

Velkommen til

# Værnesgata 6A, 7503 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Værnesgata 6A
# 7503 Stjørdal

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 200 000,- | **BRA/BRA-i** | 83 / 72 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 2 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 201 090,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 1 219 290,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 3 420 380,- | **Byggeår** | 2007 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 12 903,- | **Etasje** | 1 |

**Energimerke** D

Eiendomsmegler 1 ved Lise Alstad presenterer: Værnesgata 6A, en meget attraktiv leilighet beliggende i hjertet av Stjørdal.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Romslig og luftig planløsning med mye naturlig lysinnslipp.
- Gjennomgående moderne og stilrene fargevalg.
- 2 soverom av gode størrelser.
- Gode oppbevaringsmuligheter.
- Delikat innglasset balkong + romslig markterrasse.
- P-plass.
- Meget sentral beliggenhet.

Velkommen til visning!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



**Lise Alstad**
Eiendomsmegler

+47 924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Værnesgata 6A, 7503 Stjørdal

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 1 i BORETTSLAGET VARNESTUNET 2, org.nr. 991900772, Stjørdal kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 3 419 290,- |
| Prisantydning | kr | 2 200 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 1 219 290,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 3 420 380,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 427 280,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 12 903,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnader renter IN: kr. 289,-
- Felleskostnader driftsdel: kr. 4.167,-
- Felleskostnad avdrag IN: kr. 1.907,-
- Andre tillegg: kr. 765,-
- Felleskostnader IN: kr .5.185,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 590,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 31 950 509,- pr 18-03-2025

**Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi**
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 17517, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 18.03.2025: 196 330
Andel av saldo: 68 636
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 ( siste termin 31.12.2027 )
3 mnd Nibor + margin
IN-lån

Lånenummer: 17518, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 18.03.2025: 6 882 998
Andel av saldo: 1 085 837
Første termin: 30.06.2011Neste avdrag: 30.06.2028 ( siste termin 31.12.2048 )
3 mnd Nibor + margin
IN-lån
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2028
utgjøre ca kr 4 361,00 per måned for denne boligen.

Lånenummer: 16364652708, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 18.03.2025: 1 611 122
Andel av saldo: 64 818
Første termin/første avdrag: 15.12.2021 ( siste termin 15.09.2039 )
Flytende rente

**IN-Ordning**
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning) på 2 av lånene, noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

**Sikringsordning**
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring 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.
Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning) på 2 av lånene, noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.
Annen formue: kr. 9.530,-

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

**Forretningsfører**
TOBB*
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 vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

**Areal**
BRA - i: 72 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 6 m²
BRA totalt: 83 m²
TBA: 14 m²

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 ganger 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**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 bestemtbolig. 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

**Parkering**
Det følger fast parkeringsplass til leiligheten.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 107, Bnr. 221, Stjørdal kommune.
Tomten disponeres av andelseierne.

**Byggeår**
2007 ifølge takstmann.

**Innhold**
Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang.
Sekundærrom:
1.etasje: Innglasset markterrasse.

**Standard**
1. etasje:
Stue: Laminat på gulv, malt overflate på vegger spilvegg. Malt overflate i himling. Varmepumpe og gulvvarme. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert platetopp, stekovn og kjøl/fryseskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Innglasset platting: Teppe på gulv, utvendig kledning på vegger og skyvedører i glass. Malt betong i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og sikringsskap.

**Beliggenhet**
Beliggenheten til Værnesgata 6A er spesielt gunstig fordi den ligger i nærheten av flere viktige fasiliteter og attraksjoner. Først og fremst ligger eiendommen i umiddelbar nærhet til Stjørdal sentrum, som er det administrative og kommersielle hjertet av kommunen. Her finner man et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og andre servicefasiliteter.

I tillegg er Værnesgata 6A beleilig plassert i nærheten av transportmuligheter. Stjørdal er kjent for sin nærhet til Trondheim lufthavn, Værnes, som er en av Norges største flyplasser. Dette gjør det enkelt for beboerne i Værnesgata 6A å reise både innenlands og internasjonalt. Det er også gode buss- og togforbindelser i området, slik at man enkelt kan komme seg til andre deler av Trøndelag og resten av landet.

**Adkomst**
Ta av fra E6 inn på E14 i retning Stjørdal sentrum. I andre rundkjøring, ta første avkjørsel til høyre. Hold til høyre inn i Værnesgata og følg denne til enden. Adkomst vil bli skiltet ved fellesvisning.

**Byggemåte**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det er utsendt ferdigattest den 08.12.2014.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Endringen består i at bod/arb er omgjort til soverom. Tiltaket er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr. oppdragsansvarlig

**Oppvarming**
Elektrisitet og varmepumpe.

**Energimerking**
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Internett- og tv-leverandør**
Kollektiv avtale med TELIA.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

**Radon**
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplan:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)
Gang/sykkelvei - Nåværende Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)
Gul sone iht. T-1442 Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)
Omforming Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)

Gjeldende regulering:
Boliger 1148.39m2
Felles avkjørsel 373.39m2
Felles gangareal Boliger 1148.39m2
Felles avkjørsel 373.39m2
Boliger 1148.39m2
Felles avkjørsel 373.39m2
Felles gangareal

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 850 759,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 403 037,-.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**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 eiendommen. 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 Midt-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 Midt-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 www.em1.no/personvern

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

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

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Eier**
Stein Vorpenes og Lillian Moen Vorpenes

**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**
DYREHOLD:
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

BORETTSLAGETS ØKONOMI:
Borettslaget viser til et positivt årsresultat i 2024 på kr. 4.166.346,-.
Borettslaget viser til et positivt årsresultat i 2023 på kr. 1.545.234,-.
Borettslaget viser til et positivt budsjettert årsresultat i 2025 på kr. 291.052,-.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
Ingen opplysninger oppgitt.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Ingen opplysninger oppgitt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ingen opplysninger oppgitt.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
Ingen opplysninger oppgitt.

GENERELT
Ingen opplysninger oppgitt.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke  kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 1.882,-
Fotograf kr. 5.880,-
Tilstandsrapport kr. 9.450,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.520,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Anders Tannvik i Takst-Forum Trøndelag AS den 22-04-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3: TG2:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG-3):
- Branntekniske forhold.
 Brannslokningsutstyr er over 10 år gammelt.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG-2):
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres ujevnheter/ skjevheter i terrassegulv på utsiden av innglasset del.
I innglasset del opplyses det av selger at det er etablert isopor under teppe slik at dette gir noe ujevnheter.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Justering av terrassegulv må påregnes for å lukke avviket.

- Radon.
Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendige dører.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres at dørblad inn til soverom er skjev som gjør at det vil tette dårlig mellom dørblad og dørkarm.
Dørblad mellom gang og stue mangler.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Justering av dør må påregnes. Det kan ikke utelukkes at det må etableres nytt dørblad.
Dørblad må skaffes mellom gang og stue.

- Overflater gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

- Sluk, membran og tettesjikt.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er ved kontroll av sluk ikke påvist at membran er ført under klemring.
Det registreres smurt membran eller lignende på oversiden av klemring.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
Det anbefales å installere et tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på overflater samt at sluk bør rengjøres jevnlig.
Med påviste forhold er det en risiko for at vann kan trenge inn under membransjiktet.
Oppgradering av tettesjikt og fallforhold må på sikt påregnes.

- Sanitærutstyr og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Det er påvist svelling i nedre del av dører på servantskap.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
For å lukke avviket må det foretas tiltak på skapdører.

- Overflater og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er svelling/ sprekker i bunnplate under kjøkkenvask.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
For å lukke avviket bør det gjennomføres tiltak.

- Vannledninger.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rørskap er plassert på bad og har manglende nøkkel. Det er derfor ikke foretatt kontroll av skap eller stoppekran da denne ikke er påvist andre steder.
TG 2 settes grunnet manglende adkomst.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

- Varmesentral.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Elektrisk anlegg.
Se vedlagt tilstandsrapport.

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

**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**
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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 mangelsansvarkan 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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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.

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 1 kvm.

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.

**Vedlegg**
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert:
- Tilstandsrapport
Datert: 22.04.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
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**
Lise Alstad
Eiendomsmegler
Telefon: 924 58 557
E-post: anne-lise.alstad@em1.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















gorenje




Villeroy
PyroClean


Hisense




Hisense















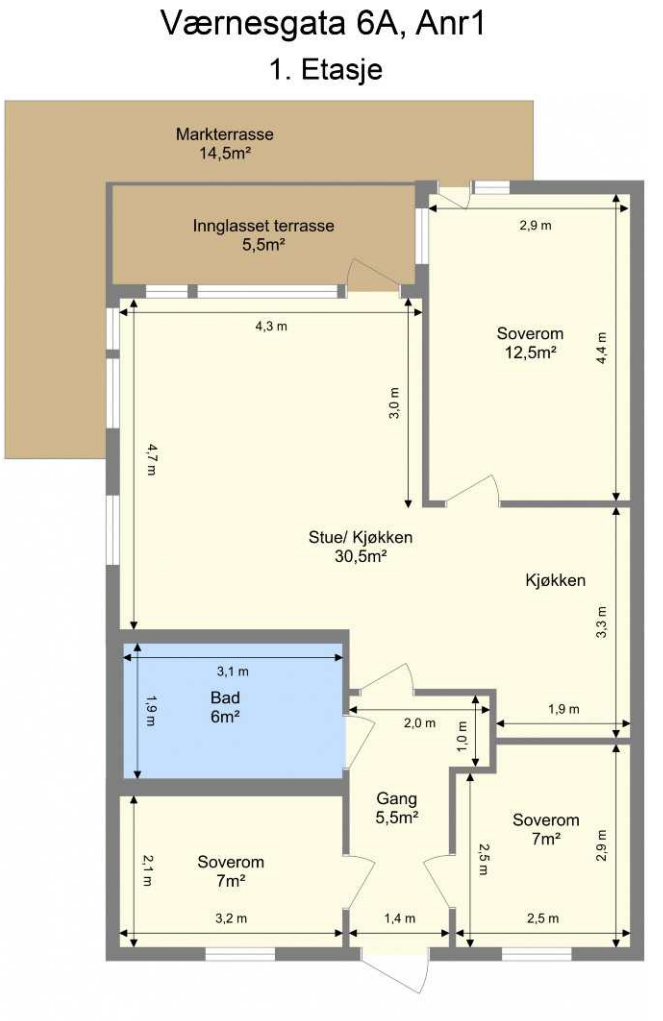







MITSUBISHI ELECTRIC

# Plantegning




Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

*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.*



*Velkommen til visning!*

# VÆRNESGATA 6A

## Nabolaget Værnesmoen - vurdert av 11 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Stjørdal stasjon** | | **6 min** |
| Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670 | | 0.5 km |
| **Stjørdal stasjon** | | **7 min** |
| Linje F7, R60, R70 | | 0.6 km |
| **Trondheim Værnes** | | **7 min** |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Halsen barneskole (1-7 kl.)** | | **14 min** |
| 367 elever, 22 klasser | | 1.3 km |
| **Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)** | | **21 min** |
| 85 elever, 8 klasser | | 1.9 km |
| **Fagerhaug International School (1-10 kl.)** | | **21 min** |
| 135 elever, 10 klasser | | 1.9 km |
| **Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)** | | **13 min** |
| 312 elever, 24 klasser | | 1.1 km |
| **Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)** | | **22 min** |
| 488 elever, 36 klasser | | 1.9 km |
| **Ole Vig videregående skole** | | **18 min** |
| 82 klasser | | 1.6 km |
| **Aglo videregående skole** | | **13 min** |
| 8 klasser | | 10.9 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Circle K Stjørdal** | **3 min** |
| **Stjørdal Supercharger** | **3 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

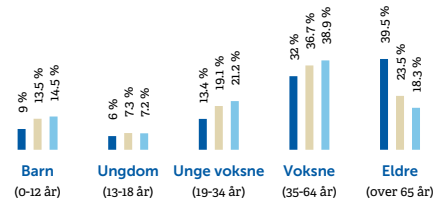
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Værnesmoen | 389 | 226 |
| Stjørdal | 11 692 | 5 711 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Midtheim barnehage (1-5 år)** | | **10 min** |
| 47 barn | | 0.8 km |
| **Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)** | | **13 min** |
| 44 barn | | 1.1 km |
| **Husbymyra barnehage (1-5 år)** | | **17 min** |
| 43 barn | | 1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Coop Prix Stjørdal** | | **3 min** |
| PostNord | | 0.2 km |
| **Kiwi Mindes Hus** | | **4 min** |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 82/100

## GATEPARKERING

Lett 81/100

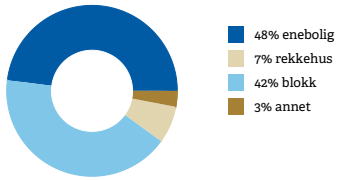
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 78/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Værnesmoen - balløkke** | | **5 min** |
| Ballspill | | 0.5 km |
| **Halsen barne- og ungdomsskole** | | **12 min** |
| Ballspill | | 1.1 km |
| **Fitnesspoint Stjørdal** | | **7 min** |
| **Impulse Treningssenter Stjørdal** | | **7 min** |

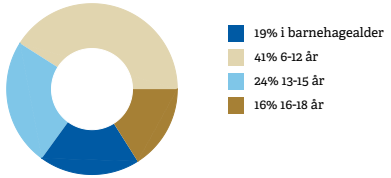
## BOLIGMASSE



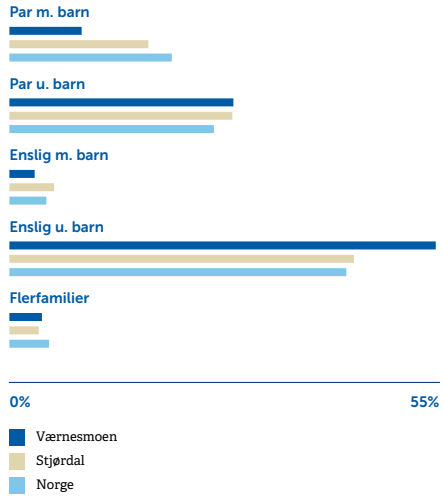

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Domus Kjøpesenter Stjørdal** | **8 min** |
| **Boots apotek Stjørdal** | **6 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



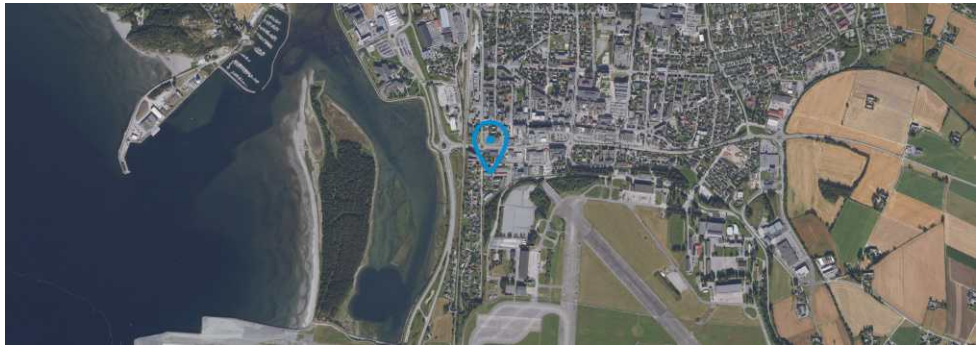

## FAMILIESAMMENSETNING

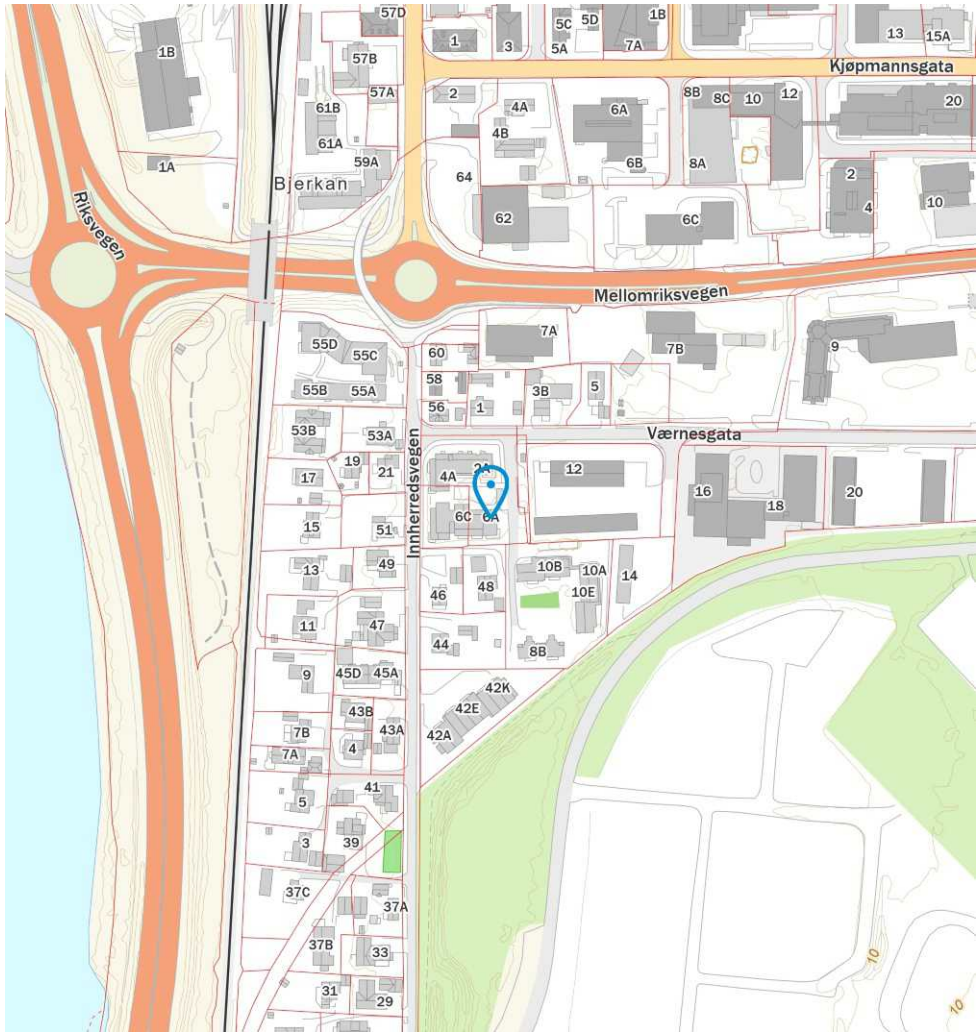



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **34%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **42%** | **54%** |
| **Separert** | **11%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **13%** | **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



bankID SIGNERT 24.04.2025 Moen, Lillian
bankID SIGNERT 24.04.2025 Vorpenes, Stein

# 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

Lillian Moen Vorpenes

Stein Vorpenes

## Boligen

Værnesgata 6A
7503 STJØRDAL

5035-107/221/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## 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?

• **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**



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Værnesgata 6A , 7503 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 107, bnr. 221
Andelsnummer 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 72 m²**



**Befaringsdato:** 24.03.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21411-1215 **Referansenummer:** JG3065

**Autorisert foretak:** Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:**

TAKST-FORUM TRØNDELAG

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.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

**Rapportansvarlig**

Anders Tannvik
Uavhengig Takstingeniør
at@tft.no
919 13 498





# 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.

# 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





Værnesgata 6A , 7503 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 221
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

# Beskrivelse av eiendommen

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert markterrasse der deler er innglasset med skyvedører.
Det er lagt teppegulv på delen som er innglasset og terrassegulv på trebjelkelag som er lagt på bakkenivå.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekk er funksjonstestet med papir og det registreres sug i kanalen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe på stue.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på soverom med automatsikringer.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

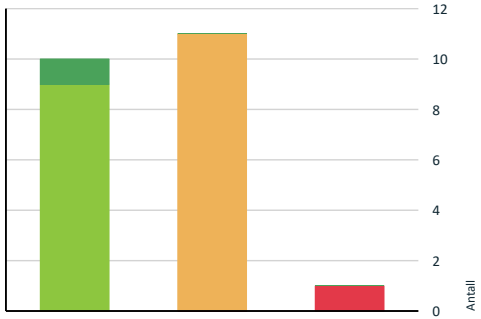
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig byggemeldt bod er i dag endret til soverom. Endringen er ikke omsøkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

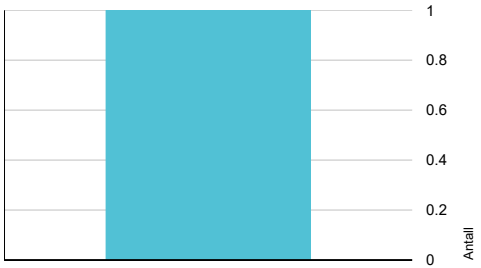
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |



Værnesgata 6A , 7503 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 221
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Bygningen er tatt i bruk i 2007.

**Anvendelse**

**Standard**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Vedlikehold**

### UTVENDIG

**TG 1 Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**TG 1 Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er etablert markterrasse der deler er innglasset med skyvedører.
Det er lagt teppegulv på delen som er innglasset og terrassegulv på trebjelkelag som er lagt på bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres ujevnheter/ skjevheter i terrassegulv på utsiden av innglasset del.

I innglasset del opplyses det av selger at det er etablert isopor under teppe slik at dette gir noe ujevnheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Justering av terrassegulv må påregnes for å lukke avviket.

### INNVENDIG

**TG 1 Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

**TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres at dørblad inn til soverom er skjev som gjør at det vil tette dårlig mellom dørblad og dørkarm.

Dørblad mellom gang og stue mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Justering av dør må påregnes. Det kan ikke utelukkes at det må etableres nytt dørblad.

Dørblad må skaffes mellom gang og stue.

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

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

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**



Værnesgata 6A , 7503 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 221
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ved kontroll av sluk ikke påvist at membran er ført under klemring.

Det registreres smurt membran eller lignende på oversiden av klemring.

**Konsekvens/tiltak**
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det anbefales å installere et tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på overflater samt at sluk bør rengjøres jevnlig.
Med påviste forhold er det en risiko for at vann kan trenge inn under membransjiktet.
Oppgradering av tettesjikt og fallforhold må på sikt påregnes.



ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling i nedre del av dører på servantskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det foretas tiltak på skapdører.

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

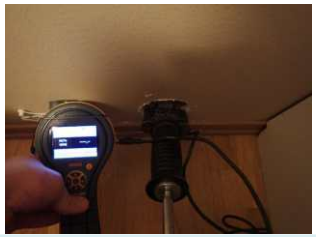
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det registreres sug i kanalen.

ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8%

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er svelling/ sprekker i bunnplate under kjøkkenvask.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å lukke avviket bør det gjennomføres tiltak.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk fungerte ved en enkel test.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rørskap er plassert på bad og har manglende nøkkel. Det er derfor ikke foretatt kontroll av skap eller stoppekran da denne ikke er påvist andre steder.

TG 2 settes grunnet manglende adkomst.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten.



Værnesgata 6A , 7503 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 221
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

# Tilstandsrapport

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Plassert under kjøkkenbenk. Tilkoblet med vanlig stikkontakt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### 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.*

Elektrisk skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på soverom med automatsikringer.

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.
   **2007**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **De**

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?
   **Ja Det er opplyst om at det er foretatt et el-tilsyn i 2017, men dokumentasjon er ikke fremvist.**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent**

**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?
    **Nei**

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 Med bakgrunn i manglende dokumentasjon på anlegget bør det gjennomføres en el-kontroll.**

## TG 3 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske 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?
   **Ja brannslokkingsapparat er over 10 år.**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Værnesgata 6A , 7503 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 221
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

# Tilstandsrapport



# 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

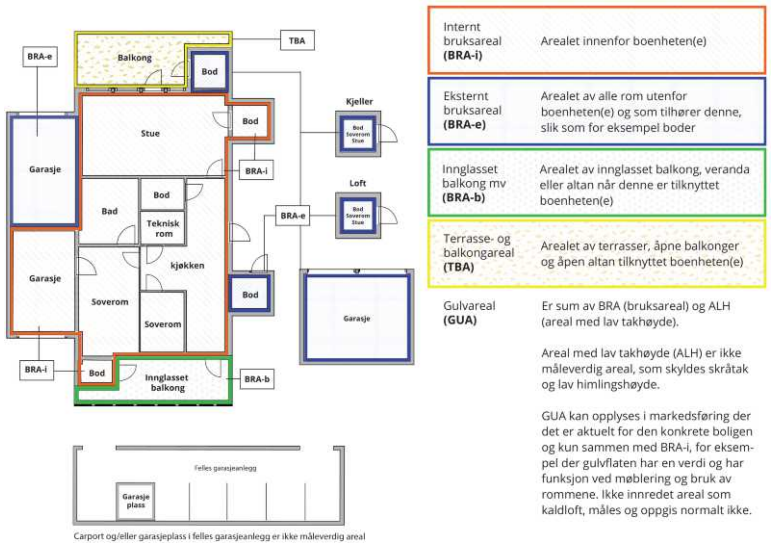
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.



Værnesgata 6A , 7503 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 221
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | 72 | | 6 | 78 | 14 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **72** | **5** | **6** | | **14** |
| **SUM BRA** | **83** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Kjøkken, Stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Opprinnelig byggemeldt bod er i dag endret til soverom. Endringen er ikke omsøkt.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## 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) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 72 | 11 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.3.2025 | Anders Tannvik | Takstingeniør |
| | Stein Vorpenes | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5035 STJØRDAL | 107 | 221 | | 0 | 2303.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Værnesgata 6A

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Varnestunet 2

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /BORETTSLAGET VARNESTUNET 2 | 991900772 | | | Vorpenes Lillian Moen, Vorpenes Stein |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
1

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 36 735 000 | 2007 |



Værnesgata 6A , 7503 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 221
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 18.03.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Plantegninger | 18.03.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Fra Infoland | 26.03.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger fra kommunens arkiv | 26.03.2025 | Plantegning 1. etasje | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 08.12.2014 | Det er gitt ferdigattest for nybygg to boligblokker og riving av bestående bebyggelse. | Gjennomgått | | Nei |
| Standardbeskrivelse | 02.04.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | 22.04.2025 | Egenerklæring er purret på, men ikke mottatt. | Eksisterer Ikke | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.04.2025 | |

# 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.

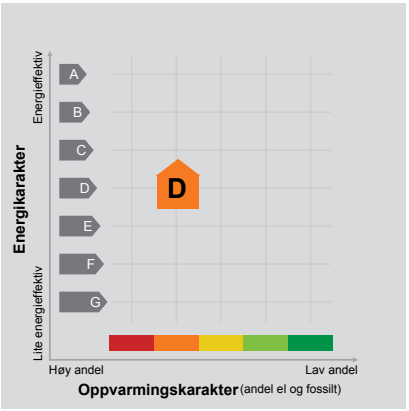




enova

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Værnesgata 6A |
| Postnummer | 7503 |
| Sted | STJØRDAL |
| Kommunenavn | Stjørdal |
| Gårdsnummer | 107 |
| Bruksnummer | 221 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 24260453 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-97559 |
| Dato | 26.03.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2007 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 72 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

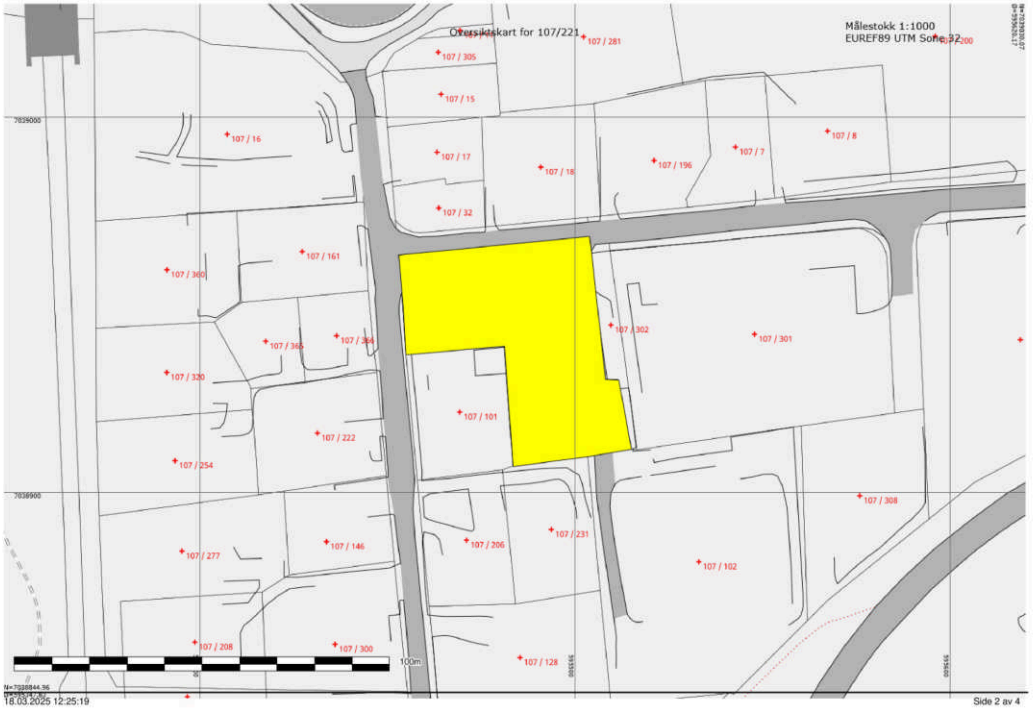
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

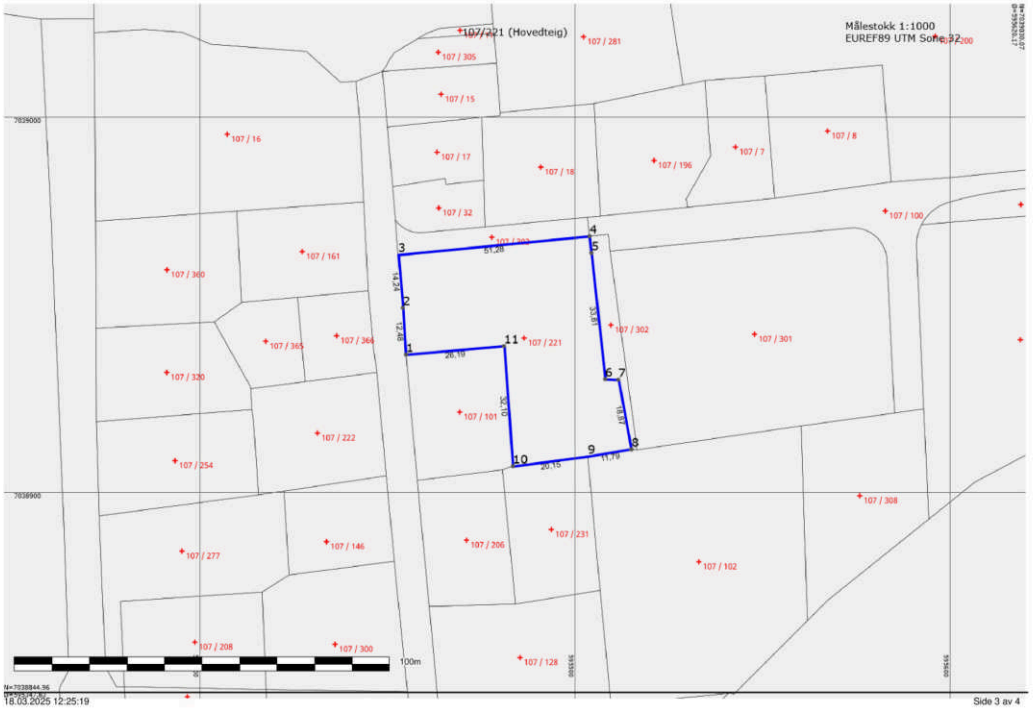
### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

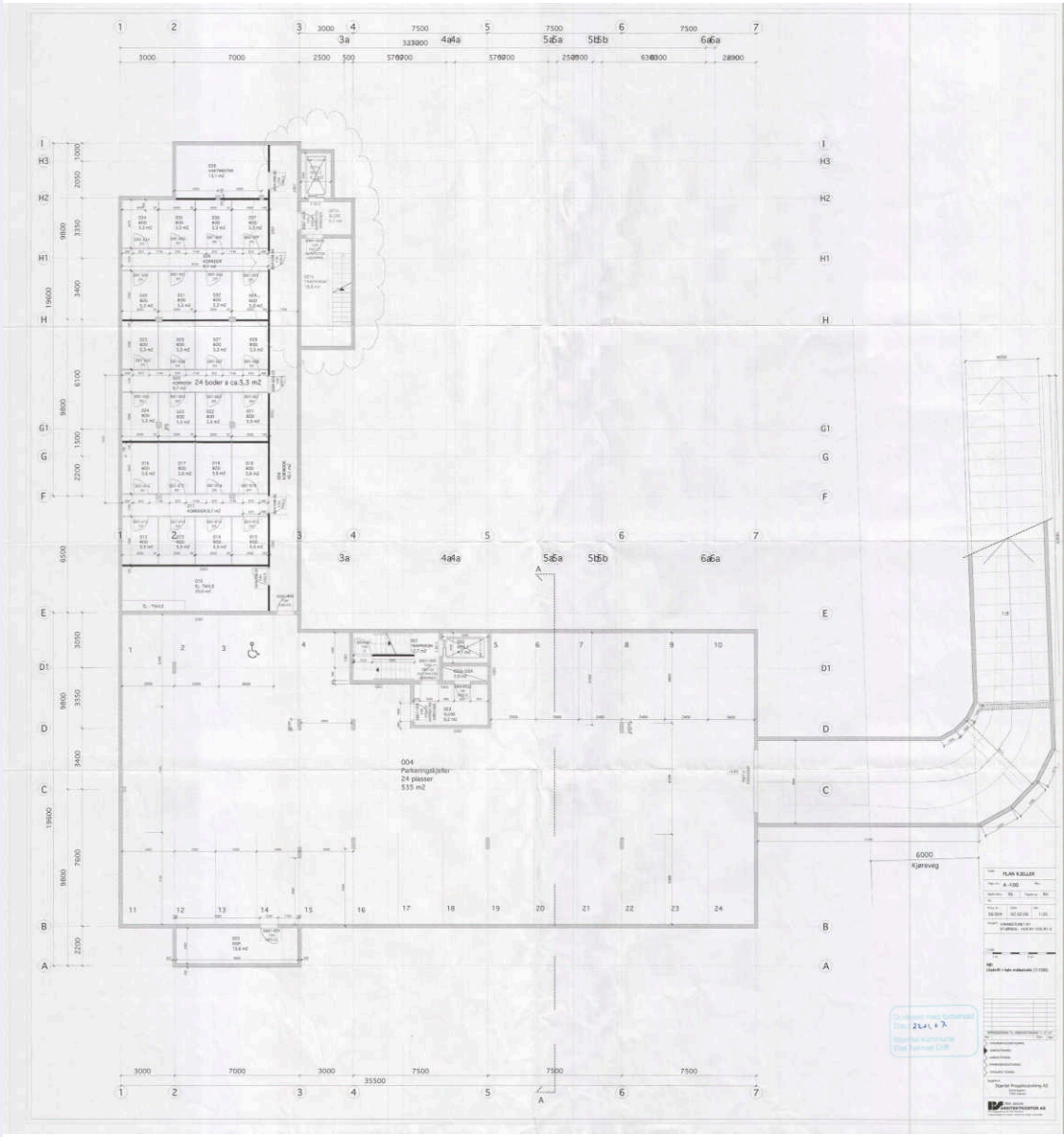
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

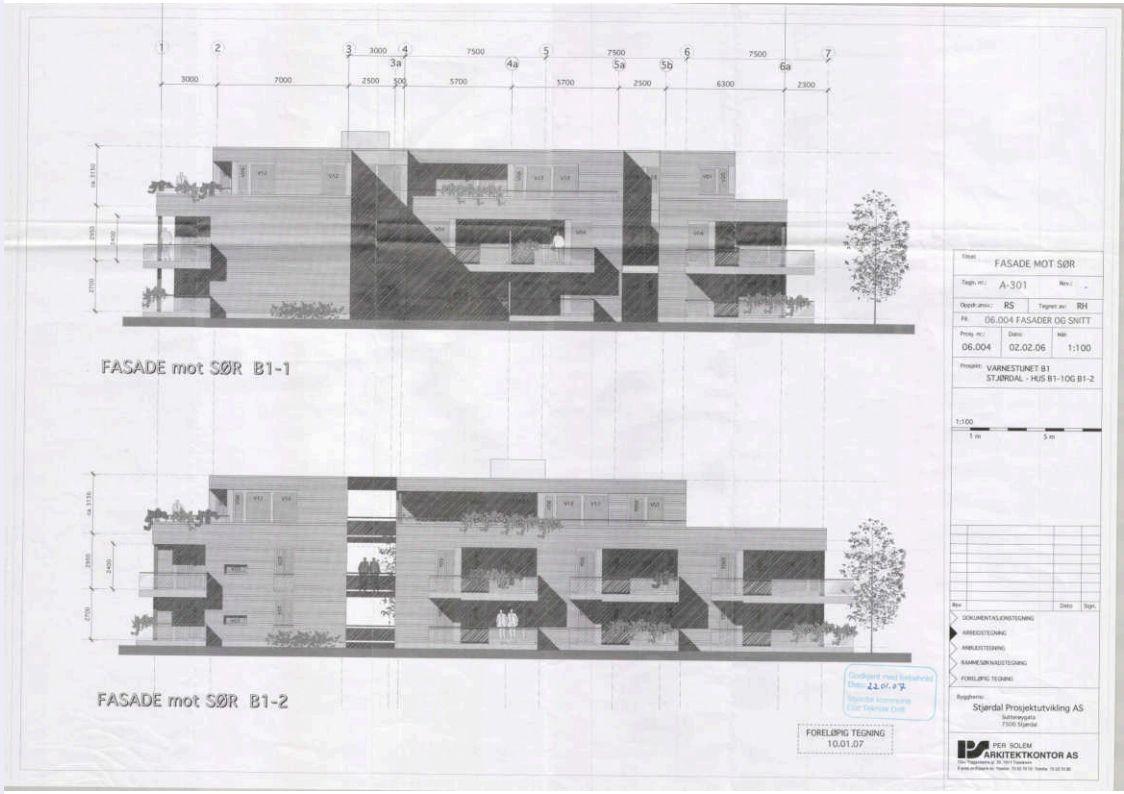
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



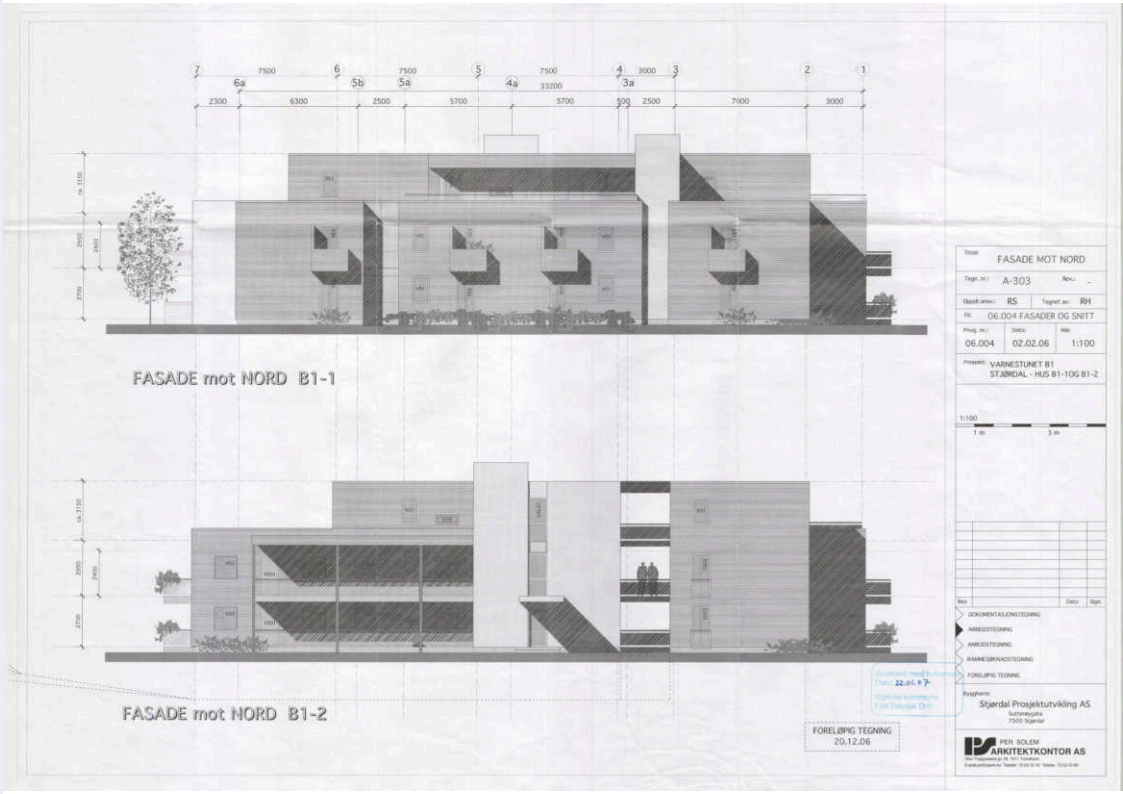

107/221 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
107 / 281
107 / 305
107 / 15
107 / 16
107 / 17
107 / 18
107 / 196
107 / 7
107 / 8
107 / 32
107 / 100
107 / 161
107 / 360
107 / 365
107 / 364
107 / 320
107 / 222
107 / 254
107 / 277
107 / 146
107 / 206
107 / 231
107 / 102
107 / 308
107 / 208
107 / 300
107 / 128
107 / 101
107 / 302
107 / 301
100m
18.03.2025 12:25:19
Side 3 av 4

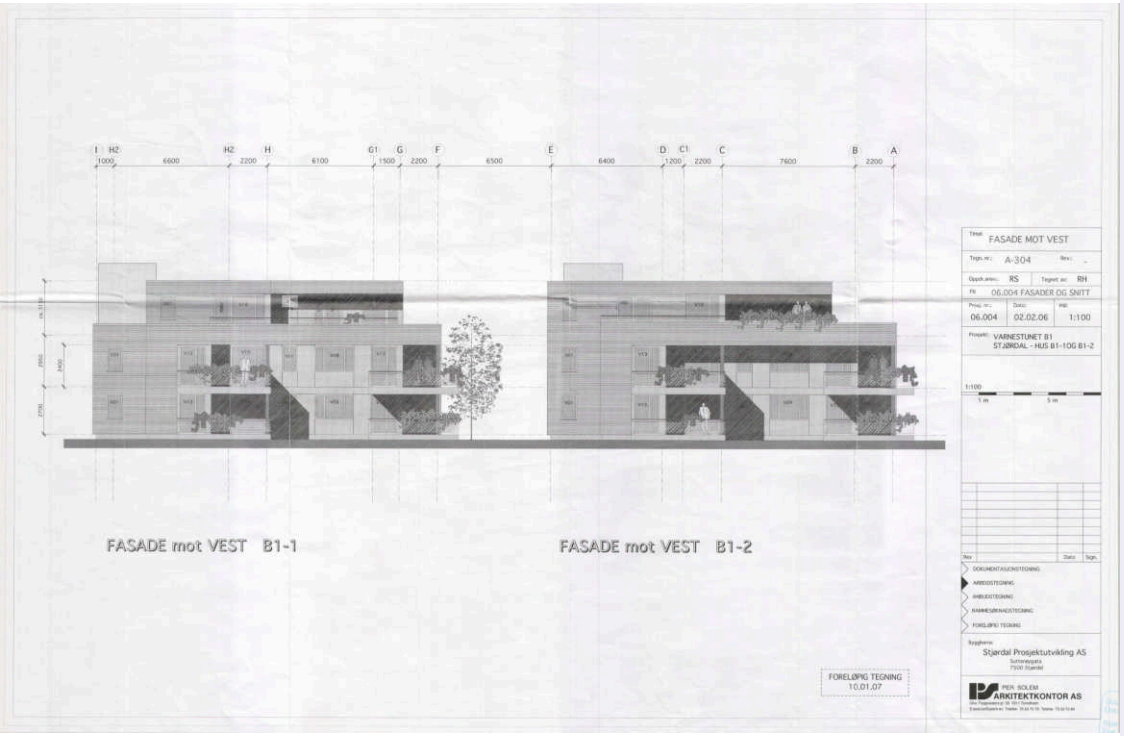

004
Parkeringsdekker
24 plasser
535 m2
6000
kjøreveg

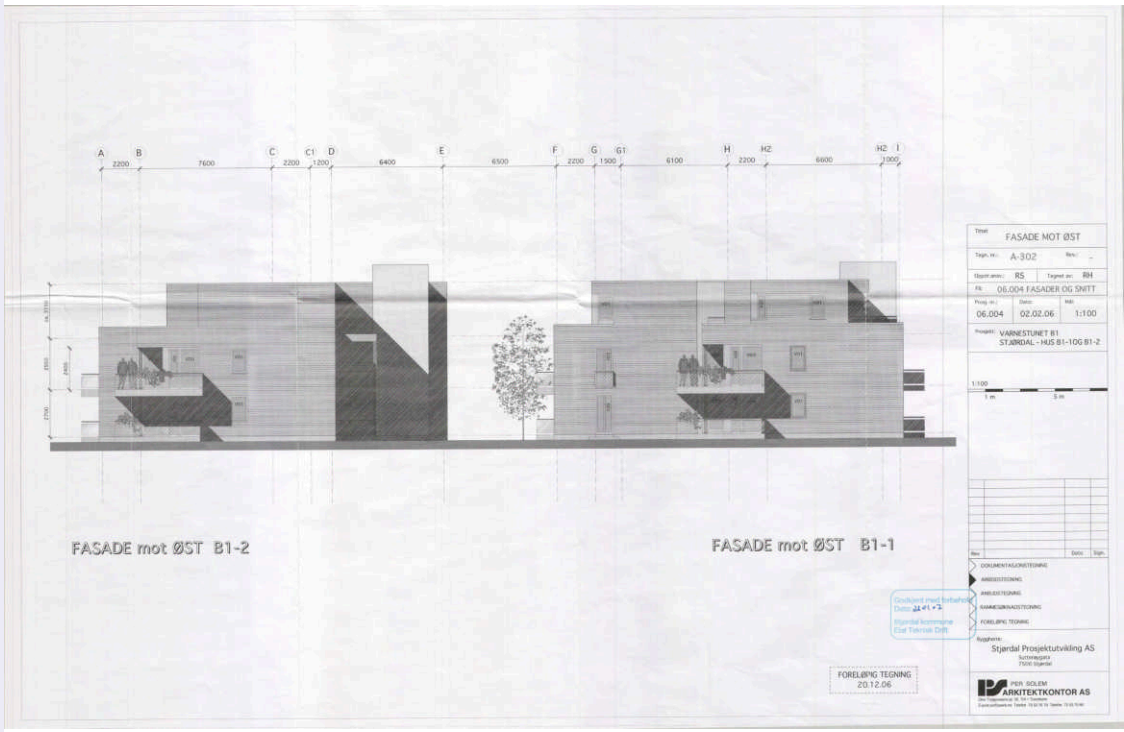

HUS B1-1


FASADE mot SØR B1-1
FASADE mot SØR B1-2
FASADE MOT SØR
A-301
RS
RH
06.004 FASADER OG SNITT
06.004
02.02.06
1:100
VARNESTUNET B1
STJØRDAL - HUS B1-10G B1-2
FORELØPIG TEGNING
10.01.07
Stjørdal Prosjektutvikling AS
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS


HUS B1-1


FASADE mot NORD B1-1
FASADE mot NORD B1-2
FASADE MOT NORD
A-303
RS
RH
06.004 FASADER OG SNITT
06.004
02.02.06
1:100
VARNESTUNET B1
STJØRDAL - HUS B1-1OG B1-2
FORELØPIG TEGNING
20.12.06
Stjørdal Prosjektutvikling AS
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS


I H2 H2 H G1 G F E D C1 C B A
1000 6600 2200 6100 1500 2200 6500 6400 1200 2200 7600 2200
FASADE mot VEST B1-1
FASADE mot VEST B1-2
Tittel: FASADE MOT VEST
Tegn. nr.: A-304
Rev.:
Oppdr.ansv.: RS
Tegnet av: RH
Fil: 06.004 FASADER OG SNITT
Prosj. nr.: 06.004
Dato: 02.02.06
Mål: 1:100
Prosjekt: VARNESTUNET B1
STJØRDAL - HUS B1-10G B1-2
1:100
1 m 5 m
Rev
Dato
Sign.
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
RAMMESØKNADSTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Byggherre:
Stjørdal Prosjektutvikling AS
Sutterveggata
7500 Stjørdal
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
FORELØPIG TEGNING
10.01.07


A B C C1 D E F G G1 H H2 H2 I
2200 7600 2200 1200 6400 6500 2200 1500 6100 2200 6600 1000
FASADE mot ØST B1-2
FASADE mot ØST B1-1
Tittel: FASADE MOT ØST
Tegn. nr.: A-302
Rev.:
Oppdr.ansv.: RS
Tegnet av: RH
Fil: 06.004 FASADER OG SNITT
Prosj. nr.: 06.004
Dato: 02.02.06
Mål: 1:100
Prosjekt: VARNESTUNET B1
STJØRDAL - HUS B1-10G B1-2
1:100
1 m 5 m
Rev
Dato
Sign.
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
RAMMESØKNADSTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Byggherre:
Stjørdal Prosjektutvikling AS
Sutterveggata
7500 Stjørdal
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
FORELØPIG TEGNING
20.12.06




**Enhet arealforvaltning**

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

SOLEM ARKITEKTUR AS
Erling Skakkes gate 49B
7012 TRONDHEIM

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 2014/8951-2<br>Bes oppgitt ved henvendelse. | Ivar Skjelstad | 08.12.2014 |

**107/101 107/221 Værnesgata 2, 4, 6 - nybygg to boligblokker, riving av bestående bebyggelse - ferdigattest**

Saken er behandlet som vedtaksnr. 836/14 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for nybygg av to boligblokker og riving av bestående bebyggelse i Varnestunet 2 på eiendommen gnr 107 bnr 101, 221.

Tidligere saksnr.: Fullmaktsak 645/06, 672/06, 725/06, 914/06, 43/07, 959/07
Tiltakshaver: Stjørdal Prosjektutvikling AS, Sutterøygt. 11, 7502 STJØRDAL
Søker: Solem Arkitektur AS, Erling Skakkes gt. 49B, 7012 TRONDHEIM
Ansvarlig for utførelsen: KONE AS, NTE VVS AS, Bakco AS, Br. Halle AS, Malvik Everk AS, Betonmast Trøndelag AS (tidl. Prima-Hus AS), Spennarmering AS

Tiltaket følger lovverket og de tekniske bestemmelser som gjaldt ved søknad og prosjektering i 2006.

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelse for tiltaket, og det er ingen mangler ved bygget. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

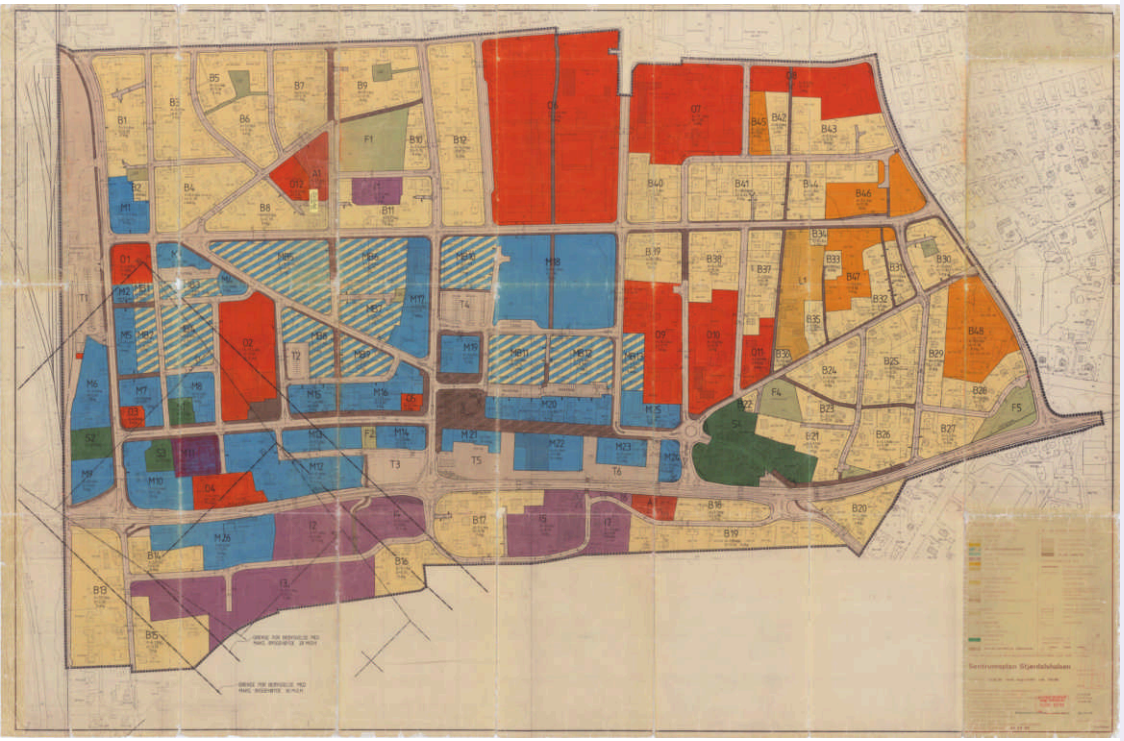
Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/sign

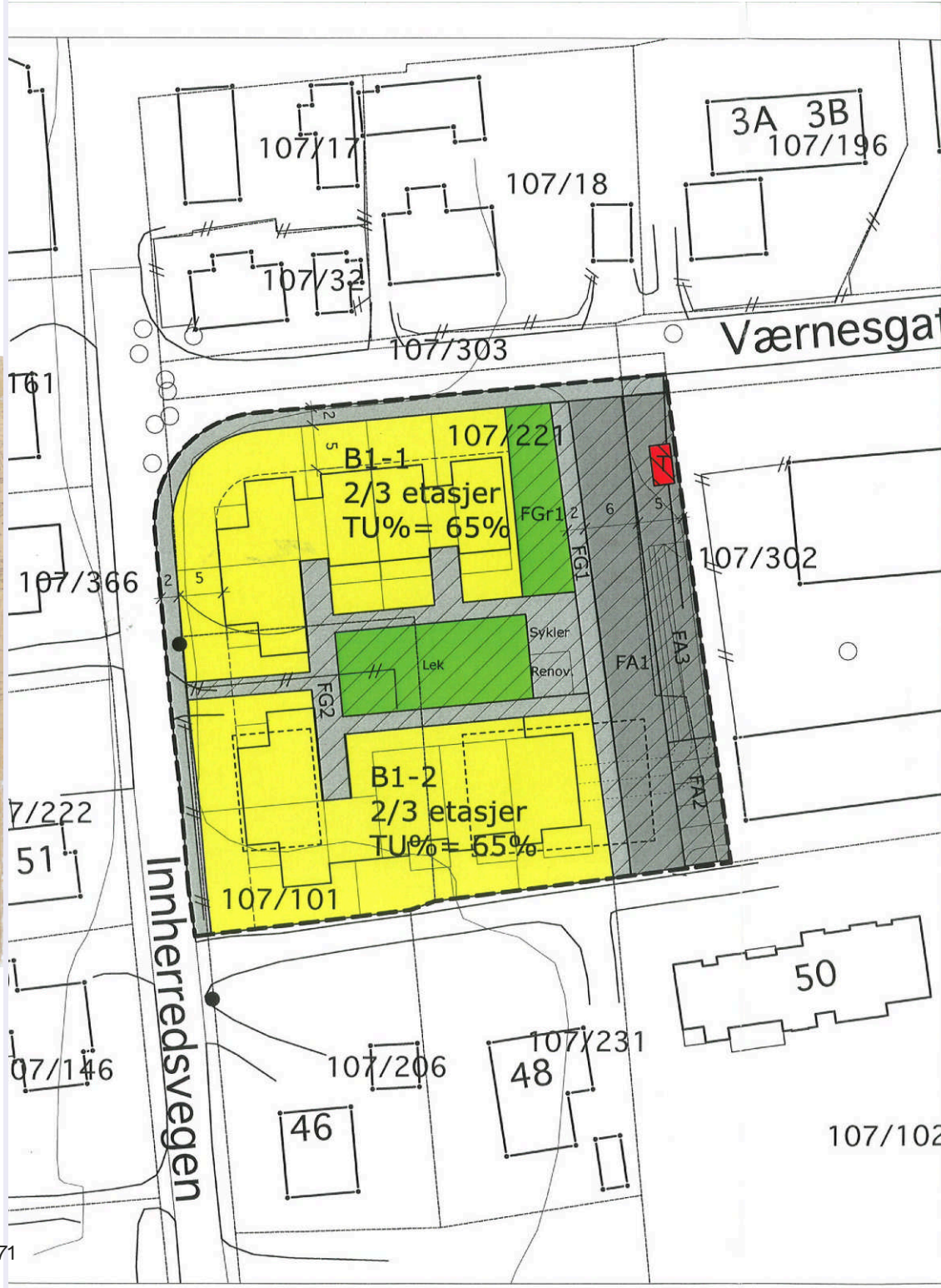
Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

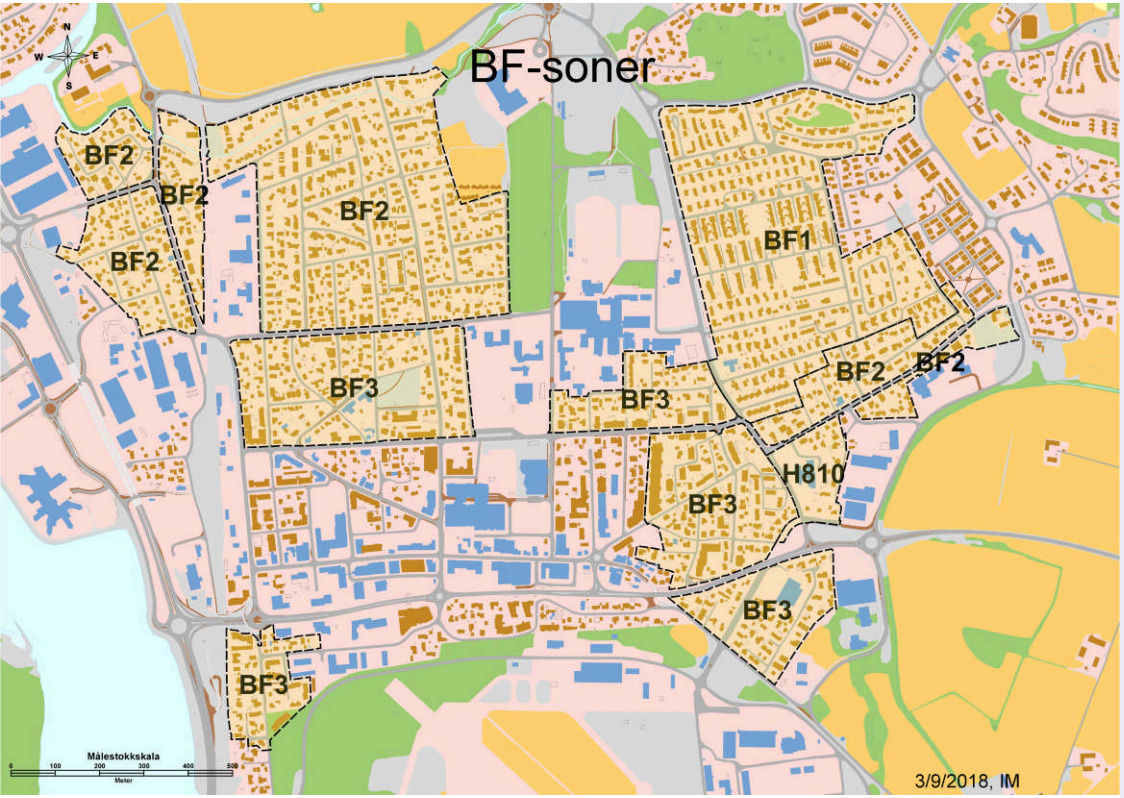
*Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.*

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no




107/17
107/18
3A 3B
107/196
107/32
107/303
Værnesgat
161
107/221
B1-1
2/3 etasjer
TU%= 65%
FGr1
FG1
107/302
107/366
Sykler
Lek
Renov.
FA1
FA3
FG2
B1-2
2/3 etasjer
TU%= 65%
FA2
107/101
7/222
51
50
Innherredsvegen
107/231
07/146
107/206
48
46
107/102



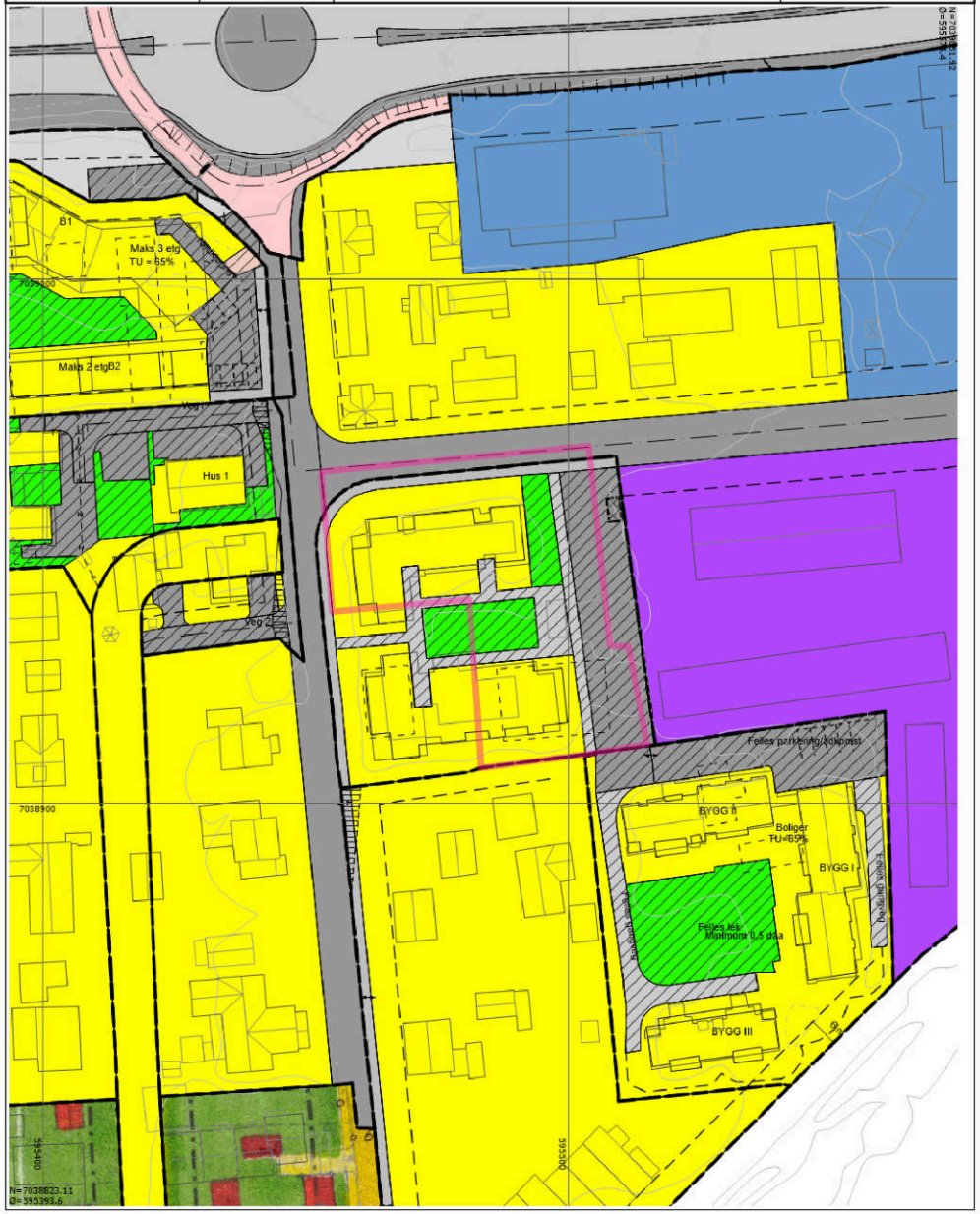



Stjørdal kommune

# Reguleringsplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 107 | Bnr: 221 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Værnesgata 2A<br>7503 STJØRDAL, m.fl. | | | |
| Annen info: | Sentrumsplan Stjørdalshalsen | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve
- RpGrense
- Brukar
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Industri
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Felles grøntareal
- Gang-/sykkelveg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Bru
- Trase for teknisk infrastruktur
- RpFormålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert parkeringsfelt
- Frisiktsone ved veg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Høydekurve
- RpFareGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Høyspenningsanlegg
- Forretning
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Kjøreveg
- RasterPlaner

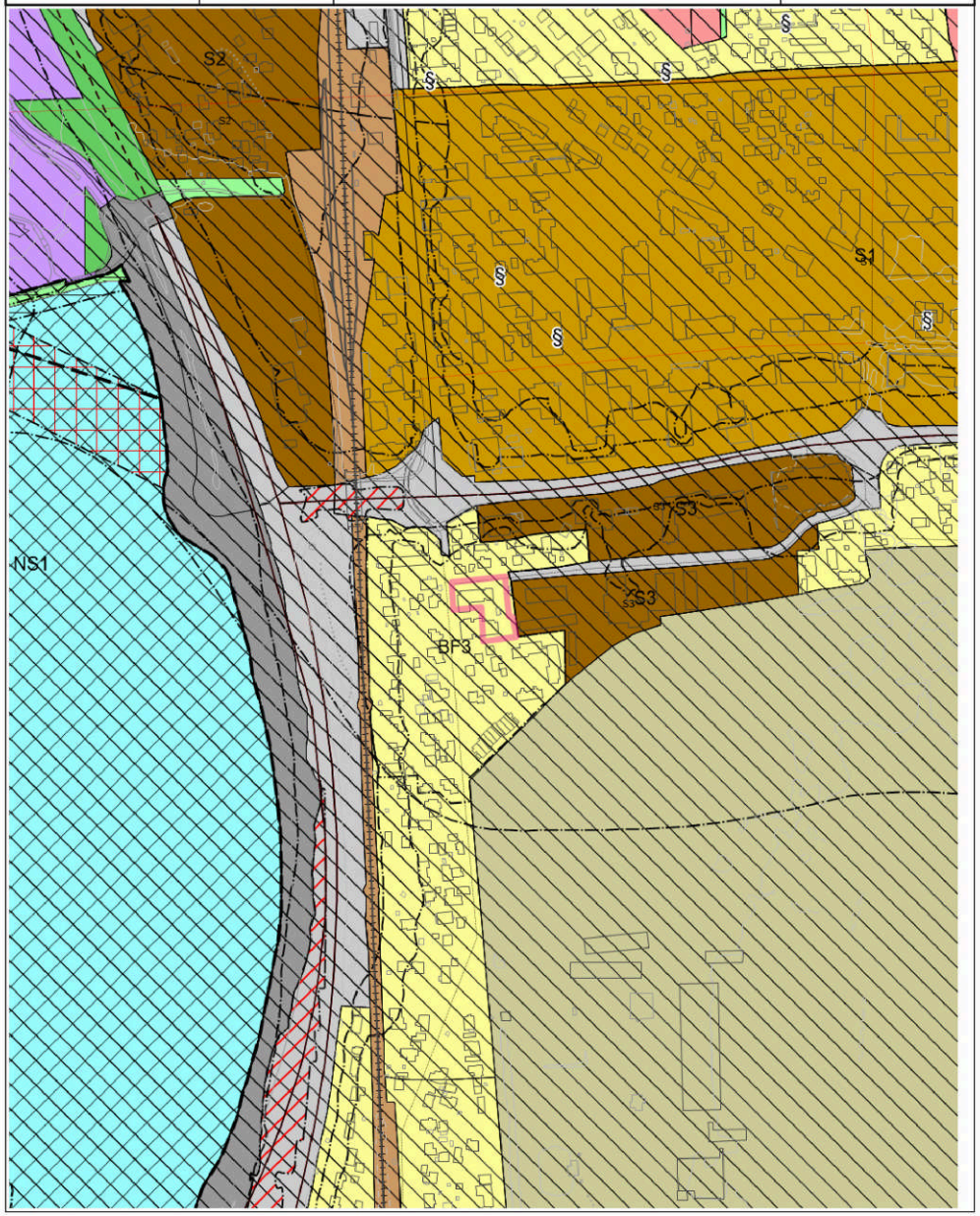


# Utsnitt kommuneplan

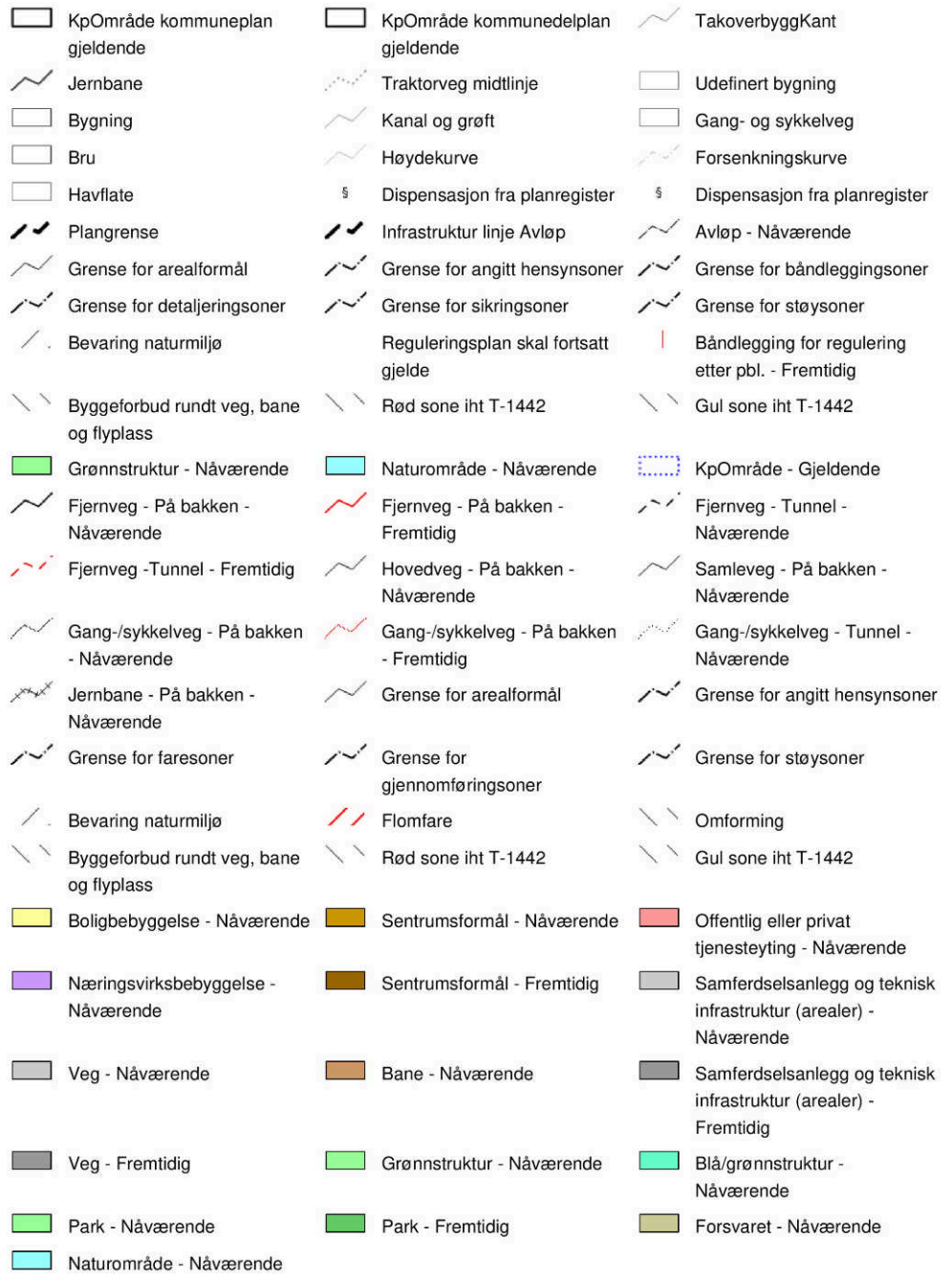
Stjørdal kommune

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 107 | Bnr: 221 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Værnesgata 2A<br>7503 STJØRDAL, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:5000



# Tegnforklaring






# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Varnestunet 2 thursday 14.03.2024 kl. 18:00 - Viva Napoli Stjørdal..

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Forslag : Kirsti Rikardsen

**Vedtak:**
Valgt ble: Kirsti Rikardsen

### 1.2 Valg av sekretær

Forslag: Gerd Vennatrø

**Vedtak:**
Valgt ble: Gerd Vennatrø

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

Tone Henriksen

**Vedtak:**
Valgt ble: Tone Henriksen

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Stemmeberettigede: 13

Fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede : 13

**Vedtak:**
Antall andelseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:13

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Godkjent

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2023

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet ble godkjent

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonoraret indeksreguleres

**Vedtak:**
Styrehonnorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 56.500

## 4. Øker til 2 vaktmestere i borettslaget.

Styret foreslår og øke antall vaktmestere fra 1 til 2 stk.

dette blir ca. 300 arbeidstimer til sammen, Dette er lagt inn i budsjettet for 2024.

**Vedtak:**
Vi øker til 2 vaktmestere, i henhold til vedtatt budsjett for 2024.

## 5. Mating av fugler

Mating av fugler fører til at det tiltrekker seg skadedyr rund borettslaget, dette er uheldig.

Styret foreslår at mating av fugler forbys og innlemmes i lagets husordensregler.

**Vedtak:**
Nytt punkt i husordensreglene: Mating av fugler skal ikke forekomme i og rundt borettslaget.

## 6. Valg

### 6.1 Styremedlem for 2 år

**På valg: Wenche Petersen og Gerd Vennatrø**

**Vedtak:**
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Wenche Petersen og Gerd Vennatrø



### 6.2 Varamedlem for 1 år

**På valg: Randi Byberg og Iver Pehrson**

**Vedtak:**
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Randi Byberg og Iver Pehrson

Protokoll for Borettslaget Varnestunet 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kirsti Rikardsen (sign.) | 16.03.2024 |
| Sekretær | Gerd Vennatrø (sign.) | 14.03.2024 |
| Protokollvitne | Tone Henriksen (sign.) | 15.03.2024 |



# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Varnestunet 2

**Tid: Torsdag 14.03.2024 - kl. 18:00**
**Sted: Viva Napoli Stjørdal.**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

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

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

## 4. Øker til 2 vaktmestere i borettslaget.

Styret foreslår og øke antall vaktmestere fra 1 til 2 stk.

dette blir ca. 300 arbeidstimer til sammen, Dette er lagt inn i budsjettet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Vi øker til 2 vaktmestere, i henhold til vedtatt budsjett for 2024.

## 5. Mating av fugler

Mating av fugler fører til at det tiltrekker seg skadedyr rund borettslaget, dette er uheldig.

Styret foreslår at mating av fugler forbys og innlemmes i lagets husordensregler.

**Forslag til vedtak:** Nytt punkt i husordensreglene: Mating av fugler skal ikke forekomme i og rundt borettslaget.

## 6. Valg

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

### 6.1 Styremedlem for 2 år

**På valg: Wenche Petersen og Gerd Vennatrø**

### 6.2 Varamedlem for 1 år

**På valg: Randi Byberg og Iver Pehrson**

---

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

15.02.2024
**Borettslaget Varnestunet 2**
styret



## Borettslaget Varnestunet 2 - Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 1 129 980 | 988 884 | 1 130 000 | 1 130 000 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 813 626 | 534 314 | 614 740 | 883 401 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 145 440 | 130 176 | 145 454 | 163 500 |
| Andre tillegg | 1 | 212 732 | 89 472 | 111 111 | 227 944 |
| Innbetaling IN-ordning | 15 | 1 221 184 | 40 000 | 0 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 3 522 963 | 1 782 846 | 2 001 305 | 2 404 845 |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -100 782 | -71 134 | -82 700 | -119 197 |
| Styrehonorar | 3 | -51 000 | -56 000 | -56 000 | -56 000 |
| Avskrivninger | 4 | -9 718 | -9 718 | -9 700 | -9 700 |
| Forretningsfrørerhonorar | | -72 579 | -72 168 | -74 766 | -74 000 |
| Honorar administrative tjenester | | -12 580 | 0 | -12 200 | -13 000 |
| Eksterne honorar | 5 | -8 363 | -11 500 | -9 122 | -10 600 |
| Drifts- og serviceavtaler | 6 | -49 342 | -89 620 | -55 100 | -47 700 |
| Vaktmestertjenester | | -7 220 | 0 | 0 | -7 600 |
| Løpende vedlikehold | 7 | -83 055 | -72 790 | -80 000 | -80 000 |
| Periodisk vedlikehold | 8 | -247 163 | -209 398 | -95 400 | -95 400 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -154 578 | -132 784 | -145 454 | -163 500 |
| Forsikring | | -98 160 | -93 076 | -102 400 | -98 894 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -206 378 | -180 961 | -217 153 | -233 600 |
| Energi, felles | | -116 063 | -107 976 | -80 600 | -147 000 |
| Andre driftsutgifter | 9 | -11 563 | -11 959 | -20 000 | -21 300 |
| Sum driftskostnader | | -1 228 543 | -1 119 083 | -1 040 595 | -1 177 491 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 294 420 | 663 763 | 960 710 | 1 227 354 |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 16 330 | 7 872 | 150 | 10 000 |
| Finanskostnader | | -765 516 | -444 796 | -554 207 | -860 906 |
| Netto finansposter | | -749 186 | -436 924 | -554 057 | -850 906 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 545 234 | 226 839 | 406 653 | 376 448 |
| OrdinÆrt resultat etter skatt | | 1 545 234 | 226 839 | 406 653 | 376 448 |
| ÅRSRESULTAT | 10, 13 | 1 545 234 | 226 839 | 406 653 | 376 448 |
| Disponering av totalresultat: | | 1 545 234 | 226 839 | 406 653 | 376 448 |
| Overført til annen egenkapital | | 753 207 | 617 930 | 0 | 0 |
| Overført til egenkapital IN ordning | | 1 221 184 | 40 000 | 0 | 0 |
| Redusert restansvar IN overført EK | | -429 157 | -431 091 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomter | 4, 14 | 56 735 000 | 56 735 000 |
| Andre anleggsmidler | 4 | 19 436 | 29 154 |
| Sum anleggsmidler | | 56 754 436 | 56 764 154 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 11 | 14 192 | 67 895 |
| Periodiserte kostnader | 11 | 64 655 | 62 086 |
| Mellomregning Klare Finans | 11 | 12 000 | 20 729 |
| Opptjente renter | 11 | 16 330 | 7 872 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 12 | 439 733 | 326 646 |
| Sum omløpsmidler | | 546 910 | 485 228 |
| SUM EIENDELER | | 57 301 346 | 57 249 382 |





| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 13 | 120 000 | 120 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Egenkapital fra IN ordning | 13 | 19 494 366 | 18 702 339 |
| Annen egenkapital | 13 | 7 252 645 | 6 499 438 |
| Sum egenkapital | | 26 867 012 | 25 321 777 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån | 14, 15 | 13 121 735 | 14 603 814 |
| Borettsinnskudd | 14, 16 | 17 220 000 | 17 220 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 341 735 | 31 823 814 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 42 108 | 48 014 |
| Skyldig off. myndigheter | | 27 004 | 7 351 |
| Forskudd kunder | | 0 | 8 296 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 8 788 | 5 938 |
| Påløpte kostnader | | 14 699 | 34 192 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 92 599 | 103 791 |
| Sum gjeld | | 30 434 334 | 31 927 605 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 57 301 346 | 57 249 382 |
| Pantstillelser | 14 | 30 341 735 | 31 823 814 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Kirsti Rikardsen<br>Leder | Wenche Petersen<br>Styremedlem | Gerd Vennatrø<br>Styremedlem |

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbig³ ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da lŋpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ŋkonomiske verdi p³ bygningsmassen, J f vedlikeholdsnotene. ð vrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. ð vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelŋp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitallŋsningen. Egenkapitallŋsningen innebŊ rer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsfŋres i laget det ³ ret nedbetalingen finner sted, og fŋres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne g³ r direkte videre til borettslagets l³ ngiver, og p³ virker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinŊ rt, har f³ tt sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets l³ ngiver har tinglyst p³ eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, frem g³ r som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfŋrer som en del av forretningsfŋreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjŋres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved fŋrste gangs forsikring. For ŋvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Andre tillegg | | |
| Andre tillegg | 212 732 | 89 472 |
| Sum andre tillegg | 212 732 | 89 472 |

Andre tilleggsinntekter er fakturert til dekning av lite l³ n iht budsjett.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Lŋnn | 73 237 | 49 485 |
| Arbeidsgiveravgift | 18 757 | 15 711 |
| Feriepenger | 8 788 | 5 938 |
| Sum personalkostnader | 100 782 | 71 134 |

Samlet antall ³ rsverk: 0,0
Borettslaget har ingen ansatte og fyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

## Note 3 - STYREHONORAR

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 51 000 | 56 000 |





Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2023

Note 3 - STYREHONORAR

Org.nr: 991 900 772 - 232

## Note 4 - ANLEGGSMIDLER

| | Tomter | Bygning | Andre anl.m. | Andre anl.m. |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 450 000 | 55 285 000 | 97 178 | 21 360 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 450 000 | 55 285 000 | 97 178 | 21 360 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 77 742 | 21 360 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfrjrt verdi pr.31.12: | 1 450 000 | 55 285 000 | 19 436 | 0 |
| ¡ rets avskrivninger : | 0 | 0 | 9 718 | 0 |
| Antatt levetid i ³ r : | | | 10 | 5 |

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineNjre avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfrjrt i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i ³ r 2007

## Note 5 - EKSTERNE HONORARER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 8 363 | 8 125 |
| Fakturerte tjenester | 0 | 3 375 |
| Sum eksterne honorarer | 8 363 | 11 500 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Avtale om HMS-tjenester | 0 | 12 096 |
| Avtale om vintervedlikehold | 0 | 7 375 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 31 647 | 63 525 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 1 395 | 0 |
| Avtale om skadedyrbekjempelse | 6 889 | 6 624 |
| Avtale om kontroll og drift av brannteknisk e anlegg | 9 411 | 0 |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 49 342 | 89 620 |

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

## Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 35 905 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 28 108 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold heisanlegg | 4 957 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de | 4 153 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 9 933 | 0 |
| Sum vedlikehold | 83 055 | 72 790 |

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





## Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Periodisk vedlikehold | 247 163 | 209 398 |
| Sum periodisk vedlikehold | 247 163 | 209 398 |

Reperasjon av altandjrer

## Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 3 957 | 4 641 |
| Telefon og porto | 27 | 0 |
| Drift maskiner | 258 | 957 |
| Gaver | 324 | 882 |
| Generalforsamling/årsmøte | 4 362 | 2 850 |
| Bankgebyrer | 651 | 721 |
| Andre gebyrer | 1 001 | 1 285 |
| Tilskudd bomiljø | 984 | 0 |
| Hjemmeside/internett/TV-abo | 0 | 622 |
| Sum andre driftsutgifter | 11 563 | 11 959 |

## Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Disponible midler 01.01 | 381 437 | 451 992 |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 1 545 234 | 226 839 |
| Tilbakeført avskrivning | 9 718 | 9 718 |
| Avdrag lån | -260 894 | -267 112 |
| Avdrag IN ordning | -1 221 184 | -40 000 |
| Innbetalt innskudd | 429 157 | 431 091 |
| Utbetalt innskudd | -429 157 | -431 091 |
| Årets endring i disponible midler | 72 874 | -70 555 |
| Disponible midler i periodens slutt | 454 311 | 381 437 |
| Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 454 311 | 381 437 |

## Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Bundne midler og bankinnskudd | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 18 276 | 4 650 |
| Bankinnskudd | 421 457 | 321 996 |
| Sum bankinnskudd | 439 733 | 326 646 |





## Note 13 - EGENKAPITAL

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| SUM EGENKAPITAL 01.01 | 25 321 777 | 25 094 938 |
| | | |
| Andelskapital 01.01 | 120 000 | 120 000 |
| Andelskapital 31.12 | 120 000 | 120 000 |
| | | |
| Annen egenkapital 01.01 | 6 499 438 | 5 881 508 |
| Årets resultat | 1 545 234 | 226 839 |
| Justering for innbetaling IN-ordning | -1 221 184 | -40 000 |
| Justering for nedskrivning IN-ordning | 429 157 | 431 091 |
| Annen egenkapital 31.12 | 7 252 645 | 6 499 438 |
| Egenkapital fra IN-ordning 01.01 | 18 702 339 | 19 093 430 |
| Innbetalt IN-ordning i år | 1 221 184 | 40 000 |
| Nedskrevet på fellesån til egenkapital | -429 157 | -431 091 |
| Egenkapital fra IN-ordning 31.12 | 19 494 366 | 18 702 339 |
| | | |
| SUM EGENKAPITAL 31.12 | 26 867 012 | 25 321 777 |

Andelskapitalen er kr 120 000,- fordelt på 24 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 14 - PANTSTILLELSER

| | 2023 |
|---|---|
| Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12 | 56 735 000 |
| | |
| Restgjeld 31.12 | 30 341 735 |

Pålydende pantstillelser var kr 58 735 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 15 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|---|---|---|---|
| Form³ l: | Refinansiering ifm utbedring vann/fukt | | |
| L³ nenummer: | 16364652708 | 17518 | 17517 |
| L³ netype: | Serie | Serie | Serie |
| Opptaks³ r: | 2021 | 2011 | 2011 |
| Rentesats: | 6.60 % | 5.86 % | 5.86 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Nibor flytende + margin (1,15 %) | Flytende nibor + margin 1,15% |
| Beregnet innfridd: | 15.09.2039 | 30.12.2048 | 30.12.2027 |
| Opprinnelig ³ nebelŋp: | 2 000 000 | 28 225 000 | 11 290 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 1 861 115 | 11 962 669 | 780 030 |
| Avdrag i perioden: | 111 108 | 1 060 585 | 310 386 |
| L³ nesaldo 31.12: | 1 750 007 | 10 902 084 | 469 644 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 1 194 449 | 10 508 033 | 0 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 16 546 857 | 2 155 482 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 1 060 585 | 160 600 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 0 | 429 157 |
| Andelssaldo 31.12: | 0 | 17 607 442 | 1 886 925 |
| Sum pantegjeld for ³ n: | 1 750 007 | 28 509 526 | 2 356 568 |

## PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 16364652708 | 1 | 97 866 | 97 866 |
| | 1 | 92 705 | 92 705 |
| | 1 | 91 147 | 91 147 |
| | 1 | 86 083 | 86 083 |
| | 2 | 79 364 | 158 728 |
| | 2 | 78 001 | 156 002 |
| | 2 | 75 469 | 150 938 |
| | 2 | 75 080 | 150 160 |
| | 6 | 70 405 | 422 430 |
| | 2 | 59 888 | 119 776 |
| | 2 | 57 551 | 115 102 |
| | 2 | 54 533 | 109 066 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 17517 | 1 | 144 024 | 144 024 |
| | 1 | 89 754 | 89 754 |
| | 1 | 87 667 | 87 667 |
| | 2 | 68 881 | 137 762 |
| | 1 | 10 437 | 10 437 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 17518 | 1 | 1 742 389 | 1 742 389 |
| | 1 | 1 136 341 | 1 136 341 |
| | 1 | 1 085 837 | 1 085 837 |
| | 1 | 1 060 585 | 1 060 585 |
| | 3 | 833 317 | 2 499 951 |





## PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 808 065 | 808 065 |
| | 1 | 781 111 | 781 111 |
| | 1 | 666 653 | 666 653 |
| | 1 | 610 065 | 610 065 |
| | 1 | 511 091 | 511 091 |

| Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. ŋkning |
|---|---|---|---|
| L³ n 17518 har fŋrste avdrag 30.06.2028 med kr 131 350 | 1 | 1 742 389 | 6 998 |
| | 1 | 1 136 341 | 4 564 |
| | 1 | 1 085 837 | 4 361 |
| | 1 | 1 060 585 | 4 259 |
| | 3 | 833 317 | 3 347 |
| | 1 | 808 065 | 3 245 |
| | 1 | 781 111 | 3 137 |
| | 1 | 666 653 | 2 677 |
| | 1 | 610 065 | 2 450 |
| | 1 | 511 091 | 2 053 |

Boligselskapet har inng³ tt avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Innbetalt belŋp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i l³ ngivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

## Note 16 - INNSKUDD

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 17 220 000 | 17 220 000 |
| Sum innskudd | 17 220 000 | 17 220 000 |



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Varnestunet 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Varnestunet 2**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kirsti Rikardsen (sign.) | 13.02.2024 |
| Styremedlem | Gerd Vennatrø (sign.) | 13.02.2024 |
| Styremedlem | Wenche Petersen (sign.) | 13.02.2024 |

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Borettslaget Varnestunet 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Varnestunet 2.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap for 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Penneo Dokumentnøkkel: BPZXO-BEFGW-VD8EG-6GAHN-G1J8I-FFEUI





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

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BPZXO-BEFGW-VD8EG-6GAHN-G1J8I-FFEUI

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

**John Christian Løvaas**
**Partner**
På vegne av: BDO
*Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-02-14 10:51:05 UTC*
bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: BPZXO-BEFGW-VD8EG-6GAHN-G1J8I-FFEUI*

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

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Varnestunet 2

**Tid: Torsdag 20.03.2025 - kl. 18:00**
**Sted: Napoli Pizza Stjørdal, 2 etg**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

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

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## 2. Årsoppgjør for 2024

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

## 4. Valg

### 4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**
Kirsti Rikardsen

### 4.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Wenche Petersen

### 4.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Randi Byberg
Iver Pehrson

---

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

28.02.2025
**Borettslaget Varnestunet 2**
styret





| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 1 129 980 | 1 129 980 | 1 130 000 | 1 243 000 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 741 866 | 813 626 | 883 401 | 704 309 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 163 584 | 145 440 | 163 500 | 169 920 |
| Andre tillegg | 1 | 227 952 | 212 732 | 227 944 | 227 944 |
| Innbetaling IN-ordning | | 4 181 897 | 1 221 184 | 0 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 6 445 278 | 3 522 963 | 2 404 845 | 2 345 173 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -192 552 | -100 782 | -119 197 | -161 717 |
| Styrehonorar | | -56 500 | -51 000 | -56 000 | -56 500 |
| Avskrivninger | | -9 718 | -9 718 | -9 700 | -9 700 |
| Forretningsfrørerhonorar | | -74 437 | -72 579 | -74 000 | -76 900 |
| Honorar administrative tjenester | | -16 656 | -12 580 | -13 000 | -13 500 |
| Eksterne honorar | 3 | -8 884 | -8 363 | -10 600 | -11 200 |
| Drifts- og serviceavtaler | 4 | -81 068 | -49 342 | -47 700 | -48 200 |
| Vaktmestertjenester | | 0 | -7 220 | -7 600 | -7 600 |
| Renholdstjenester | | -536 | 0 | 0 | 0 |
| Løpende vedlikehold | 5 | -120 346 | -83 055 | -80 000 | -110 000 |
| Periodisk vedlikehold | 6 | -347 348 | -247 163 | -95 400 | -175 400 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -162 014 | -154 578 | -163 500 | -169 920 |
| Forsikring | | -101 221 | -98 160 | -98 894 | -118 000 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -243 982 | -206 378 | -233 600 | -260 200 |
| Energi, felles | | -93 896 | -116 063 | -147 000 | -100 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | -44 846 | -11 563 | -21 300 | -51 300 |
| Sum driftskostnader | | -1 554 003 | -1 228 543 | -1 177 491 | -1 370 137 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 891 276 | 2 294 420 | 1 227 354 | 975 036 |
| Finansinntekter og kostnader | | | | | |
| Finansinntekter | | 19 749 | 16 330 | 10 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | | -744 679 | -765 516 | -860 906 | -693 984 |
| Netto finansposter | | -724 930 | -749 186 | -850 906 | -683 984 |
| Resultat frør skattekostnad | | 4 166 346 | 1 545 234 | 376 448 | 291 052 |
| OrdinNørt resultat etter skatt | | 4 166 346 | 1 545 234 | 376 448 | 291 052 |
| ¡ RSRESULTAT | 8, 12 | 4 166 346 | 1 545 234 | 376 448 | 291 052 |
| Disponering av totalresultat: | | 4 166 346 | 1 545 234 | 376 448 | 291 052 |
| Overførørt til annen egenkapital | | 428 429 | 753 207 | 0 | 0 |
| Overførørt til egenkapital IN ordning | | 4 181 897 | 1 221 184 | 0 | 0 |
| Redusert restansvar IN overførørt EK | | -443 981 | -429 157 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomter | 9, 13 | 56 735 000 | 56 735 000 |
| Andre anleggsmidler | 9 | 9 719 | 19 436 |
| Sum anleggsmidler | | 56 744 719 | 56 754 436 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 10 | 0 | 14 192 |
| Periodiserte kostnader | 10 | 69 837 | 64 655 |
| Mellomregning Klare Finans | 10 | 8 591 | 12 000 |
| Opptjente renter | 10 | 19 749 | 16 330 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 11 | 286 736 | 439 733 |
| Sum omløpsmidler | | 384 913 | 546 910 |
| SUM EIENDELER | | 57 129 631 | 57 301 346 |





| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 12 | 120 000 | 120 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Egenkapital fra IN ordning | 12 | 23 232 283 | 19 494 366 |
| Annen egenkapital | 12 | 7 681 075 | 7 252 645 |
| Sum egenkapital | | 31 033 357 | 26 867 012 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån | 13, 14 | 8 718 226 | 13 121 735 |
| Borettsinnskudd | 13, 15 | 17 220 000 | 17 220 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 938 226 | 30 341 735 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 94 594 | 42 108 |
| Skyldig off. myndigheter | | 16 992 | 27 004 |
| Forskudd kunder | | 18 628 | 0 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 17 333 | 8 788 |
| Påløpte kostnader | | 10 500 | 14 699 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 158 048 | 92 599 |
| Sum gjeld | | 26 096 274 | 30 434 334 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 57 129 631 | 57 301 346 |
| Pantstillelser | 13 | 25 938 226 | 30 341 735 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Kirsti Rikardsen<br>Leder | Wenche Petersen<br>Styremedlem | Gerd Vennatrø<br>Styremedlem |

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbig³ ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da lŋpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ŋkonomiske verdi p³ bygningsmassen, J f vedlikeholdsnotene. đ vrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. đ vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelŋp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitallŋsningen. Egenkapitallŋsningen innebŊ rer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsfŋres i laget det ³ ret nedbetalingen finner sted, og fŋres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne g³ r direkte videre til borettslagets l³ ngiver, og p³ virker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinŊ rt, har f³ tt sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets l³ ngiver har tinglyst p³ eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremg³ r som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved ³ rsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjŋres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved fŋrste gangs forsikring. For ŋvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andre tillegg | | |
| Andre tillegg | 227 952 | 212 732 |
| Sum andre tillegg | 227 952 | 212 732 |

Andre tilleggsinntekter er fakturert til dekning av lite l³ n iht budsjett.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Lŋnn | 148 663 | 73 237 |
| Arbeidsgiveravgift | 26 556 | 18 757 |
| Feriepenger | 17 333 | 8 788 |
| Sum personalkostnader | 192 552 | 100 782 |

Samlet antall ³ rsverk: 0,0
Borettslaget har ingen ansatte og fyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.





Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 8 884 | 8 363 |
| Sum eksterne honorarer | 8 884 | 8 363 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 41 221 | 31 647 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 1 444 | 1 395 |
| Avtale om skadedyrbekjempelse | 7 040 | 6 889 |
| Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter | 12 281 | 0 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 19 081 | 9 411 |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 81 068 | 49 342 |

## Note 5 - Lđ PENDE VEDLIKEHOLD

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 85 113 | 35 905 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 12 149 | 28 108 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg | 5 938 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold heisanlegg | 2 821 | 4 957 |
| Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de | 10 380 | 4 153 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 3 945 | 9 933 |
| Sum vedlikehold | 120 346 | 83 055 |

## Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Periodisk vedlikehold | 347 348 | 247 163 |
| Sum periodisk vedlikehold | 347 348 | 247 163 |

Reparasjon av altandŋrer, oppretting av lufting p³ vegger, div.skifte av kledning og omramming av vinduer.

## Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Leiekostnader | 29 984 | 0 |
| Verktŋy, driftsmateriell, inventar | 5 845 | 3 957 |
| Telefon og porto | 0 | 27 |
| Drift maskiner | 2 530 | 258 |
| Gaver | 400 | 324 |
| Generalforsamling/³ rsmŋte | 2 328 | 4 362 |
| Bankgebyrer | 687 | 651 |
| Andre gebyrer | 2 885 | 1 001 |
| Tilskudd bomiljŋ | 190 | 984 |
| Sum andre driftsutgifter | 44 846 | 11 563 |

Org.nr: 991 900 772 - 232

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Disponible midler 01.01 | 454 311 | 381 437 |
| Endring i disponible midler: | | |
| ¡ rets resultat | 4 166 346 | 1 545 234 |
| Tilbakefnrt avskrivning | 9 718 | 9 718 |
| Avdrag l³ n | -221 612 | -260 894 |
| Avdrag IN ordning | -4 181 897 | -1 221 184 |
| Innbetalt innskudd | 443 981 | 429 157 |
| Utbetalt innskudd | -443 981 | -429 157 |
| ¡ rets endring i disponible midler | -227 445 | 72 874 |
| Disponible midler i periodens slutt | 226 865 | 454 311 |
| Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 226 865 | 454 311 |

## Note 9 - ANLEGGSMIDLER

| | Tomter | Bygning | Andre anl.m. | Andre anl.m. |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 450 000 | 55 285 000 | 97 178 | 21 360 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 450 000 | 55 285 000 | 97 178 | 21 360 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 87 459 | 21 360 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfnrt verdi pr.31.12: | 1 450 000 | 55 285 000 | 9 719 | 0 |
| ¡ rets avskrivninger : | 0 | 0 | 9 718 | 0 |
| Antatt levetid i ³ r : | | | 10 | 5 |

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineN re avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfnrt i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i ³ r 2007

## Note 10 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behnver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 11 - BANKINNSKUDD OG ðREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bundne midler og bankinnskudd | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 10 335 | 18 276 |
| Bankinnskudd | 276 401 | 421 457 |
| Sum bankinnskudd | 286 736 | 439 733 |





Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

## Note 12 - EGENKAPITAL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| SUM EGENKAPITAL 01.01 | 26 867 012 | 25 321 777 |
| Andelskapital 01.01 | 120 000 | 120 000 |
| Andelskapital 31.12 | 120 000 | 120 000 |
| Annen egenkapital 01.01 | 7 252 645 | 6 499 438 |
| ¡ rets resultat | 4 166 346 | 1 545 234 |
| Justering for innbetaling IN-ordning | -4 181 897 | -1 221 184 |
| Justering for nedskrivning IN-ordning | 443 981 | 429 157 |
| Annen egenkapital 31.12 | 7 681 075 | 7 252 645 |
| Egenkapital fra IN-ordning 01.01 | 19 494 366 | 18 702 339 |
| Innbetalt IN-ordning i ³ r | 4 181 897 | 1 221 184 |
| Nedskrevet p³ fellesl³ n til egenkapital | -443 981 | -429 157 |
| Egenkapital fra IN-ordning 31.12 | 23 232 283 | 19 494 366 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12 | 31 033 357 | 26 867 012 |

Andelskapitalen er kr 120 000,- fordelt p³ 24 andeler ¯ kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

## Note 13 - PANTSTILLELSER

| | 2024 |
|---|---|
| Bokfnrt verdi pantsatte eiendeler 31.12 | 56 735 000 |
| Restgjeld 31.12 | 25 938 226 |

P³ lydende pantstillelser var kr 58 735 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Org.nr: 991 900 772 - 232

## Note 14 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|---|---|---|---|
| Form³ l: | Refinansiering ifm utbedring vann/fukt | | |
| L³ nenummer: | 16364652708 | 17518 | 17517 |
| L³ netype: | Serie | Serie | Serie |
| Opptaks³ r: | 2021 | 2011 | 2011 |
| Rentesats: | 5.65 % | 5.60 % | 5.60 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Nibor flytende + margin (0,90 %) | Flytende nibor + margin 0,90% |
| Beregnet innfridd: | 15.09.2039 | 30.12.2048 | 30.12.2027 |
| Opprinnelig ³ nebelŋp: | 2 000 000 | 28 225 000 | 11 290 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 1 750 007 | 10 902 084 | 469 644 |
| Avdrag i perioden: | 111 108 | 4 019 087 | 273 314 |
| L³ nesaldo 31.12: | 1 638 899 | 6 882 998 | 196 330 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 1 083 340 | 6 302 504 | 0 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 17 607 442 | 1 886 925 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 4 019 087 | 162 810 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 0 | 443 981 |
| Andelssaldo 31.12: | 0 | 21 626 529 | 1 605 754 |
| Sum pantegjeld for ³ n: | 1 638 899 | 28 509 526 | 1 802 084 |

## PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 16364652708 | 1 | 91 653 | 91 653 |
| | 1 | 86 819 | 86 819 |
| | 1 | 85 360 | 85 360 |
| | 1 | 80 618 | 80 618 |
| | 2 | 74 325 | 148 650 |
| | 2 | 73 049 | 146 098 |
| | 2 | 70 678 | 141 356 |
| | 2 | 70 313 | 140 626 |
| | 6 | 65 935 | 395 610 |
| | 2 | 56 086 | 112 172 |
| | 2 | 53 897 | 107 794 |
| | 2 | 51 070 | 102 140 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 17517 | 1 | 68 636 | 68 636 |
| | 1 | 67 039 | 67 039 |
| | 1 | 52 674 | 52 674 |
| | 1 | 7 981 | 7 981 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 17518 | 1 | 1 136 341 | 1 136 341 |
| | 1 | 1 085 837 | 1 085 837 |
| | 1 | 1 060 585 | 1 060 585 |
| | 1 | 833 317 | 833 317 |
| | 1 | 808 065 | 808 065 |
| | 1 | 781 111 | 781 111 |





## PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 666 653 | 666 653 |
| | 1 | 511 091 | 511 091 |

| Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved frŋrste avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. ŋkning |
|---|---|---|---|
| L³ n 17518 har frŋrste avdrag 30.06.2028 med kr 82 928 | 1 | 1 136 341 | 4 564 |
| | 1 | 1 085 837 | 4 361 |
| | 1 | 1 060 585 | 4 259 |
| | 1 | 833 317 | 3 347 |
| | 1 | 808 065 | 3 245 |
| | 1 | 781 111 | 3 137 |
| | 1 | 666 653 | 2 677 |
| | 1 | 511 091 | 2 053 |

Boligselskapet har inng³ tt avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Innbetalt belŋp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i ³ ngivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

## Note 15 - INNSKUDD

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 17 220 000 | 17 220 000 |
| Sum innskudd | 17 220 000 | 17 220 000 |





Resultat og balanse med noter for Borettslaget Varnestunet 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Varnestunet 2**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kirsti Rikardsen (sign.) | 18.02.2025 |
| Styremedlem | Gerd Vennatrø (sign.) | 13.02.2025 |
| Styremedlem | Wenche Petersen (sign.) | 18.02.2025 |

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET VARNESTUNET 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET VARNESTUNET 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EHVTD-878GF-KNLKM-0NTVP-E57B6-LAHJO



PENNEO

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

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

**Frostad, Geir Ove**
Partner
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-02-21 11:41:08 UTC*
bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: EHVTD-878GF-KNLKM-0NTVP-E57B6-LAHJO

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# BORETTSLAGET VARNESTUNET 2

**Vedtatt 06.09.2007**
*Sist forandret på Generalforsamling 14. mars 2023*

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker, samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

## Ansvar - omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## Sikkerhet - låsing

Borettslaget er underlagt helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).
Internkontroll i borettslaget betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensning og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for – og kontroll med – gjennomføring av tiltak.
*BRL Varnestunet 2 ble høsten 2014 tilknyttet TOBBs Internkontrollsystem, «Bevar HMS»*
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom eller innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

## Vedlikehold – skader - meldeplikt

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp skal holdes åpne.
Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

## Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/ muggdannelse i boligen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.



## Fellesarealer – tilkomstarealer - fellesanlegg

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre borettslaget – og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

## Parkering

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget. *Parkeringskjeller skal ikke brukes til større reparasjonsarbeider eller annet arbeid som kan medføre oljesøl, eller som oppbevaringsplass for kondemnerte kjøretøy. Eier av parkeringsplass er selv ansvarlig for å holde området i tilfredsstillende stand.*

## Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## Ro – orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.
Unngå unødig støy i boligen og i felles- og tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.
På søn- og helligdager, og mellom kl $23^{00}$ og $07^{00}$ på hverdager skal det være ro i borettslaget.
Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

## Kildesortering – avfall – hygiene- mating av fugler

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Mating av fugler skal ikke forekomme i og rundt borettslaget.

## Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

## Plikter - mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

**VEDTEKTER**

**'TOR**

**BORETTSLAGET VARNESTUNET 2**

Vedtatt 06.09.2007
Sist forandret på generalforsamling 15.06.2020



## §1
## Borettslagets navn

Borettsagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Varnestunet 2, med forretningskontor i Stjørdal kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 24 andeler.

## §2
## Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på **gnr. 107, bnr. 101, 221 og 302** i Stjørdal kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

## §3
## Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2. I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person.

Stjørdal Prosjektutvikling AS [utbygger] har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget. Etter ikrafttredelse av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

## §4
## Overføring av andeler

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

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve vederlag.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.





## §5
## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret og forretningsfører skal varsles når andelen legges ut for salg.

## §6
## Bruksrett til bolig (borett) — Oppsigelse og mislighold — Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.
Andelseier kan overlate bruken av hele boligen (leiligheten) til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

## §7
## Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

## §8
## Felleskostnader

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter boligens andel av samlet areal (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet) i laget, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer betaling av renter og avdrag på borettslagets felleslån og felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.





Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

## §9
## Fysisk bruk av parkeringsplasser
*Forandret på Generalforsamling/Arsmøte 28.04.2014*

Hver andelsleilighet Styret kan ikke uten at har leie- og eksklusiv bruksrett på anvist plass i parkeringskjeller. Dersom andelseier ikke benytter parkeringsplassen, kan den leies ut til annen andelseier. Styret skal godkjenne slik utleie, og vil derfor presisere at fordi det ikke er adgang for uvedkommende til parkeringskjeller, vil det heller ikke være tillat å leie ut slik garasjeplass til utenforstående.

Borettslaget har avmerket 9 parkeringsplasser på uteområdet. Disse **er** ment for besøkende og bør unngås for permanent parkering. Ved søknad kan Styret gi tillatelse til avvik.

## § 10
## Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

## § 11
## Styret

Ved etablering av borettslaget velges et interimstyre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Etter overtakelse av andelene velges et styre bestående av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.
Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 12
## Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan nedsette/oppnevne tidsbestemt gruppe(r) til å ta seg av særlige oppgaver og tiltak etter behov (dugnad, bygningsmessige forhold etc.). Minst en fra Styret/vara skal være med som leder i slik ad-hoc-gruppe.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:



1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

## § 13
## Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

## § 14
## Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere

frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som onskes behandlet.

Saker som en andelseier onsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.
Generalforsamlingen innkalles av styret.

**§ 15**
**Saker som behandles på generalforsamlingen**

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av møteleder, sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

3. Godtgjøring til styret og revisor.

4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet,





**§ 16**
**Vedtak på generalforsamlingen**

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

**§ 17**
**Regnskap, årsoppgjør og årsberetning**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. mai.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted

## § 18
## Revisjon

Borettsagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## § 19
## Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

## § 20
## Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.





## § 21
## Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

## § 22
## Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

# 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.

# Boligkjøperforsikring

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 900** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 500** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 500** |

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 3 800/4 500/5 000 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.



# 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

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.*

SpareBank 1 SMN

# 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 kort tid 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

# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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: 50250090 / Lise Alstad, tlf. 924 58 557
Værnesgata 6A, 7503 Stjørdal.
Andelsnr. 1 i BORETTSLAGET VARNESTUNET 2, org.nr. 991900772, Stjørdal 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 ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 50250090
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.07.2025

EiendomsMegler 1

Lise Alstad
Eiendomsmegler

924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no