

Alfarheimgata 26B, 2500 TYNSET

**Flott seniorleilighet (50+) i
Alfarheim Borettslag. Sentralt på
Tynset. Byggeår 2007.
70 kvm BRA-i.**



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 98 40 50 32
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 369 708,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 1 159 708,-
Felleskostn.: Kr 10 259,-
Selger: Aud Kirsten Smedhaug

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 2365 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 588
Andelsnr.: 44
Oppdragsnr.: 1705240113

Flott seniorleilighet.
Sentralt på Tynset.
Byggeår 2007. 70 kvm
BRA-i.

Velkommen til Alfarheimgata 26 B

En velholdt borettslagsleilighet for seniorer (over 50 år), med veldig sentral beliggenhet på Tynset.

Leiligheten inneholder:

BRA-i:
1. etasje: Stue/kjøkken, gang, bad, vindfang, 2 soverom, bod.

BRA-e:
Underetasje: Bod.

Byggeår 2007. 70 kvm BRA-i.

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Egenerklæring30
Tilstandsrapport35
Energiattest51
Vedtekter53
Årsregnskap 2023.61
Referat styremøte 17.10.202482
Forretningsførerinfo85
Byggetegninger88
Ferdigattest 105
Diverse kart 108
Nabolagsprofil. 112
Forbrukerinformasjon 122
Budskjema 123















Plantegning

1. etasje



2500 Tynset - Alfarheimgata 26 B



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m²
1. etasje
BRA-i: 70 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2365 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtens grunnareal: ca 2365 kvm.

Meget pent opparbeidet felles tomt med busker, trær, blomster og plen. Asfalterte gangstier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i sentrum av Tynset med kort gangavstand til off. kommunikasjon, kommunale tjenester og forretninger. Her er det gangavstand fra hele sentrumsområdet fra Torget til Domus.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebbyggelsen

Området består bolig- og sentrumseiendommer.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i hovedetasjen i et bygg med flere boenheter, oppført med én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Innhold

BRA-i:
1. etasje: Stue/kjøkken, gang, bad, vindfang, 2 soverom, bod.
BRA-e:
Underetasje: Bod.

Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Vinduer og dører: Terrassedør
- Kjøkken
- Våtrom: Bad

Standard

1. etasje

Stue/kjøkken: Parkett på gulv. Malt glassfiberstrie og brystpanel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

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

Bad: Belegg på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, åpen dusj, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekraner.

Vindfang: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Sikringsskap, skyvedørsgarderober og sentralstøvsuger.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Bod: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på

vegger. Malt overflate i himling.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det ble utført elkontroll og rettet avvik av Nord-Østerdal Elektroservice AS i 2023.

Parkering

Felles garasje i underetasjen hvor det må søkes om plass. De tildeles etter ansiennitet dersom det er venteliste.

Forsikringsselskap

KLP

Energi

Oppvarming

Tilkoblet fjernvarme med vannbåren fordeling.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 790 000

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Utvendig vedlikehold, oppvarming, faste kostnader for drift av borettslaget. Vaktmestertjeneste og tv + bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10259

Andel Fellesgjeld

Kr 369 708

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Andelens renteinntekter er kr. 959,- pr. 31.12.23.
Andelens renteutgifter er kr. 16 131,- pr. 31.12.23.

Andel fellesformue

Kr 28 367

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Alfarheim Borettslag v/ forretningsfører Mari Tharaldsteen

Organisasjonsnummer

963486111

Andelsnummer

44

Om borettslaget

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget består av 45 leiligheter og 2 hybler. Hyblene eies av kommunen. Disse kan leies av beboerne i Alfarheim ved besøk etc., om de er ledige.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har lån (fellesgjeld) i Tolga Os Sparebank. Saldo kr. 15 932 560 pr. 31.12.23. Nedbetalingsdato er 31.12.2043. Rentesats pt. er 6 %

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet IN-ordning (Individuell nedbetaling)

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

Regnskap/budsjett

Felleskostnader oppjusteres årlig iht. KPI. Neste endring trer i kraft 01.07.2025.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Leiligheten er i utgangspunktet en seniorbolig, tiltenkt og forbeholdt andelseiere over 50 år.

I vedtektene står følgende:

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Andelen er forbeholdt personer over 50 år. Styret kan etter søknad godkjenne andre som andelseiere. Det forutsettes

at det er personer som har behov for borettslagets spesielle tilbud.

Se for øvrig vedlagte vedtekter i prospektet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Strømvavlesing for eget bruk leses av to ganger i året. 30.06 og 31.12. Dette blir avregnet og fakturert i tillegg til andre faste kostnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Alfarheim Borettslag v/ forretningsfører Mari Tharaldsteen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 588 i Tynset kommune.Andelsnr. 44 i Alfarheim Borettslag v/ forretningsfører Mari Tharaldsteen med orgnr. 963486111

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3427/44/588:
29.11.1960 - Dokumentnr: 3021 - Rettighet
Rettighetshaver: Tynset Kommune
Org.nr: 940 837 685
LEIEAVTALE
HJEMMEL TIL RETTIGHET

RETT TIL ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV
HOVEDVANNLEDNINGER
OPPRINNELIG GNR.36/1 TOMT NR.1
Overført fra: Knr:3427 Gnr:44 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere
Transport av rettighet
Fra: Tynset Vannverk AI
Løpenr: 1597456
Til: Tynset Kommune
Org.nr: 940 837 685
31.10.1994 - Dokumentnr: 5032 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3427 Gnr:44 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1903271 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0437 Gnr:44 Bnr:588

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 19.12.2007

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.12.2007.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk. Dekkes av fellesutgiftene.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Deler av borettslaget er regulert til blandet formål, bolig/forretning/kontor. Nabobygget åpner et utested(Vaskeriet) så det vil i noen perioder være noe støy i nabobygget.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
790 000 (Prisantydning)

369 708 (Andel av fellesgjeld)

1 159 708 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 160 948 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 168 848 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 171 648 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 240

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Samsvarserklæring.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens

beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler
Tommy Nyrud
Daglig leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 98 40 50 32

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato
13.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV RØROS

Oppdragsnr.

1705290113

Adresse

ALFARHEIMGATA 26 B

Postnr.

2500

Sted

TYNSET

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

RUTH IREN LOSGÅRD

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

AUD KIRSØEN

Etternavn

SMEDHAUG

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☐ Nei ☐ Ja

10.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindene for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindene for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindene for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

32

33

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Alfarheimgata 26B 2500 TYNSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

BRA: 75 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

4

TG-3

C

TG-IU

2



GNR: 44 BNR: 588

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Alfarheimgata 26B
2500 Tynset

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25205
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Terrassedør

Oppsummering
-Dørhåndtak på terrassedør er løst og har en skade.

-Døren fremstår med normal slitasje, og har kun behov for normalt vedlikehold.

TG 2 som følge av skade på håndtak.

Anbefalte tiltak
-Dørhåndtaket bør skiftes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning
Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Det bemerkes at det er satt noen skruer på innsiden av den ene skapdøren på oppvaskbenk. Dette har ført til at overflaten på fremsiden har fått noen merker, og fremstår derfor med skader utover normal slitasjegrad. 7

TG 2 som følge av skade/slitasje utover normal slitasjegrad på skapdør.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
-Ikke behov for umiddelbart tiltak, men dør må skiftes for å lukke avviket.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
-1 flis på vegg mot vindfang er sprukket i nedre del. Ukjent årsak til dette, men vurderes at det har vært støtet borti flisen.
-I vegg hjørnet i dusjonen er silikonfugen lagt tynn i nedre del. Det er ikke registrert slitasje i dag, men det gjøres oppmerksom på at den kan sprekke over tid. Ikke behov for tiltak i dag.

TG 2 er satt på grunn av sprukket flis.

Anbefalte tiltak overflater
-Ikke behov for umiddelbart tiltak. For å lukke avviket må flisen skiftes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 på grunn av alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Oppsummering
Det vurderes kaldloft over boligen. Adkomst er via luke i himling i fellesareal ved leilighet 26 A, og det er ikke etablert stige i forbindelse med denne.

-Loftet er ikke undersøkt.

Anbefalte tiltak
-Loft over boenheten anbefales inispisert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 20.11.2024	Rapportdato 29.11.2024
-----------------------------	---------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Alfarheim Borettslag	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			
Fullmaktssalg. Egenerklæring er ikke gjennomgått, og vil ikke inneholde noen vesentlig informasjon.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Snorre Kolstad

Telefon:

48033863

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

sk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Alfarheimgata 26B, 2500 Tynset					
Kommunenr:	3427	Gårdsnr:	44	Bruksnr:	588	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101	
Byggeår:	2007 - Det ble foretatt en ombygging av opprinnelig bygning. Ferdigattest er datert 2007.					
Boligtype:	Leilighet					
Generell beskrivelse av boligen:						
Leiligheten ligger i hovedetasjen i et bygg med flere boenheter, oppført med én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etagenskiller er av betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass.						
Tiltak etter byggeår:						
År	Beskrivelse			Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?		
2023	Det ble utført elkontroll og rettet avvik av Nord-Østerdal Elektroservice AS i 2023.			Ja		

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Leilighet

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	6
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	75	70	5	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	65	5	BRA-i: Stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom, vindfang.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	70	65	5		

Kommentar til arealberegning

-Det er mulighet for parkering i felles garasje i underetasje.
-Rom som ligger utenfor boenheten som er påvist, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
-Det angis ikke BRA for S-rom i arealoppsettet for bod etter nye arealregler.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse med adkomst fra det ene soverommet. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over fundament av søyleblokk. Rekkverk har liggende bord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Det bemerkes at det kan være behov for å behandle overflater på gulv og rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse	
-Malte/lakkerte vindu med 2-lags glass. -Malt ytterdør med 2-lags glass. -Innvendig er det finerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Dører og vinduer fremstår med normal slitasje, og har kun behov for normalt vedlikehold.	

6.3 Vinduer og dører: Terrassedør

Beskrivelse	
-Malt/lakkert terrassedør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Dørhåndtak på terrassedør er løst og har en skade. -Døren fremstår med normal slitasje, og har kun behov for normalt vedlikehold. TG 2 som følge av skade på håndtak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Dørhåndtaket bør skiftes.	

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det vurderes kaldloft over boligen. Adkomst er via luke i himling i fellesareal ved leilighet 26 A, og det er ikke etablert stige i forbindelse med denne. -Loftet er ikke undersøkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Loft over boenheten anbefales inspisert.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Etasjeskiller er et oppforet betongdekke.	
Det ble målt med laser i stue/kjøkken og 1 soverom uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	

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

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Sotluke er plassert mot gang.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
-Det er ikke montert ildsted, men det bemerkes at det er kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale (dekklist og gulv). Kravet er minimum 30 cm. I dag settes tilstandsgrad 1, men det vil være behov for tiltak om det etableres ildsted. Dette kan lukkes i form av å legge inn en sotlukestein.	
-Det var en død fugl inne i sotluka ved befaringen. Dette til info.	

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Det bemerkes at det er satt noen skruer på innsiden av den ene skapdøren på oppvaskbenk. Dette har ført til at overflaten på fremsiden har fått noen merker, og fremstår derfor med skader utover normal slitasjegrad. 7	
TG 2 som følge av skade/slitasje utover normal slitasjegrad på skapdør.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-Ikke behov for umiddelbart tiltak, men dør må skiftes for å lukke avviket.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	

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

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Terrassen er etablert på annen fasade enn på byggetegning. Vurderes ikke som en vesentlig endring.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for ombygging er datert 19-12-2007.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og formfast brannslange (i oppvaskbenk).	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingsskap med stoppekraner er plassert på bad. Det er offentlig vannforsyning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Sikringsskapet er plassert i vindfang. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	
-Det ble gjennomført en kontroll etter NEK-405-2:2020 av Nord-Østerdal Elektroservice den 03-08-2023. Avvik ble rettet og dokumentert med samsvarserklæring. Denne er datert 03-11-2023.	

6.12 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Det er gulvvarme på bad, og oppvarming med radiatorer i øvrige rom. Anlegget er tilkoblet fjernvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og ventiler i yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.15 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. -1 flis på vegg mot vindfang er sprukket i nedre del. Ukjent årsak til dette, men vurderes at det har vært støtet borti flisen. -I veggghjørnet i dusjsonen er silikonfugen lagt tynn i nedre del. Det er ikke registrert slitasje i dag, men det gjøres oppmerksom på at den kan sprekke over tid. Ikke behov for tiltak i dag. TG 2 er satt på grunn av sprukket flis.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Ikke behov for umiddelbart tiltak. For å lukke avviket må flisen skiftes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2 på grunn av alder på tettesjikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ikke vesentlig slitasje. På 1 sidefront på servantskap er det tegn på litt svelling i bunn, men ikke av vesentlig grad. Noe tetting anbefales slik at det ikke blir større skader ved vannsøl.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vindfang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.16 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
-Merker på veggoverflater vurderes å kunne rengjøres og/eller males over. -Parkettgulvet har normal slitasje iht. alder. Utelukkes ikke at det kan bli et behov for sliping eller annet vedlikehold med tanke på enkelte slitasjemerker. Kan vurderes etter ønske.	

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

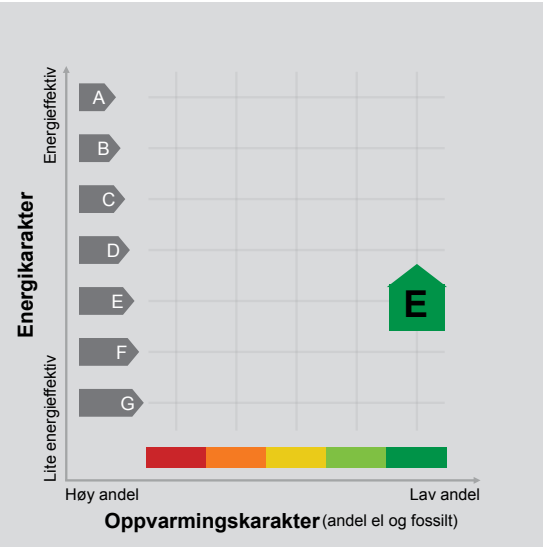
Ikke relevant





ENERGIATTEST

Adresse	Alfarheimgata 26B
Postnummer	2500
Sted	TYNSET
Kommunenavn	Tynset
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	588
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	24353710
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55843
Dato	29.11.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

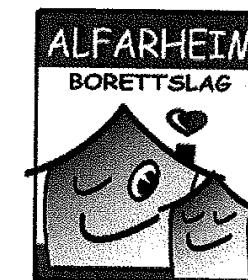
Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2007
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

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

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



VEDTEKTER FOR ALFARHEIM BORETTSLAG ORGNR. 963 486 111

Vedtatt på generalforsamling den 31.05.2006.
Endret 18.03.2013

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Formål

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

1.2. Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Tynset kommune og har forretningskontor i Tynset kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1. Andeler og andelseiere

Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

Andelen er forbeholdt personer over 60 år.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 25% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-3

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Styret kan etter søknad godkjenne andre som andelseiere. Det forutsettes at det er personer som har behov for borettslagets spesielle tilbud.

2.2. Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. Vedtektenes punkt 4-3.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av Alfheim borettslag for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Alfheim borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene

Nekter Alfheim borettslag å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. FORKJØPSRETT

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 25 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen med loddtrekning mellom disse.

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres årlig og skriftlig i borettslaget

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4.1. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene

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

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

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2. Rett til å foreta endringer i og utenfor boligen

Uten samtykke fra styret kan andelseier gjøre endringer i boligen.

- fjerne/erstatte lettvegger og innvendige dører (gjelder ikke inngrep i eller endring av bærende konstruksjoner).
- Fjerne/erstatte kjøkken, bad, rør og ledninger inne i boligen. (Gjelder ikke felles rør, herunder sluk eller ledninger, eller rør/ledninger i bærende konstruksjoner).

Endringer utenfor boligen er betinget av borettslagets samtykke. Dette gjelder fasadeendringer (oppsetting av parabolantenne, gjerde, tilbygg, påbygg, terrasse og plattinger og lignende.), felling av trær og andre større endringer. Større fasadeendringer er i tillegg betinget av godkjenning fra Tynset kommune.

4.3. Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren (kommune eller fylkeskommune) 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- og eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, boden og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikehold slikt som vinduer, verandadør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på hans bekostning. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2. Alfheim borettslags vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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.

Borettslaget har ansvaret for utvendig beising/maling av bolig, bod, vinduer, dører og eventuelle gjerder.

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

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6.1. Mislighold

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

6.2. Pålegg om salg

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

6.3. Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1. Felleskostnader

Reglene for fordeling av felleskostnader følger av loven. Annen fordeling kan fastsettes under vilkår av at det er tilslutning fra dem det gjelder. Det inngås da en særavtale mellom andelseieren og laget. Styret har kompetanse til å fastsette felleskostnadene slik at de til enhver tid dekker de faktiske kostnader.

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. des. 1976 nr. 100. (Lov om renter ved forsinket betaling)

7.2. Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1. Styret

Alfarheim borettslag skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder velges blant styremedlemmene for ett år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

Styrets medlemmer godtgjøres etter de til enhver tid gjeldende satser fastsatt av generalforsamlingen.

8.2. Styret s oppgaver

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

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

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

8.3. Styrets vedtak

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

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

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

8.4. Representasjon og fullmakt

Styrets leder representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i Alfarheim borettslag utøves av generalforsamlingen.

9.2. Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være 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 innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. For at et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kan behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 9-3.

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.5. Møteledelse og protokoll

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

9.6. Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Kommune og fylkeskommune kan stemme for det antall andeler de har i borettslaget. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7. Vedtak på generalforsamlingen

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved møteleders døbbeltstemme.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1. Inhabilitet

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

10.2. Taushetsplikt

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

10.3. Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1. Vedtektsendringer

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

11.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten	
Organisasjonsnummer:	963 486 111
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ALFARHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o sparebank1 forretningspartner Brugata 2B 2500 TYNSET

Regnskapsår	
Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern	
Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler	
Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ	
Bekreftet av representant for selskapet:	Mari Taraldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.04.2024

Grunnlag for avgivelse	
År 2023:	Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022:	Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.11.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 450	2 706
Annen driftsinntekt		5 806 107	5 533 815
Sum inntekter		5 809 557	5 536 521
Kostnader			
Lønnskostnad	1	83 536	47 647
Annen driftskostnad	2	3 052 652	2 946 343
Sum kostnader		3 136 188	2 993 990
Driftsresultat		2 673 369	2 542 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 936	3 748
Annen finansinntekt		26 374	0
Sum finansinntekter		44 309	3 748
Annen rentekostnad		745 091	497 023
Sum finanskostnader		-745 091	-497 023
Netto finans		-700 781	-493 275
Resultat før skattekostnad		1 972 587	2 049 255
Årsresultat		1 972 587	2 049 255
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		1 972 587	2 049 255
Sum overføringer og disponeringer		1 972 587	2 049 255

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	52 014 584	52 014 584
Sum varige driftsmidler		52 014 584	52 014 584
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 014 584	52 014 584
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		178 302	291 166
Andre kortsiktige fordringer		331 830	269 642
Sum fordringer		510 132	560 808
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	800 397	123 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 397	123 132
Sum omløpsmidler		1 310 529	683 940
SUM EIENDELER		53 325 113	52 698 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	20 438 490	18 465 902
Sum opptjent egenkapital		20 438 490	18 465 902
Sum egenkapital		20 440 690	18 468 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 6	15 805 000	15 805 000
Sum avsetninger for forpliktelser		15 805 000	15 805 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 357 306	15 919 733
Sum annen langsiktig gjeld		16 357 306	15 919 733
Sum langsiktig gjeld		32 162 306	31 724 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 405 739
Leverandørgjeld		662 127	687 758
Skyldige offentlige avgifter	4	29 148	17 953
Annen kortsiktig gjeld		30 842	394 240
Sum kortsiktig gjeld		722 117	2 505 689
Sum gjeld		32 884 424	34 230 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 325 113	52 698 524

 Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2024 403409
Enheten	
Organisasjonsnummer:	963 486 111
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ALFARHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o sparebank1 forretningspartner Brugata 2B 2500 TYNSET
Regnskapsår	
Årsregnskapsperiode:	01.01.2023 - 31.12.2023
Konsern	
Morselskap i konsern:	Nei
Regnskapsregler	
Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ	
Bekreftet av representant for selskapet:	Mari Taraldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024

Organisasjonsnr: 963 486 111
ALFARHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 450	2 706
Annen driftsinntekt		5 806 107	5 533 815
Sum inntekter		5 809 557	5 536 521
Kostnader			
Lønnskostnad	1	83 536	47 647
Annen driftskostnad	2	3 052 652	2 946 343
Sum kostnader		3 136 188	2 993 990
Driftsresultat		2 673 369	2 542 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 936	3 748
Annen finansinntekt		26 374	0
Sum finansinntekter		44 309	3 748
Annen rentekostnad		745 091	497 023
Sum finanskostnader		-745 091	-497 023
Netto finans		-700 781	-493 275
Resultat før skattekostnad		1 972 587	2 049 255
Årsresultat		1 972 587	2 049 255
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		1 972 587	2 049 255
Sum overføringer og disponeringer		1 972 587	2 049 255

Utskriftsdato 01.06.2024 Organisasjonsnr 963 486 111 Side 1 av 3

Organisasjonsnr: 963 486 111
ALFARHEIM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	52 014 584	52 014 584
Sum varige driftsmidler		52 014 584	52 014 584
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 014 584	52 014 584
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		178 302	291 166
Andre kortsiktige fordringer		331 830	269 642
Sum fordringer		510 132	560 808
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	800 397	123 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 397	123 132
Sum omløpsmidler		1 310 529	683 940
SUM EIENDELER		53 325 113	52 698 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200

Utskriftsdato 01.06.2024 Organisasjonsnr 963 486 111 Side 2 av 3



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	20 438 490	18 465 902
Sum opptjent egenkapital		20 438 490	18 465 902
Sum egenkapital		20 440 690	18 468 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 6	15 805 000	15 805 000
Sum avsetninger for forpliktelser		15 805 000	15 805 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 357 306	15 919 733
Sum annen langsiktig gjeld		16 357 306	15 919 733
Sum langsiktig gjeld		32 162 306	31 724 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 405 739
Leverandørgjeld		662 127	687 758
Skyldige offentlige avgifter	4	29 148	17 953
Annen kortsiktig gjeld		30 842	394 240
Sum kortsiktig gjeld		722 117	2 505 689
Sum gjeld		32 884 424	34 230 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 325 113	52 698 524



Organisasjonsnr: 963 486 111		
ALFARHEIM BORETTSLAG		
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP		
- alle poster oppgitt i hele tall		
Note		
Regnskapsprinsipper		
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk jf. bestemmelsene i Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsippene. Borettslaget er ikke skattepliktig. AnleggsmidlerAnleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er bokført til anskaffelseskost. Anleggsmidler består av tomter og bygninger. Bygningsmassen avskrives ikke ihht gjeldende forskrift for borettslag. OmløpsmidlerOmløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). FordringerHusleierestanser og andre fordringer er ført opp i balansen til pålydende. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.		
Note		
Antall årsverk i regnskapsåret		
0.00		
Note		
1		
Spesifisering av resultatregnskapet		
Lønnskostnader		
Lønn	Årets	Fjorårets
	75827.00	44881.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	4959.00	2767.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	2750.00	0.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	83536.00	47648.00
Mer om årsverk og lønn		
Ytelser til ledende personer og revisor		
år	I fjor	I
Regnskapsfører		



243 506	251 190	
Styrehonorar		
30 500	27 800	Revisjonshonorar, fordelt på
Revisjon		
22 500 19 125	Konsulentbistand	
	8 750	6 500
SUM		31
250 25 625		

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets
Pantstillelse		Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.
---------------------------	--------	-----------	------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note
7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
14239470.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
16357306.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
52014585.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant
Tolga-Os Sparebank 1882 20 09035, annuitetslån med fast løpetid, nominell rente 5,85%, løpetid til 2043

Mer om gjeld



Til generalforsamlingen i Alfheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfheim Borettslag som viser et overskudd på kr 1 972 587. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Tiller, 08.04.2024
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Norwegian BankID

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/08/2024 16:43:34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ALFARHEIM BORETTSLAG
963 486 111

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		3 450	2 706
Annen driftsinntekt		5 806 107	5 533 815
Sum driftsinntekter		5 809 557	5 536 521
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-83 536	-47 647
Annen driftskostnad	2	-3 052 652	-2 946 343
Sum driftskostnader		-3 136 188	-2 993 990
Driftsresultat		2 673 369	2 542 530
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		17 936	3 748
Annen finansinntekt		26 374	0
Sum finansinntekter		44 309	3 748
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-745 091	-497 023
Sum finanskostnader		-745 091	-497 023
Netto finans		-700 781	-493 275
Resultat før skattekostnad		1 972 587	2 049 255
Arsresultat		1 972 587	2 049 255
Overføringer			
Annen egenkapital		1 972 587	2 049 255
Sum overføringer		1 972 587	2 049 255

ALFARHEIM BORETTSLAG 963 486 111			
Balanse			
	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	52 014 584	52 014 584
Sum varige driftsmidler		52 014 584	52 014 584
Sum anleggsmidler		52 014 584	52 014 584
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		178 302	291 166
Andre kortsiktige fordringer		331 830	269 642
Sum fordringer		510 132	560 808
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	800 397	123 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 397	123 132
Sum omløpsmidler		1 310 529	683 940
SUM EIENDELER		53 325 113	52 698 524

ALFARHEIM BORETTSLAG 963 486 111			
Balanse			
	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	20 438 490	18 465 902
Sum opptjent egenkapital		20 438 490	18 465 902
Sum egenkapital		20 440 690	18 468 102
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 6	15 805 000	15 805 000
Sum avsetning for forpliktelser		15 805 000	15 805 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 357 306	15 919 733
Sum annen langsiktig gjeld		16 357 306	15 919 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 405 739
Leverandørgjeld	4	662 127	687 758
Skyldige offentlige avgifter		29 148	17 953
Annen kortsiktig gjeld		30 842	394 240
Sum kortsiktig gjeld		722 117	2 505 689
Sum gjeld		32 884 424	34 230 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 325 113	52 698 524

Tynset, 03.04.2024

Hans Gudmund Tronsmoen styrets leder	Jan Thore Østenby Martinsen nestleder	Aud Mary Bakos styremedlem
Odd Melvin Eriksen styremedlem	Ingvild Martinsen styremedlem	



ALFARHEIM BORETTSLAG
963 486 111

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk jf. bestemmelsene i Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskapsstandard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsippene.

Borettslaget er ikke skattepliktig.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er bokført til anskaffelseskost. Anleggsmidler består av tomter og bygninger. Bygningsmassen avskrives ikke ihht gjeldende forskrift for borettslag.

Omløpsmidler

Omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Husleierestanser og andre fordringer er ført opp i balansen til pålydende.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



ALFARHEIM BORETTSLAG
963 486 111

Antall årsverk

Selskapet har hatt 0,1 årsverk i 2023

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	75 827	44 881
Arbeidsgiveravgift	4 959	2 767
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	2 750	0
Sum	83 536	47 648

Mer om årsverk og lønn

Ytelser til ledende personer og revisor	I år	I fjor
Regnskapsfører	243 506	251 190
Styrehonorar	30 500	27 800

Revisjonshonorar, fordelt på

Revisjon	22 500	19 125
Konsulentbistand	8 750	6 500
SUM	31 250	25 625

Note 2 - Note 5 - Annen driftskostnad

Kostnader til reparasjon og vedlikehold		i år	i fjor
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	531 263,90	362 884,49
6610	Rep og vedlikehold heis	42 148,53	44 130,86
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 666,79	0,00
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	30 537,14	20 254,59

Note 3 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Kostnad	Anskaffet år
Bygninger trinn 1	10 955 000	1993
Bygninger trinn 2	5 673 000	1996
Kjøpt Bygg, 2002 Brugata	5 665 092	2002
Kjøpt Bygg, 2002 Nytrøa	1 929 896	2002
Nytrøa- arbeid i 2006-2008	17 547 879	2006-2010
Brygata nybygg 2004	8 117 166	2004-2006
Brugata- Kjeller 2005	935 352	2005-2006
Redd Barna Lokaler	1 128 722	2018
Ny oppkjøring	62 478	2016
Sum varige driftsmidler	52 014 585	

Note 4 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	24 632
Skyldig skattetrekk	-24 632

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	2 200	18 465 902	18 468 102
Årsresultat	0	1 972 587	1 972 587
Egenkapital 31.12.2023	2 200	20 438 490	20 440 690

Leilighetstype	Antall	Innskudd	Sum
3-roms	4	270 000	1 080 000
2-roms	10	230 000	2 300 000
1-roms	2	-	-
Garasjer	6	55 000	330 000
Sum trinn 1			3 710 000
3-roms	4	270 000	1 080 000
2-roms	4	230 000	920 000
Sum trinn 2			2 000 000
3-roms	2	425 000	850 000
2-roms	3	375 000	1 125 000
2-roms	1	320 000	320 000
Sum trinn 3			2 295 000
3-roms	2	400 000	800 000
3-roms	5	425 000	2 125 000
Sum trinn 4			2 925 000
4-roms	1	450 000	450 000
3-roms	2	425 000	850 000
2-roms	1	375 000	375 000
Sum trinn 5			1 675 000
3-roms	4	475 000	1 900 000
3-roms	2	450 000	900 000
Lokale Frivillighetssentralen	1	400 000	400 000
Sum trinn 6			3 200 000

Odd Melvin Eriksen, styremedlem pr 31.12.2023 er død og har følgelig ikke signert regnskapet.



Tynset 17.10.2024

Møtereferat styremøte 17.10.2024

Sted: Sb1Forretningspartner

Tid: Kl. 13:00-15:30

Frammøtte: Gudmund Tronsmoen, Aud Mary Bakos, Kåre Odden, Karin Rokseth, og Lars Fossvoll Strypet.
Jan Thore Martinsen og Brynhild Nygaard meldte frafall.

Fra Sparebank1 forretningspartner AS: Mari Taraldsteen.

Sak 1. Godkjenning av innkalling

Godkjent uten anmerkning.

Sak 2. Godkjenning av referat fra forrige møte

Godkjent uten anmerkning.

Sak 3. Hva har skjedd siden sist

Gudmund orienterer

- Snekkerverksted status

Det er ferdigstilt, frivilligsentralen leir det og bruker det til diverse formål. Det har blitt gjort en kjempeinnsats for å få det til. Det har ikke kommet noe forsikringsoppgjør, det utgjør om lag 250 000 dersom borettslaget får dekket det som er sendt inn av dokumentasjon.

- Prosjekt maling Brugata

Været har vært en utfordring, men malerjobben er vel gjennomført. Planen er å male videre etter behov neste år. Styret er fornøyd med jobben som er gjennomført.

De påtar seg også oppdrag innendørs, dersom det er noen som har behov for dette kan de kontaktes. Det dekkes av den enkelte.

- Alarmsystem heiser. Se sak senere.

Utringerne er i ferd med å gå ut og vil derfor ikke virke etter hvert. Styret ser på løsninger og sjekker med flere tilbydere før det landes en løsning for fremtiden.

- Havarert dørpumpe.

Den har vært ute av drift i flere måneder, Gudmund har sjekket pris på det men så viser det seg at det hjelpemiddelsentralen som hadde ansvaret for denne.

- Beboere innflytting og utflytting

Alle leiligheter bortsett fra en er nå solgt.



Sak 4. Økonomirapport pr. 30.09.2024

Regnskapet viser et positivt resultat på kr 505 040 hittil i år. Budsjettert resultat er kr 336 868. Utgifter knyttet til forsikringssak snekkerverksted er kr 295 000,- I tillegg til dette vil lønnskostnaden ha en reduksjon på kr 50 000 for egeninnsatsen som er lagt ned. Egenandelen i saken er kr 50 000. Det vil bli en total reduksjon av kostnadene når forsikringssaken er avsluttet, styret venter i disse dager på tilbakemelding. Renteutgiftene har hatt en betydelig økning siden forrige år, det skyldes refinansiering knyttet til likviditeten. Likviditeten i borettslaget er bedre, og det gir større handlingsrom ift. det store vedlikeholdsbehovet. Det positive resultatet går med til nedbetaling av gjeld, hittil i år er det nedbetalt kr 425 000 på gjelden.

Sak 5. Plan brannøvelse og informasjonsmøte.

Sak 6. Drøfting brannøvelse.

Sak 5 g 6 ses i sammenheng.

Gudmund har hatt møte med brannsjefen og installatør. Systemet er nå koblet opp mot brannvesenet.

Det skal gjennomføres et brannvern møte 22. oktober kl. 12:30. der vil det bli gitt informasjon om prosedyren ved brann og brannvarslingssystemet. Etter dette blir det brannøvelse.

Sak 7. Skifte alarmsystem heiser.

Vår heisleverandør Otis påpeker at alarmsystemet utgår i løpet av året. Det vil ha en kostnad på kr 63 750 + mva. Det nye brannvarslings systemet Addsecure har også en løsning for et slikt system så Gudmund sjekker pris og muligheter for å evt. få dette.

Sak 8. Sprinkelanlegg Nytrøa. Kostnad 118 750.

Sprinkleranlegget er koblet opp mot brannvarslingsanlegget. Det må til en utbedring dersom dette skal fungere best mulig ved brann. Styret vedtar at dette nå kan igangsettes. Gudmund tar prosessen videre og varsler leverandøren som er Tynset varme og Sanitær.

Sak 9. Avtale om regnskapsføring. Gjennomgang av tilbud Solibo og Aigo.

Borettslaget har fått tilbud fra to tilbydere på forretningsførsel. Tilbudene ble lagt frem, men det er noe uklart av hva som ligger i fastpris og hvilke løsninger disse tilbyderne har. Det er store forskjeller i pris og det må ses på totalen av leveransen.

Mari fra sparebank 1 forretningspartner, nåværende forretningsfører tok en gjennomgang av hva som ligger i fastprisen i dag, hva som er tilleggstid og hva borettslaget kan gjøre selv for å unngå tilleggstid.

Styret ønsker å bruke litt tid og se nærmere på tilbudene opp mot dagens forretningsfører før det tas noen beslutning.

Sak 10. Vaktmestersituasjon

Det har vært et møte med vaktmester teamet.

Gjennomgang og status av vedlikehold og fremdrift i borettslaget. Alle i teamet ønsker å fortsette videre i den gode jobben de gjør.

Det har blitt ryddet ved snekkerverkstedet, hekker og busker og det har blitt raket.

Det er påpekt at det er trekker fra enkelte dører og vinduer og det sjekkes terrasser og hva de trenger av vedlikehold.



Sak 11. Eventuelt

Brøyting og strøying:
Det er Mobilgrus borettslaget har avtale med i dag. Borettslaget er fornøyd med jobben de gjør selv om de er en betydelig kostnad, men det er en kostnad som også styres etter været så det er vanskelig å forutse.
Garasjeplasser:
Nå er alle garasjeplassene leid ut. Alle garasjeplasser eies og forvaltes av borettslaget.
Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplassen til andre, dersom det ikke er behov for om garasjeplass må det varsles styret, så ledig garasje kan leies ut til andre.
Elbil ladning:
Styret vil undersøke ulike løsninger for å kunne tilby dette til beboerne i Alfarheim.
Hybler i slangen:
Disse eier kommunen og de kan leies ut til hvem som helst for en korttidsperiode.
Lars sjekker opp hva det koster å leie pr. døgn og det kom forslag på at det kan legges et infoskriv i alle postkasser om hyblene og betingelser for leie av disse.
Garasjen under slangen:
Det er behov for at det ryddes etter den enkelte beboer.
Bytte av rekkverk:
Det er behov for å bytte ut rekkverk flere steder, Gudmund vil lage en sak på dette til neste styremøte og til gjennomgang budsjett.
Meierigata 4:
Det har vært utfordrende vær og at det kommer vann inn på balkongen. Det er forslag på at borettslaget utbedrer dette omgående.
Utette vinduer og dører:
Gudmund har vært i kontakt med Lillrønning snekkerfabrikk for å få tak i lister for å utbedre dette.

Møtet var ferdig kl. 15:30
Referent Mari Taraldsteen v/Sparebank 1 forretningspartner Østlandet
Forretningsfører

Alfarheim Borettslag v/ forretningsfører Mari Tharaldsteen
Alfarheimgata 8 D
2500 Tynset

Vår referanse: 1705240113 Vår saksbehandler: Martin Gabrielsen Telefon: 918 61 016 Vår dato: 15.11.2024

Megleropplysninger på Alfarheimgata 26B - andelsnr. 44 i Alfarheim Borettslag v/ forretningsfører Mari Tharaldsteen, org.nr. 963 486 111 i Tynset kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Aud Kirsten Smedhaug	Alfarheimgata 26 B, 2500 Tynset	25.09.1939

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):		Aud Kirtsen Smedhaug`s dødsbo			
Styreleder	Navn Gudmund Tronsmoen	Tlf. 916 08 165	E-post. gtrons55@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:		Gnr. 44	Bnr. 588	Snr.	Kommune Tynset
Borettslagets org.nr:		963 486 111		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:				Festekontrakten utløper:	
Har borettslaget mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for borettslaget		Forsikringsselskap og polisenr. Forsikring gjennom kommunen i KLP			
Har borettslaget hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Du kan søke om garasjeplass gjennom styret.			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ingen spesielle vilkår.			
Godkjenning/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:		20 dager	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke? Se vedtekter			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		I enkelte tilfeller kan det avtales med styret	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? gtrons55@gmail.com			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Tolga Os sparebank	15 932 560	31.12.2043	6%		
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 19 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr Pr. 31.12.23 kr 369 708				
Har borettslaget formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Hva er andelens andel formue? Kr 28 367		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		☐ Ja ☐ Nei	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?				☐ Ja ☐ Nei	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 10 259	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Utvendig vedlikehold, oppvarming, faste kostnader for drift av borettslaget. Vaktmestertjeneste og tv+bredbånd.				
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr Endres iht. KPI årlig.	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato 01.07.2025	
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	959 pr. 31.12.23	Andelens renteutgifter kr:	16 131 pr. 31.12.23
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1 150,-	Kontonummer for betaling: 1885.17.26434
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1 150	Kontonummer for betaling: 1885.17.26434
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Strømvavlesning for eget bruk lese av to ganger i året. 30.06. og 31.12. Dette blir avregnet og fakturert i tillegg til andre faste kostander.			

For Alfarheim Borettslag v/ forretningsfører Mari Tharaldsteen

Tynset 18/11/2024

Sted, dato

Mari Tharaldsteen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

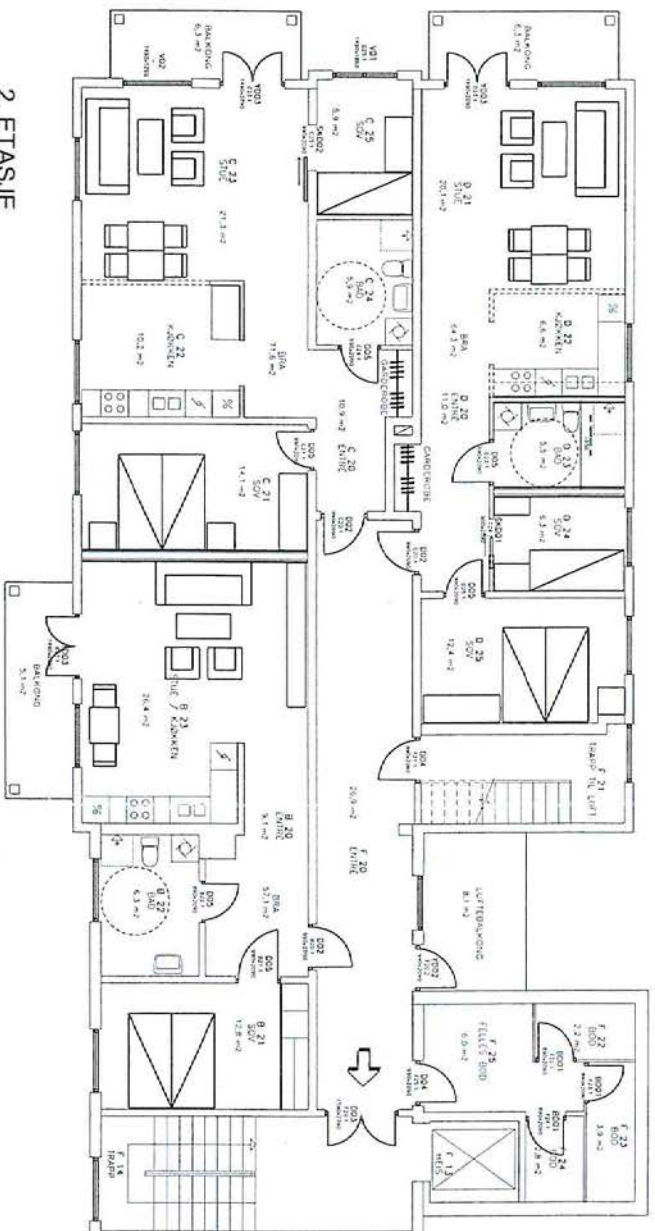
- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post martin.gabrielsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

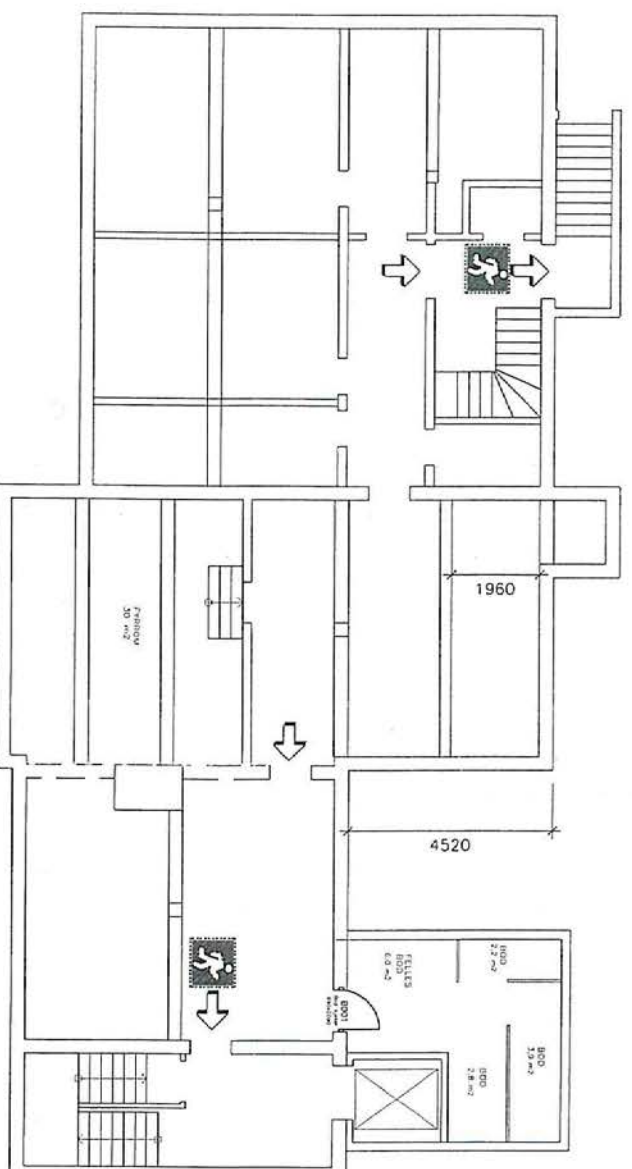
Vennlig hilsen
for Aktiv i Fjellregionen

Martin Gabrielsen
Advokat/Megler
martin.gabrielsen@aktiv.no

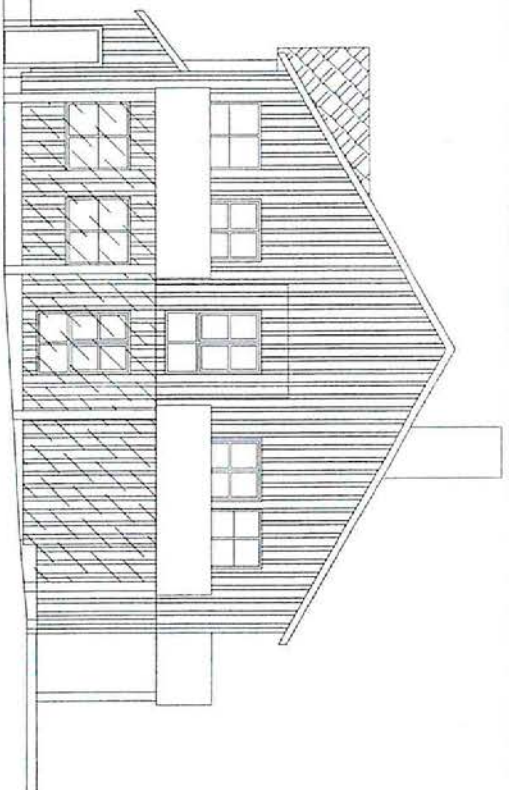
[illegible]

2. ETASJE

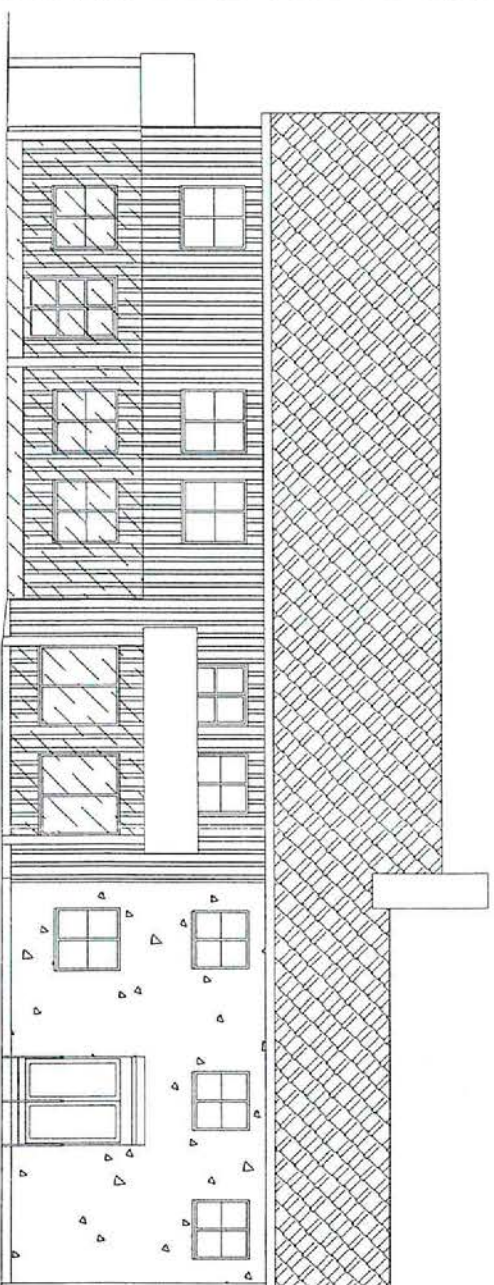
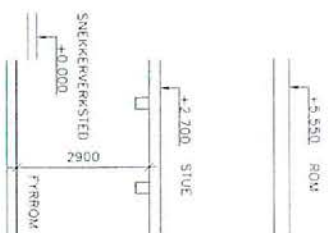
TEGN.NR.	A410	Rev.	-
TITTEL:	KJELLER PLAN		
DOCUMENTATIONSTEGNING ARBEIDSTEGNING ANBUDSTEGNING ANNEDELSTEGNING FORELØPIG TEGNING			
- <i>1. utgave 2015.03</i> - ANBUD			
Ind. Forsvarings tegner		15.01.06	
Dato		15.01.06	
A	ARKITEKT	ANDELSTEGNING AS Tlf. 62 54 98 00 1. tom. 62 54 99 01	
B	BYGGETEKNIKK	SØLVANG OG FREDHEIM AS Tlf. 62 49 76 01 1. tom. 62 49 76 22	
E	ELEKTROTENNIKK	BR-ELINGSLÅT AS Tlf. 62 41 48 00 1. tom. 62 41 48 06	
V	VIS-TEKNIKK	ALSTED AS Tlf. 62 54 07 20 1. tom. 62 54 07 40	
SØLVANG OG FREDHEIM AS Rådbygning ingeniørfor PB. 89 2530 Os i Østlandet Postboks 89, 2530 Os i Ø M. 62 54 76 22 E-post: sylvang@sf.no			
Tittel: KJELLER PLAN Tegner: DM BF Skaler: - Prosjekt: 1:100 Dato: 15.01.06 Skaler: 1:100 Tegner: Rev. - A410			



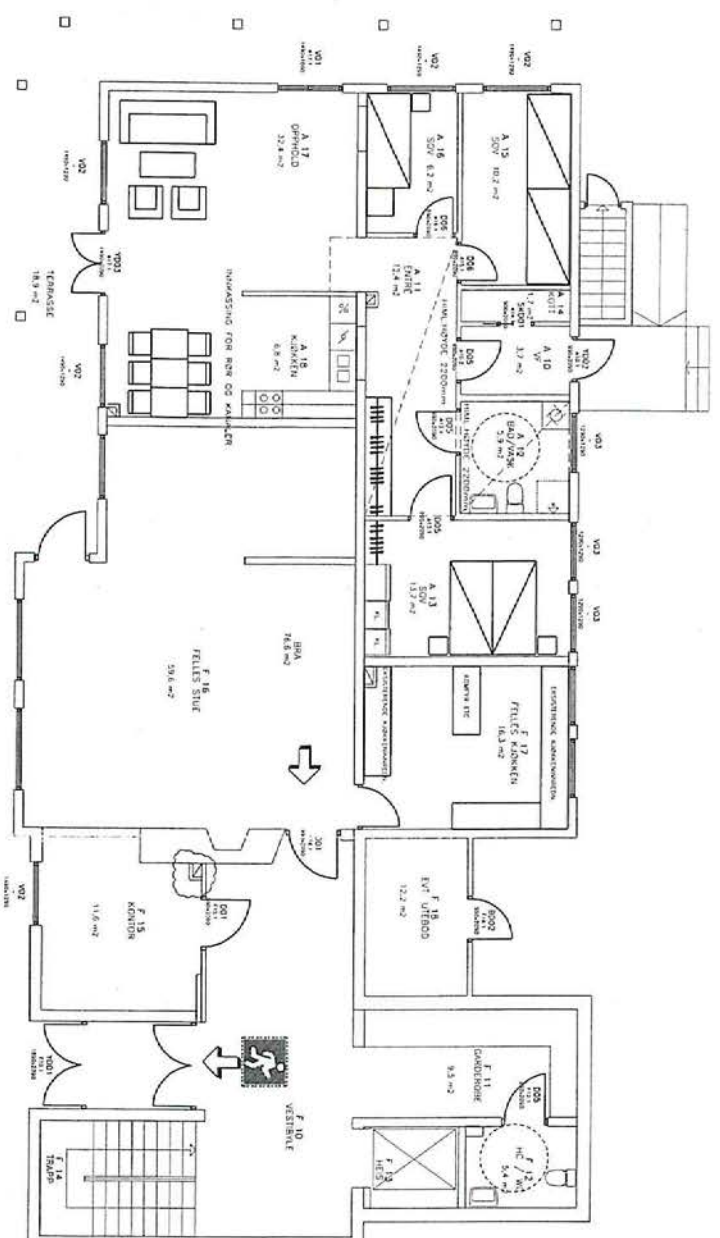
KJELLER ETASJE



FASADE MOT VEST



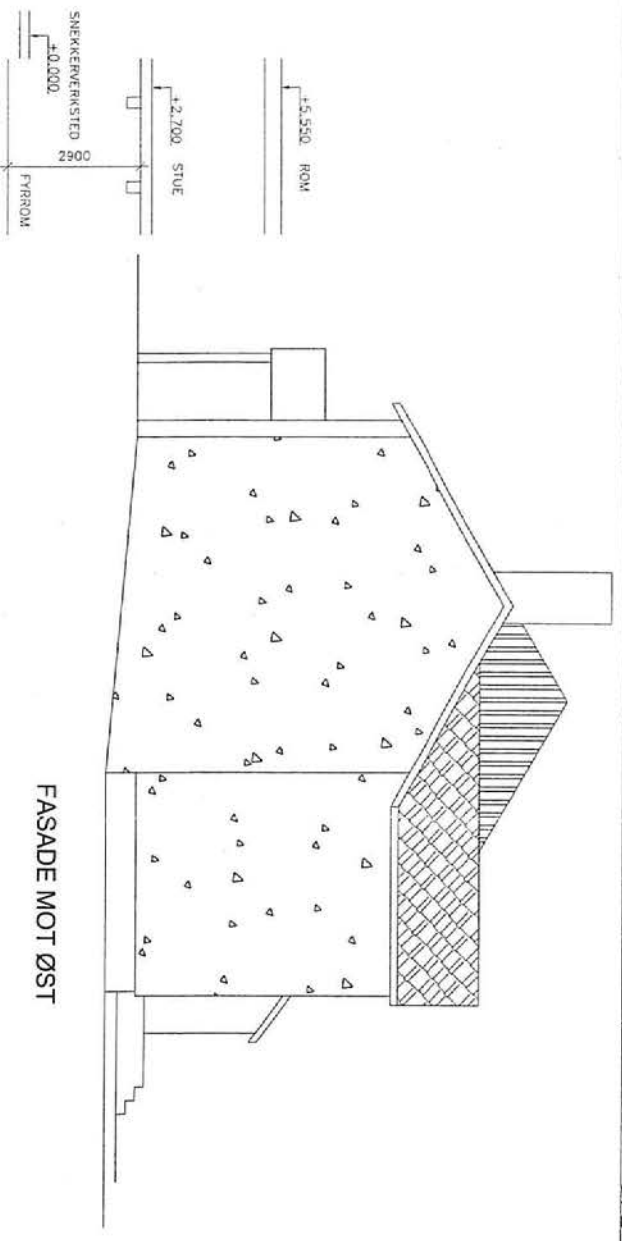
FASADE MOT SØR

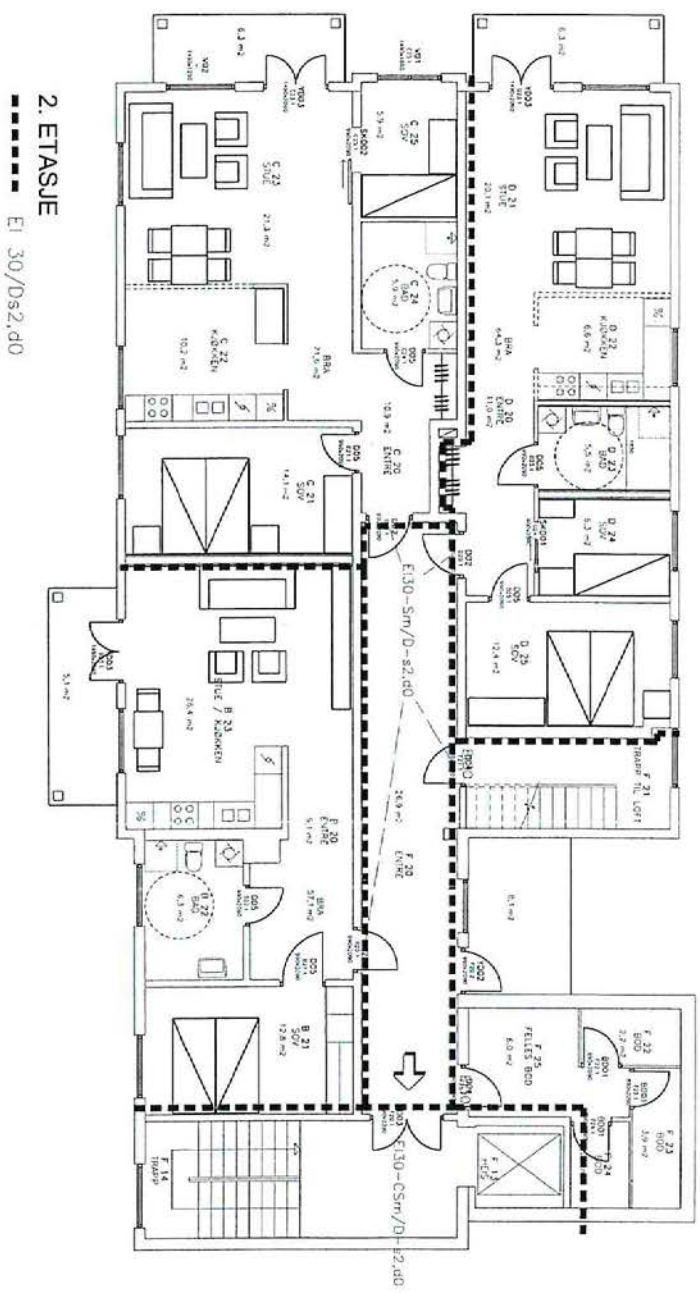
[illegible]

1. ETASJE

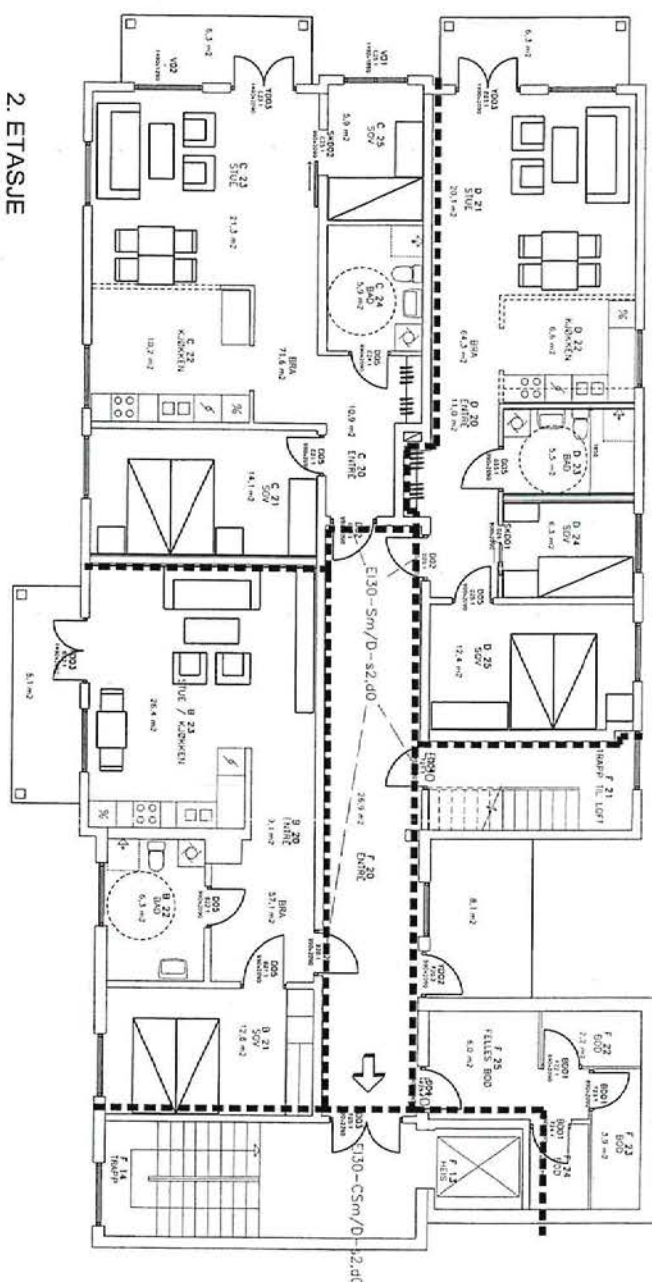
[illegible]

KJELLER ETASJE
■■■■■■■ El 30/Ds2,d0

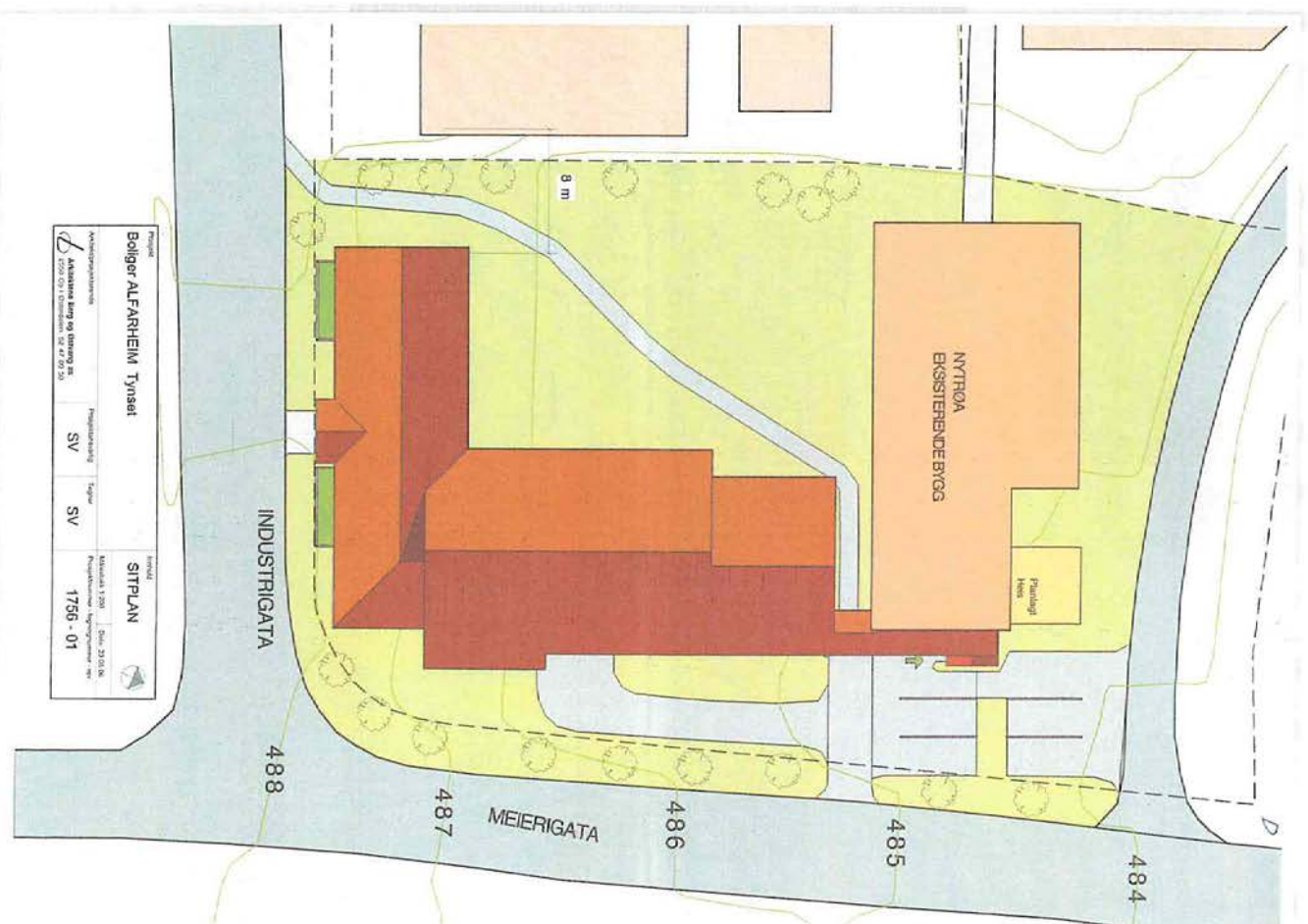
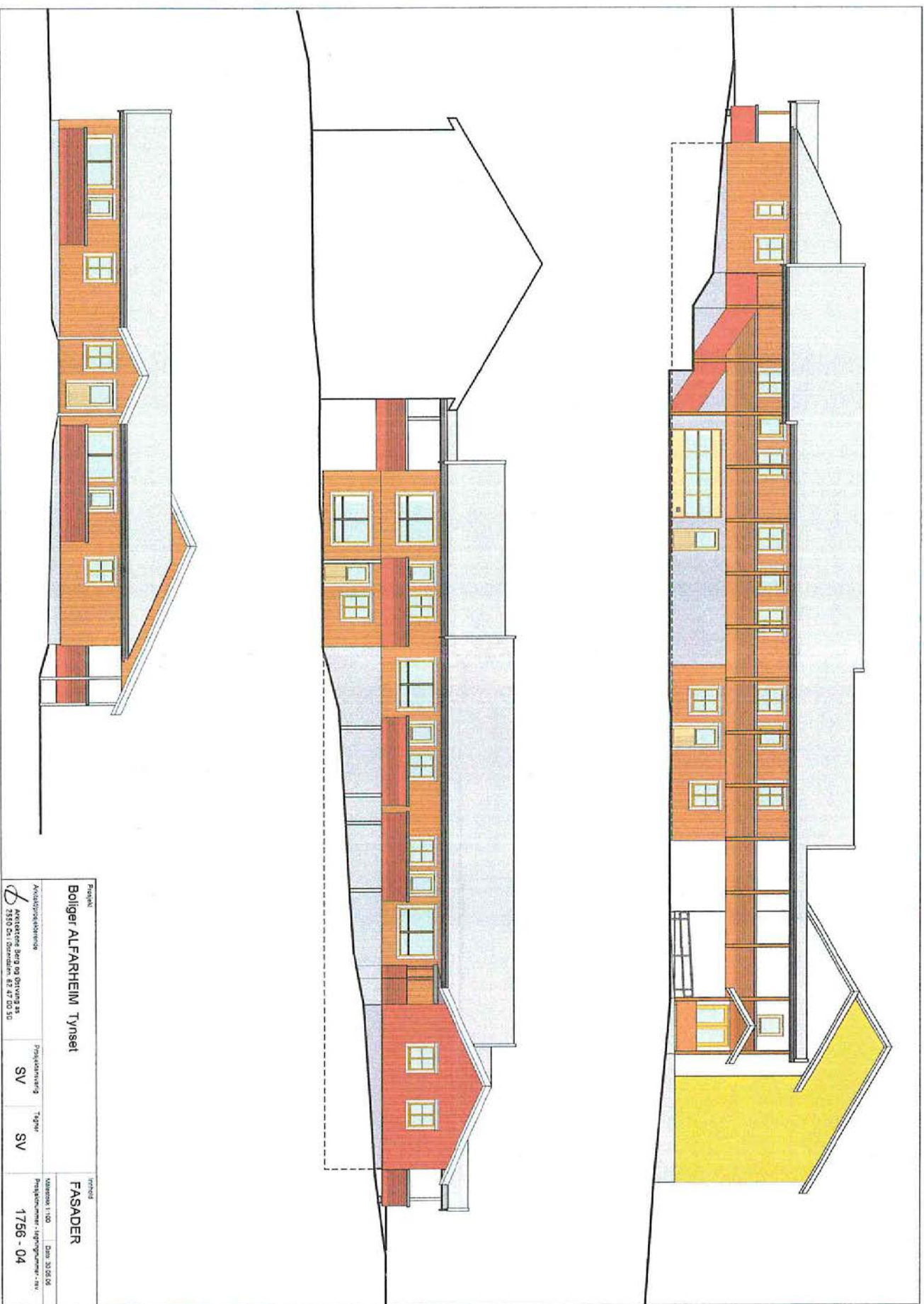
FASADE MOT NORD

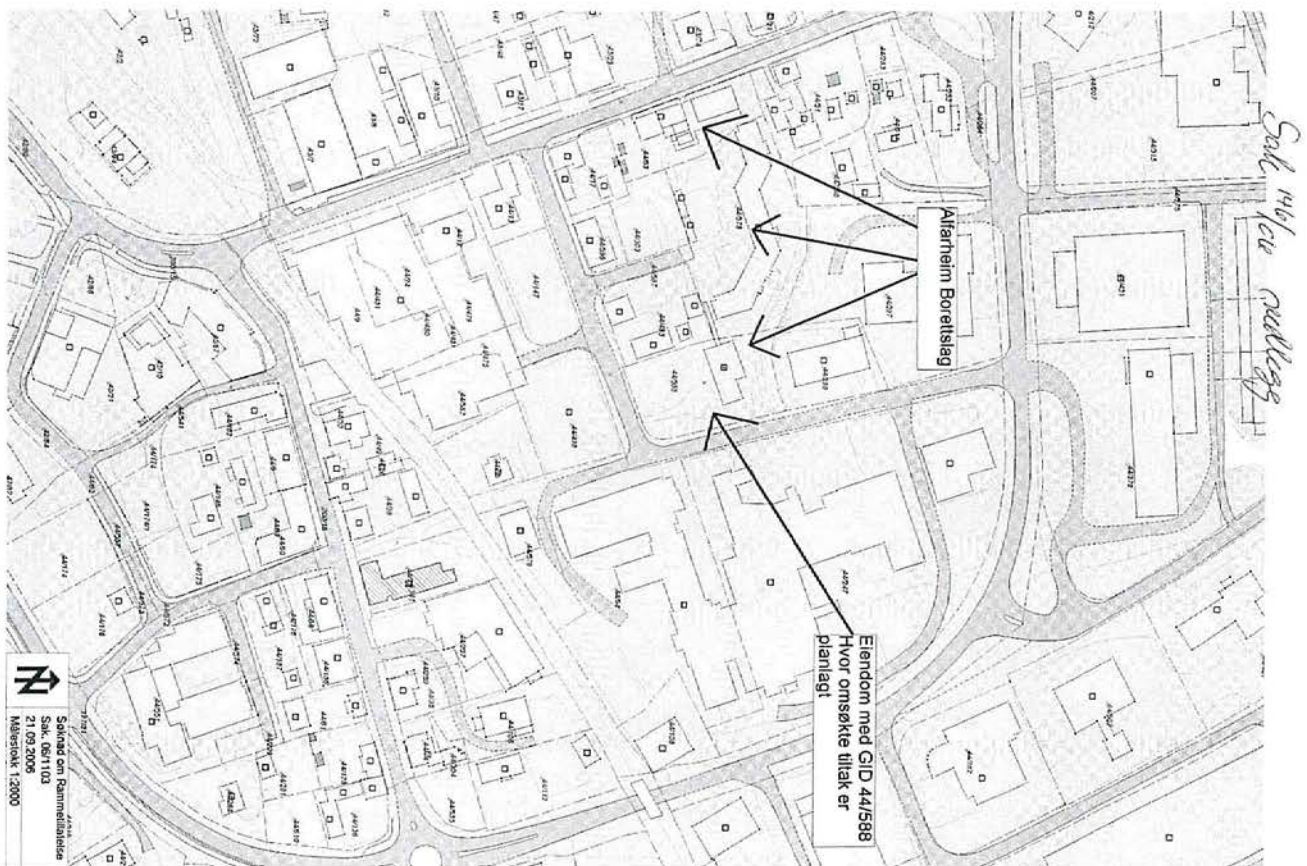


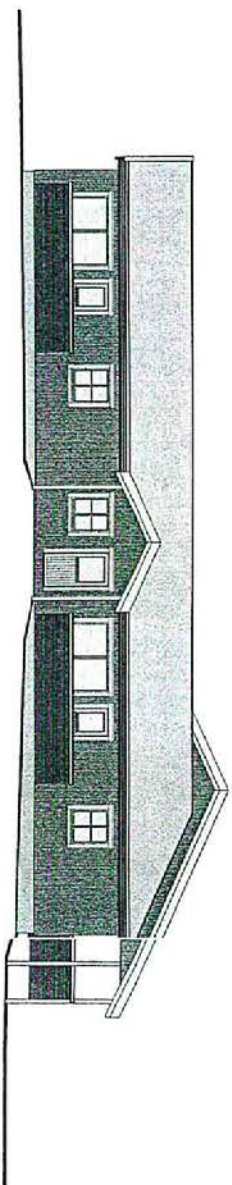
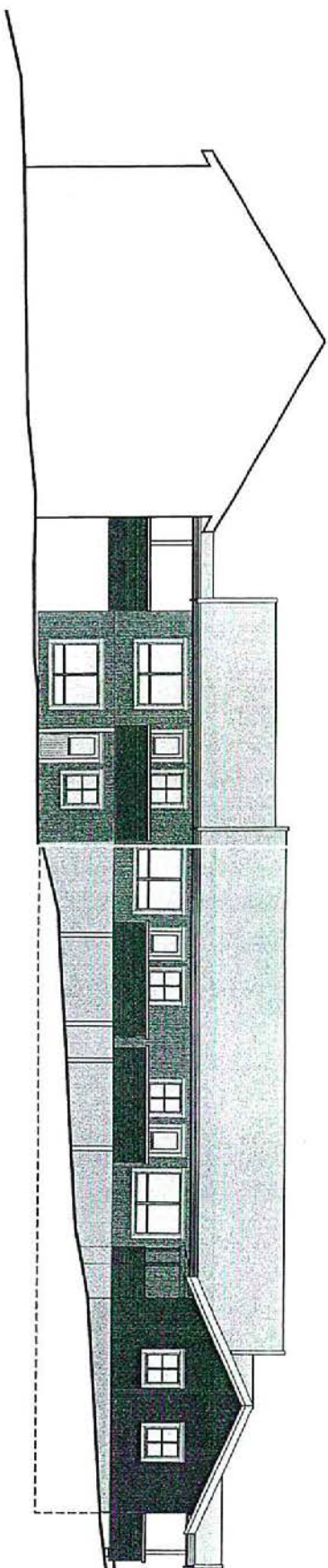
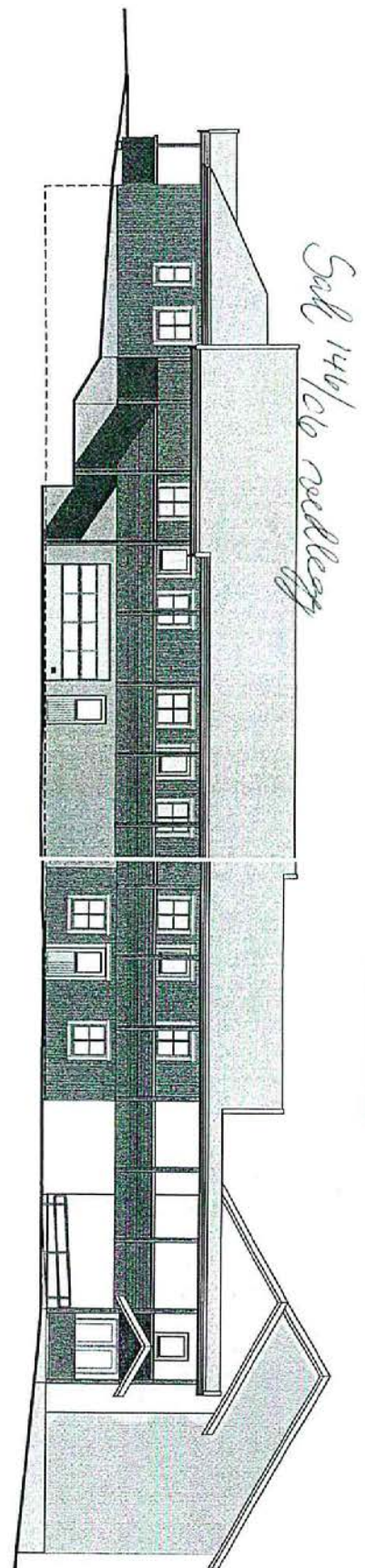
2. ETASJE
■■■■■■■ El 30/Ds2.do



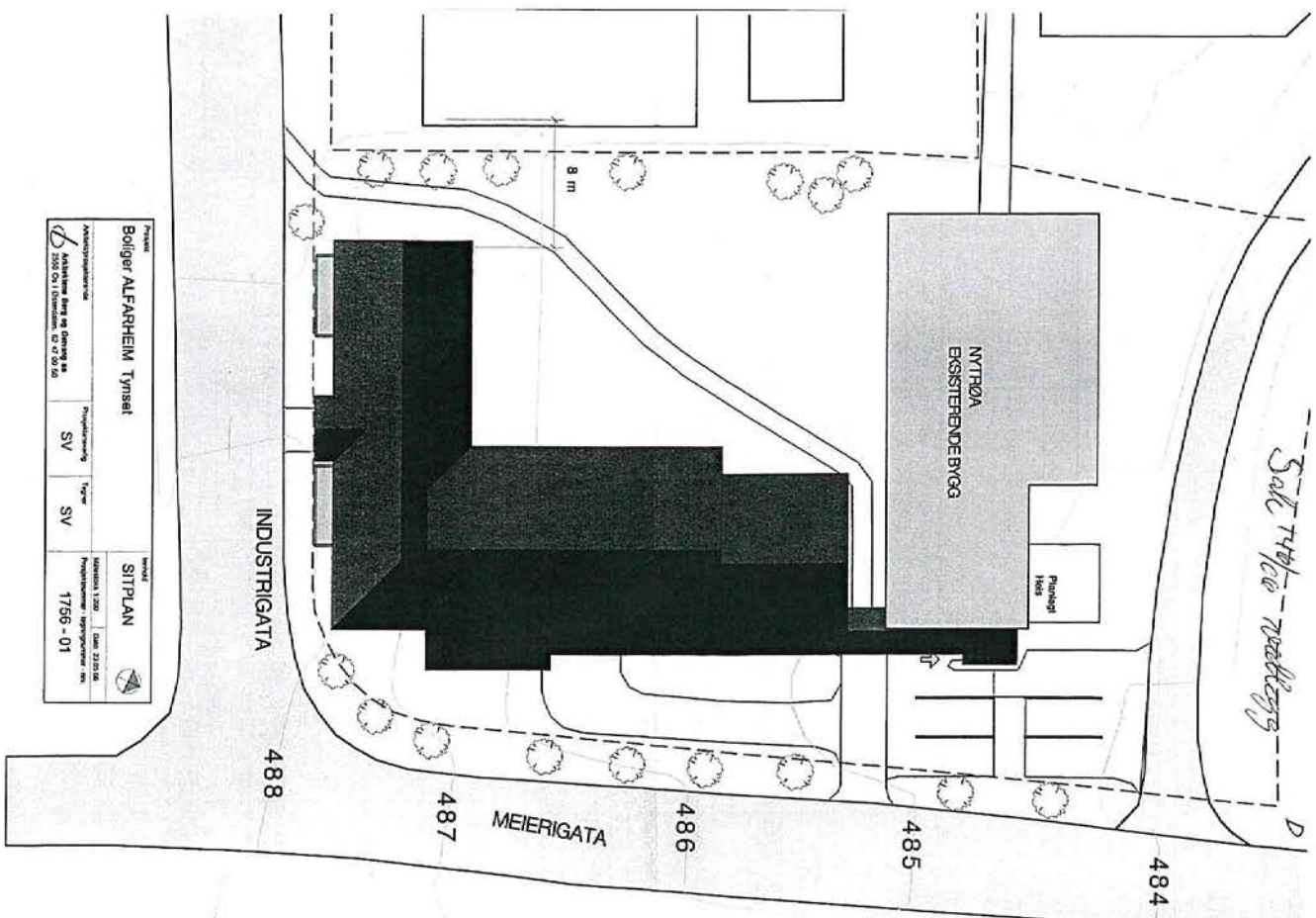
2. ETASJE
■■■■■■■ El 30/Ds2.d0







Profil Boliger ALFARHEIM Tynset		Profil FASADER	
Arkitektprosjekt Arkitektfirma: AD Arkitektens Dat. og Datering: ss	Prosjektavtving SV	Tegner SV	Målestokk: 1:100 Dato: 20.05.05 Prosjektleder: spjngunnar@nva.no 1756 - 04

[illegible]

Plan, byggesak og geodata

Byggservice N-Ø AS
Parkvn 24
2500 TYNSET

Tynset, 19.12.2007

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
06/142-11	8651/07	GID 44/588	Bård Kjøsberg 62 48 51 99	
(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)				

FERDIGATTEST - OMBYGGING AV NYTRØA GID. 44/588

Igangsettingstillatelse er gitt 03.05.2006.

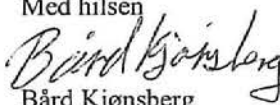
Gjelder:	§93. Arbeid som krever byggetillatelse. Boligblokk på 2 etasjer
Byggested:	Meierigata,
Bygningsnr.:	154953655

Tiltakshaver: Alfarheim Borettslag

Autronica fire and security A/S
Byggservice N-Ø AS
Ing. Arne Myran
Solvang og Fredheim AS
Tynset varme og sanitær A/S

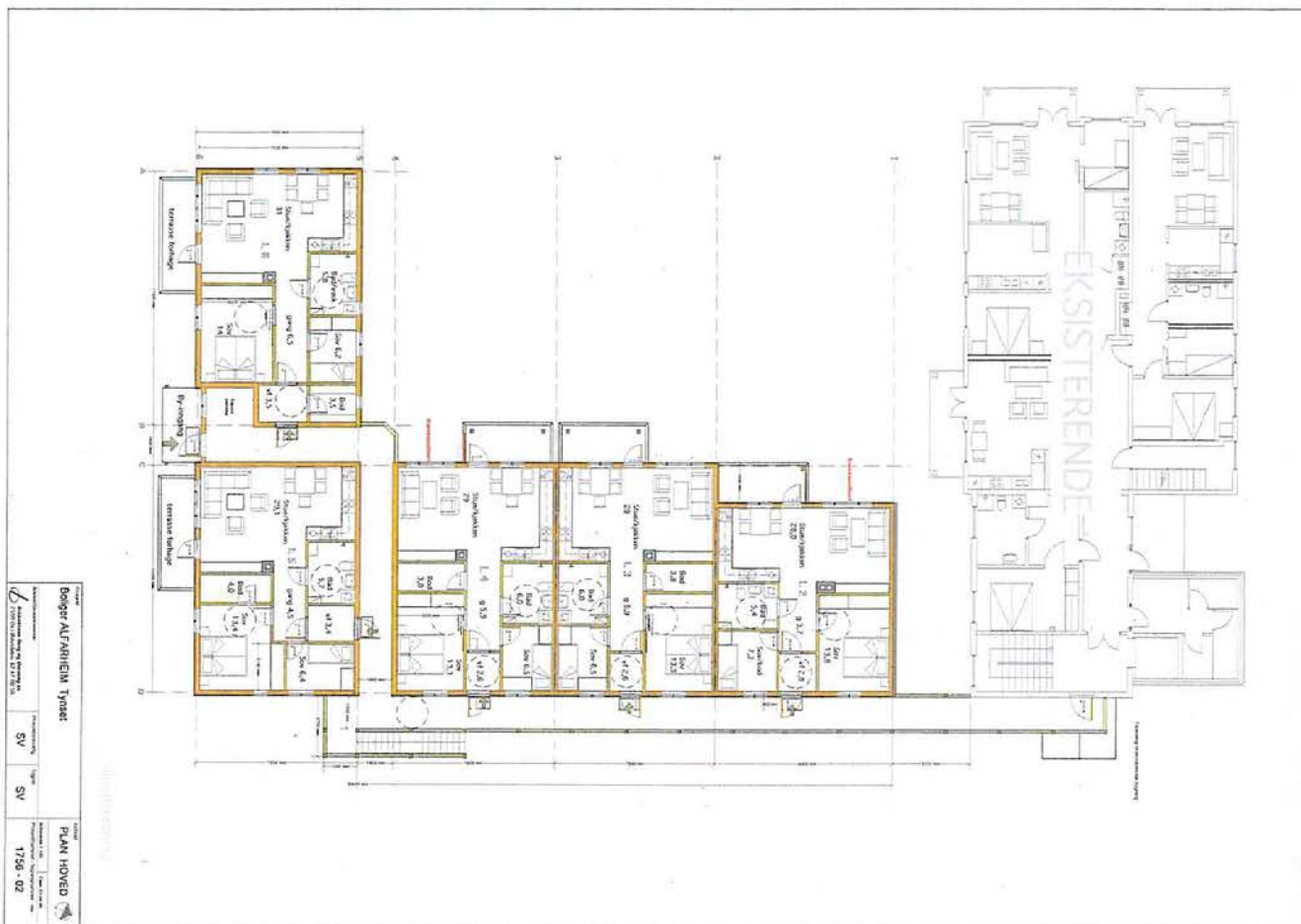
De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

 Bård Kjøsberg
 Avdelingsingeniør

Kopi: Alfarheim Borettslag, Tynset kommune v/L. Østgårdstrøen, 2500 TYNSET

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Org.nr: NO 939 984 194 MVA
2500 TYNSET	Rådhuset	62 48 50 00	62 48 50 01	Bankgiro: 6170.05.21000
E-post: postmottak@tynset.kommune.no				Bankgiro: 6170.05.22600 OCR





Plan, byggesak og geodata

Arkitektene Berg og Østvang AS
Pb 55
2550 OS I ØSTERDALEN

Tynset, 01.11.2011

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
06/1103-27	7615/11	GID 44/588	Kurt Olav Fossum 62 48 51 94	
(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)				

FERDIGATTEST: TILBYGG TIL "NYTRØA" GID 44/588

Igangsettingstillatelse er gitt 17.07.2007.

Gjelder: Tilbygg. Boligblokk på 2 etasjer
Byggested: 44/588,
Bygningsnr.: 154953655

Tiltakshaver: Alfheim borettslag

Foretak med ansvar i saken:
ANSVSØK: Arkitektene Berg og Østvang AS

ANSVPRO/KPR: Arkitektene Berg og Østvang AS

ANSVUTF/KUT: SK-bygg A/S

ANSVPRO/KPR: Aalerud AS

ANSVUTF/KUT: Tynset Varmer og Sanitær AS

ANSVUTF/KUT: Autronica Fire and Security AS

ANSVPRO/KPR: IBR - Elprosjekt AS

ANSVUTF/KUT: Ing. Arne Myran

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Org.nr: NO 940837685 MVA
2500 TYNSET	Rådhuset	62 48 50 00	62 48 50 11	Bankgiro: 6170.05.21000
	E-post: postmottak@tynset.kommune.no			Bankgiro: 6170.05.22600 OCR

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

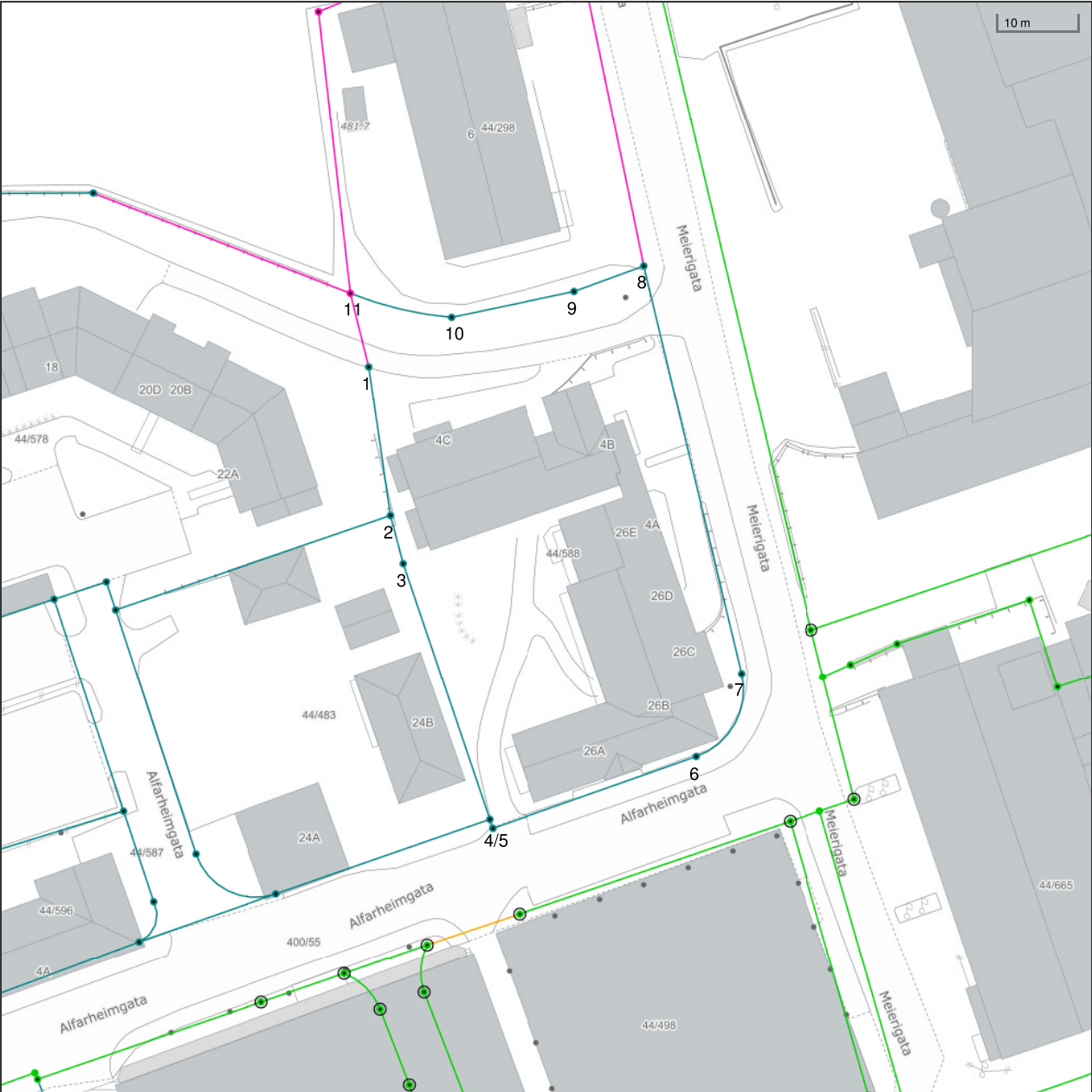
Med hilsen

Kurt Olav Fossum
avdelingsingeniør

Kopi:
Alfheim borettslag, Tomtegt. 8, 2500 TYNSET
Ing. Arne Myran, Tollef Bredals vei 13, 7374 RØROS
Midt Hedmark Brann og Redningsvesen, Kirkeveien 75, 2409 ELVERUM

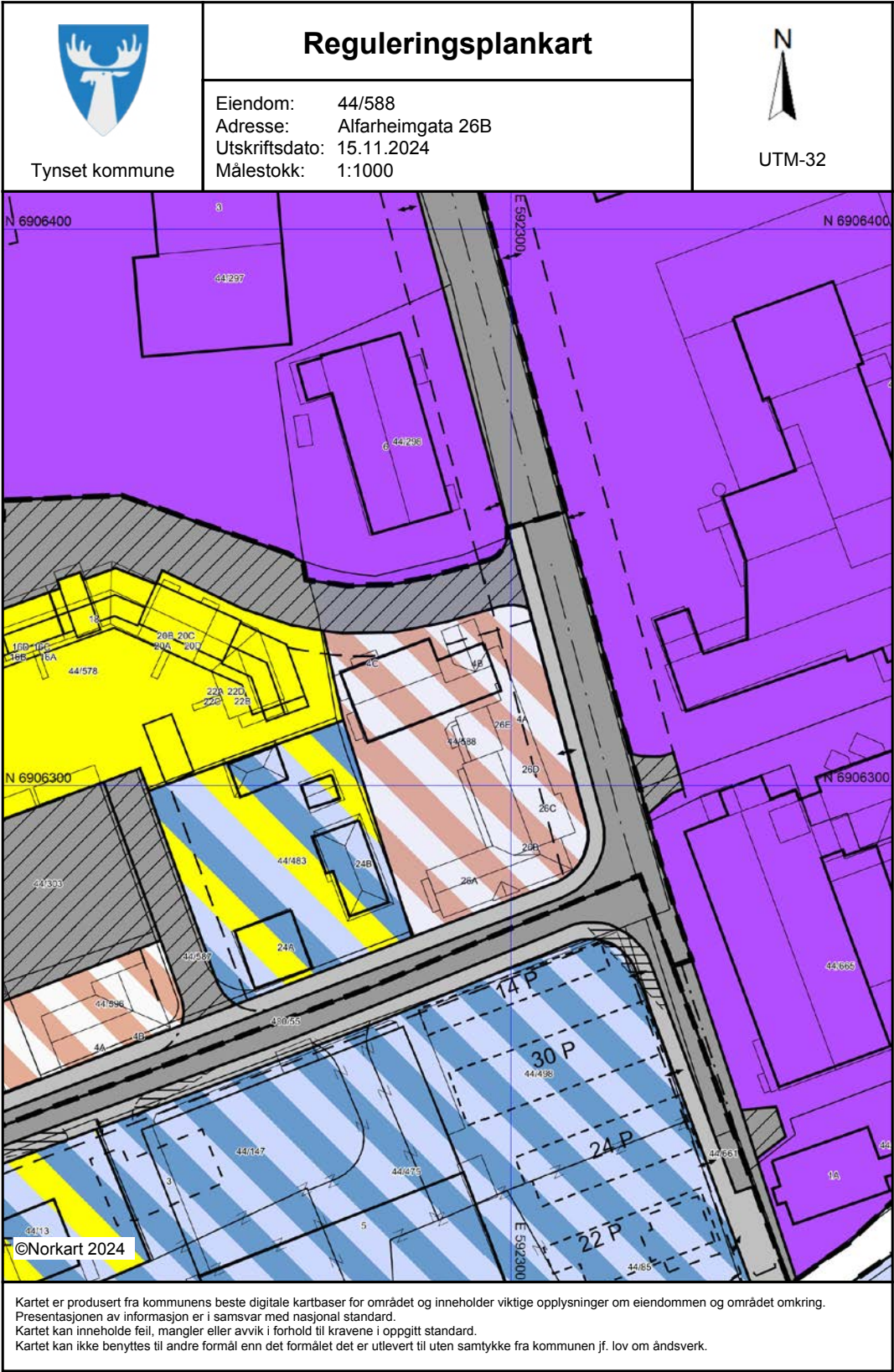
Eiendomskart for eiendom 3427 - 44/588//

Utskriftsdato: 15.11.2024



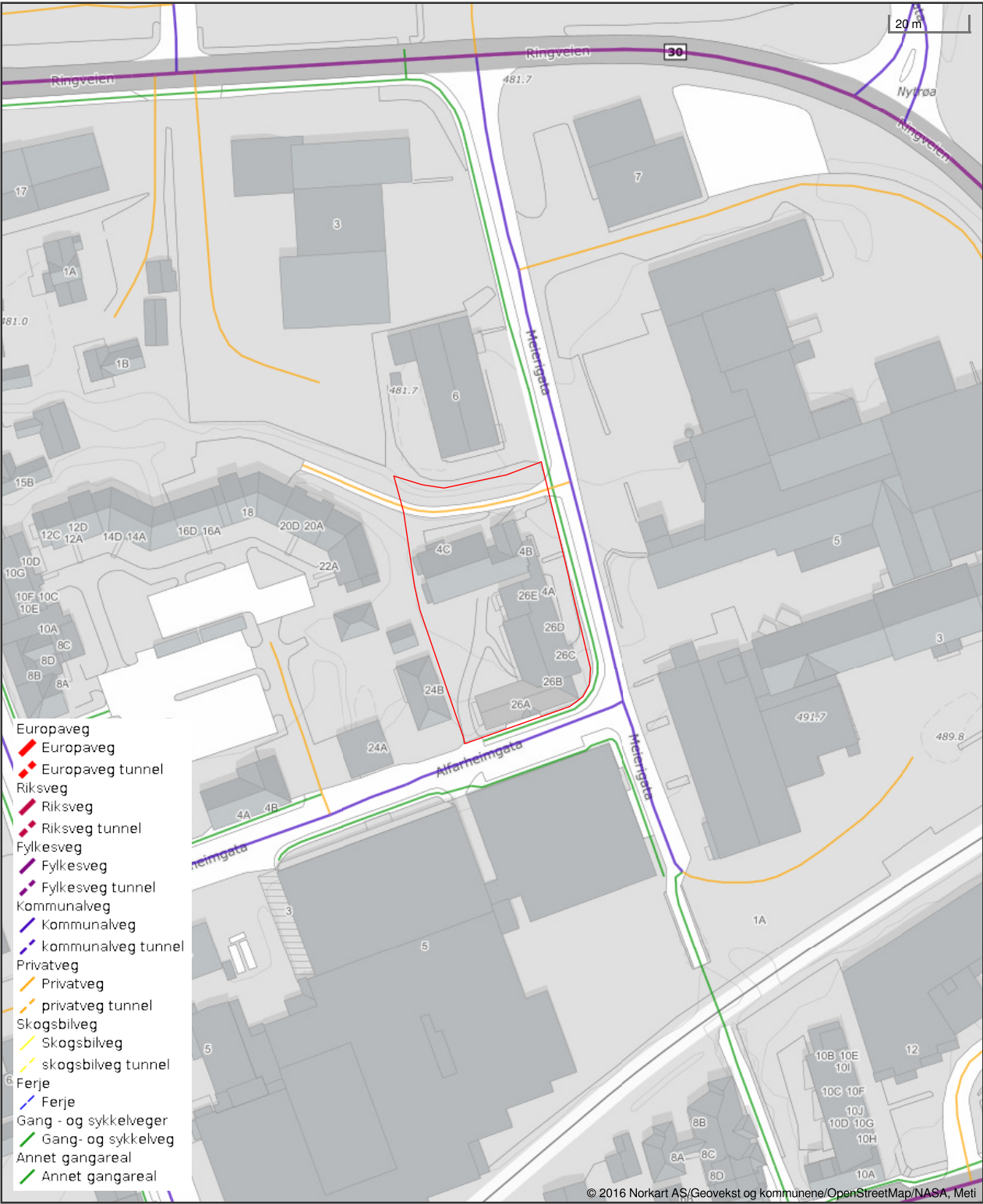
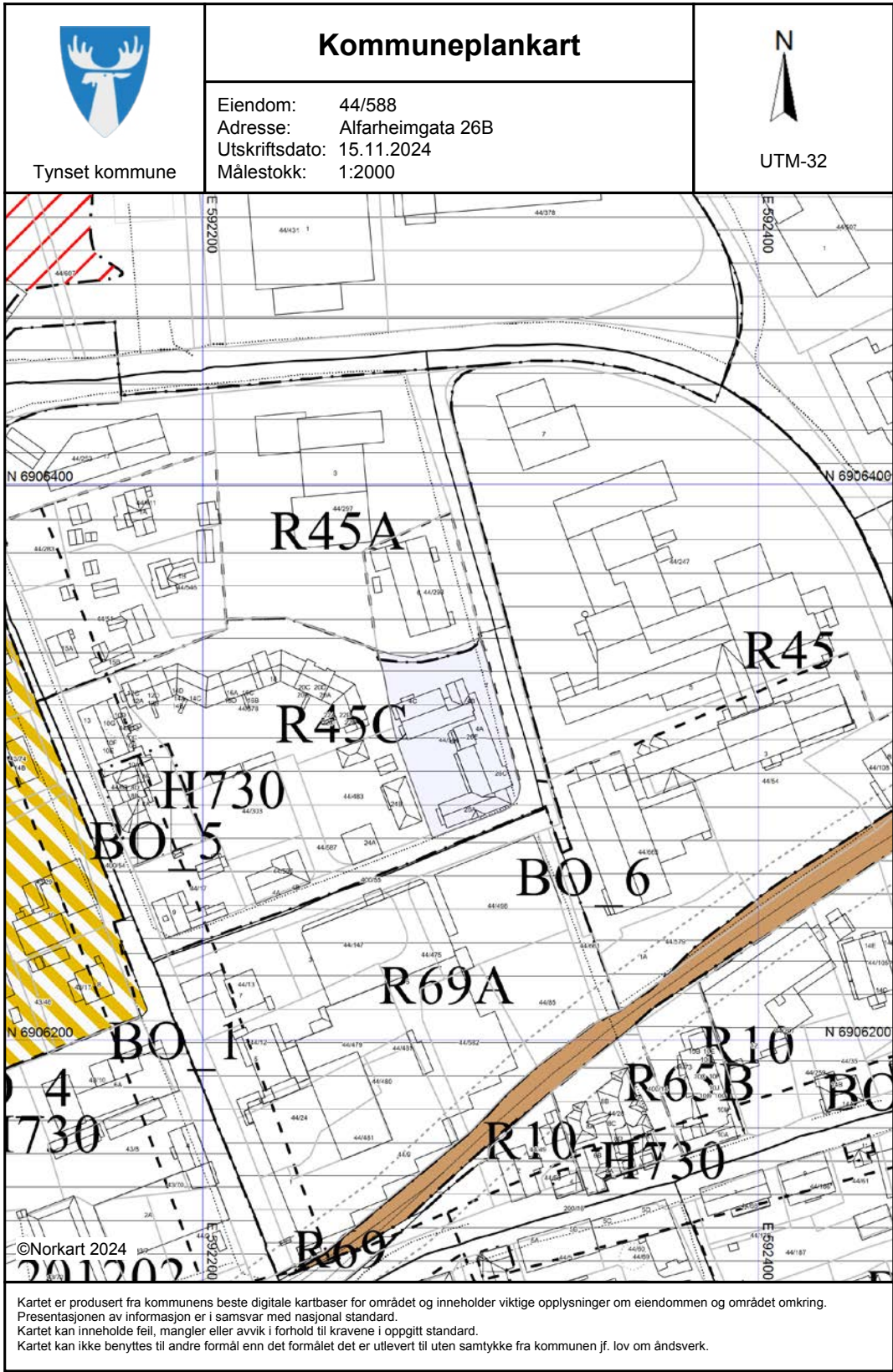
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |





Vegstatuskart for eiendom 3427 - 44/588//



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

Nabolagsprofil

Alfarheimgata 26B - Nabolaget Sandvoll/Bjørnsmoen - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Tynset stasjon Linje R60	4 min
Nytrøa industriområde Linje 181	5 min
Røros lufthavn	53 min

Skoler

Tynset barneskole (1-7 kl.) 334 elever, 27 klasser	7 min
Tynset ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 19 klasser	7 min
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	13 min

Ladepunkt for el-bil

Alti Tynset	1 min
Tynset	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

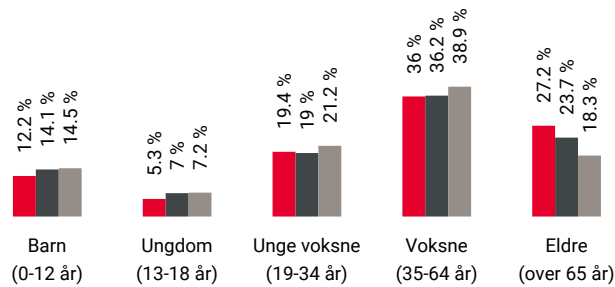
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvoll/Bjørnsmoen	1 073	694
Tynset	3 283	1 846
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogstua barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min
Tronstua barnehage (0-5 år) 68 barn	16 min
Haverslia barnehage (1-5 år) 54 barn	22 min

Dagligvare

Kiwi Tynset	3 min
Rema 1000 Tynset	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



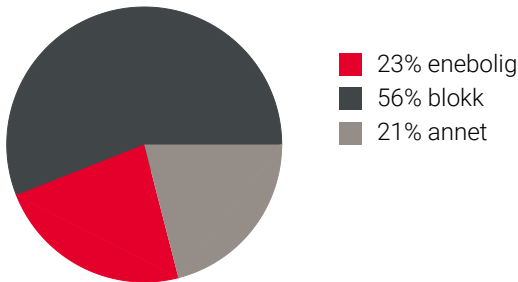
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Tynsethallen Aktivitetshall	8 min
Tynset barne- og ungdomsskole Ballspill, fotball	8 min
Mudo Gym Tynset	1 min
Tynset Friskliv	8 min

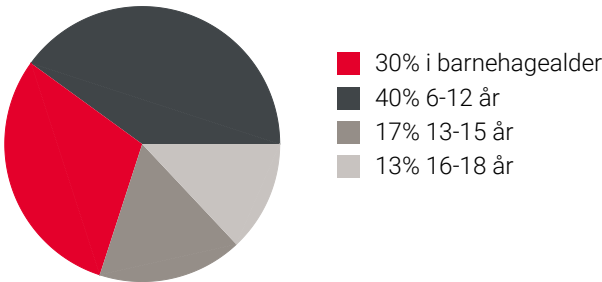
Boligmasse



Varer/Tjenester

ALTI Tynset	3 min
Apotek 1 Tynset	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



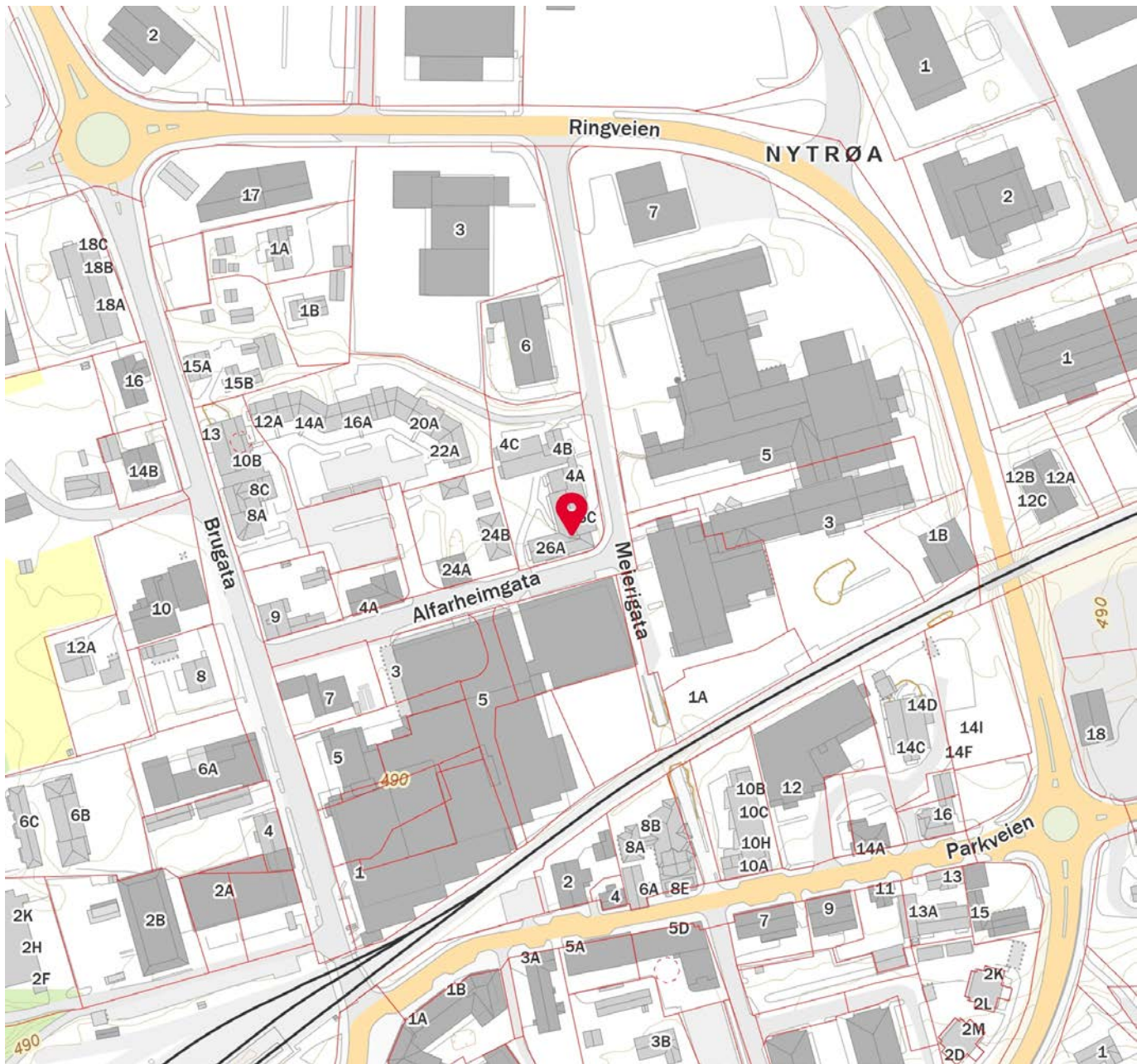
Familiesammensetning



0%	54%
Sandvoll/Bjørnsmoen	
Tynset	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Notater

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boders, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boders, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Alførheimgata 26B
2500 TYNSET

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 918 61 016
E-post: martin.gabrielsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre