsamling å avgjøre. Tanken er at bygging og salg av ny bebyggelse skal generere inntekter som skal brukes på rehabilitering av eksisterende boligmasse.

Styret har de senere år jobbet med å utrede en plan for rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Teknisk avdeling i Bonord har gjennomført en omfattende kartleggingsarbeid av borettslaget, og innhentet tilbud fra ulike entreprenører.

Prosjektet finansieres med oppsparte midler og byggelån som tas opp som fellesgjeld for borettslaget. Beregningene tar utgangspunkt i et nytt lånopptak på ca kr 184 000 000,- med flytende rente på 4,35% per andel, og nedbetalingstid på 50 år. Fellesutgifter vil i perioden fremover justeres opp noe vært halvår frem til endt renovering. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 175 570 903,- pr 15-05-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånenummer: 67143021298, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 15.05.2025: 21 673 268
Andel av saldo: 108 134
Første termin: 15.08.2024
Første avdrag: 15.02.2025 (siste termin 15.02.2037)

Rentebytteavtale for 19 MNOK: fastrente 5,25% +margin 0,9%, til 15.05.34. Rest. lånebeløp har flytende rente

Lånenummer: 67143454245, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2025: 5.42% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 15.05.2025: 36 271 068
Andel av saldo: 180 967
Første termin: 15.05.2024
Første avdrag: 15.02.2025 (siste termin 15.11.2048)
Flytende rente

Ballonglån som refinansieres hvert 5. år, men med avdragsstruktur som over 30 år.

Lånenummer: 64200847529, Nordea Bank Norge ASA
Rentesats per 15.05.2025: 5.18% pa.
Saldo per 15.05.2025: 117 626 567
Andel av saldo: 586 872
Mangler informasjon for terminberegning
Byggelånsrente 7 dgs nibor + 0,6% margin
Byggelån til renovering

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslaget er under rehabilitering. Prosjektet finansieres med oppsparte midler og byggelån som tas opp som fellesgjeld for borettslaget. Beregningene tar utgangspunkt i et nytt lånopptak på ca kr 184 000 000,- med flytende rente på 4,35% per andel, og nedbetalingstid på 50 år. Fellesutgifter vil i perioden fremover justeres opp noe vært halvår frem til endt renovering. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 67 374 427.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 6 401 870.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.
Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Finansieringsforetaket 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.

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 86 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 90 m²
TBA: 25 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
Hver leilighet har en parkeringsplass, enten i garasjeanlegget eller på felles utendørs parkering. Denne leiligheten har parkering på felles utendørs parkeringsplass.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er i følge selger felles el-bil ladere på taket til parkeringshuset rett ved gjesteparkeringen. Der er det 6 stk ladere som borettslaget kan benytte seg av. Man må gi styret beskjed om å få tilgang.

Borettslagets eiendom
Gnr. 125, Bnr. 492, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 46 336 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles tomt eid av borettslaget. Drenering fra byggeår. Eier anfører at det i forbindelse med utvendig renovering vil bli montert belegningsstein ved inngang. Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass.

Byggeår
1984 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje

BRA-i 43 m²: Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, toalettrom, bad/vaskerom, bod.
BRA-e 4 m²: Sportsbod.

2. etasje
BRA-i 43 m²: Stue, kjøkken, bod.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Separate hvitevarer. Ventilator med avtrekk.

Bad:
Bad/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra 2006. Slett, malt tak. Våtroms-belegg på vegger. Flis på gulv med varmekabel. Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel. Smøremembran og plastsluk. Badekar med forheng. Baderomsinnredning med servantskap og overskap med speil og lys. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk gjennom tørkeskap.

Toalettrom:
Slett, malt tak. Malte vegger. Gulvbelegg på gulv. Gulvmontert toalett. Servant montert 2022.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater og panel på en del vegger. Vegg i stue/kjøkken i tilnærmet ubehandlet betong. Gulv med laminat, flis og belegg. Innvendig, malt trapp mellom etasjene med laminat i trinn. Malte, slette dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av betong. Støpt plate på mark.

Rom Under Terreng:
Hulltaking ikke foretatt. Deler av yttervegg med mur mot terreng er synlig i bod og uten fuktindikasjoner. Det er videre foretatt fukt-søk å øvrige tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

Andre innvendige forhold:
Skyvedørs-garderobe i hall og på et soverom. Hyller i bod. Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Vannledninger:

Trykkvanns-ledninger i kobber som delvis er fornyet i 2006/2020.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler. Avløpsrør fra kjøkken skiftet i 2022.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Sentralvifte motor inne på bod ved kjøkkener byttet i 2024. Nye ventilasjonsenheter i yttervegg er montert i 2024.

Varmtvannstank:
115 l bereder i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Der foreligger kursfortegnelse. Skjult elektrisk anlegg.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 – Utvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad: Aldersmessig vurdering av sluk/membran.
- Toalettrom: Mindre buler i gulv-belegg. Delvis defekt lys over servant-skap.
- Elektrisk anlegg: Grunnet ufullstendig dokumentasjon kan det foretas.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Fukt før oppussing i 2006 pga. hull i belegg, utbedret før flislegging av TBBLs håndverkere (forrige eier). Jeg er usikker på denne, men ser ut som sluk muligens var ordnet med membran i 2006, ettersom den ikke er ser så gammel ut. Jeg har ikke dokumentasjon på arbeidet fra forrige eier, men det er referert til TBBL som tok seg av oppussingen.

Pkt. 4: Lekkasje avløpsrør 2022 - Ble byttet før salg av forrige eier. Ble også byttet avløpsrør på kjøkken og montert ny vask på do.

Pkt. 13: Byttet kjøkkenviftehette i sammenheng med borettslagets oppgradering. Installerte 4stk varmevekslere, 2 i hver etasje. Skiftet sentralvifte-motoren i boden innenfor kjøkkenet. Ny bryter ble installert for å kontrollere hastighet i skap over kjøkkenvifte.

Pkt. 17: I sammenheng med oppussing av borettslaget så var det installert en ny kurs for utelysene og for ventilasjon på en og samme kurs. Tydelig merket i sikringsskap. Gjort av faglærte, men har ikke oversikt på hvem som var inne fra borettslaget.

Pkt. 24: Tidligere eier opplyser om fullført radonmåling og at rapport er innsendt Anticimex. Opplyser ikke om årstall. Jeg har ikke foretatt radonmåling.

Pkt. 28: Pågående vedlikehold / oppussing vil øke fellesgjelden litt etter hvert. Borettslaget har oversikt.

Pkt. 31: Fastmontert lys på lite bad har en sokkel som er ødelagt - man kan ikke skru inn en lyspære der. Dette er en feil som har vært siden jeg flytta inn i 2022, og ikke ordnet. Den andre sokkelen fungerer helt fint og man kan skru inn lyspære der.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter. Taket er ikke besiktiget.

Nedløp og beslag:
Innvendige taknedløp.

Veggkonstruksjon:
Ny utvendig malt, liggende/stående kledning samt fasade-plater. Utfyllende yttervegger av bindingsverk isolert med mineralull.

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 3-lags energiglass.

Dører:
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Bod-dør i tre. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Balkonger og terrasser:
Veranda med utgang fra stue på 12 m² med impregnert dekke og gelender av fasadeplater/glass og metall. Skillevegg i tre. Ny platting på 13 m² med impregnert dekke og gelender av tre.

Andre utvendige forhold:
Veranda danner overbygd inngangsparti.

Beliggenhet
Varden 40 ligger østvendt med god utsikt på Stakkevollan, ca. 6 km fra Tromsø sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 05.11.1984. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. detaljregulering Varden borettslag med planID 1854, datert 26.10.2022.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 042 063,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 168 252,-.

Andel felles formue
kr 24 391,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag: Forhåndavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra avtalen. Den forkjøpsrettsberettigede trer inn i avtalen på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Simen Kildahl Eriksen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Varden borettslag:
Borettslaget består av 200 andeler og styreleder er Svenn Arne Nielsen. Kontakt: styret@vardenborettslag.no.
Nettside: https://vardenborettslag.no/

Dyrehold tillates etter søknad til styret. Det er ikke tillatt å holde katt, med unntak av rene innekatter.

Styret skal i 2025 jobbe videre med renoveringsprosjektet i borettslaget. Det informeres om at det vil komme ekstraordinære generalforsamlinger som omhandler vedtak for/imot Varden Pluss. Varden Pluss er 200 nye leiligheter iht. reguleringsplanen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 20-05-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 20.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 20.05.2025
Energiattest, datert 24.06.2022
Vedtekter
Husordensregler
Regler dyrehold
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger, datert 04.05.1983
Ferdigattest, datert 05.11.1984
Grunnkart, datert 14.05.2025
Kommuneplan, datert 14.05.2025
Reguleringsplan, datert 14.05.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


















Miele













Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

VARDEN 40

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Varden borettslag Linje 20, 42	**2 min** 0.2 km	
Tromsø lufthavn Langnes	**16 min**	

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	**8 min** 0.7 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**12 min** 5.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**12 min**
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**13 min** 5.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**9 min** 4.1 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**12 min** 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Taxi	**19 min**
Tromsø taxi	**19 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

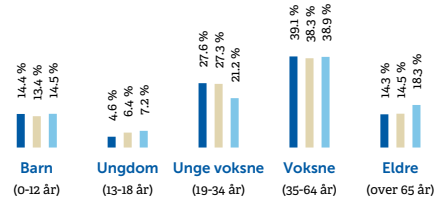
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stakkevollan/Skattøra	2 985	1 880
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Soldagen barnehage (0-5 år) 53 barn	**6 min** 0.5 km
Stakkevollan barnehage (1-5 år) 56 barn	**12 min** 1.1 km
Trudvang barnehage (0-5 år) 29 barn	**20 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stakkevollan Post i butikk	**12 min** 0.9 km
Coop Extra Isrenna Post i butikk, PostNord	**22 min** 1.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

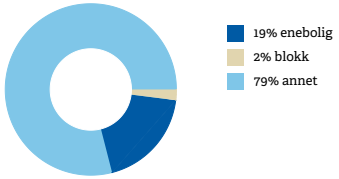
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Ørndalen grusbane Fotball	**7 min** 0.6 km
Stakkevollanhallen Aktivitetshall	**9 min** 0.8 km
Feel24 Isrenna	**21 min**
EVO Tromsø Nord	**10 min**

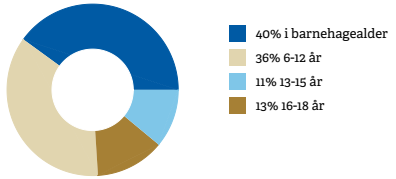
BOLIGMASSE



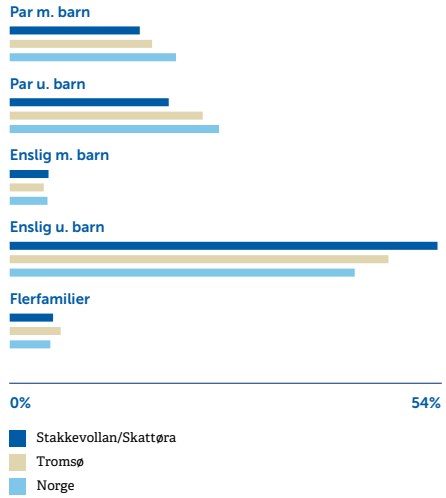
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**15 min**
Sykehusapoteket i Tromsø	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

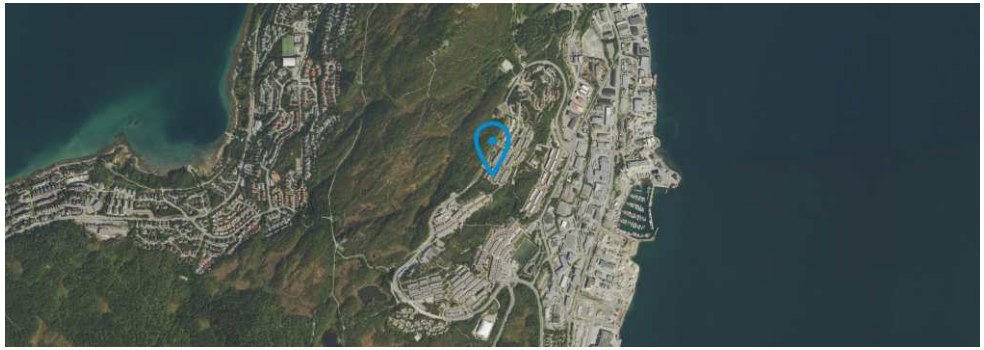


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**66%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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

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





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

VARDEN 40

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Varden borettslag	**2 min**
Linje 20, 42	0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**16 min**

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.)	**8 min**
200 elever, 15 klasser	0.7 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.)	**12 min**
267 elever, 22 klasser	5.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**12 min**
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**13 min**
96 elever, 6 klasser	5.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	**9 min**
800 elever, 48 klasser	4.1 km
Breivang videregående skole	**12 min**
156 elever, 12 klasser	5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Taxi	**19 min**
Tromsø taxi	**19 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

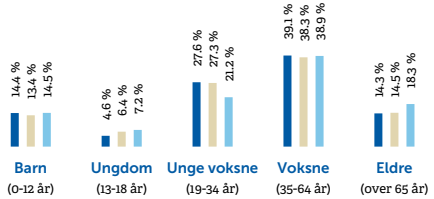
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stakkevollan/Skattøra	2 985	1 880
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Soldagen barnehage (0-5 år)	**6 min**
53 barn	0.5 km
Stakkevollan barnehage (1-5 år)	**12 min**
56 barn	1.1 km
Trudvang barnehage (0-5 år)	**20 min**
29 barn	1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stakkevollan	**12 min**
Post i butikk	0.9 km
Coop Extra Isrenna	**22 min**
Post i butikk, PostNord	1.9 km

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Varden 40 , 9018 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 125, bnr. 492
Andelsnummer 305

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1853 **Referansenummer:** AS4814

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen **Vår ref:**

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Varden 40 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 492
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på to plan med normal slitasje.

Utvendig renovert med nytt taktekke, nye vinduer, kledning, dører, terrasse og platting i 2024.

Nytt kjøkken i 2020.

Laminat-gulv på hall og et soverom i 1. etg. samt på stue og kjøkken i 2. etg. fra 2021.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter.
Innvendige tak-nedløp.

Ny utvendig malt, liggende/stående kledning samt fasade-plater.
Utfyllende yttervegger av bindingsverk isolert med mineralull.

Nye dører;
Nye fabrikkmalte vinduer med 3- lags energiglass.
Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Bod-dør i tre.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Ny veranda med utgang fra stue på 12 m2 med impregnert dekke og gelender av fasade-plater/glass og metall.
Skillevegg i tre.

Ny platting på 13 m2 med impregnert dekke og gelender av tre-
Vedranda danner overbygd inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater og panel på en del vegger.

Vegg i stue/kjøkken i tilnærmet ubehandlet betong.

Gulv med laminat, flis og belegg.

Laminat-gulv på hall og et soverom i 1. etg. samt på stue og kjøkken i 2. etg. fra 2020.

Etasjeskille av betong.
Støpt plate på mark.

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med laminat i trinn.

Malte, slette dører.

Skyvedørs-garderobe i hall og på et soverom.
Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra 2006.

Slett, malt tak.

Våtroms-belegg på vegger.

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk-rist og terskel.
Smøre-membran og plast-sluk.

Badekar med forheng.
Baderoms-innredning med servant-skap og overskap med speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk gjennom tørkeskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.
Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

WC;
Slett, malt tak.
Malte vegger
Gulvbelegg på gulv.
Gulv-montert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber som delvis er fornyet i 2006/2020.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon.
Sentral-vifte motor inne på bod ved kjøkkener byttet i 2024.
Nye ventilasjons-enheter i yttervegg er montert i 2024.

115 l bereder i kjøkkenbenk.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger.

Vann og avløpsledninger fungerer ifølge eier som normalt.

Felles anlegg forutsettes å være i orden.
Ansvar for vedlikehold av stikkledninger for utvendige vann og

Varden 40 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 492
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

avløpsledninger tilligger borettslaget.

Eier anfører at det i forbindelse med utvendig renovering vil bli montert belegnings-stein ved inngang.

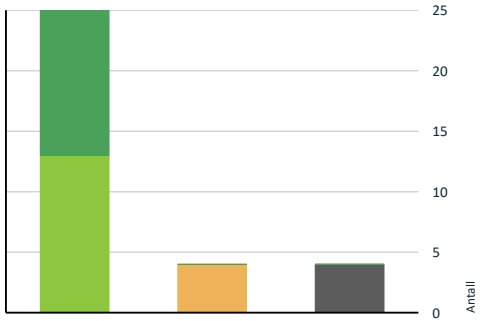
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Laminat-gulv på hall og et soverom i 1. etg. samt på stue og kjøkken i 2. etg. fra 2021.
2024	Modernisering	Utvendig renovert med nytt taktekke, nye vinduer, kledning, dører, terrasse og platting.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har flatt tak tekket med membran/folieprodukter.
Taket er ikke besiktiget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Nedløp og beslag

Innvendige tak-nedløp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Veggkonstruksjon

Ny utvendig malt, liggende/stående kledning samt fasade-plater.
Utfyllende yttervegger av bindingsverk isolert med mineralull.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 3- lags energiglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Dører

Hoveddør i boligen som kompakt dør som er brann og lydklassifisert.
Bod-dør i tre.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på 12 m2 med impregnert dekke og gelender av fadsdeplater/glass og metall.
Skillevegg i tre.

Ny platting på 13 m2 med impregnert dekke og gelender av tre-

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 0 Andre utvendige forhold

Vedranda danner overbygd inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Slett, malt tak.

Vegger med malte overflater og panel på en del vegger.

Vegg i stue/kjøkken i tilnærmet ubehandlet betong.

Gulv med laminat, flis og belegg.

Laminat-gulv på hall og et soverom i 1. etg. samt på stue og kjøkken i 2. etg. fra 2021; TG0.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.
Støpt plate på mark.

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger kan foretas.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ikke foretatt.
Deler av yttervegg med mur mot terreng er synlig i bod og uten fukt-indikasjoner.
Det er videre foretatt fukt-søk å øvrige tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig, malt trapp mellom etasjene med laminat i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Malte, slette dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs-garderobe i hall og på et soverom.
Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra 2006.
TEK 2010 legges til grunn for vurdering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Varden 40 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 492
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Slett, malt tak.
Våtroms-belegg på vegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med forheng.
Baderomsinnredning med servantskap og overskap med speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk gjennom tørkeskap.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt fra tilstøtende toalett-rom bak våt-sone.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC;
Slett, malt tak.
Malte vegger
Gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre buler i gulv-belegg; TG2.
Delvis defekt lys over servant-skap; TG3

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med avviket.
Lys på vegg bør skiftes.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett.
Servant montert 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber som delvis er fornyet i 2006/2020.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i synlige deler.
Avløpsrør fra kjøkken skiftet i 2022.

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.
Sentral-vifte motor inne på bod ved kjøkkener byttet i 2024.
Nye ventilasjons-enheter i yttervegg er montert i 2024.



TG 1 Varmtvannstank

115 l bereder i kjøkkenbenk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Varden 40 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 492
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Ved mi\ontering av ny kjøkkeninnredning.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er foretatt el-kontroll av tidligere eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet ufullstendig dokumentasjon kan det foretas en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

Eventuelle kostnader vedrørende det elektriske anlegget, vil avdekkes ved el-kontroll



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår.
Ansvar for vedlikehold av drenering tilligger borettslaget.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen opplysninger om stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger.

Vann og avløpsledninger fungerer ifølge eier som normalt.

Felles anlegg forutsettes å være i orden.
Ansvar for vedlikehold av stikkledninger for utvendige vann og avløpsledninger tilligger borettslaget.

TG IU Andre tomteforhold

Eier anfører at det i forbindelse med utvendig renovering vil bli montert belegnings-stein ved inngang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

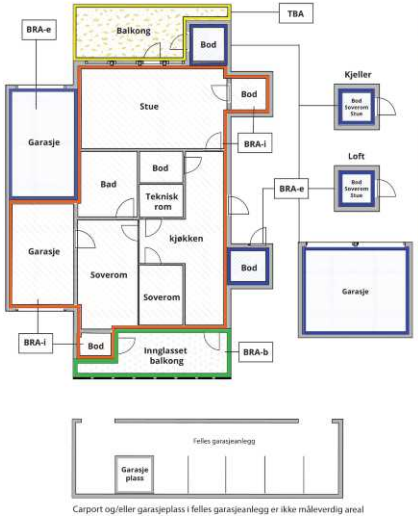
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	43	4		47	13
2. Etasje	43			43	12
SUM	**86**	**4**			**25**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod		
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Bod		

Kommentar

Sportsbod ved inngang på 4 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Platting ved inngang på 13 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA)
Veranda på 12 m2 er medtatt somÅpent areal (TBA).

Egen parkeringsplass.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	82	8

Kommentar

Rekkehus	Sportsbod ved inngang fremkom etter tidligere regler som S-rom.

Varden 40 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 492
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Simen Kildahl Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	125	492		0	46335.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Varden 40

Hjemmelshaver
Varden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VARDEN BORETTSLAG	950740124			Eriksen Simen Kildahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
305

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Varden 40 ligger østvendt med god utsikt på Stakkevollan, ca. 6 km fra Tromsø sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

Borettslaget har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstveier med begrenset trafikk til leilighetene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Om tomten

Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass

Tinglyste/andre forhold

Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget.
Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.
Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent og tilstedeværende på befaringen. I følge disse foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Tilstedeværende opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	19.05.2025		Gjennomgått	133	Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2025		Fremvist	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Varden 40 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 492
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 20.05.2025
Eriksen, Simen Kildahl

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Simen Kildahl Eriksen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Varden 40
9018 TROMSØ

5501-125/492/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

fukt før oppussing i 2006 pga hull i belegg, utbedret før flislegging av TBBLs håndverkere (Forrige eier)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: TBBL Servicesentral
   Beskrivelse av arbeidet: TBBL Pusset opp, Siemens la varmekabelen (Forrige eier)

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: TBBL Servicesentral
   Beskrivelse av arbeidet: I sammenheng med opppussing (Forrige eier)

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Jeg er usikker på denne, men ser ut som sluk muligens var ordnet med membran i 2006, ettersom den ikke er så gammel ut. Jeg har ikke dokumentasjon på arbeidet fra forrige eier, men det er referert til TBBL som tok seg av opp-pussingen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje avløpsrør 2022 - Ble byttet før salg (Forrige eier)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Rørlegge Åge Nilsen

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsrør kjøkken, monterte ny vask på do (Forrige Eier)

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Blikkenslager Tom Dreyer

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenvifte-hette i sammenheng med borettslagets oppgradering. Installerte 4stk varmevekslere, 2 i hver etasje. Skiftet sentralvifte-motoren i boden innenfor kjøkkenet. Ny bryter ble installert for å kontrollere hastighet i skap over kjøkkenvifte.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Varden BRL

Beskrivelse av arbeidet: I sammenheng med opp-pussing av borettslaget så var det installert en ny kurs for utelysene og for ventilasjon på en og samme kurs. Tydelig merket i sikrings-skap. Gjort av faglærte, men har ikke oversikt på hvem som var inne fra borettslaget.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Tidligere eier opplyser om fullført radonmåling og at rapport er innsendt Anticiex. Opplyser ikke om årstall. Jeg har ikke foretatt radonmåling.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

Pågående vedlikehold / opp-pussing vil øke fellesgjelden litt etterhvert. Borettslaget har oversikt.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Fastmontert lys på lite bad har en sokkel som er ødelagt - man kan ikke skru inn en lyspære der. Dette er en feil som har vært siden jeg flytta inn i 2022, og ikke ordnet. Den andre sokkelen fungerer helt fint og man kan skru inn lyspære der.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

VEDTEKTER

for Varden Borettslag, org nr. 950740124

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.06.1983, sist endret den 24.04.2012.
Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Varden Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tromsø kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Tromsø Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti 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.

(4) I tillegg har Diakonistiftelsen rett til å eie inntil 1 av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier



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

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.



(5) 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

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i 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 et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(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 laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) 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.

(2) 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) 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.

(3) 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, sluker samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har videre ansvaret for all oppstaking og rensing av kloakkledninger i/utenfor leilighetene, samt ansvar for avtrekksviftene tilknyttet leilighetene.

(4) 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.

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

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

(1) 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 laget 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 brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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 laget 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. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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

Styreleder og ett styremedlem 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

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) 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 på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) 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 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- 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. Vedtaksprotokoll sendes ut til andelseiere/beboere etter hver generalforsamling.

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. Juridiske andelseiere med mer enn en andel stemmer med en andel.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig 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 laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

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.



Kjøreregler for
Varden Borettslag

Styret ber om at alle andelseiere setter seg inn i vedtektene og ordensreglene som gjelder for Varden Borettslag.

Når en bor tett er det fornuftig å ha noen "kjøreregler" for å unngå kollisjoner og misnøye mellom beboerne. Ordensreglene er en del av borettskontrakten. Reglene er ikke ment å hemme livsutfoldelse, men å fremme trivsel og godt naboskap mellom beboerne.

1. **Generelle regler**
   1. Risting av matter og tepper fra vinduer/veranda over annen bolig er ikke tillatt.
   2. Ved grilling på veranda eller foran inngangsparti må det tas hensyn til naboene. Ved bruk av kullgrill anbefales tennbriketter. Tennvæske må brukes med moderasjon.
   3. Det er ikke tillatt for barn (eller voksne…) å leke inne i garasjeanlegget.
   4. Det er ikke tillatt å drive forretningsvirksomhet fra leilighetene.
   5. Bygningsmassen og utearealene skal behandles med forsiktighet.

2. **Regler for ro i borettslaget**
   1. Det skal alltid være ro i borettslaget fra kl. 23:00 - 06:00. Etter kl 23:00 må det vises hensyn ved bruk av radio, tv, musikkanlegg og lignende.
   2. Boring, spikring og andre høylytte aktiviteter som forstyrrer naboene skal ikke foregå på søn- og helligdager, eller mellom kl. 20:00 og kl 07:00 på hverdager.
   3. Ved oppussing som fører med seg mye støy skal det gis nabovarsel til alle leiligheter i samme bygning.
   4. Ved bursdager, selskaper og fester som kan bli støyende eller forstyrrende skal det gis nabovarsel til alle som kan bli berørt.

3. **Avfallshåndtering**
   1. Avfall skal sorteres i henhold til gjeldende sorteringsguide fra avfallsselskapet.
   2. Borettslaget er tilknyttet avfallssug. Søppel skal ikke hensettes ved sugesjaktene eller noe annet sted i borettslaget.
   3. Farlig avfall og spesialavfall (se sorteringsguide) må ikke kastes i avfallssuget eller i containere som settes opp i forbindelse med dugnad.

4. **Snørydding**
   1. Borettslaget sørger for snørydding på felles veier, gangstier og parkeringsplasser.
   2. Hver enkelt beboer har ansvar for at det ryddes snø utenfor egen leilighet.
   3. Verandaer måkes på fastsatte tidspunkt. Dette vil bli gitt beskjed om i god tid.

5. **Stell av hage og fellesarealer**
   1. Andelseier skal holde utearealet (hagen) utenfor leiligheten ryddig og stelt.
   2. Fellesarealer skal som regel ryddes og stelles ved frivillig dugnad. Dugnad planlegges og ledes av styret.
   3. Omkostninger i forbindelse med utbedring og vedlikehold av fellesarealene lekeplasser, parkeringsplasser og garasjeanlegg, veier og grøntarealer dekkes av borettslaget.
   4. Forandringer utfor egen bolig må gjøres i samsvar med vedtektene for borettslaget.
   5. Det er tillatt å montere parabolantenne når denne ikke er større enn 60 cm i diameter og monteres slik at den ikke er til sjenanse eller til hinder for utsikt fra andre leiligheter. Montering skal gjøres av vaktmester, eller i samsvar med instruks fra vaktmester, for å sikre mot skader på fasade. Antenna skal males i samme farge som den delen av fasaden den er montert på. Maling utleveres av vaktmester.

6. **Parkering og bruk av bil i borettslaget**
   1. Hver leilighet har en parkeringsplass, enten i garasjen eller på fellesparkeringa utendørs. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å parkere noe annet sted enn på disse plassene.
   2. Parkeringsforbudet ellers i borettslaget gjelder ikke av/pålasting.
   3. Når det er nødvendig å kjøre inn mellom leilighetene plikter beboer å påse at dette gjøres med aktsomhet. Fartsgrensen i borettslaget er 15 km/t
   4. Det er ikke tillatt å parkere eller hensette *uregistrerte* kjøretøy på gjesteparkeringa eller andre steder på borettslagets område. Styret kan gi tidsavgrenset tillatelse. Uregistrerte kjøretøy taues bort på eiers regning og risiko.
   5. Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkeringa til campingvogner, tilhengere o.a. Styret kan gi tidsavgrenset tillatelse.
   6. Alle andelseiere bør ta ansvar for at deres gjester parkerer på gjesteparkeringa, og at borettslagets regler for parkering overholdes.
   7. Borettslaget benytter et innleid vaktselskap til blant annet å ha oppsyn med ulovlig parkering, samt påse ro og orden i borettslaget. Selskapet kan på oppdrag fra styret skrive ut bøter på ulovlig parkerte biler. Gjentatte ulovlige parkeringer inne i borettslaget kan føre til borttauing etter en skriftlig advarsel fra styret.
   8. Kjøretøy som hindrer ferdsel kan borttaues.
   9. Beboere som av medisinske eller andre spesielle årsaker har behov for å parkere ved leiligheten kan søke styret om dette. Søknaden må begrunnes. Medisinske opplysninger må dokumenteres: Enten med legeerklæring, eller annen offentlig dokumentasjon, som for eksempel funksjonsbeskrivelse fra ergoterapeut, vedtak om parkeringskort for funksjonshemmede, vedtak om trygdebil, eller lignende.
   10. Parkeringstillatelse ved leiligheten kan gis for en periode på inntil to år. Det er en forutsetning for slik tillatelse at kjøretøyet kan parkeres utenfor veien. Tillatelsen gis for det nærmeste sted dette er praktisk mulig.
   11. Styret skal underrettes om utleie, salg og bytting av garasjeplasser og parkeringsplasser.

12. Det er kun beboere i Varden Borettslag som kan leie garasjeplass eller parkeringsplass.
13. Det er kun andelshavere i Varden borettslag som kan kjøpe garasjeplass. Garasje- og parkeringsplasser følger andelene ved avhending. Dersom en andelshaver selger sin garasjeplass til en annen andelshaver, overtar han automatisk kjøperens parkeringsplass i utendørsparkeringa.
14. Enhver som disponerer garasjeplass plikter å holde den ryddig.
15. Vedlikehold/reparasjoner av kjøretøy inne i garasjeanlegget er ikke tillatt. Enkelt vedlikehold er likevel tillatt.

7. Husdyrhold

1. Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.
2. Det er ikke tillatt å holde katt, med unntak av rene innekatter.
3. Husdyr kan anskaffes eller medtas etter at undertegnet erklæring om dyrehold er mottatt av styret.
4. Den som holder dyr plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse eller plage for andre beboere.
5. Det er ikke tillatt å drive med oppdrett av dyr i leilighetene.

8. Brudd, varsling og sanksjoner

1. Andelshavere og beboere kan varsle styret skriftlig om brudd på ordensreglementet.
2. Styret skal forsøke å bidra til minnelig løsning på ordensproblemer.
3. Brudd på bestemmelser i dette reglementet er brudd på andelshavers plikter etter borettslagsloven, og kan i ytterste konsekvens medføre tap av borett.
4. Alle andelshavere må underskrive på at de er kjent med og vil rette seg etter dette ordensreglementet.

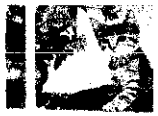
Se for øvrig vedtektene for borettslaget.

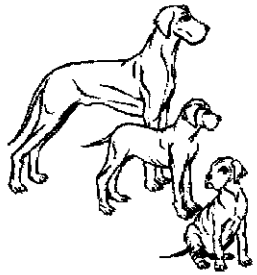
Signatur, andelshaver: Varden nr:

_____ _____

Jeg har lest og forstått dette reglementet og vil rette meg etter dem

Varden Borettslag
Varden 120 B
9018 Tromsø





Søknad om dyrehold i Varden borettslag

Jeg søker med dette om tillatelse til å ha hund/innekatt i Varden nr._____

Jeg er kjent med reglene i Varden borettslag, og forplikter meg til å overholde reglene. Jeg er villig til å skrive under erklæring om dyrehold i Varden borettslag.

Begrunnelse for søknaden:

.....
.....
.....
.....
.....

Tromsø den ...../..... - 20.....

_____

Underskrift



Det er kun tillatt å ha innekatt i Varden borettslag. Det er kun tillatt med inntil to husdyr i hver leilighet.

Varden borettslag

Varden 120 B
9018 Tromsø

Erklæring om dyrehold i Varden borettslag

Undertegnede beboer i Varden borettslag forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Søknad om tillatelse til å anskaffe hund eller "innekatt" sendes styret, og skal være godkjent før anskaffelsen finner sted. Dette gjelder også gjenskaffelse av kjeledyr.

2. Det tillegges eier å sørge for at katten holdes innendørs i eiers leilighet, og ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere i borettslaget.
.
3. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettlagets områder. Hunden skal luftes av en person som til enhver tid har full kontroll over dyret. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold, og straffebestemmelser ovenfor hundeeier som lar hunden gå løs.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, herunder skade på dører/karmer, blomster, planter og grøntanlegg med videre. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg i borettlagets områder.

5. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer og er til ubehag for naboer ved lukt, støy, eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke minnelig ordning kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene hvorvidt klagen er berettiget.

6. Denne erklæringen betraktes som en del av kontrakten vedrørende leiligheten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av kontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta endringer i bestemmelsen om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Dato …./…. - 200….
Navn:……...
Adresse:……
Leilighetsnummer:……..
Signatur:……

Innkalling til ordinær generalforsamling i Varden Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00

Sted: Grendehuset Varden borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Varden Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

03.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Varden Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 12.03.2025

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Varden Borettslag onsdag 12.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Varden Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00
Sted: Grendehuset Varden borettslag

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite
- 4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 Beslutningsgrunnlag for Varden Pluss

6 Varden Pluss og informasjon om ukjent intensjonsavtale

7 Gjennomgang av styrehonorar og styrets ansvarsområder

8 Renoveringen og økonomi: Etterlysning av informasjon om kostnadsøkning

9 Etterlysning av informasjonen om prosesser rundt Varden Pluss

10 Diverse spørsmål

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 03.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 600 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 13.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Hans-Pål Brekkås og Bjarte Aarmo Lund ble valgt for 2 år i 2023.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlemmer for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Willy Arild Kaspersen og Pål Kjetil Walle ble valgt for 1 år i 2024.

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Boligbyggelagets generalforsamling avholdes

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Beslutningsgrunnlag for Varden Pluss

Sak fra Christian Breines. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet. Samme gjelder styrets innstilling.

Forslag til vedtak: 1: Generalforsamlingen fatter vedtak om at de aktuelle av enten nåværende eller framtidige styresammensetninger pålegges en forpliktelse til å i god tid presentere og tilgjengeliggjøre et fullstendig og uttømmende beslutningsgrunnlag i tråd med forannevnte begrunnelser om intensjoner - inklusive det faktiske uredigerte tilbud med både økonomiske og øvrige juridiske forpliktelser fra tilbyder - for prosjektet Varden Pluss for alle borettslagets andelseiere.

2: Generalforsamlingen fatter vedtak om innhenting av styrets formelt presenterte kvalitetssikring av beslutningsgrunnlaget via forsikringer om at det ikke foreligger hverken dokumenter, tidligere avtaler eller øvrige relevante momenter som ikke er presentert i dette fullstendige beslutningsgrunnlaget, dette med begrunnelse om at et slikt vedtak antas både vil sikre nye og gamle andelseiere fullstendig og oppdatert informasjon om prosjektet som beslutnings- og spørsmålsgrunnlag til rett tid i prosessen. Dette med videre begrunnelse også for å muliggjøre en realisert intensjon om at et slikt fullstendig beslutningsgrunnlag – i tillegg til å eliminere andelseiernes behov for rå sette seg inn i den lange og omfattende forutgående prosess - også vil kunne utgjøre borettslagets faktiske beste interesse som videre styringsdokument og legitim oppsummeringa v prosessen så langt. Arbeidet og terskelen for nye styresammensetninger som eventuelt senere trer inn i prosessen/prosjektet antas som avsluttende følge da både enklere og mer oversiktlig for de framtidige styrerepresentanter det måtte bli aktuelt for.

6. Varden Pluss og informasjon om ukjent intensjonsavtale

Sak fra Christian Breines. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet. Samme gjelder styrets innstilling.

Forslag til vedtak: 1: Generalforsamlingen fatter vedtak som pålegger nåværende styresammensetning om å uten ugrunnet opphold presentere intensjonsavtalen i dens helhet for alle borettslagets andelseiere.

2: Generalforsamlingen fatter vedtak om eventuelle forbehold eller formulert økonomisk risiko i den ukjente intensjonsavtalen i tråd med nevnte forståelse av den ukjente avtalen med loven i hånd vil avvises på bakgrunn av manglende vedtak fra Generalforsamling. Borettslaget står fritt til å stemme både «ja» og «nei» til Varden Pluss helt uten økonomisk risiko.

Styrets innstilling: Styret ber Bonord om at taushetsklausulen i Intensjonsavtalen av 24. 10. 2022 slettes.

Styret legger avtalen frem for beboerne i forbindelse med informasjon om prosjektet Varden Pluss.

7. Gjennomgang av styrehonorar og styrets ansvarsområder

Sak fra Obiajuli Odu og Heidi Hansen. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal årlig utarbeide og publisere en oversikt over styremedlemmenes ansvarsområder og honorarer for inneværende år. Denne informasjonen skal være tilgjengelig for alle beboere.
2. Eventuelle endringer i honorarer skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de trer i kraft.
3. Styret skal innhente informasjon om honorarer fra sammenlignbare borettslag i Stakkevollan for å sikre et rimelig og rettferdig lønnsnivå.
4. Kun styremedlemmer som har deltatt på minst 75 % av styremøtene det aktuelle året har rett til å motta honorar.

Vedtaket trer i kraft umiddelbart etter generalforsamlingens godkjenning.

8. Renoveringen og økonomi: Etterlysning av informasjon om kostnadsøkning

Sak fra Judith Birkeland. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å fremskaffe eksakt og pålitelig informasjon om hva felleskostnadene -og de enkelte andelseierne sine kostnader blir etter renoveringen innen utgangen av juni 2025.

Styrets innstilling: 1. Kostnadene for den enkelte andelshaver. var oppe som tema også under beboermøtet den 12.februar.

2. Styret mener det har vært informert godt og riktig om felleskostnadene.

3. Styret deler innsenders frustrasjon over at fremtidige fellesutgifter ikke kan forutsies nøyaktig.

4. Det har vært presisert at disse er avhengige av det rentenivået som til enhver tid gjelder

5. Det har også vært presisert på alle møter, og i all informasjon, at de tallene vil har lagt frem er usikre estimater

6. Styret har og har hatt stor oppmerksomhet på dette, og vår rådgiver i Bonord konsulteres jevnlig om temaet, og har derfor også vært til stede på alle møter om renoveringen, inkludert beboermøtet den 12.2.

7. Kostnadene til renoveringen er under kontroll og følger det kostnadsbildet som ble vedtatt i EGF i april 2024.

8. Styret kan likevel ikke pålegges å fremskaffe annen informasjon enn den som er tilgjengelig, gitt det rentenivået som til enhver tid vedtas av Norges Bank.

9. Etterlysning av informasjonen om prosesser rundt Varden Pluss

Sak fra Judith Birkeland. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å informere alle andelseierne om hele beslutningsgrunnlaget for avstemning i saken om Varden Pluss innen utgangen av mai 2025

Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å gjennomføre ekstraordinær GF der det avgjøres om Varden Pluss skal realiseres eller ikke innen utgangen av juni 2025

10. Diverse spørsmål

Innsendt fra Magnar Steinsvik. Spørsmålene er vedlagt innkallingen i sin helhet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

Styrets innstilling:

1. Spørsmålet rundt De nye "Roomie"-viftene var grundig belyst under beboermøtet , og styret. har siden da, skriftlig, bedt om dokumentasjon fra COWI på støy og hvilken konsekvens det kan ha at de er gått ut av produksjon.
2. Gelenderhøyden er et resultat av gjeldende regelverk, og styret kan ikke be om eller kreve dette endret. Et lavere rekkverk vil kunne gi bruksnekt.
3. Styret konstaterer et noen reagerer negativt på høyden, men har også mottatt mange innspill om at dette er bra.
4. Styret har ingen grunn til mistillit mot prosjektledelsen fra Bonord. At vi ikke alltid får det som vi vil ser styret ikke som noen grunn til mistillit.
5. Brøytingen ble lagt ut på anbud for vel ett år siden. Kontrakten er på tre år, og styret vil vurdere en eventuell ny anbudsrunde når den tid kommer.
6. Ved skader: Normal prosedyre er å ta en befaring ved sesongslutt og gå gjennom skadene. Dersom noen oppdager skader etter brøytingen, er det viktig at styret informeres. Da kan vi se på det med en gang. Innsenderen har ikke meldt om skader tidligere.
7. Å stoppe prosjektet for ny prosjektering vil styret advare sterkt mot. Det vil sette hele finansieringen i spill, forsinke prosessen og bringe oss på svært usikker grunn.

Årsmelding 2024 for Varden Borettslag

Generelle opplysninger

Varden Borettslag, org.nr.950740124, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 200 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430234. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Varden Borettslag benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Varden Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst&Young. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr -60,796.966,00
Endring i disponible midler i 2024 er kr 1,508.582,00.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 3,974.708,00

I tillegg har boligselskapet kr 59.632,00 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Svenn Arne Nielsen
Styremedlem, Hans-Pål Brekkås
Styremedlem, Mona Olsen
Styremedlem, Bjarte Aarmo Lund
Styremedlem, Martine Fygle Hjallanger
Varamedlem, Willy Arild Kaspersen
Varamedlem, Pål Kjetil Walle

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor om lag 100 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

RENOVERING

Hovedsaken har vært renoveringen av borettslaget. Dette arbeidet opptar styret på daglig basis. I tillegg har vi etablert ny sittegruppe ved flaggstangen, og en midlertidig lekeplass mellom R-blokka og parkeringsplassen. Den store lekeplassen vil frem til renoveringen er ferdig, være oppstillingsplass for allehånde vinduer, dører etc.

Også området rundt grillhytta var i en heller dårlig forfatning, noe som kom veldig tydelig til syne da den første og sørligste blokka sto ferdig renovert. Beboere hadde allerede tatt kontakt og bedt om at noe måtte gjøres. Styret aksepterte et tilbud fra NT om å renovere området rundt med nytt gjerde og platt. I tillegg kjøpte vi enn en ny utegrill.

Vi har i perioden arrangert to beboermøter som begge har dreid seg om renoveringsprosjektet. Møtene har vært godt besøkt med mellom 50 og 60 deltakere på hvert møte. Byggeleder, Gudmund Olsen, og rådgiver, Vegard Antonsen har deltatt på begge. Anders Hågensen fra NT entreprenør deltok på ett.

Av vedlikehold har vi også dette året slitt med noen gatelys, men dette problemet løses også gjennom renoveringen. Forøvrig har vi gjort så lite vi kan, men varmtvannstanker må byttes, og en og annen vannlekkasje, fuktinntrengning i leiligheter har vi også hatt dette driftsåret. Noen fuktproblemer får vi ikke løst før våren melder sin ankomst med et forhåpentligvis tørrere vær.

Hard vind og nedbør har også ført til at vann har rent ned luftekanalene fra taket. I de fleste tilfellene løser dette seg når man sørger for at avluftingssystemet går kontinuerlig. Slås det av, vil det danne seg kondens eller rett og slett trenge snø/vann ned som ender på kjøkkenet eller badet. Styret planlegger et prosjekt til våren for å bedre skjermingen av utluftingen på taket.

PARKERING
I løpet av året som har gått har vi også sagt opp avtalen om parkeringskontroll med APCOA og inngått ny avtale med Tromsø Parkering AS. Tromsø Parkering vil håndheve parkeringsbestemmelsene i hele borettslaget.

Varden borettslag har et problem med at andelseiere leier ut leilighetene sine uten at det er søkt styret om tillatelse. I henhold til Lov om borettslag skal det søkes, selv om styret ikke uten en vesentlig grunn kan si nei når forutsetningene for utleie er til stede - at andelseier har bodd i leiligheten de siste 12 månedene minimum. Det har siste året, så langt styret har oversikt over, ikke vært utleie gjennom Airbnb i laget. GF har tidligere vedtatt forbud mot dette, et forbud som fortsatt gjelder.

ØKONOMI

Økonomien i laget er god. Driften er nøktern, men vi tar oss råd til det vi mener er nødvendig for å skape et godt bomiljø. Årets underskudd skyldes at utgiftene til renovering føres på driftsregnskapet, noe som selvsagt gir et stort negativt utslag på regnskapet. Dette vil normalisere seg når prosjektet er ferdig og byggelånet omgjort til et vanlig pantelån. Grendehuset leies ut jevnlig, og genererer noen inntekter. El-billading tar seg også opp, men overskuddet fra denne er ikke så stort når vi trekker fra kostnader til strøm, nettleie og vedlikehold. To ladere er skiftet dette året, men dog uten at borettslaget ble påført kostnader.

MOTORVARMERE/GARASJEANLEGG

Motorvarmeranlegget har sett sine beste dager, det samme har garasjeanlegget, og dersom det ikke blir bygging av nye leiligheter (Varden Pluss), vil renovering av disse to faktorene trenge seg på i nær fremtid. Styret regner med at vi kan legge Varden Pluss frem for beboermøte og Ekstraordinær GF i inneværende år.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

1. Reoveringsprosjektet
    1. Dette vil ta mye av styrets tid, men går så langt som planlagt både med hensyn til tid og økonomi.
2. Sikre ventilasjonssystemet mot vær, vind og vanninntregning
    1. Som nevnt tidligere er det stadig flere som plages med at vann drives inn gjennom ventilasjonssystemet. Å skjerme dette mot vann, sne og stadig mer ekstremt vær vil være en viktig oppgave.
3. Renovere tak Blokk N (?) Nr. 11 - 21
    1. Flere leiligheter i denne blokka har fuktplager i taket, og svært mange forsøk på å få det tett har vært mislykket. Det mest sannsynlige scenariet er at hele taket må totalrenoveres.
4. Forprosjekt renovering garasje og motorvarmere
    1. Garasjen og motorvarmeranlegget har sett sine beste dager. Motorvarmeranlegget (boksene som står på alle parkeringsplasser) tilfredsstiller heller ikke lovens krav om at alle med fast P-plass skal kunne etablere en egen el-billader. Det avdekkes jordingsfeil i anlegget hver gang vi må tilkalle elektriker, og det blir stadig dyrere å vedlikeholde.
5. Legge frem Varden Pluss for beboermøte og ekstraordinær GF til endelig beslutning.
    1. Det er nå vel to år siden kommunestyret godkjente reguleringsplanen for Varden Pluss med 139 nye leiligheter fordelt på to høyblokker på 14 og 10 etasjer samt en lavblokk på fire etasjer. Mange nye beboere har kommet til siden da, og styret vil informere grundig om prosjektet slik at alle som vil kan få satt seg inn i det og få sagt sin mening. Det må også nevnes at renoveringen av garasjeanlegg og motorvarmere utgår dersom borettslaget vedtar å si ja til Varden pluss. En stor utgift som i sær vil berøre andelshaverne med innendørs garasjeplass.
6. Ut over dette handler styrets planer for det neste året om vanlig vedlikehold, arrangere dugnader, informasjon og beboermøter vedr. renoveringen, og det ellers rører seg i laget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	16 011 568	15 998 293	15 067 724	17 074 166
Andre driftsinntekter	2	204 541	165 000	204 188	165 000
Sum inntekter		**16 216 109**	**16 163 293**	**15 271 912**	**17 239 166**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	175 154	128 565	117 397	163 350
Styrehonorar	4	695 000	600 000	600 000	600 000
Revisjonshonorar	5	17 648	15 000	21 410	22 000
Forretningsførerhonorar		376 022	375 000	358 116	394 000
Konsulenttjenester	6	2 850 302	15 000	11 720 442	25 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	65 455 432	95 000	24 929 849	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	57 832	40 000	59 926	5 000
Annet vedlikehold	9	2 299 284	1 135 000	1 363 090	1 300 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	223 087	200 000	188 893	209 500
Kostnader TV/Internett		573 600	573 600	609 528	573 600
Forsikringsskader	11	14 000	0	60 000	0
Forsikring	12	677 004	665 000	627 107	741 000
Kontingenter		80 100	80 000	80 100	80 000
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 145 452	3 205 000	3 070 980	3 250 000
Energi og brensel	14	140 516	125 000	136 361	140 000
Andre driftskostnader	15	210 445	214 000	221 245	209 000
Avskrivninger	20, 21	22 197	22 197	50 397	22 197
Sum kostnader		**77 013 076**	**7 488 362**	**44 214 840**	**7 934 647**
Driftsresultat		**-60 796 966**	**8 674 931**	**-28 942 928**	**9 304 519**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	441 811	20 000	193 162	300 000
Finanskostnader	17	7 019 272	3 317 716	3 476 497	3 202 649
Resultat finansposter		**-6 577 461**	**-3 297 716**	**-3 283 335**	**-2 902 649**
Ordinært resultat før skatt		**-67 374 427**	**5 377 215**	**-32 226 263**	**6 401 870**
Årets resultat		**-67 374 427**	**5 377 215**	**-32 226 263**	**6 401 870**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-67 374 427	0	-32 226 263	0
Sum disponeringer		**-67 374 427**	**0**	**-32 226 263**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 466 526	2 466 526	3 201 663	3 974 708
Periodens resultat		-67 374 427	5 377 215	-32 226 263	6 401 870
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		22 197	22 197	50 397	22 197
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	7 028 569	0
Avdrag på lån		-651 570	-1 930 452	-2 329 520	-2 075 079
Opptak av lån		69 514 016	0	22 659 018	0
Innskudd øremerkede midler		-2 034	0	-57 598	0
Uttak øremerkede midler		0	0	4 140 262	0
Endring i disponible midler		**1 508 182**	**3 468 960**	**-735 137**	**4 348 988**
Sum disponible midler		**3 974 708**	**5 935 486**	**2 466 526**	**8 323 696**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 26	115 153 467	115 153 467
Tomter	19, 26	7 565 755	7 565 755
Andre driftsmidler	21	133 182	155 379
Sum varige anleggsmidler		**122 852 404**	**122 874 601**
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	22	3 500	3 500
Øremerkede bankinnskudd	23	59 632	57 598
Sum finansielle anleggsmidler		**63 132**	**61 098**
Sum anleggsmidler		**122 915 537**	**122 935 699**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		5 678	17 772
Forskuddsfakturerte kostnader		780 521	739 003
Fordring finansieringsforetak		23 464	513
Sum fordringer		**809 663**	**757 288**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		12 242 170	15 018 787
Innestående på skattetrekkskonto		5 450	2 380
Sum bankinnskudd og kontanter		**12 247 620**	**15 021 167**
Sum omløpsmidler		**13 057 284**	**15 778 454**
SUM EIENDELER		**135 972 820**	**138 714 154**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital 01.01		-8 764 405	23 461 858
Årets endringer i egenkapital		-67 374 427	-32 226 263
Sum egenkapital 31.12	**24**	**-76 118 832**	**-8 744 405**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	26, 27	58 356 126	58 987 615
Byggelån	26, 27	92 152 953	22 659 018
Borettsinnskudd	25, 26	52 500 000	52 500 000
Sum langsiktig gjeld		**203 009 079**	**134 146 632**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 348	18 285
Leverandørgjeld		8 345 982	12 593 555
Skyldig off. myndigheter		8 354	3 271
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 749	4 272
Påløpte renter		441 838	449 601
Påløpte avdrag	26, 27	251 303	242 943
Sum kortsiktig gjeld		**9 082 574**	**13 311 927**
Sum gjeld		**212 091 653**	**147 458 559**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**135 972 820**	**138 714 154**

31.12.24
Varden Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Svenn Arne Nielsen
Styreleder

Martine Fygle Hjallanger
Styremedlem

Bjarte Aarmo Lund
Styremedlem

Hans-Pål Brekkås
Styremedlem

Mona Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	9 670 992	9 670 605	8 985 360	10 661 838
Garasjeleie	205 800	205 800	205 800	210 000
Parkeringsleie	70 000	57 120	81 500	108 000
Renter lån	3 317 808	3 317 716	2 957 328	3 202 649
TV - Internett	573 600	573 600	621 600	573 600
Inntekter dugnad	240 000	240 000	240 000	240 000
Avdrag lån	1 930 368	1 930 452	1 973 136	2 075 079
Innbetalt strøm for lading hybridbil	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum	**16 011 568**	**15 998 293**	**15 067 724**	**17 074 166**

Borettslaget består av 200 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	7 600	10 000	12 900	10 000
Brøyterefusjon	139 419	105 000	136 819	105 000
Inntekter elbillading fra Charge 365	57 522	50 000	53 719	50 000
Andre inntekter	0	0	750	0
Sum	**204 541**	**165 000**	**204 188**	**165 000**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	56 245	35 000	35 600	50 000
Påløpte feriepenger	6 749	4 200	4 272	6 000
Andre honorarer	48 450	35 000	25 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	63 176	54 365	52 188	57 350
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	533	0	337	0
Sum	**175 154**	**128 565**	**117 397**	**163 350**

Borettslaget har ingen faste ansatte, vaktmesterarbeid utføres av Habil Forvaltning AS.
Lønn er utbetalt for innleid sommerhjelp på timebasis samt enkelttimer for vask av grendehuset.
Andre honorarer er kr 21 000 til utleieansvarlig for grendehus og kr 15 000 til representant i Stakkevollan Vel. Leder for valgkomitè har fått 2 500 kr og resterende kr 9 950 er til for design av nummer og fasadeskilt.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	695 000	600 000	600 000	600 000
Sum	**695 000**	**600 000**	**600 000**	**600 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Kr 95 000 er styrehonorar i forbindelse med prosjekt.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	17 648	15 000	21 410	22 000
Sum	**17 648**	**15 000**	**21 410**	**22 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester og inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	240 000	0	172 000	0
Honorar for juridisk rådgivning	5 286	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	2 605 016	15 000	11 548 442	15 000
Sum	**2 850 302**	**15 000**	**11 720 442**	**25 000**

Økonomisk rådgivning: kostnader tilhørende prosjekt renovering.
Teknisk rådgivning:
kr 12 110 gjelder Bevar-HMS årlig oppdatering og lisens levert av Bonord.
kr 1 688,- er honorar ved søknad på brøyterefusjon,
Øvrige kostnader gjelder byggeledelse, rådgivning og HMS-oppfølging av prosjekt fra Bonord og Cowi.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	64 916 725	50 000	24 540 596	50 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	302 496	35 000	148 730	50 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	126 544	0	27 045	50 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	109 668	10 000	213 479	50 000
Sum	**65 455 432**	**95 000**	**24 929 849**	**200 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 176	0	10 435	2 500
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	56 656	40 000	49 491	2 500
Sum	**57 832**	**40 000**	**59 926**	**5 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	640 739	600 000	660 534	700 000
Renhold	0	0	2 792	0
Sommer- og vintervedlikehold	642 836	385 000	507 152	400 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 646	0	12 684	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	616 440	0	9 058	50 000
Annet vedlikehold	395 624	150 000	170 870	150 000
Sum	**2 299 284**	**1 135 000**	**1 363 090**	**1 300 000**

Annet vedlikehold er utbetaling av dugnadspenger til beboerne kr 84 000, avfallstømming kr 114 982 (avfallstømming også utenom dugnader), skiltplan fra Curo Nord kr 105 625, resterende er gjelder diverse dugnadsmat og blomster.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	71 194	55 000	53 411	55 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	2 047	0	0	2 500
Drifts- og serviceavtale vakthold	138 760	135 000	126 046	140 000
Diverse serviceavtaler	11 086	10 000	9 436	12 000
Sum	**223 087**	**200 000**	**188 893**	**209 500**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	14 000	0	60 000	0
Sum	**14 000**	**0**	**60 000**	**0**

Borettslaget har hatt 1 forsikringsskade med egenandel à 10 000 kr og betalt 2 egenandeler à 2 000 kr til Anticimex.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	661 006	650 000	612 046	725 000
Premie sikringsfond felleskostnader	15 998	15 000	15 061	16 000
Sum	**677 004**	**665 000**	**627 107**	**741 000**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 543 081	2 605 000	2 473 547	2 650 000
Eiendoms- og festeavgift	602 371	600 000	597 433	600 000
Sum	**3 145 452**	**3 205 000**	**3 070 980**	**3 250 000**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	140 516	125 000	136 361	140 000
Sum	**140 516**	**125 000**	**136 361**	**140 000**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	37 553	32 000	30 922	32 000
Verktøy	9 743	5 000	13 368	10 000
Inventar	50 878	45 000	0	30 000
Driftsmateriale	41 505	5 000	1 820	15 000
Arbeidsklær og verneutstyr	13 163	15 000	9 425	15 000
Kontorrekvisita	3 290	15 000	32 095	5 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	20 584	12 000	12 142	22 000
Drivstoff	4 298	2 000	3 534	4 000
Styrekostnader	5 257	12 000	14 523	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 174	5 000	27 119	5 000
Bank og kortgebyrer	4 585	6 000	30 203	6 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 750	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	9 251	5 000	5 577	25 000
Andre driftskostnader	4 416	50 000	37 517	25 000
Sum	**210 445**	**214 000**	**221 245**	**209 000**

Annen leiekostnad er leie av kopimaskin.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	441 811	20 000	193 162	300 000
Sum	**441 811**	**20 000**	**193 162**	**300 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	7 019 272	3 317 716	3 474 680	3 202 649
Andre rentekostnader	0	0	106	0
Annen finanskostnad	0	0	1 711	0
Sum	**7 019 272**	**3 317 716**	**3 476 497**	**3 202 649**

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Renovering 2001	Fiber	Driftsbygning med garasje	Grendehus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Anskaffelsesår :	1983	2001	2007	2016	2017
Antatt levetid i år :					

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Kostpris opprinnelig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 565 755
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 565 755
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 565 755
Anskaffelsesår :	1982
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 492

Note 20 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat	Redskapsboder	Elbil-lading	Ipad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	173 055	33 000	183 789	88 389
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 055	33 000	183 789	88 389
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	173 055	33 000	183 789	88 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	2008	2018	2020
Antatt levetid i år :	10	10	5	3

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Honda Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	99 049	221 970
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 049	221 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	99 049	88 788
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	133 182
Årets avskrivninger :	0	22 197
Anskaffelsesår :	2007	2020
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 22 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Soldagen Barnehage AS	1	3 500	3 500
Sum aksjer og andeler			**3 500**

1 aksje i Soldagen Barnehage. Ingen verdijustering.

Note 23 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	57 598	4 140 262
Innskudd	2 034	57 598
Uttak	0	-4 140 262
Sum	**59 632**	**57 598**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 24 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	20 000	20 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-8 764 405	23 461 858
Årets endringer i egenkapital	-67 374 427	-32 226 263
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-76 118 832**	**-8 744 405**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 25 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd 1983	52 500 000	52 500 000
Sum	**52 500 000**	**52 500 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 26 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	203 260 382	134 389 575
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	122 719 222	122 719 222

Varden Borettslag - noter

Note 27 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Byggelån til renovering	Renovering terrasser, etablering elbillading og refinansiering	
Lånenummer:	**64200847529**	**67143454245**	**67143021298**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018	2007
Rentesats:	5.18 %	5.60 %	6.07 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Rentebyttavtale til 15.05.2034
Beregnet innfridd:	05.02.2025	15.11.2048	15.02.2037
Opprinnelig lånebeløp:	185 000 000	42 270 000	35 720 000
Lånesaldo 01.01:	22 659 018	36 271 068	22 959 490
Avdrag i perioden:	20 081	0	623 128
Opptak i perioden:	69 514 017	0	0
Lånesaldo 31.12:	**92 152 953**	**36 271 068**	**22 336 361**
Saldo 5 år frem i tid:	99 522 145	32 278 156	15 134 541

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 64200847529	7	551 488	3 860 416
	13	542 670	7 054 710
	17	516 215	8 775 655
	11	507 396	5 581 356
	17	495 051	8 415 867
	83	459 777	38 161 491
	12	417 585	5 011 020
	40	382 311	15 292 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143021298	7	133 672	935 704
	13	131 534	1 709 942
	17	125 122	2 127 074
	11	122 985	1 352 835
	17	119 992	2 039 864

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	83	111 442	9 249 686
	12	101 216	1 214 592
	40	92 666	3 706 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143454245	7	217 064	1 519 448
	13	213 593	2 776 709
	17	203 180	3 454 060
	11	199 709	2 196 799
	17	194 850	3 312 450
	83	180 967	15 020 261
	12	164 360	1 972 320
	40	150 476	6 019 040

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 67143021298 har første avdrag 15.02.2025 med kr 325 167	7	133 672	649
	13	131 534	638
	17	125 122	607
	11	122 985	597
	17	119 992	582
	83	111 442	541
	12	101 216	491
	40	92 666	450

Resultat og balanse med noter for Varden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Varden Borettslag

Styreleder	Svenn Arne Nielsen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Bjarte Aarmo Lund (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Hans-Pål Brekkås (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Martine Fygle Hjallanger (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Mona Olsen (sign.)	19.02.2025

Forslag til sak til behandling i Generalforsamling Varden borettslag 12.03.2025

Sak til behandling gjelder endelig beslutningsgrunnlag Varden Pluss: Som innledning til sak til behandling har prosjektet nå pågått i et drøyt tiår, helt siden ekstraordinær generalforsamling i 2014 ga styret mandat til å arbeide fram en godkjent reguleringsplan på inntil 200 leiligheter - en reguleringsplan som via informasjon fra styret publisert 10.05.2021 fikk `ja` i kommunestyret 28. april 2021, og som i henhold til videre informasjon fra styret 2021-2023 nå gjelder 139 leiligheter. Det er nå etter godkjent reguleringsplan ikke helt tydelig hva som er styrets mandat i det videre vedr. prosjektet, og dette er som konkret sak ikke behandlet i generalforsamlingen. Følgelig vil det kunne hevdes at pågående og videre innsats, engasjement og evt. forpliktelser i prosjektet således må antas å mangle legitim forankring via vedtak i generalforsamlingen

Det er et inntrykk at prosessen nok ikke har vært ført med den åpenhet og tilstrekkelige informasjonsformidling nødvendig for å unngå at andelseiere fortsatt skal sitte med høyst legitime og sentrale spørsmål omkring prosjektet og prosessen, og de senere års mange spørsmål og kontinuerlige diskusjoner innad i laget rundt forhold som sprikende uttalelser om gevinster opp mot 100-200-millionersklassen, skatteforpliktelser, risiko, salg av eiendom og reguleringsplan kontra utvidelse av antall andeler, antall parkeringsplasser, manglende konkretisering av påløpte utviklingskostnader og uklarheter om det reelle kostnadsbildet, juridiske komplikasjoner, osv. kan stå som noenlunde bevisføring på at prosessen kunne vært fortløpende bedre opplyst. Så er det riktignok slik at også spørsmål og innvendinger fra andelseiere de siste år omkring nevnte og øvrige forhold delvis har fått fram avklaringer rundt noen av forholdene nevnt, men det er et gjengs inntrykk via både muntlig omtale og skriftlige formuleringer i ulike sammenhenger at mange av borettslagets andelseiere fortsatt ikke helt har *forstått* prosjektet. Generalforsamlingen minnes også her om at mye av den sentrale informasjonen omkring prosjektet mange eventuelt baserer sin individuelle innstilling til prosjektet på, så langt kommer fra rent muntlige uttalelser og lovnader fra borettslagets styrerepresentanter selv via formelle og uformelle møter - dette til forskjell fra eksempelvis et videreformidlet skriftlig tilbud fra Bonord eller andre, som udiskutabelt konkretiserer de praktiske og økonomiske forpliktelser som påligger den aktør som eventuelt gis utbyggingsrett ihht. reguleringsplanens bestemmelser. Det har hele tiden og ved gjentatte anledninger vært forsikret om at risikoen for borettslaget skal være null, eller «Ingen» som senest formulert under punktet «Risiko/økonomi» via informasjonsskriv publisert 28.10.2022.

Som videre aktuell erfaringsbasert parallell til dette, får renoveringsprosjektet stå som nyttig lærdom som motivasjon for evt. oppslutning til vedtak i denne sak: mange andelseiere har ikke kunnet forutse praktiske forhold omkring utførelsen eller vært kjent med hvilken arbeidsbeskrivelse som har vært sendt ut i anbudskonkurransen, hvilket medførte at et urettmessig antall gode spørsmål blir stilt altfor sent i prosessen – ***etter*** at styret har valgt entreprenør, kontrakten er underskrevet, og de praktiske sider av arbeidene igangsatt. Dette skaper unødvendig uro, og er noe vi som borettslag bør ta lærdom av. Det er heller ikke urimelig – tvert om, og noe som er påpekt tidligere – at de av borettslagets andelseiere som måtte ønske det av rent informasjonsbehov får innsyn i kontraktsdokumentene på et prosjekt opp mot 180 millioner kroner, noe som med forbehold om at fullgod oversikt over dette medfører riktighet fortsatt ikke er innvilget, tilgjengeliggjort eller presentert. Undertegnedes følgende forslag til vedtak begrunnes oppsummert her med nødvendig informasjonsbehov, intensjon om full

åpenhet i den videre prosess, at generalforsamlingen oppfordres til å fatte de nødvendige vedtak for å sikre at de ulike deler av prosjektet Varden pluss vil kunne gjennomføres i den antatt beste rekkefølgen med omforent legitimitet, samt at det endelige beslutningsgrunnlaget presenteres for at borettslagets andelseiere i god tid før avstemming. Dette for at alle andelseiere skal gis muligheten til å tilegne seg og kunne sitte med fullstendig informasjon – og intet mindre – som grunnlag for å stemme *for* eller *mot* videre skjebne for Varden Pluss. Når endelig beslutningsgrunnlag så en gang foreligger presentert, må det gis tid til spørsmål omkring prosjektet, spørsmål som kan få sine tilfredsstillende svar *i god tid* før det evt. innkalles til avstemming via ekstraordinær generalforsamling. For å videre unngå diskusjon om definisjonsretten på et *fullstendig beslutningsgrunnlag*, må generalforsamlingen gjerne vurdere aktualiteten i om dette bør/kan fremmes som en egen sak i forkant av avstemmingen - der det presenterte beslutningsgrunnlaget stemmes tilfredsstillende eller ikke.

Innsender av forslaget presiserer med referanse til innledningen og alle spørsmål og eventuelle tvil omkring det gjeldende mandat som grunnlag for den videre innsats i Varden Pluss, at dette skriv og forslag ikke må betraktes som noen realitetsdrøftelse/anerkjennelse av disse eventuelle pågående og fortsatte arbeider med prosjektet Varden Pluss - men forholder seg til styrets egen informasjon om en ukjent intensjonsavtale med Bonord via innkalling til generalforsamling 26.02.2024 og informasjon om at denne avtalen egentlig skulle presenteres i løpet av 2024.

På bakgrunn av nevnte redegjørelser er innsenders formulerte forslag til vedtak følgende:

1: Generalforsamlingen fatter vedtak om at de aktuelle av enten nåværende eller framtidige styresammensetninger pålegges en forpliktelse til å i god tid presentere og tilgjengeliggjøre et fullstendig og uttømmende beslutningsgrunnlag i tråd med forannevnte begrunnelser om intensjoner - inklusive det faktiske uredigerte tilbud med både økonomiske og øvrige juridiske forpliktelser fra tilbyder - for prosjektet Varden Pluss for alle borettslagets andelseiere.

2: Generalforsamlingen fatter vedtak om innhenting av styrets formelt presenterte kvalitetssikring av beslutningsgrunnlaget via forsikringer om at det ikke foreligger hverken dokumenter, tidligere avtaler eller øvrige relevante momenter som ikke er presentert i dette fullstendige beslutningsgrunnlaget, dette med begrunnelse om at et slikt vedtak antas både vil sikre nye og gamle andelseiere fullstendig og oppdatert informasjon om prosjektet som beslutnings- og spørsmålsgrunnlag til rett tid i prosessen. Dette med videre begrunnelse også for å muliggjøre en realisert intensjon om at et slikt fullstendig beslutningsgrunnlag - i tillegg til å eliminere andelseieres behov for å sette seg inn i den lange og omfattende forutgående prosess - også vil kunne utgjøre borettslagets faktiske beste interesse som videre styringsdokument og legitim oppsummering av prosessen så langt. Arbeidet og terskelen for nye styresammensetninger som eventuelt senere trer inn i prosessen/prosjektet antas som avsluttende følge da både enklere og mer oversiktlig for de framtidige styrerepresentanter det måtte bli aktuelt for.

Innsender Christian Breines, Varden borettslag

19.02.2025

Styrets svar til sak 5

To veier:

Med Varden pluss

1. Styret vil videre konkretisere dette, og vil sørge for følgende legges frem for andelshaverne:
    a. Reguleringsplanen i sin helhet
    b. Intensjonsavtalen inngått med Bonord
    c. Økonomi:
        i. Hva skal Bonord betale
        ii. Hvordan vil dette påvirke husleien for hver enkelt andelshaver
2. Risikovurdering
    a. Påtar Varden borettslag seg økomisk risiki, og i så fall hvilke
3. Organisering av det som eventuelt blir "nye" Varden borettslag
    a. Skal det være to borettslag, eller ett?
    b. Hvordan vil de løpende utgifter fordeles mellom gammelt og nytt
4. Parkeringsanlegget
    a. Organisering – skal parkeringen for de "gamle" beboerne være gratis
    b. Skal P-anlegget organiseres som eget selskap?
5. Skal leilighetene i Varden Pluss selges med eller uten P-plass
6. Skal leien for innendørs parkeringsplass være den samme for nye og gamle beboere
7. Sykkelparkering (rekkefølgekrav)
8. Rekkefølgekrav
9. Utleiebiler (el-biler)
10. Utleie sykler (el-sykler)

Uten Varden pluss

1. Det nåværende P-anleggets tilstand
    a. Eventuelle kostnader ved renovering
    b. Motorvarmeranleggets tilstand (boksene utendørs)
    c. Eventuelle kostnader ved renovering
2. Lovkrav til el-billading - og kostnader ved å oppgradere både innendørs og utendørs p-plasser til dagens krav.

Forslag 2 til sak til behandling i Generalforsamling Varden borettslag 12.03.2025

Sak til behandling gjelder Varden Pluss og informasjon om ukjent intensjonsavtale med Bonord via «Innkalling til ordinær generalforsamling i Varden borettslag», datert 26.02.2024, herunder *Styrets planer for 2024*:

Forslag til sak til behandling vil her se bort fra de spørsmål og uklarheter omkring mandat fra GF for videre arbeider med prosjektet Varden Pluss, og fokusere på informasjon om intensjonsavtalen med Bonord. Borettslagets andelseiere har i forkant ikke vært kjent med planene om å inngå en slik intensjonsavtale med Bonord, og dette er som sak ikke behandlet i generalforsamlingen. Med forbehold om at rett forståelse av det presenterte sentrale moment av denne intensjonsavtalen via det lille den er omtalt, forstår man det oppsummert slik at Bonord arbeider videre med å utvikle reguleringsplanen på egen regning – men *med forbehold « av generalforsamlingens godkjennelse»*. (ref. nevnte skriv innledningsvis). Med videre forutsetninger om at intensjonsavtalen er riktig oppfattet, er det altså slik avtalt at Varden borettslag løper en risiko om å eventuelt måtte dekke disse videre utviklingskostnader via intensjonsavtalen dersom generalforsamlingen skulle stemme `nei` til prosjektet Varden Pluss. Det må gjøres snarlige vurderinger om dette er akseptabelt eller lovlig.

Via årsregnskapet for 2023 er borettslaget belastet hele 11.732.542 kr (knappe 12 millioner kroner) for konsulenttjenester hvor blant annet millionbeløp i størrelsesorden 2,5 , 3,6 og 4,6 millioner også med delvis referanse til renoveringen er kontert som «mulighetsstudier», «forprosjekt» og «konsulentkostnader»: Nå kan man antakeligvis ikke anta eller forvente at forretningsfører og konsulenter er instruert om å fakturere sine tjenester med referanse til borettslagets interne navn på prosjektet «Varden Pluss», men kort oppsummert er det av uante årsaker svært utfordrende å få oversikt over hva prosjektet Varden Pluss faktisk har kostet borettslaget i det drøye tiåret det har pågått. Med referanse til kun konsulenthonorarer i regnskapet for 2023 som omtales nå, levnes man da kun til videre spekulasjoner omkring det reelle kostnadsbildet av prosjektet. Bonords mange roller i borettslaget – forvaltningsselskap/forretningsfører, byggeledelse og nå videreutvikler av reguleringsplanen – kan kanskje antas å ikke gjøre det noe enklere for andre enn direkte involverte å få en fullgod oversikt over hvilke konsulentroller det fortløpende faktureres fra. Med referanse til styrets mandat fra 2014 i arbeidene fram mot en reguleringsplan i 2021 forstår man at borettslaget selv ikke kan utarbeide et tilbud som beslutningsgrunnlag for en ekstraordinær generalforsamling, men det må nå settes en klar grense for hvilke kostnader som skal fortsette å påløpe borettslaget for dette prosjektet. Det oppfattes videre urovekkende at Bonord som profesjonell part – og som vi andelseiere er medlemmer av – tenker at de er i posisjon til å ta noe forbehold om at vi som borettslag skal måtte betale for ytterligere konsulentbistand i det andelseiere i uvitenhet kan ha grunn til å anta kan bli i millionklassen, vel vitende om at de ikke har anledning til å hevde et slik

forbehold uten legitim forankring via vedtak i generalforsamlingen. I alle andre tilfeller der spørsmål eller kritiske innvendinger kommer i etterkant av vedtak i generalforsamling, opplever tilhørere typisk at både borettslagsrepresentanter og konsulenter fra Bonord eller andre trekker på skuldrene og uttaler «*viser til vedtak i GF*» - slik at det da framstår høyst underlig at det ikke stilles samme krav til legitimt formalitetsgrunnlag når antatt strategisk forretningsinteresse plutselig ser ut til å trumfe lov- og rettmessighet i prosessen. Bonord stiller tvert om med suverent og uovertruffent erfaringsgrunnlag og kompetanse med eiendomsutvikling via mange tiår med boligbygging for titusenvis av medlemmer, og at de ikke skal kunne tilbudsprise en ferdig reguleringsplan der de selv har vært sentralt involvert og bidratt mot betaling fram mot godkjent reguleringsplan i 2021 - uten å ta forbehold om å kunne skyve ytterligere økonomisk risiko på Varden borettslag – må antas å være hverken etisk forsvarlig, troverdig, riktig eller verdig den forretningspraksis vi kan forvente fra organisasjonen.

Generalforsamlingen bør vise til manglende vedtak omkring disse forhold og fatte vedtak som i tråd med tidligere lovnader sikrer at siste kroner allerede er betalt for Varden Pluss uten at eventuelle øvrige eller senere vedtak legitimerer dette, og sikrer at generalforsamlingen i borettslaget står fritt til å både stemme både `ja` eller `nei` til Varden Pluss helt uten risiko for at ytterligere økonomiske forpliktelser i utviklingskostnader fra konsulentarbeid kan påløpe eller gjøres gjeldende. Risikoen i prosjektet er som uttalt flere ganger lik null, men realitetene antas dog å være at fortsatte påløpte kostnader utgjør en kontinuerlig og stadig større risiko for borettslagets økonomi og soliditet. Fra godkjent reguleringsplan og endt mandat nå 3-4 år tilbake, tikker imidlertid fortsatt tiden og i verste fall også taksameteret, og at det fortsatt skal foreligge en intensjonsavtale med for andelseierne ukjent innhold kan ikke ansees annet enn uholdbart på dette tidspunkt i prosessen.

På bakgrunn av nevnte redegjørelser er innsenders formulerte forslag til vedtak følgende:

1: ***Generalforsamlingen fatter vedtak som pålegger nåværende styresammensetning om å uten ugrunnet opphold presentere intensjonsavtalen i dens helhet for alle borettslagets andelseiere.***

2: Generalforsamlingen fatter vedtak om eventuelle forbehold eller formulert økonomisk risiko i den ukjente intensjonsavtalen i tråd med nevnte forståelse av den ukjente avtalen med loven i hånd vil avvises på bakgrunn av manglende vedtak fra Generalforsamling. Borettslaget står fritt til å stemme både `ja` og `nei` til Varden Pluss helt uten økonomisk risiko.

Innsender Christian Breines, Varden borettslag

19.02.2025

Sak til Varden GF 2025.

Gjennomgang av styrehonorar og styrets ansvarsområder

For å sikre åpenhet og tillit mellom styret og beboerne, er det avgjørende med tydelig informasjon om styrets ansvarsområder og honorarer. Dette bidrar til økt forståelse av styrets arbeid og de ressursene som kreves for å ivareta borettslagets drift og utvikling.

Styrets arbeidsmengde varierer gjennom året avhengig av sesong og pågående prosjekter. For å kompensere for den tiden og det ansvaret som følger med styrearbeidet, mottar styremedlemmene honorar. Honorarets størrelse fastsettes av generalforsamlingen og kan variere basert på rolle og arbeidsmengde.

Ved fastsettelse av styrehonorar må det tas hensyn til det som er nevnt over angående roller, ansvar og arbeidsmengde. Det vil også være naturlig å innhente informasjon fra andre borettslag på Stakkevollan vi kan sammenligne oss med hva de har lagt seg på i styrehonorar.

Styret i andre borettslag som Brattbakken disponerer en honorarpott på 300 000 kr (2024) og Knausen på 320 000 kr (2024). Knausen har i tillegg kr. 50.000 i forbindelse med renoveringen som fordeles på styremedlemmene. Styret i Varden borettslag får over 600 000 kr. Det påminnes om at styret i fjor fikk innvilget ytterligere 200 000 kroner, i tillegg til potten på 600 000 kroner – som allerede er det dobbelte av hva Brattbakken og Knausen mottar. Brattbakken/Knausen er også i gang med renovering og befinner seg i samme prosess. Det foreslås en gjennomgang av styrehonoraret.

Vedtaksforslag
For å sikre transparens og åpenhet i borettslaget vedtar generalforsamlingen følgende:

1. Styret skal årlig utarbeide og publisere en oversikt over styremedlemmenes ansvarsområder og honorarer for inneværende år. Denne informasjonen skal være tilgjengelig for alle beboere.
2. Eventuelle endringer i honorarer skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de trer i kraft.
3. Styret skal innhente informasjon om honorarer fra sammenlignbare borettslag i Stakkevollan for å sikre et rimelig og rettferdig lønnsnivå.
4. Kun styremedlemmer som har deltatt på minst 75 % av styremøtene det aktuelle året har rett til å motta honorar.

Vedtaket trer i kraft umiddelbart etter generalforsamlingens godkjenning.

Hilsen
Obiajulu Odu (Varden 174) og Heidi Hansen (Varden 144)

Renoveringen og økonomi: Etterlysning av informasjon om kostnadsøkning.

I informasjonsskriv "Vi nærmer oss" fra styret før informasjonsmøtet 28.3.23 på SAS-hotellet står det "Når vi har vedtatt renoveringsprosjektet, vil vi også vite eksakt hva kostnadene blir for hver enkelt- hva de månedlige kostnadene vil bli etter renoveringen."

På informasjonsmøtet om renoveringen i borettslaget 28.3.23 fikk vi informasjon om gjennomføring, innhold og økonomi i prosjektet.

På ekstraordinær GF 27.4.23 ble en tabell over forventede felleskostnader presentert. Der står det at forventet kostnadsøkning ville bli fra 1821 - 2450, alt etter størrelse på andelene.

Undertegnede har på bakgrunn av denne informasjonen trodd at felleskostnadene ville bli slik som presentert i tabellen nevnt ovenfor.

Overraskelsen var stor da undertegnede fikk vite at felleskostnadene blir betydelig høyere enn det vi tidligere er informert om.(informasjon om prisøkningen ble gitt til beboerne som var til stede på beboermøtet den 12.2.25). Dette har gitt undertegnede grunn til uro. Får vi om 1/2-1 år informasjon om ytterligere prisøkning? Hva vil de endelige kostnadene bli for den enkelte etter sluttført renovering?

I innkallingspapirene til Generalforsamling 2023 står det at " Styret har inngått avtale med NT entreprenør som utførende selskap til en total pris på 185 mill."

Når det brukes begreper som "eksakt" og "total pris", forstår undertegnede det som at det omtalte er sikkert og pålitelig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å fremskaffe eksakt og pålitelig informasjon om hva felleskostnadene -og de enkelte andelseierne sine kostnader blir etter renoveringen innen utgangen av juni 2025.

Judith Birkeland

Varden 50

Etterlysning av informasjon om prosessen rundt Varden Pluss samt ekstraordinær GF som skulle vært avholdt i 2024.

I årsmeldingen til Varden Borettslag 2023 står det under "Styrets planer i 2024" at Varden Pluss "vil bli lagt frem på ekstraordinær GF i løpet av året,...."

Det har gitt grunn til uro at dette ikke er blitt gjort. Undertegnede etterlyser begrunnelse for hvorfor den bebudede ekstraordinære GF er blitt utsatt. Dersom prosjektet Varden Pluss ikke er skrinlagt, bør det snarest mulig avholdes ekstraordinær GF, slik at beboerne i laget får en avklaring i denne saken.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å informere alle andelseierne om hele beslutningsgrunnlaget for avstemning i saken om Varden Pluss innen utgangen av mai 2025

Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å gjennomføre ekstraordinær GF der det avgjøres om Varden Pluss skal realiseres eller ikke innen utgangen av juni 2025

Judith Birkeland

Varden 50

Sak til GF

Noen spm som ønskes besvart utfyllende på møtet:

- Roomie ventilatorer er gått ut av produksjon allerede. Ennå gjenstår det å montere mange. Fikk opplyst at den nye modellen ble for lang til være vegger. Det stemmer jo ikke.

- rekkverk på sjøsiden har vokst i høyden for hver utbedring. Etter at vi flyttet hit for 10 år siden er høyden økt med minst 250 mm. Hva tenker styret utover standardsvaret: det står i TEK,n?

- den såkalte tilleggsisoleringen på balkongdekket som ble utført for 3-4 år siden skulle redusere varmetap fra 3 roms leiligheter. Vi opplever varmegjennomgang på linje med tidligere. Dette merker vi ved at snø holder seg kram/tiner i kuldeperioder. Er det målbart resultat av denne utbedringen som egentlig bare forhøyet rekkverket?

- lyssensor ved innganger slukker lyset for tidlig. Opplever mørke ved innganger som gjør det vanskelig for svaksynte å lokalisere f.eks. nøkkelhull/sylinder. Er det mulig å justere evt kutte ut denne sensoren? Kostnader til sensor overstiger sannsynligvis innsparing på strøm.

- mye brøyteskader både på strømstolper på parkering og på liggende stolper ved blomsterbed. Hvem tar kostnadene?

- åpningen nede mellom ny verandadør og nytt dekke er på nivå som vi hadde tidligere på eksisterende veranda. Dette reduserer levetiden på dør betraktelig. Fikk svar om at det nye elementtaket over boder var årsak. Bare tull så lenge dekket er foret opp på takelementet. Her må entreprenør våkne og rette opp i feil. Som betaler av kalaset forlanger vi at dette utføres, både som sikkerhet og for levetid på dør. Hvem pålegger og når blir dette ordnet opp i?

- har tatt opp flere saker med vår mann fra BoNord og også direkte med NT./ Tom Dreyer. Har følelsen av at saker blir forsøkt avvist med begrunnelse om at; det er nå sånn det ble, ikke noe å gjøre med det. Dette er oppfatningen til svært mange. Hvem har ansvar for at beboere blir tatt seriøst og at saker blir fulgt opp? Hvem pålegger entreprenører å utbedre helt opplagte feil? Prosjektet koster mye og det må kunne forlanges at utført arbeid tilfredstiller normal byggeskikk og gjeldende regelverk. Da må vi ha en framoverlent prosjektstyrer som taler saken til oss som betaler gildet.

Mvh

Magnar Stensvik

Varden 18

Sendt fra min iPhone

Først må jeg jo beklage at jeg ikke var på beboernøtet. Innkallingen gikk meg hus forbi da jeg kun fokuserte på GF som var på/i samme innkalling.

Da kan det se ut til at 'noen' har tatt seg bryet med å sjekke ut mtp. ventilatorene. Vet ikke om beboere er orientert om at viftene er gått ut av produksjon. Slikt bør jo de som betaler få vite. Og forklaringen om at sen siste midell ikke kan brykes pga. lengde bør det og informeres om. Det stemmer som sagt ikke. GF bør ta saken opp så får vi stemme over om disse viftene bør byttes evt at videre montasje blir av nyeste modell. Kostnader vil det bli uansett. Sett dere inn i disse

viftene,bruken og hva som er forskjell på utgått og ny modell for å kunne svare opp spm på GF. Hva gjør vi om fem år når garanti er utgått?

Mtp. rekkverk så er det mange spm rundt høyden og hvorfor det har blitt sånn. Er fullstendig klar over regelverket men jeg har følelsen av at konsulentene ikke ser konsekvensene av diverse arbeid som er utført f.eks tilleggsisoleringen over 3-roms. Da ble rekkverket forhøyet og vi fikk ei list som var mulig å se under. Nå er denne forsvunnet og vi har en vegg der ute. Prosjektert, javel, men er det ingen som bryr seg med å se konsekvenser. Eller er kompetansen fraværende. Dette bør taes opp og så må GF ta stilling til hvem som jobber litt med alternativer. Det er fullt mulig å sette ett rekkverk der istedet for en vegg. Men det blir selvsagt ekstra kostnader når arbeidet er så langt framskredet. Her kan helt sikkert deler av kostnader belastes prosjekterende som framstår elendig ut fra mitt ståsted

Lyssensorer bør avstemmes om de i hele tatt trengs. Vi sparer ikke kroner her men kanskje litt strøm over desennier. Strøm som vi som beboere betaler selv. Vi har valget å skru av eller la det stå på.

Brøyting er ømtålig og jeg ser skader. Hvem har anbudet og hva koster det oss? Er beboere tjent/fornøyd med at vi får skader. Styret kan fortelle mye om dette og GF kan ta stilling om vi bør finne andre entreprenører.

Mtp verandadører er skandalen ett faktum fra prosjekterende hvis arbeid er utført som prosjektert. Noen har skyld i denne nye fadesen med verandadører. Styret undersøker i forkant og kan framlegge hvor feilen ligger og hva som blir gjort framover. Og hvem som tar kostnadene. Det vil roe saken/beboere.

Så må styret på/før GF ta stilling til klagene om er kommet underveis. Er vi tjent med å ha en mann fra BoNord som stort sett avfeier saker? Burde vi ha en egen/ekstern hen som overværer møter evt. jobber opp mot representanten for BN. Kan berette at jeg har vært på prosjekter der BoNord har hatt prosjektleder underveis og jeg må være ærlig å si at disse har talt saker for beboere og vi har måttet følge det. På dette prosjektet blir beboere oftere og oftere møtt med ett skuldertrekk og forklaringen om at det blir bare sånn. Verden er ikke skrudd sammen sånn.

Kanskje vanskelig å få alt dette med i GF men der står styret fritt til å finne en god løsning med framlegg og måten å roe ned beboere. Det motsatt vil øke misnøyen fra de som bryr seg med våre felles boliger.

Alt dette må det sies noe om på GF. Vi har ikke mer tid å miste.

Mvh

Magnar

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Varden Borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 19:00 - Grendehuset Varden borettslag.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet: 55 fremmøtte og 5 fullmakter.

Fra kl 21.00: 59 stemmeberettigede

Vedtak:
60 stemmeberettigede til stede. 59 stemmeberettigede fra kl 21.00.

Av disse er:
55 stemmeberettigede til stede
5 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Vedtak:
Svenn Arne Nielsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Martine Fygle Hjallanger er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:
Heidi Hansen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 03.03.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Mona Olsen og Mona Nilsen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent. Årsmelding tatt opp til orientering.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 600 000,-

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 600 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 13.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:
Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:
Svenn Arne Nielsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Hans-Pål Brekkås og Bjarte Aarmo Lund ble valgt for 2 år i 2023.

Vedtak:
Hans-Pål Brekkås og Bjarte Aarmo Lund velges til styremedlemmer for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Willy Arild Kaspersen og Pål Kjetil Walle ble valgt for 1 år i 2024.

Vedtak:
Willy Arild Kaspersen og Pål Kjetil Walle velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Vedtak:

Christian Breines, Sigrid Fagerholt og Jim-Lothar Jenssen velges som valgkomitè for 1 år.

Stakkevollan Velforening: representant Mona Lind Nilsen velges for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Boligbyggelagets generalforsamling avholdes

Vedtak:

I tillegg til styrets faste medlemmer velges Christian Breines til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Beslutningsgrunnlag for Varden Pluss

Sak fra Christian Breines. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet. Samme gjelder styrets innstilling.

Vedtak:

Styrets forslag

Før borettslaget tar en endelig avgjørelse om Varden pluss skal all relevant informasjon legges fram, herunder:

Med Varden pluss:

1. Styret vil videre konkretisere dette, og vil sørge for følgende legges frem for andelshaverne:
a. Reguleringsplanen i sin helhet
b. Intensjonsavtalen inngått med Bonord
c. Økonomi:
i. Hva skal Bonord betale
ii. Hvordan vil dette påvirke husleien for hver enkelt andelshaver
2. Risikovurdering
a. Påtar Varden borettslag seg økomisk risiki, og i så fall hvilke
3. Organisering av det som eventuelt blir "nye" Varden borettslag
a. Skal det være to borettslag, eller ett?
b. Hvordan vil de løpende utgifter fordeles mellom gammelt og nytt
4. Parkeringsanlegget
a. Organisering – skal parkeringen for de "gamle" beboerne være gratis
b. Skal P-anlegget organiseres som eget selskap?
5. Skal leilighetene i Varden Pluss selges med eller uten P-plass
6. Skal leien for innendørs parkeringsplass være den samme for nye og gamle beboere
7. Sykkelparkering (rekkefølgekrav)
8. Rekkefølgekrav
9. Utleiebiler (el-biler)
10. Utleie sykler (el-sykler)

Uten Varden pluss
1. Det nåværende P-anleggets tilstand
a. Eventuelle kostnader ved renovering
b. Motorvarmeranleggets tilstand (boksene utendørs)
c. Eventuelle kostnader ved renovering
2. Lovkrav til el-billading - og kostnader ved å oppgradere både innendørs og utendørs pplasser til dagens krav.

6. Varden Pluss og informasjon om ukjent intensjonsavtale

Sak fra Christian Breines. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet. Samme gjelder styrets innstilling.

Vedtak:

1: Generalforsamlingen fatter vedtak som pålegger nåværende styresammensetning om å uten ugrunnet opphold presentere intensjonsavtalen i dens helhet for alle borettslagets andelseiere.

2: Generalforsamlingen fatter vedtak om eventuelle forbehold eller formulert økonomisk risiko i den ukjente intensjonsavtalen i tråd med nevnte forståelse av den ukjente avtalen med loven i hånd vil avvises på bakgrunn av manglende vedtak fra Generalforsamling. Borettslaget står fritt til å stemme både «ja» og «nei» til Varden Pluss helt uten økonomisk risiko.

Forslaget avvises av generalforsamlingen.

7. Gjennomgang av styrehonorar og styrets ansvarsområder

Sak fra Obiajuli Odu og Heidi Hansen. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det utarbeides en styreinstruks for styret i Varden borettslag.

8. Renoveringen og økonomi: Etterlysning av informasjon om kostnadsøkning

Sak fra Judith Birkeland. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

Vedtak:

Styrets innstilling1.

Kostnadene for den enkelte andelshaver. var oppe som tema også under beboermøtet den 12.februar.

2. Styret mener det har vært informert godt og riktig om felleskostnadene.

3. Styret deler innsenders frustrasjon over at fremtidige fellesutgifter ikke kan forutsies nøyaktig.

4. Det har vært presisert at disse er avhengige av det rentenivået som til enhver tid gjelder

5. Det har også vært presisert på alle møter, og i all informasjon, at de tallene vil har lagt frem er usikre estimater

6. Styret har og har hatt stor oppmerksomhet på dette, og vår rådgiver i Bonord konsulteres jevnlig om temaet, og har derfor også vært til stede på alle møter om renoveringen, inkludert beboermøtet den 12.2.

7. Kostnadene til renoveringen er under kontroll og følger det kostnadsbildet som ble vedtatt i EGF i april 2024.

8. Styret kan likevel ikke pålegges å fremskaffe annen informasjon enn den som er tilgjengelig, gitt det rentenivået som til enhver tid vedtas av Norges Bank.

9. Etterlysning av informasjonen om prosesser rundt Varden Pluss

Sak fra Judith Birkeland. Saken er vedlagt innkallingen i sin helhet.

Vedtak:

Generalforsamlingen 2025 pålegger styret å gjennomføre ekstraordinær GF der det avgjøres om Varden Pluss skal realiseres eller ikke innen utgangen av 2025.

10. Diverse spørsmål

Innsendt fra Magnar Steinsvik. Spørsmålene er vedlagt innkallingen i sin helhet.

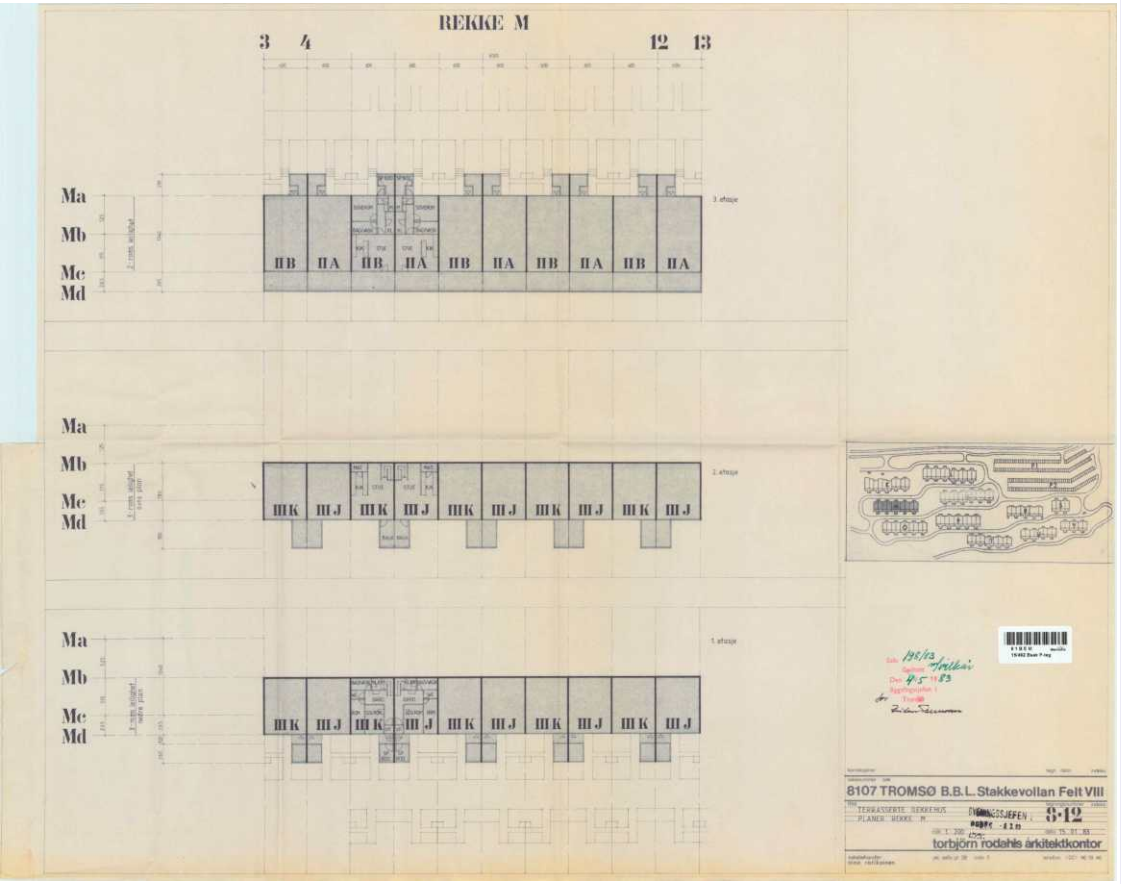
Vedtak:

Tatt til orientering. Oversendes byggeleder, styret følger opp.

Protokoll for Varden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svenn Arne Nielsen (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Heidi Hansen (sign.)	12.03.2025



GAR.NR. 8 B2

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr. 5739/84/OA/hj

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 198/83

Dato, avsluttende synsforr. 31.10.84

Arbeidssted	Nordøyavegen, Varden nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, B1 K
Arbeidets art	Ny-bygg
Bygningens art	Bolig 10 leiliheter 3 rom + kjøkken, 10 leil. 2 rom +kj.
Byggherre	Varden Borettslag v/Tromsø Boligbyggelag
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor, Oslo
Ansvarshavende	Ingeniørfirma F. Selmer, Tromsø

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Fullførelse utenomhus-arbeidet gjenstår.

9000 Tromsø, den 5. november 1984

bygningssjef

Odd Andresen

Grunnkart

Adresse: Varden 40, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/492/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 46336 m□

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

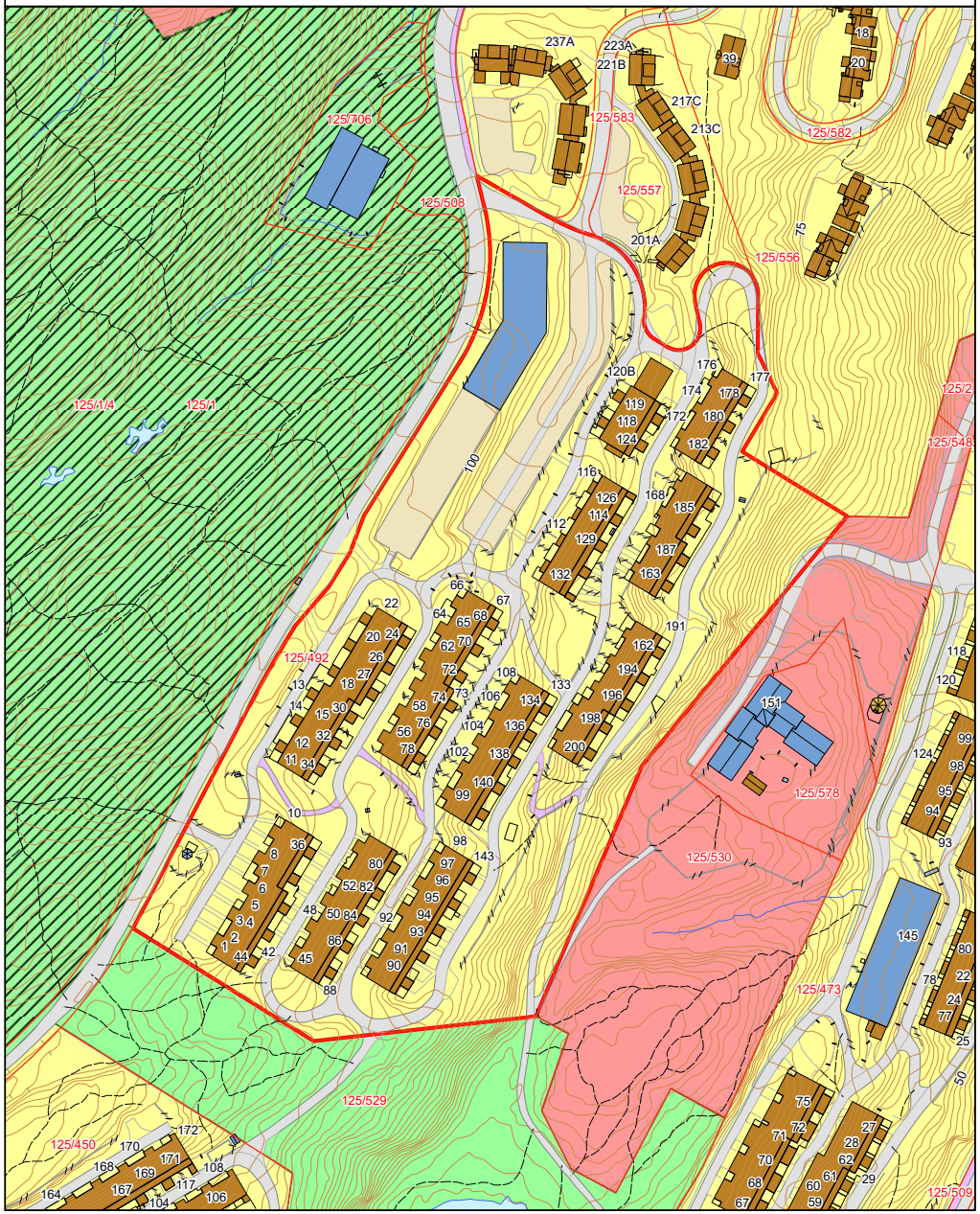
Adresse: Varden 40, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/492/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Næringvirksomhet nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

Adresse: Varden 40, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/492/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 1854
Ikrafttredelsesdato: 26.10.2022

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-14

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet
- Eiendomsgrense

Anlegg
- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje
- Sti

Vann linje
- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende

Reguleringsplan

- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 2010 - Veg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

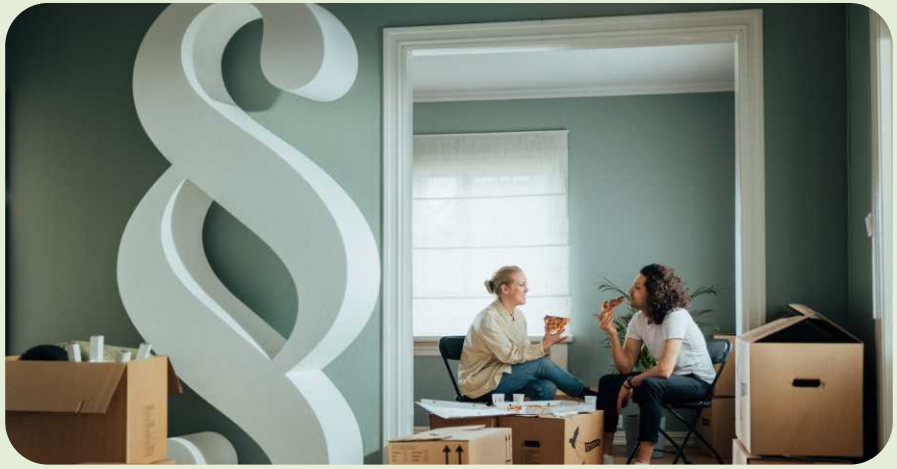
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

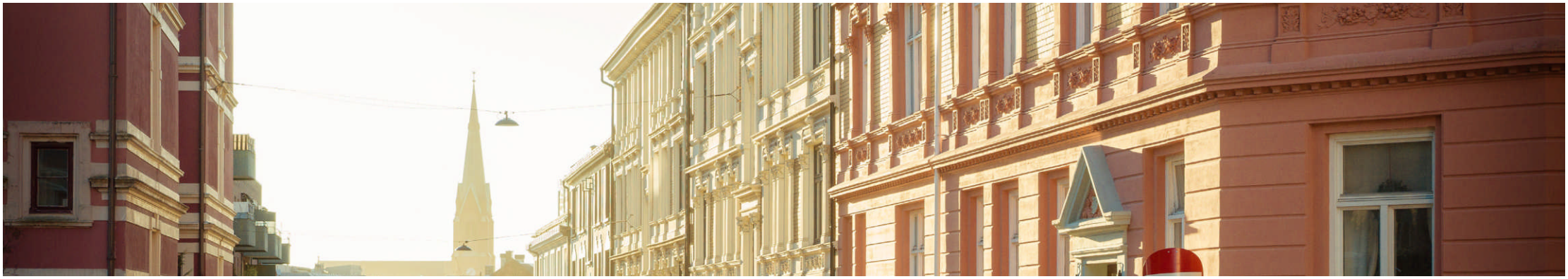
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20250027 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Varden 40, 9018 Tromsø.
Andelsnr. 305 i Varden Borettslag, org.nr. 950740124, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 20250027
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.06.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no