

SENTRUMSNÆR ANDELSLEILIGHET I ELVERUM



Adresse: Sven Morens Veg 11 B, 2408 Elverum
Matrikkel: Gnr. 31 bnr. 441/ bnr. 442
Kommune: 0427 Elverum Kommune

Prisantydning: 850 000,- + fellesgjeld + omk.
Fellesgjeld: 57 000,- (pr.01.02.2018)
Bruttoareal (BTA): 31 m²
Bruksareal enebolig (BRA): 28 m²

Bebyggelse: Andelsleilighet

Visning: 26. mars 2018 kl 15:00.

Ansvarlig megler:

Advokat Lars Østby-Deglum
Advokatfirmaet Consensus ANS
Postboks 44, 2401 Elverum

Meglerassistent:

Advokat Pål Granberg
Advokatfirmaet Consensus ANS
Postboks 44, 2401 Elverum
granberg@consensus.no
Telefon: 950 81 368

Innhold:

Generelle opplysninger om eiendommen	s. 3
Orientering til kjøper om tvangssalgprosessen.....	s. 6
Erklæring fra budgiver.....	s. 7
Budskjema.....	s. 8
Bilder.....	s. 9

Vedlegg:

Verditakst	Bilag 1
Vedtakter	Bilag 2
Protokoll ordinær generalforsamling 2017 m/årsinnberetning, årsregnskap for 2016 og revisorberetning 2016	Bilag 3
Forslag til nye husordensregler for borettslaget	Bilag 4
Megleropplysninger	Bilag 5
Informasjon vedrørende forkjøpsrett	Bilag 6
Søknad om godkjenning av ny andelseier	Bilag 7
Energimerking.....	Bilag 8

Eiendommen:

Oppdragsgiver:

Sør- Østerdal tingrett. Salget er et tvangssalg.

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 31 bnr. 441/bnr. 442 i Elverum kommune.
Sven Morens veg 11 B, 2408 Elverum.

Innhold:

Andelsleilighet fra 1965. Leiligheten ligger i 2.etasje i lavblokk i Trysilveien 26 borettslag. Lavblokken består av to etasjer med kjeller, til sammen 4 oppganger med 6 leiligheter i hver oppgang.

Leiligheten inneholder stue/soverom/kjøkkenkrok i ett rom, entré, eget bad og balkong. Leiligheten har ikke eget soverom.

Egen bod på cirka 2,5 m2 i kjeller. Tilgang til felles bodareal i kjeller og tilgang til felles vaskeri.

Beliggenhet:

Andelsleiligheten sentralt beliggende i boligområde i nordleiret cirka 500 meter nordøst for torvet i Elverum sentrum. Butikker og banker i sentrum, herunder kjøpesenteret Amfi Elverum med bra utvalg av forskjellige butikker. Kort avstand til badeplass ved Sagtjernet. Cirka 2 kilometer til barneskole på Søbakken og cirka 1,3 kilometer til Frydenlund skole. Offentlige kommunikasjon ved rutebilstasjon.

Tomt og parkering:

Felles flat tomt som er delvis inngjerdet og opparbeidet med noe plen. Parkering i felles garasjeanlegg. Disse parkeringsplassene kan leies av borettslaget og blir tildelt etter ventelisteprinsippet. Øvrige parkeringsplasser på utvendige oppmerkede plasser iht. gjeldende bestemmelser. Mulighet for garasjeleie i garasje i deler av kjelleren.

Adkomstvei:

Offentlig adkomstvei.

Vann og kloakk:

Offentlig.

Oppvarming:

Elektrisk varmeovn på bad. Panelovn i stue.

Standard:

Andelsleilighet med standard og planløsninger i forhold til byggeår og påkostninger. Hele blokken ble nymalt i 2016/2017. Nytt laminatgulv i 2017. Eier har fjernet delvegg mot kjøkken.

Det vises for øvrig til verditakst.

Areal:

Bruttoareal 31
Primærrom 28 m2 (/entré, kjøkken/stue/soverom, bad)

Borettslag:

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommens, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets gjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne.

Diverse:

Felleskostnader:

Felleskostnader/mnd: 2.145,-

Selskapets totale lån og vilkår (pr 01.02.2018):

Lånenummer	Type	Restsaldo	Kapital	Term pr år	Type	Rente
OBBK01-98207524735	A	1.768.580	18 år 3 mnd	12	Flytende	2,55 %

Det tas forbehold om endringer av tallene som ikke forelå ved innhenting av opplysninger, herunder varsel om renteendring eller nye lån.

Likningsverdi:

Som primærbolig: kr 216 461

Som sekundærbolig: kr 692 676

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er forsikret hos If Skadeforsikring. Forsikringen dekker bygningen og fellesareal. Den enkelt andelseier må selv sørge for å ha innbo/løsøre forsikring.

Utleie:

Det er ikke tillatt å leie eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Godkjenning:

Kjøper må godkjennes av borettslaget.

Garantiordning:

Boligen inngår i et OBOS-tilknyttet borettslag. OBOS garanterer for overførsel av felleskostnader til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett:

Borettslaget er tilknyttet OBOS og har vedtektsfestet forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kjøpsavtale. Den forkjøpsberettigede trer da inn i avtalen på samme vilkår og iht lov om borettslag. Kjøper må være/bli medlem av OBOS og må være ajour med kontingenten.

Vedtekter:

Vedtekter, ordensregler, siste årsregnskap m.m. følger vedlagt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse grundig.

Energimerking:

G

Heftelser:

Fri for pengeheftelser.

Forbehold:

Eiendommen selges som den er, og i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, se "Tvangssalg – en orientering til kjøpere" for ytterligere informasjon.

Megler påtar seg ikke ansvar for feil eller mangler.

Øvrige forhold:

Overtakelse:

Etter avtale med megler.

Visning:

Etter avtale med megler.

Priseksempel ved salg til prisantydning:

Kjøpspris:	kr	850 000,-
Andel av fellesgjeld (avrundet nærmeste hele tusen pr 01.02.2018)	kr	57.000,-
Totalpris ekskl. omkostninger	kr	857.000,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr	525,-
Tinglysningsgebyr pantobligasjon	kr	525,-
Eierskiftegebyr	kr	5 245,-
Innmelding OBOS	kr	500,-
Gebyr forhåndsvarsel forkjøpsrett (Omkostninger totalt)	kr (kr	6 560,- 13 355,-)
<u>Totalpris inkl. omkostninger</u>	kr	<u>870.355,-</u>

Meglere honorar betales av selger og godtgjøres i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Oppgjør:

Kjøpesummen skal betales til megler innen fastsatt oppgjørsgjeld, senest 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente i henhold til forskrift om kjøpers renteplikt ved betaling etter oppgjørsgjeld, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 annet ledd.

Lov om hvitvasking:

Megler er etter lov forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Kjøper må fremlegge godkjent legitimasjon.

Budgivning/Frist:

Dette salget er et tvangssalg og det gjelder spesielle regler vedrørende akseptfrister. Det vises til orientering om dette på side 6 og 7 som kjøper må sette seg inn i før budet innleveres.

Alle bud skal innleveres skriftlig ved utfylling av budskjema og erklæring om at hele salgsoppgavens innhold m/bilag er lest og forstått.

Tvangssalg- en orientering til kjøpere

Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsloven som trådte i kraft den 01.01.1993. Salget forestås av medhjelper og salgsmåten er derfor et alternativ til salg på tvangsauksjon. Tvangsselges en eiendom er det stedlig tingrett og ikke hjemmelshaveren som tar de endelige beslutninger om salg. Markedsføringen, visninger og lignende skal imidlertid være mest mulig likt et ordinært eiendomssalg. Retten engasjerer en såkalt medhjelper, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan inneha en slik oppgave. Kjøper skal i en slik prosess forholde seg til medhjelperen og ikke til hjemmelshaver eller retten.

Fatter du interesse for en eiendom som er på tvangssalg bør du orientere deg om denne type salgsprosess. I selve annonseringen er det ikke bekjentgjort at det er et tvangssalg, men i salgsoppgaven fremkommer dette tydelig. Medhjelperen innehar de samme forpliktelser som ved et ordinært salg, følgelig å innhente nødvendige opplysninger for eiendommen. Disse opplysninger skal mottas av kjøperen for bindende avtale om kjøp inngås. Dersom de lovbestemte opplysninger ikke er fremlagt skal dette opplyses, samt grunnen for dette.

På visningen og ved befarung av eiendommen oppfordres du til å gjennomgå eiendommen nøye. Det kan være fornuftig å medbringe en bygningskyndig. Hvis eiendommen har tydelige mangler kan det være hensiktsmessig å foreta en ytterligere gjennomgang av eiendommens tilstand av en takstmann.

Hovedregelen ved salg av eiendom som tvangsselges er at den overtas i den stand den befinner seg i. Avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg. Imidlertid hjemler tvangsfullbyrdsloven at kjøper kan kreve prisavslag hvis; eiendommen ikke samsvarer med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt. Hvis medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette kommer bare til anvendelse dersom forholdene kunne antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av nevnte grunner. Hvis enighet ikke oppnås må kjøper gå til søksmål mot den eller de kreditorer som har fått den del av kjøpesum som kreves redusert. Selv om det kreves prisavslag må kjøpesummen betales fullt ut, men kjøper kan kreve at den del av kjøpesum man mener skal tilbakeføres ikke utbetales til kreditorene før saken er avklart. Retten kan beslutte at kravet er grunnløst og likevel utbetale kjøpesummen til kreditorene. Er hele eller deler av eiendommen bortleid, overtar kjøper ansvar for leieforholdet.

Budgivning

Innkømne bud vil ikke bli sendt til retten før det innkommer bud som er nær markedspris. Budgivningen skjer i all hovedsak som ved et vanlig salg, men det er spesielle regler vedrørende akseptfrister, samt mulighet til å ta forbehold.

Budet må ha bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleilighet er bindingstiden 3 uker. Settes det finansieringsforbehold vil budet ikke bli anbefalt akseptert før slik finansiering er i orden. Kjøper kan ikke ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Medhjelper formidler bud mellom budgivere, og kan ikke akseptere bud. Når medhjelper anser at høyeste bud er oppnådd oversendes budet til saksøker med anbefaling om at saksøker ber tingretten akseptere budet. Saksøker har ingen plikt til å sende en slik anmodning til retten, og kan når som helst trekke saken inntil budet er stadfestet av retten. Dette kan f.eks. skje hvis saksøkte betaler sin gjeld.

Etter at tingretten har akseptert budet har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene ved et tvangssalg. Det er budaksepten og prospektet som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør - overtakelse

Oppgjørsreglene i et tvangssalg avviker fra vanlige eiendomssalg. Loven bestemmer at oppgjør skal finne sted senest 3 måneder etter at medhjelper har anmodet om at budet skal aksepteres. For det tilfelle betaling ikke skjer påløper forsinkelsesrente. Det kan i visse tilfeller avtales en særskilt

overtakelsesdato som avviker fra oppgjørsdato. Tidligere eier plikter å flytte så snart kjøper har blitt ny eier. Hvis flytting ikke skjer frivillig, kan kjøper kreve tvangsutkastelse.

Retten vil utstede skjøte etter at kjøpesummen er betalt og kjøperen har blitt eier. Retten utsteder skjøte som tinglyses på eiendommen. Medhjelper foretar oppgjøret, samt bistår med tinglysning av evt obligasjon og skjøte. De heftelser som forrige eier hadde og som ikke er avtalt å skulle overdras i forbindelse med kjøpet, blir samtidig slettet.

For ytterligere opplysninger om tvangssalg vises det til tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11 og 12.

Erklæring fra budgiver:

Som budgiver bekrefter jeg herved å ha lest og forstått, og akseptert hele salgsoppgavens innhold samt vedlegg.

Sted / dato:

Budgivers signatur

KJØPETILBUD

Gnr. 31 bnr. 441/ bnr. 442 i Elverum kommune
Sven Morens Veg 11 B, 2408 Elverum

Undertegnede gir herved følgende bud (jfr. avtaleloven kap.1) på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr: _____ med bokstaver: _____

i tillegg kommer vanlige omkostninger iht. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån	Låneinstitusjon	Referanse og tlf	
			kr
			kr
Egenkapital			kr
Totalt:			kr

Egenkapital består av: _____ Salg av egen bolig. _____ Disponibelt kontantbeløp

Nærværende bud er bindende for undertegnede i 6 uker fra dette budskjema er overlevert megler.

Eventuelle
forbehold: _____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt fra megler. Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det har kommet til medhjelpers kunnskap og at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og ikke etter lov om avhending av fast eiendom. Videre er undertegnede kjent med at det ikke skrives kjøpekontrakt men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at budet eller forpliktelsen faller bort. Dersom budet stadfestes, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert seg. Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at hele salgsprospektet med de inntatte regler er lest.

Navn:	Navn:
Person nr:	Person nr:
Adresse:	Adresse:
Tlf arbeid	Tlf arbeid:
Tlf priv:	Tlf priv:
E-mail	E-mail:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Budskjema sendes pr e-post til granberg@consensus.no eller leveres ved fremmøte i;
Frustuveien 1, 2408 Elverum eller Grønnegata 54, 2317 Hamar.











VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 31: Bnr 441, bnr 442**
 Andre oppl.: **Leil.nr: 11 Andelsnr: 11**
 Kommune: **0427 ELVERUM KOMMUNE**
 Betegnelse: **Andelsleilighet**
 Adresse: **Sven Morens veg 11 B, 2408 ELVERUM**



Andelsleilighet: **BRUKSAREAL (BRA): 28 m² AREAL, P-ROM: 28 m²**

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):
KR 850 000

LÅNEVERDI:
KR 730 000

Utskriftsdato: 09.02.2018 Oppdrag nr: 2018013
 Dato befaring: 06.02.2018

UTFØRT AV:
Takstrådet Harald Juliussen AS Harald Juliussen
 Telefon: 62 43 20 00
 E-post: harald@takstraadet.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Sivilingeniør Terje Chr. Svenkerud
 Telefon: 970 76 984
 E-post:
Rolle: Uavhengig takstmann



**NORGES
 TAKSERINGS
 FORBUND**



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Normale byggekostnader er beregnet ut fra befaringsdagens gjeldende priser og forskrifter. Fradrag omfatter også fradrag for økning i byggekostnadene som skyldes endring av forskrifter fra byggeåret. Normal slitasje på innredninger og overflater i forhold til konstruksjonenes alder er ikke kommentert dersom det ikke er spesielt bemerket i takstbeskrivelsen. I de tilfeller hvor svikt eller feil er påpekt er ikke påregnelige følgeskader medvurdert. Yttertak med pipe/- skorstein, takhatter, takrenner og beslag er besiktiget fra bakkenivå. For kontroll av piper, ildsteder, fyringsanlegg etc. kan stedlig feierinspektør eller branntilsyn kontaktes. Kontroll av de elektriske installasjonene kan utføres av autorisert el.installatør eller el.takstmann. Innbo og løst inventar er ikke vurdert. Arealene er vurdert i henhold til Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014 2. utgave- gjeldende fra 9 februar 2015 som har NS 3940 som utgangspunkt. Takstdokumentet erstatter ikke selgers opplysningsplikt og/- eller kjøpers undersøkelsesplikt. Innbo og løst inventar er ikke vurdert i takstverdien med mindre dette er spesielt beskrevet. Markedsverdien er takstmannens vurdering i forhold til hva eiendommen kan forventes omsatt for i forhold til befaringsdagen og i hht. gjeldende bestemmelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr	850 000
Anbefalt låneverdi	Kr	730 000

Markedsvurdering
<p>Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:</p> <p>Ettroms leilighet i 2. etasje i boligblokk i Trysilvegen 26 borettslag, beliggende i attraktivt område i Nordleiret med gangavstand til Elverum sentrum og barneskole. Normal standard og planløsninger i forhold til byggeår. Nye gulvoverflater (laminat) i 2017. Leilighet uten eget soverom. Leiligheten var fullt innredet og møblert på befaringsdagen og det er synlige overflater som er kommentert og vurdert i dokumentet. Det er regnskapstallene for 2016 som ligger til grunn for beløpene i årsregnskapet samt i andel gjeld og formue i verdi av adkomstdokument.</p> <p>Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke har oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Consensus ANS
Takstmenn:	Harald Juliussen, Sivilingeniør Terje Chr. Svenkerud
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.02.2018. - Sivilingeniør Terje Chr. Svenkerud. Takstmann. Tlf. 970 76 984 - John Arne Stensby.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Borettslagsleilighet sentralt beliggende i boligområde i Nordleiret ca. 500 m nordøst for torvet i Elverum sentrum. Ca. 2,0 km til barneskole på Søbakken eller ca. 1,3 km til barneskole (Frydenlund). Ca. 1,0 km til ny skole i Ydalir (ferdig høsten 2019). Butikker og banker i Elverum sentrum. Kort avstand til badeplass ved Sagtjernet. Bussforbindelse.
Bebyggelsen:	Leiligheten ligger i 2. etasje i en lavblokk i Trysilvegen 26 borettslag. Blokk i to etasjer med full kjeller. Til sammen 4 oppganger med 6 leiligheter i hver oppgang.
Standard:	Standard i forhold til byggeår.
Om tomten:	Felles tomt som er opparbeidet med noe plen og noe inngjerdet. Innkjøring og parkering på asfaltert areal. Asfaltert gangareal. Tomten er flat. Oppstillingsplass for biler med enkelte motorvarmere. Mulighet for garasjeleie i garasjer i deler av kjelleren.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Ja
Kommuneplan:	Ja
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Tomt, kjellermurer og tak var dekket av snø på befaringsdagen. Opplysninger om dette ble gitt av tilstedeværende.

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 441, bnr 442
 Andre oppl.: Leil.nr: 11 Andelsnr: 11
 Kommune: 0427 ELVERUM KOMMUNE
 Adresse: Sven Morens veg 11 B, 2408 ELVERUM



Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0427 ELVERUM Gnr: 31 Bnr: 441
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 394,1 m ² Arealkilde: i flg. eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Trysilvegen 26 borettslag
Adresse:	Sven Morens veg 11 B, 2408 Elverum
Matrikkel:	Kommune: 0427 ELVERUM Gnr: 31 Bnr: 442
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	45 m ² Arealkilde: i flg. eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Trysilvegen 26 borettslag
Adresse:	Sven Morens veg 11 B. 2408 Elverum

Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	11/Trysilvegen 26 borettslag
Organisasjonsnummer:	954049922
Forretningsfører:	OBOS
Eier adkomstdok.:	John Arne Stensby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	11	
Pålydende:	100	
Opprinnelig innskudd:	9 400	
Andel formue:	19 251	
Andel fellesgjeld:	57 000	
Kommentar:	Alle opplysninger fra OBOS	

Arsregnskap


Regnskapsår:	2016	Samlet andelskapital:	2 400
Omløpsmidler:	617 261	Samlet innskuddskapital:	289 600
Kortsiktig gjeld (-):	42 179	Langsiktig gjeld (+):	1 856 665
Disponible midler:	575 082	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	2 146 265
Kommentar:	Regnskapstallene er for 2016. Andel av langsiktig fellesgjeld er opplyst fra OBOS og være pr. 01.01.2018.		

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap	31.12.2016				
Situasjonskart					
Rekvirent					
Eier adkomstdokumenter					
Generelle opplysninger fra OBOS					

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Bygningsdata	
	Byggeår: 1965

Kommentar	
Standard:	Andelsleilighet med standard og planløsninger i forhold til byggeår og påkostninger.
Vedlikehold:	Normal påregnelig slitasje på innredninger og overflater i forhold til konstruksjonenes alder blir normalt ikke kommentert dersom det ikke er spesielt bemerket i takstbeskrivelsen. Hele blokken nymalt i 2016/17. Nytt laminatgulv i 2017. Fjernet delevegg mot kjøkken.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	31	28	28		
Sum bygning:	31	28	28	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Entré, stue med kjøkkenkrok, bad	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Solid oppført lavblokk med støpt grunnmur/ kjellervegger på god sandgrunn. Lavblokk uten heis i to etasjer med full kjeller. 4 innganger og 3 leiligheter pr. etasje i hver inngang. Denne leiligheten ligger i 2. etasje. Overbygget inngangsparti. Andelseier har avdelt bod på ca. 2,5 m ² i kjeller og andel felles bodareal i kjeller samt tilgang til felles vaskeri. Felles inntilbygget sykkelbod. Parkeringsgarasjer som kan leies.
Utvendig:	Antatt støpte banketter under kjellervegger og ringmur. Støpte kjellervegger. Støpte vegger i kjeller. For øvrig siporexelementer og dels med utfyllende bindingsverk og med utvendig malt tømmermannspanel. Gesimskasser med bølgeternitt. Trevinduer med 2 lag energiglass fra 2002. Vindusventiler. Verandadør fra 1987 med 2 lag isolerglass. Denne leiligheten har overbygget balkong på ca. 6 m ² med malt gulv, malt rekkverk og malt himling. Balkongmarkise. Flatt tak av siporexelementer og sannsynligvis tekket med asfalt taktekking. Innvendige taknedløp.
Innvendig:	Bindingsverkvegger og siporexvegger med overflater av malte plater og malt panel. Tapet og brystning med eldre keramiske fliser på bad. Støpt gulv i kjeller. Siporexelementer i etasjeskillere. Overflater av laminat og belegg i leiligheten. Himling av malte plater og malte siporexelementer. Støpte trapper til kjeller i felles trapperom. Tretrapp med belegg til 2. etasje. Belegg på repos i 2. etasje. Tilsammen 2 garderobeskap.

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 441, bnr 442
Andre oppl.: Leil.nr: 11 Andelsnr: 11
Kommune: 0427 ELVERUM KOMMUNE
Adresse: Sven Morens veg 11 B, 2408 ELVERUM



Tekniske installasjoner:	Tilgang til kabel-tv. Internett inkludert i husleie. Porttelefon. Dels original kjøkkeninnredning med laminerte hvite/plane fronter. Normalt god skap- og benkeplass. Originale overskap. Noe nyere underskap og med benkeplate, beslag og kum. Uttak vaskemaskin. Bad med dusjkabinett, servant og klosett. Benkebereder i kjøkkeninnredningen. El. varmeovn på bad. Panelovn i stue. Avtrekk fra bad og spalventiler i vinduer. Trefas - fordelingskapp i gangen med 6 kurser med automatsikringer. 40 amp. hovedsikring.
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beregninger

Arlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr 2 145)	Kr	25 740
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr 92)	Kr	1 100
Sum årlige kostnader	Kr	26 840

Teknisk verdi bygninger		
Andelsleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr	1 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr	- 500 000
Sum teknisk verdi – Andelsleilighet	Kr	700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr	700 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr	700 000
Normal tomtekostnad:	Kr	200 000
Andel formue for seksjon:	Kr	19 251
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr	57 000
Verdi adkomstdokument:	Kr	862 251

ELVERUM, 09.02.2018

Takstrådet Harald Juliussen AS Harald Juliussen
Bygg/- tømremester
Telefon: 62 43 20 00

Sivilingeniør Terje Chr. Svenkerud
Takstmann
Telefon: 970 76 984

Vedtekter

for Trysilvegen 26 borettslag org nr 954 049 922.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trysilvegen 26 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Elverum kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.11, tidligere Elverum og Omegn Boligbyggelag .

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmedler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Trysilveien 26 Borettslag

Møtedato: 14.03.2017

Møtetidspunkt: Kl.17.00

Møtested:

Til stede: 6 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 6 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Trond Vingelsgaard.

Møtet ble åpnet av Erik Uthushagen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Trond Vingelsgaard foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Trond Vingelsgaard foreslått. Som protokollvitne ble Erik Uthushagen foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 33 000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Ladeopplegg for el-biler

Vedtak: Styret innhenter priser på ladestasjon, og innkaller til ekstraordinær generalforsamling når priser foreligger.

B Opplegg for strøm til fryser

Vedtak: Styret innhenter priser fra elektriker.

C Lydisolering av himling

Vedtak: Styret innhenter priser og muligheter for hva som kan gjøres.
Det i innkalles til ekstraordinær generalforsamling når priser og løsninger foreligger.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Erik Uthushagen foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som varamedlem for 1 år, ble Tove Irene Ottershagen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Raymond Hamar foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Erik Uthushagen

Varadelegert: Kjell Petter Olsen

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 17.43. Protokollen signeres av

Møteleder
Trond Vingelsgaard /s/

Fører av protokollen
Trond Vingelsgaard /s/

Protokollvitne
Erik Uthushagen /s/

Til andelseierne i Trysilveien 26 Borettslag

Velkommen til generalforsamling. Tirsdag 14. mars 2017 kl.17.00 i bomberommet i oppgang C.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Trysilveien 26 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Trysilveien 26 Borettslag
avholdes tirsdag 14. mars 2017 kl.17.00. Sted: bomberommet i oppgang C.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ladeopplegg for el-biler
- B) Opplegg for strøm til fryserer
- C) Lydisolering av himling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med 1 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Elverum, 02.02.2017
Styret i Trysilveien 26 Borettslag

Erik Uthushagen /s/

Jens Petter Madsbu /s/

Kjell Petter Olsen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Uthushagen	Sven Morensvei 11 A
Styremedlem	Jens Petter Madsbu	Sven Morensvei 11 A
Styremedlem	Kjell Petter Olsen	Sven Morensvei 11 B
Varamedlem	Jan Roar Melby	
Varamedlem	Tove Irene Ottershagen	Sven Morensvei 11 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Erik Uthushagen

Sven Morensvei 11 A

Varadelegert
Kjell Petter Olsen

Sven Morensvei 11 B

Valgkomiteen

Jan Roger Rønningstad
John Arne Stensby

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Trysilveien 26 Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Trysilveien 26 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954049922, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Sven Morensv 11, 2408 Elverum
Sven Morensv 11, 2408 Elverum

Gårds- og bruksnummer :
31 441 442

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Trysilveien 26 Borettslag har ingen ansatte.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden.

Det har vært behandlet 13 saker. Dette er å betrakte som ordinære styresaker med unntak av en disiplinærsak. Denne saken er referert i protokoll fra tidligere styremøte.

Ellers har vi gjennomført to store prosjekter med maling/utskifting av noe panel, og utskifting av garasjeporter for hele blokka.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 741 672.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 313 219.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 615 160 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 575 083 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2017. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 5 % fra 01.02.2017. I tillegg økes garasjeleien med kr 150. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Eiendomsskatten er budsjettert med 20%. Øvrige kommunale avgifter er budsjettert økt med 5%.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettert økt med 5%.

Lån

Trysilveien 26 Borettslag har lån i OBOS-banken.

Dette er et annuitetslån, og har flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert økt med 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.02.2017.

De økte felleskostnadene i 2017 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Elverum, 02.02.2017
Styret i Trysilveien 26 Borettslag

Erik Uthushagen /s/

Jens Petter Madsbu /s/

Kjell Petter Olsen /s/



Til Generalforsamlingen i Trysilveien 26 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Trysilveien 26 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 615 160. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Trysilveien 26 Borettslag

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Trysilveien 26 Borettslag

konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.


Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hamar, 14. februar 2017
PricewaterhouseCoopers AS


 Vegard Haug Løvlien
 Statsautorisert revisor

4920 TRYSILVEIEN 26 BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		523 064	448 795	523 064	575 083
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-615 160	103 019	-694 800	109 200
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 906 859	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 239 680	-28 750	-27 331	-75 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		52 019	74 269	-722 131	34 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		575 083	523 064	-199 067	609 283
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		617 261	568 062		
Kortsiktig gjeld		-42 179	-44 998		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		575 083	523 064		

4920 - TRYSILVEIEN 26 BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	741 672	675 156	717 000	783 000
SUM DRIFTSINTEKTER		741 672	675 156	717 000	783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-5 000	-4 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-32 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 300	-5 670	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-63 115	-61 275	-64 000	-66 000
Konsulenthonorar	6	-3 613	-5 653	-15 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-737 850	-7 062	-800 000	-40 000
Forsikringer		-43 658	-39 732	-42 000	-45 000
Kommunale avgifter	8	-142 977	-128 659	-135 000	-152 000
Energi/fyring		-5 968	-19 783	-25 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-103 392	-100 512	-105 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-168 316	-128 209	-140 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 313 219	-535 586	-1 372 800	-626 800
DRIFTSRESULTAT		-571 547	139 570	-655 800	156 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 221	5 474	0	0
Finanskostnader	11	-45 834	-42 025	-39 000	-47 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-43 613	-36 551	-39 000	-47 000
ÅRSRESULTAT		-615 160	103 019	-694 800	109 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			103 019		
Fra opptjent egenkapital		-615 160			

4920 - TRYSILVEIEN 26 BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 043 300	1 043 300
Tomt		6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	13	85 806	85 806
Aksjer og andeler	14	12 000	12 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 147 106	1 147 106
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	26 568	25 848
Driftskonto OBOS-banken		334 374	187 518
Sparekonto OBOS-banken		256 319	354 696
SUM OMLØPSMIDLER		617 261	568 062
SUM EIENDELER		1 764 367	1 715 168

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		0	188 684
Udekket tap	16	-426 476	0
SUM EGENKAPITAL		-424 076	191 084

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 856 665	1 189 486
Borettsinnskudd	18	289 600	289 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 146 265	1 479 086

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		41 920	44 758
Påløpte renter		259	240
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 179	44 998

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 764 367	1 715 168
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	2 196 600	3 489 600
Garantiansvar		0	0

Elverum, 02.02.2017,
 STYRET I TRYSILVEIEN 26 BORETTSLAG

Erik Uthushagen /s/

Jens Petter Madsbu /s/

Kjell Petter Olsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	11 880
Felleskostnader	729 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	741 672

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 30 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester OBOS	-3 613
SUM KONSULENTHONORAR	-3 613

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerarbeid	-531 725
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-531 725
Drift/vedlikehold bygninger	-26 263
Drift/vedlikehold elektro	-1 087
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 924
Drift/vedlikehold brannsikring	-320
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-176 532
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-737 850

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 823
Vann- og avløpsavgift	-59 223
Feieavgift	-1 055
Renovasjonsavgift	-64 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-142 977

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-112
Driftsmateriell	-3 434
Lyspærer og sikringer	-3 511
Vaktmestertjenester	-85 674
Renhold ved firmaer	-41 531
Snørydding/gressklipping	-27 739
Kopieringsmaterieill	-809
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Porto	-1 145
Bank- og kortgebyr	-1 361
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 316

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	598
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 623
SUM FINANSINNTEKTER	2 221

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter lån	-29 720
Sparebanken Hedmark, renter lån	-12 789
OBOS-banken, omkostninger lån	-2 925
Sparebanken Hedmark, omkostninger lån	-400
SUM FINANSKOSTNADER	-45 834

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1965.	1 043 300
---------------------------	-----------

SUM BYGNINGER	1 043 300
----------------------	------------------

Tomten ble kjøpt i 1965.

Gnr.31/bnr.441 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder

Kostpris	48 216	48 216
----------	--------	--------

Garasjeanlegg

Kostpris	37 590	37 590
----------	--------	--------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	85 806
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler:24, Pålydende:500, Balanseført verdi:12 000.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 719 500.

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	26 568
-------------------------------------------------------------	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 568
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 906 859	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	50 194	
		-1 856 665

Sparebanken 1 Hedmark

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,66 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2011	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	110 514	
Nedbetalt i år	1 189 486	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 856 665
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965.	-289 600
-------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-289 600
----------------------------	-----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	289 600
Pantelån	1 856 665
TOTALT	2 146 265

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 043 300
Tomt	6 000
Boder	48 216
Garasjer	37 590
TOTALT	1 135 106

Orientering om borettslagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587533. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til OBOS Prosjekt Innlandet på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. OBOS Prosjekt Nordvest melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Skifte av garasjeporter	
2016 - 2016	Maling av blokk	
2013 - 2013	Asfaltering	Reasfaltering på utearealer
2012 - 2012	Ventilasjonsanlegg	Rens og vask av ventilasjonsanlegg
2011 - 2011	Oppgradering av elektrisk anlegg	
2011 - 2011	Nye postkasser	
2009 - 2009	Bytte av kabel-tv leverandør	
2007 - 2007	Rengjøring av avløpsledninger	
2005 - 2005	Satt opp leskur til avfallsdunker	
2004 - 2004	Utvendig maling av blokk	
2003 - 2003	Montert porttelefonanlegg	
1998 - 1998	Ny felles sykkelbod	
1998 - 1998	Utskiftning av alle vinduer	
1996 - 1996	Nye himlinger i samtlige leiligheter	

FORSLAG TIL NYE HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTLAGET TRYSILVEIEN 26

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Unødig bil- og motorsykkeltkjøring i umiddelbar nærhet av boligene er ikke tillatt. Andelseierne plikter å utvise spesiell aktsomhet ved all bruk av motorkjøretøy om natten. Parkering forbudt utenfor inngangene. Skal bare benyttes til av- og påstigning.
2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, eller annet i trappeoppganger. Biler må til vanlig settes på anviste parkeringsplasser. Barnas naturlige behov for fri lek må respekteres innenfor borettslagets område. Foreldre skal imidlertid så langt det er rimelig å kreve det, påse at leken ikke drives på steder, til tider eller på en så voldsom måte at det naturlig sjenerer andre andelseiere. Risting og lufting av sengetøy, tepper og matter er forbudt fra balkonger og vinduer. Dog kan en henge sengetøy til lufting i soveromsvinduene. Dører til kjellere skal alltid være låst. Inngangsdøra skal være låst kl 22.00 i sommerhalvåret og kl 21.00 i vinterhalvåret. Lyset i kjeller og vaskerom skal slukkes etter bruk. Plener, busker og annen beplantning må vernes om.
3. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Det er ikke tillatt å sette opp inngangsdørene, heller ikke på dagtid. Men i spesielle tilfeller, så er det unntak fra denne regelen. Slike spesielle tilfeller er: Dersom det har oppstått dårlig inneklima i trappeoppgangene, eller hvis man må gå gjentatte ganger ut og inn (vil gjelde ved flytting). Den som har satt opp en av inngangsdørene, skal selv sørge for at den blir lukket igjen.
4. Det skal være ro i leiligheten etter kl 23.00. En moderat selskapelighet må likevel kunne tolereres også etter denne tid. Barnas opphold i trappeoppganger må begrenses særlig i tidsrommet kl 16.30 - 18.00, da det skal være mest mulig ro i boligen. Hobby og musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og samtykke fra andelseierne over, under og ved siden av, samt styret i borettslaget. Unngå å spille høy musikk med balkongdøren åpen, så det ikke er til sjenanse for de andre andelseierne og naboer.
5. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget, og heller ikke andre kjeledyr som er til sjenanse for andre andelseiere.
6. Alt avfall skal sorteres. I nærheten av din leilighet (søppelrommet) er det utplassert beholdere for kildesortering. Bioavfall som matrester, kaffegrut, teposer, vått tørkepapir, servietter, bleier, blomster/planter o.l. skal du legge i beholderen med brunt lokk (biobeholderen). For bioavfall får hver leilighet utlevert bioposer som tilsvarer et bruk av ca. 2 stk. pr. uke. Har du behov for flere poser kjøpes disse i dagligvareforretninger. Papir og papp legges i beholdere som er merket for dette. Som papir og papp regnes aviser, reklame, ukeblader, innpakningspapir o.l. Melk- og juicekartonger legges sammen med papir og papp. Pappesker må brettes sammen før de legges i beholderne. Levering av usortert avfall (restavfall) koster vesentlig mer enn annet avfall. Det er derfor viktig at avfallet blir sortert på best mulig måte slik at avgiften blir så lav som mulig.

7. Kjellervinduer skal være forsvarlig lukket helet årstiden. Matboder må holdes spesielt rene og der må ikke oppbevares annet enn luktfrie varer.

8. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som vannklosetter, e.l. Medlemmene er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning eller innretninger medfører økonomisk ansvar.

9. Framleie må godkjennes av styret i borettslaget. Andelseierne har helt ut ansvaret for alle skader og ulemper som selskapet eller andelseierne får av hans framleiere.

Husordensreglene vedtatt i borettslagets generalforsamling den 09. juni 2009

Infoland 4101299

4920/11

02.02.18

Megleropplysninger

Vi viser til forespørrelse av 01.02.18.

Boligselskap: 4920 Trysilveien 26 Borettslag
 Organisasjonsnr: 954.049.922
 Andelseier: John Arne Stensby
 Leieobjekt nr: 11
 Adresse: Sven Morens Veg 11 B, 2408 ELVERUM
 Andelsnummer: 11
 Borettsinnskudd: kr 9.400,-

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: if... Skadeforsikring - polisenummer 587533.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Skifte av garasjeporter med oppstart 1. halvår 2016 (behov for lån)
- Maling av blokk med oppstart 1. halvår 2016 (behov for lån)

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207524735 A		1.768.580,-	18 år 3 md.	12		Flyt	2,55%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.145,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2017 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	87,-	1.506,-	19.251,-	57.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Låne nummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207524735	56.799,-	326,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2018

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Mette Grinden pr. telefon 22 86 75 55 ev. pr. e-post: mette.grinden@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag § 4-15 og § 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger.

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes Erik Uthushagen, Sven Morensvei 11 A H0101, 2408 ELVERUM, e-post: uthushagen.erik@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4 250,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	5.245,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	6.556,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS

Kristin Kjær
Tlf. 22981461
E-postadresse: kristin.kjaer@obos.no

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på www.obos.no/boliger-med-forkjopsrett
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 6556,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1250,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode

oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved selvsalg sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, svar på søknad sendes til salgsansvarlig. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5. Dersom forkjøpsretten blir benyttet sender OBOS søknad om godkjenning til borettslaget.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via www.obos.no/boliger-med-forkjopsrett. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontakinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 6556,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 6556,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 5245,-	Selger

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 02333.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir brett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse Sven Morens veg 11B

Postnr 2408

Sted ELVERUM

Andels-
/leilighetsnr. 11 / 11

Gnr. 31

Bnr. 441

Seksjonsnr.

Festenr.

Bygn, nr.

Bolignr.

Merknr. A2018-854364

Dato 12.02.2018

Eier Advokatfirmaet Consensus Ans

Innmeldt av S B

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

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.

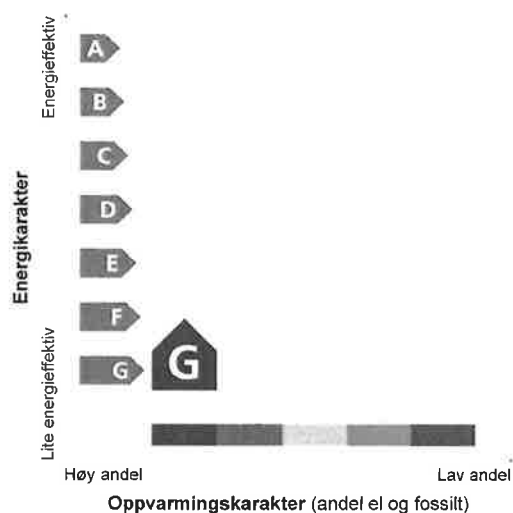
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.energimerking.no

Energimerke



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)

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttertak / loft**

- **Utskifting av vindu**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1965

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 28

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sven Morens veg 11B

Postnr/Sted: 2408 ELVERUM

Leilighetsnummer: 11

Bolignr:

Dato: 12.02.2018 11:17:39

Energimerkenummer: A2018-854364

Ansvarlig for energiattesten: Advokatfirmaet Consensus Ans

Energimerking er utført av: S B

Gnr: 31

Bnr: 441

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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.

Tips 9: 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.

9



Skatteetaten

Dato
12.03.2018

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

ADVOKATFIRMAET CONSENSUS ANS
Postboks 44
2401 ELVERUM

Bekreftelse på likningsverdi:

Kommune: 0427 ELVERUM

Organisasjonsnr 954 049 922 Andelsnr 11

Eiendommens adresse:

Sven Morens veg 11B, 2408 ELVERUM

Likningsverdi for inntektsåret 2016:

Som primærbolig:	kr 216 461
Som sekundærbolig:	kr 692 676

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000