

aktiv.



Grøttboveien 28, 1807 ASKIM

**Lys 2-roms andelsleilighet m/
terrasse - Bad og vaskerom
oppusset 2017- Oppvarming inkl i
felleskostnadene - Sentrumsnært**



Eiendomsmeglerfullmektig

Madelene Hidalgo Nilsen

Mobil 988 15 429

E-post madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld:	Kr 141 728,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 1 833 118,-
Felleskostn.:	Kr 5 066,-
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1973
BRA-i/BRA Total	40/40 kvm
Tomtstr.:	3900 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 50, bnr. 308
Andelsnr.:	10
Oppdragsnr.:	1102260001

Lys 2-roms andelsleilighet m/terrasse - Oppvarming inkl i felleskostnadene - Sentrumsnært

Grøttboveien 28 er en lys og fin 2-roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje med adkomst via felles trapperom.

Leiligheten består av: Entré, vaskerom, soverom, bad, stue, kjøkken. Utgang fra stue til terrasse på 4 kvm, med trapp til felleshage.

Oppvarming av leiligheten via vannbåren varme med radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Grøtvedt, ca. 1,2 km fra Askim Sentrum. Bo bekvemmelig med skoler og barnehager innen kort gangavstand, få hundre meter til nærmeste matbutikk og bybussen går like i nærheten. Fine turområder også i nærområdet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	135
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA totalt: 40 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Entré, vaskerom, soverom, bad, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Andelseiere / beboere kan benytte felles kjeller til lagring av sesongrelaterte eiendeler (eks. sykler, bildekk og hagemøbler.)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3900 kvm

Tomtebeskrivelse

Hage med plen på fellesområde utenfor terrassen, enkel adkomst fra terrasse.

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Grøtvedt, ca. 1,2 km fra Askim Sentrum. Bo bekvemmelig med skoler og barnehager innen kort gangavstand, få hundre meter til nærmeste matbutikk og bybussen går like i nærheten. Fine turområder også i nærområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Byco AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Decrapanner uten snøfangere.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nyere vindu på soverom fra 2004.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2004 og brann- og lydklassifisert entrédør fra 1973..

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre med trapp til fellestage.

Innvendig:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har lakkert tretrapp i fellesgang.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendig radiatorvarme, vannbåren.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.
- Dører: Mer enn halvgått levetid på dører fra byggeår.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Vaskerom:

- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad:

- Overflater vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Bul på plateskjøt.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

- Taktekking
- Innvendig radiatorvarme, vannbåren.
- Felles varmesentral.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Overnevnte er kun utdrag fra rapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmanavn: VVS Rørleggertjenesten AS Spydeberg v/Roger Skjørten, Våtromsbelegg malermester Lasse Hoff AS/ Tom Vidar Johansen, elektrisk Caverion AS, Byggteknisk snekkerarbeid av Byggertjenesten AS/ Ole P Madland, fullført i 2017.

Beskrivelse: Nye vannrør lagt i krypkjeller til vaskerom, nytt sluk. Alt av vannrør er byttet. Soil rør opp til 2etg er også byttet. Varmekabel er lagt på gulv med termostat. Nye stikkontakter satt opp på bad og vaskerom. Satt opp nye lamper i gang/bad/stue og vaskerom. Våtromsbelegg er strukket 12 cm opp på vegger både i vaskerom og bad. Det er brukt Fibo/Tresbo våtromsplater på vegger både på bad og vaskerom. Nye dører i gang og bad og på vaskerom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.

Spesifiser hva som ble gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Nye vannrør lagt i krypkjeller til vaskerom. nytt slukt. alt av vannrør er byttet. Soil-rør ti 2 eth er også byttet. Våtromsvelegg er strukket 12 cm opp på vegger i både vaskerom og bad. FIBO/Tresbo våtromsplater på vegger både på bad og vaskerom. Nye dører.

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

Ja.

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

Ja. Beskrivelse: Naboer som røyker

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

Innhold

Leiligheten består av: Entré, vaskerom, soverom, bad, stue og kjøkken

Standard

Generelt:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte plater og våtromsplater.

Himling: Himlingsplater.

Kjøkken:

Kjøkkenet har lys innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er avsatt plass til komfyr og opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter er montert.

Bad:

Pent bad oppgradert i 2017. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler, veggene har baderomsplater, taket har himlingsplater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, dusjkabinett og veggmontert toalett. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom:

Gulv med vinylbelegg, baderomsplater på vegger, taket har himlingsplater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Hyller på vegg.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør fra 2017.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra 2017.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Felles varmesentral.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2017:

- Dokumter våtrom 2017
- Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør uten skap i leiligheten.
- Det er avløpsrør av plast.

2004:

- Nyere vindu på soverom fra 2004.
- Verandadør fra 2004.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Skiftet batterier i alle røykvarslere i felles oppganger
- Skiftet pulverapparater i felles oppganger
- skiftet vindu til fyrrom, samt musegitter foran lufteluke
- skiftet stuevindu i nr. 24
- flekking/vedlikehold på grunnmur og panel

2019:

- Nytt varmpumpeanlegg i 2019.

Modernisert/Påkostet år

2017/2024/2025

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass, eller gateparkering

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 90149812

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Innvendig radiatorvarme, vannbåren. Rommet har elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er ikke stipulert, da selgerne ikke selv har bebodd boligen. Strømkostnad varierer etter forbruk og valgt avtale.

Det er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 690 000

Omkostninger kjøper

1 690 000 (Prisantydning)

141 728 (Andel av fellesgjeld)

1 831 728 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 833 118 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 842 018 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 844 818 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

A konto vann pr. m³: kr 30,55

A konto avløp pr. m³: kr 39,30

Vannabonnement pr. boenhet: kr 2233,30

Avløpsabonnement pr. boenhet: kr 2745,10

Brannforebyggende avgift: kr 570,00

Formuesverdi primærbolig

Kr 458 721 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 834 883 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik:

Ca. kr 602,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 1 161,- dekker avdrag på fellesgjeld, Kabel-tv 424, mens ca. kr 2 879,- dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor. Oppvarming av leilighetene via vannbåren varme med lavtemp.radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 066

Andel Fellesgjeld

Kr 141 728

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.01.2026

Andel fellesformue

Kr 72 832

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Toppen Borettslag

Organisasjonsnummer

980872114

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Toppen borettslag ligger i Indre Østfold kommune og består av 24 andeler. Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Usbl, med organisasjonsnummer 980 872 114.

Trappevask utføres av beboerne i hver enkelt oppgang.

Vedtatte saker:

- Årsmeldingen for 2024 ble tatt til orientering.
- Kari Walczyk ble valgt som leder for 2 år.
- Philip Christiansen ble valgt som varamedlem for 1 år.
- Frank L. Lundegård ble valgt som varamedlem for 1 år.
- Styreleder Kari Walczyk ble valgt som delegat til Usbls generalforsamling.
- Styret ble valgt som valgkomite.

Pågående saker:

- Styret har i 2024 skiftet vindu til fyrrom, samt musegitter foran lufteluke.
- Styret har i 2024 skiftet stuevindu i nr. 24.
- Styret har i 2024 utført skadedyrbekjempelse.
- Styret har i 2024 håndtert 1 vannskade som ble utbedret på borettslagets forsikring.
- Styret har i 2024 utført flekking/vedlikehold på grunnmur og panel.
- Styret har gått brannrunde i borettslaget.
- Skiftet batterier i alle røykvarslere i felles oppganger.
- Skiftet pulverapparater i felles oppganger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124183276, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 13.01.2026: 3 167 560

Andel av saldo: 118 310

(siste termin 30.06.2037)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12138361630, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 13.01.2026: 626 984

Andel av saldo: 23 418

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2031)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 viser et overskudd på kr. 333 727,-.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 372 669,-.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ønsker noen av borettsshaverne å holde husdyr, kan styret godkjenne dette etter skriftlig søknad. Styret vil fastsette nødvendige vilkår for den enkeltes husdyrhold. En godkjenning av styret forutsetter at de andre beboerne i samme hus har gitt sitt samtykke. Dyrehold kan ikke nektes uten skjellig grunn. Antall dyr skal ikke overstige det som er forsvarlig, og som eier kan mestre på rimelig måte. Retningsgivende regnes 1 hund eller 1 katt som normalt omfang av en families dyrehold. Dyrehold må foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer i borettslag og øvrige naboer. Toppen borettslag har egne retningslinjer / vilkår for den enkeltes husdyrhold som må overholdes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og frem til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

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

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

Alt fremtidig vedlikehold, som maling og evt. bytte av vindu må utføres og bekostes av den enkelte andelseier da ekstra vindu er å anse som hver enkelt andels ansvar/ eiendom og ikke borettslagets. Andelseiere plikter å utføre vedlikehold på styrets oppfordring.

Hver oppgang har selv ansvar for håndmåking av snø, sandstrøing og feiing på utearealet utenfor egen oppgang, postkassestativ og søppeldunker i tilknytning til den enkelte bolig.

Oppganger og inngangsparti skal vaskes ukentlig, inngangsdør/vindu minimum 1 gang årlig.

Borettsshaveren plikter å utbedre all skade på borettslagets eiendom som skyldes han/henne selv eller hans/hennes husstand.

Dyreeier er ansvarlig for, til enhver tid å holde oppgang og trapp fri for hundehår og smuss som det naturlig nok blir ekstra mye av når man har hund.
Hver andel har det fulle ansvar for vedlikehold av egen hage.
Platting må holdes i orden, ryddes, rengjøres, oljes evt. beises regelmessig.
Hekk skal til enhver tid klippes og holdes innfor oppgitte mål.
Klatreplanter på vegg skal beskjæres ved underkant av vindu evt. balkong i annen etasje.

Dugnad

Toppen borettslag avholder minimum en dugnad i året. Fortrinnsvis i mai.

Forretningsfører

Forretningsfører

USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 308 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 10 i Toppen Borettslag med orgnr. 980872114

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/50/308:

25.02.1974 - Dokumentnr: 902 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:50 Bnr:1

02.02.1994 - Dokumentnr: 696 - Grensejustering

Overført areal mellom gnr. 50 bnr. 20 og gnr. 50 bnr. 308

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1994 - Dokumentnr: 696 - Målebrev

Areal 3.901,1 m²

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.1999.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommunen opplyser at det er er septiktank:

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette.

Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside. En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret.

Det pågår kommunalt prosjekt, som vil medføre et pålegg til borettslaget om å sanere, og koble seg på det nye separatanlegget. Borettslaget er berørt i sone 2 og er direkte berørt i sone 3.

Styret har som ambisjon å benytte oppsparte midler for de saneringskostnadene som vil påløpe på tomten. Alternativt må det tas opp et lån, som vil medføre økte fellesutgifter. Borettslaget har foreløpig ikke detaljtegninger som kan danne grunnlaget for å beregne andel av kostnadene pr nå. Kommunen kan kontaktes for nærmere informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligforål. Eiendommen følger reguleringsplan Gnr. 50 bnr. 72 på Grøtvedttoppen (plan-ID 012419870005) og reguleringsplan Gang-/sykkelvei langs Trøgstadveien, fra Edwin R gt til Bergerkrysset (plan-ID 012419800003). Begge planene er eldre reguleringsplaner og regulerer eiendommen til boligformål, med delarealer avsatt til kjørevei, gang-/sykkelvei og felles avkjørsel.. Planene trådte i kraft henholdsvis 25.06.1987 og 15.10.1980.

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, ikrafttredelse 06.02.2024. Et delareal på 3 900 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

I følge dokumentene er det ikke registrert pågående arealplaner som berører eiendommen.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. 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 legalpant 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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget (minimum kr. 45 000).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 000 Fotograf
 - 4 500 Kommunale opplysninger
 - 19 500 Markedspakke
 - 5 900 Oppgjørshonorar
 - 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
 - 14 900 Tilretteleggingsgebyr
 - 2 500 Visning 2
 - 2 500 Visninger per stk. Kun kostnad for de 2 første.
 - 6 850 Eierskiftegebyr
 - 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
 - 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
 - 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
- Totalt kr: 106 672

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag kr. 50 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Elin Westerby
Eiendomsmegler
elin.westerby@aktiv.no
Tlf: 994 24 669

Ansvarlig megler bistås av

Madelene Hidalgo Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no
Tlf: 988 15 429

Elin Westerby
Eiendomsmegler
elin.westerby@aktiv.no
Tlf: 994 24 669

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

06.05.2026


























Creative foto

Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Grøttboveien 28 , 1807 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 50, bnr. 308

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 15657-1603

Eiendomsverdi ref nr: DK2101

Autorisert foretak: BYCO AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Aaslund



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

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å takserer og ha bygningskontroll i Oslo, Søndre Akershus og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av takserer, bygningskyndig og Ingeniør Geir Conrad Aaslund. Han har vært medlem av Norsk Takst siden 1997, og har taksert siden 1999. Fram til 2008 jobbet han i entreprenørbedrifter som Veidekke og Hafslund.

Rapportansvarlig

Geir Conrad Aaslund

Geir Aaslund

post@byco.no

988 33 365



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er ringmur med krypkjeller. Yttervegger med overbygg i tre og bindingsverk med utvendig panel. Tak er Decra platetak (skiftet?). Vinduer av ulik type og alder byggeår og 2004. Verandadør fra 2004.

Tilstands-oppsummering nedenfor med videre detaljering lenger ned i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nyere vindu på soverom fra 2004. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Terrasse i tre med trapp til fellestage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og våtromsplater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har lakkert tretrapp i fellesgang. Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendig radiatorvarme, vannbåren.

Garderobe på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til -normalt.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til -normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Komfyrplass og opplegg til benkeoppvaskmaskin.

Det er ikke waterstop og komfyrvakt. Dette kom som krav i 2010. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør uten skap i leiligheten. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Felles varmesentral. Sikringskap med automatkurser. Inntak med skrusikringer 2 x 35 ampere. Mobil avlesning av måler.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

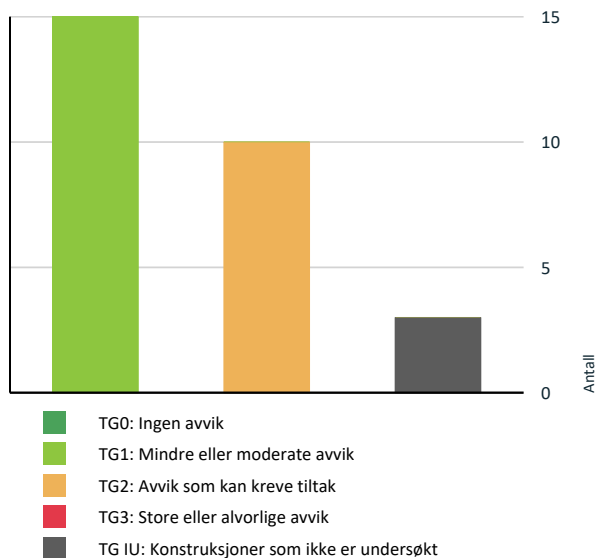
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygger med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvgått levetid på dører fra byggeår.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Bul på plateskjøt.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.




! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Decrapanner uten snøfangere.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nyere vindu på soverom fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2004 og brann- og lydklassifisert entrédør fra 1973..

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvgått levetid på dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre med trapp til fellestage.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malte plater og våtromsplater.
Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp i fellesgang.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendig radiatorvarme, vannbåren.

Garderobe på soverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2017

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til -normalt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Bul på plateskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2017

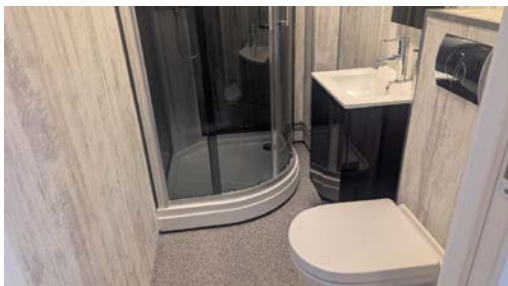
1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017



Ikke tilgang til sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til -normalt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Komfyrplass og opplegg til benkeoppvaskmaskin.

Det er ikke waterstop og komfyrvakt. Dette kom som krav i 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør uten skap i leiligheten.

Årstall: 2017

Kilde: Rekvirent

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017

Kilde: Rekvirent

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Felles varmesentral.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatkurser. Inntak med skrusikringer 2 x 35 ampere. Mobil avlesning av måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Sikringskapet deles med nabo. Bør ha beskyttelse med deksel.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

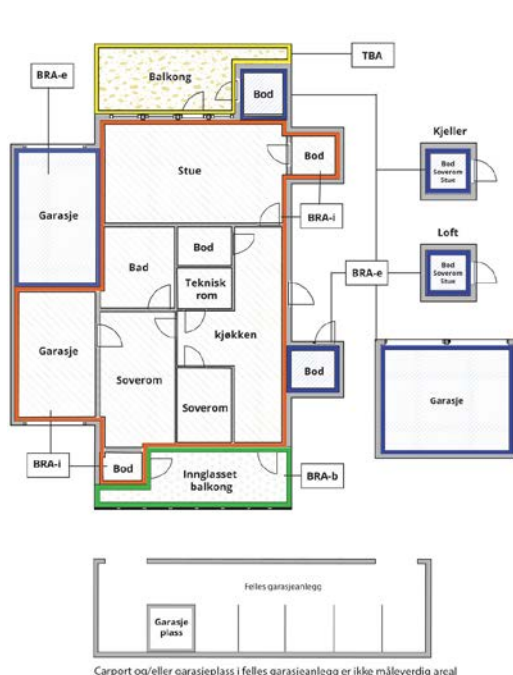
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. Etasje	40			40	4
SUM	40				4
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. Etasje	Entré, vaskerom, soverom, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Boligen ser ut til å være oppusset de siste år. Ukjent når.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Geir Aaslund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	50	308		0	3899.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grøttboveien 28

Hjemmelshaver

Toppen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr. 980872114	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter Skaldebø Lena Marie
-----------------------------	------------------	-------------------------	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 10	Pålydende 100	Opprinnelig innskudd 67 541	Andel fellesformue 72 832	Andel fellesgjeld 31.12.2025 141 728	13.01.2026
---------------------------	-------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	---	------------

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Felleskostnader kr 5066/ måned. Rekvirent opplyser at denne vil øke pga utvidelse av terrasse og vinduskift.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk leilighet med en god intern beliggenhet i et veletablert boligområde på Grøtvedt-toppen. Det er kun ett minuttsgang til busstopp for bybuss med hyppige avganger. Det er ca. 1,2 km til Askim sentrum med banker, post, forretningscenter, kommuneadministrasjon, Østfoldbadet, golfbane, turløyper og kommunikasjoner (ca. 50 minutter med regelmessig tog- og bussforbindelse til Oslo). Det er kort og trygg gange til barnehave, kommunal barneskole m.m. Flotte friarealer og turterreng i nærområdet. Området er meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Hage med plen på fellesområde utenfor terrassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Dokumter våtrom 2017		Det er framlagt faktura og oversikt over aktører. Dette er ikke godkjent dokumentasjon av våtrom. Se egenerklæring for nærmere forklaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ruth Skaldebø
Richard Andre Skaldebø
Line Skaldebø

Boligen

Grøttboveien 28
1807 ASKIM

3118-50/308/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: VVS Rørleggertjenesten AS Spydeberg v/Roger Skjørten, Våtromsbelegg malermester Lasse Hoff AS/ Tom Vidar Johansen, elektrisk Caverion AS, Byggteknisk snekkerarbeid av Byggtjenesten AS/ Ole P Madland

Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør lagt i krypkjeller til vaskerom, nytt sluk. Alt av vannrør er byttet. Soil rør opp til 2etg er også byttet. Varmekabel er lagt på gulv med termostat. Nye stikkontakter satt opp på bad og vaskerom. Satt opp nye lamper i gang/bad/stue og vaskerom. Våtromsbelegg er strukket 12 cm opp på vegger både i vaskerom og bad. Det er brukt Fibo/Tresbo våtromsplater på vegger både på bad og vaskerom. Nye dører i gang og bad og på vaskerom.

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

• **Ja**

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

Nye vannrør lagt i krypkjeller til vaskerom. Nytt sluk. Alt av vannrør er byttet. Soil-rør til 2 eth er også byttet. Våtromsbelegg er strukket 12 cm opp på vegger i både vaskerom og bad. FIBO/Tresbo våtromsplater på vegger både på bad og vaskerom. Nye dører

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Naboer som røyker

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

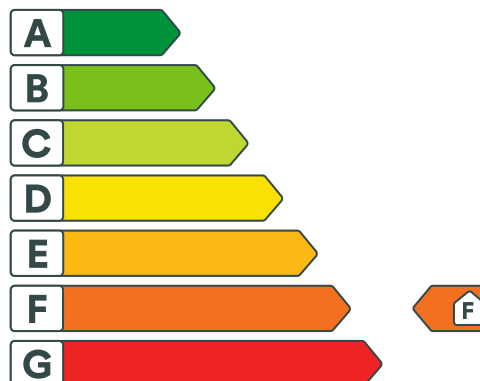
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



Adresse Grøttboveien 28, 1807 ASKIM	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282292
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16492140
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 308
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 43,0 m²	Oppvarmet bruksareal 43,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
324,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
366,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 764 kWh



Grøttboveien 28, 1807 ASKIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grøttboveien 28, 1807 ASKIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.01.26 Side 1 av 3

Toppen borettslag	Vår ref.: 2627/10	Fødselsdato eier: 22.02.1977
Grøttboveien 28	Type: Borettslag tilknyttet	
1807 ASKIM	Eiere: Lene Marie Skaldebø	
Organisasjonsnr: 980 872 114	Andelsnr: 10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 066

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	852
	Renter felleslån 2	99
	Felleskostnader	2 879
	Avdrag felleslån 2	309
	Renter felleslån	503
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	424

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	141 728	Gjeld siste årsoppg.:	155 551
Klient ajourf. lån:	3 794 544,28	Klient gj. s. årsoppg.:	4 164 654

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124183276, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 13.01.2026: 3 167 560

Andel av saldo: 118 310

(siste termin 30.06.2037)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12138361630, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 13.01.2026: 626 984

Andel av saldo: 23 418

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2031)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kari Walczyk

Adresse: Grøttboveien 32

Postnr/-sted: 1807 ASKIM

Telefon: Mob.: 94185041

E-post: toppen.borettslag@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	72 832	Gjeld:	155 551	Andre inntekter:	1 324
		Utgifter:	9 340		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.01.26 Side 2 av 3

Toppen borettslag	Vår ref.: 2627/10	Fødselsdato eier: 22.02.1977
Grøttboveien 28	Type: Borettslag tilknyttet	
1807 ASKIM	Eiere: Lene Marie Skaldebø	
Organisasjonsnr: 980 872 114		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	67 541
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1973		
Gårds/bruksnr:	50/308		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3899.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90149812
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	U0101
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 1 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjøpsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Vaktmestertjenester: har ikke.

Garasje/Parkering: Parkering på felles parkeringsplass, eller gateparkering.

Tilknyttta borettslag: Borettslaget er sikret i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Oppvarming av leilighetene via vannbåren varme med lavtemp.radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Nytt varmpumpeanlegg i 2019.

Trappevask utføres av beboerne i hver enkelt oppgang.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.01.26 Side 3 av 3

Toppen borettslag

Vår ref.: 2627/10

Fødselsdato eier: 22.02.1977

Grøttboveien 28

Type: Borettslag tilknyttet

1807 ASKIM

Eiere: Lene Marie Skaldebø

Organisasjonsnr: 980 872 114

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Toppen borettslag

Tirsdag 01.04.2025 kl. 09:00

Digital avstemming på Bonabo Min side. Høringsperiode fra 27 mars

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Toppen borettslag

Tid og sted: Digital gjennomføring på Bonabo Min side, se vedlagte skriv.

Høringsperiode: 27.03.2025 09:00 - 31.03.2025 15:00

Stemmeperiode: 01.04.2025 09:00 - 07.04.2025 15:00

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av leder
 - 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
 - 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
 - 5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 01.04.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til styrehonorar er det samme som året før.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 51 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kari Walczyk
Styremedlem, Espen Lystad
Styremedlem, Atle Dyreng
Varamedlem, Frank Linas Lundegård
Varamedlem, Philip Christiansen

5.1 Valg av leder

Kari Walczyk er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kari Walczyk for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Philip Christiansen og Frank L. Lundegård er på valg og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Philip Christiansen og Frank L. Lundegård velges for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder Kari Walczyk stiller som delegat til Usbls generalforsamling

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret er valgkomite



Hvordan kommer i gang med Min side?

For å komme i gang med Min side, må beboerne registrere en ny bruker via Usbl.no. Klikk på ikonet Bonabo øverst til høyre og velg deretter Bonabo for medlemmer og beboere. Følg så anvisningene på siden.

Styremedlemmer har allerede tilgang, og kan gå direkte fra portalen til Min side.

For å kunne delta på det digitale møtet må det registreres en bruker på Min side.

Hva er digitalt årsmøte?

Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer kan kommentere og stemme på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet?

Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå gjennom sakene og avgi din stemme.

Er du en juridisk eier?

Juridiske eiere kan nå stemme på det digitale møtet med fullmakt. Fullmaktshaver må være registrert i Usbls forvaltningssystem i forkant av møtet.

Hva har jeg tilgang til via Min side?

Som eier av en bolig forvaltet av Usbl vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under fanen min bolig, vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KIDnr hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulik informasjon gitt av styret.

Er du medlem i Usbl, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Kontakt kundesenteret til Usbl hvis du trenger hjelp.

22 98 38 00

usbl@usbl.no

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	563 439	471 310
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	333 727	325 502
Tilbakeføring av avskrivning	129 731	129 731
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-364 742	-363 104
B. Årets endring disponible midler	98 716	92 129
C. Disponible midler	662 155	563 439
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	728 085	672 440
Kortsiktig gjeld	-65 930	-109 001
C. Disponible midler	662 155	563 439

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i de disponible midlene pr. 31.12.2024 er det en egen bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 387 068.

Resultatregnskap 2024 Toppen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 608 880	1 579 368	1 595 000	1 636 169
Sum leieinntekt		1 608 880	1 579 368	1 595 000	1 636 169
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 608 880	1 579 368	1 595 000	1 636 169
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 191	5 640	6 000	7 200
Styrehonorar	2	51 000	40 000	40 000	51 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	129 731	129 731	129 731	0
Driftskostnad					
Energikostnad		146 399	161 958	170 000	160 000
Kostnad eiendom/lokale	4	110 302	128 083	92 000	108 500
Kommunale avgifter/renovasjon		235 911	230 067	247 000	283 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	7 624	5 938	6 600	7 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 634	10 133	6 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	28 488	31 253	96 000	66 500
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		107 615	102 102	108 000	112 000
Andre honorar	8	0	3 036	5 000	5 000
Kontorkostnad		1 172	0	1 500	1 500
TV/bredbånd		115 872	110 592	118 000	121 000
Kontingent og gaver		10 040	7 200	10 000	10 200
Forsikring		93 361	80 574	86 500	111 900
Andre kostnader	9	5 692	3 084	7 000	6 000
Sum kostnad		1 060 508	1 054 621	1 134 331	1 061 500
Driftsresultat		548 372	524 747	460 669	574 669
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 442	23 655	9 000	29 000
Rentekostnad		250 087	222 900	230 000	231 000
Netto finansposter		214 645	199 246	221 000	202 000
Årsresultat		333 727	325 502	239 669	372 669
Overført til/fra annen egenkapital		333 727	325 502	0	0
SUM OVERFØRINGER		333 727	325 502	0	0

Balanse 2024 Toppen borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	650 000	650 000
Bygninger	3	5 850 000	5 850 000
Andre driftsmidler	3	1 286 502	1 416 233
Sum anleggsmidler		7 786 502	7 916 233
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 055	44 697
Forskuddsbetalte kostnader		27 540	22 943
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		690 490	604 800
Sum omløpsmidler		728 085	672 440
SUM EIENDELER		8 514 587	8 588 673

Balanse 2024 Toppen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 481 610	2 147 884
Sum opptjent egenkapital		2 481 610	2 147 884
Sum egenkapital	10	2 484 010	2 150 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	4 164 655	4 529 396
Borettsinnskudd		1 799 992	1 799 992
Sum langsiktig gjeld		5 964 647	6 329 388
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 438	62 275
Påløpne renter		1 297	2 029
Annen kortsiktig gjeld		10 194	44 697
Sum kortsiktig gjeld		65 930	109 001
Sum gjeld		6 030 576	6 438 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 514 587	8 588 673
Pantstillelser	12	5 964 647	6 329 388
Sted: _____	Dato: _____		

Kari Wälczyk
Styreleder

Atle Dyreng
Styremedlem

Espen Lystad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	889 344	889 344
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	109 152	109 152
3650 Innkrevde felleskostn. renter	244 784	216 880
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	365 600	363 992
Sum	1 608 880	1 579 368

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 191	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	51 000	40 000
Sum	58 191	45 640

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk:0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Varmepumpeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 850 000	650 000	1 945 968
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 850 000	650 000	1 945 968
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	659 467
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 850 000	650 000	1 286 502
Årets avskrivninger :	0	0	129 731
Anskaffelsesår :	1999	1999	2019
Antatt levetid i år :			15

Borettslaget består av 24 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 50, b.nr 308 i Indre Østfold kommune. Eieromt på 3899,6 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenr. 90149812.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	46 515	31 609
6392 Containerleie/tømming	3 065	6 374
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	60 723	90 100
Sum	110 302	128 083

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/e-post	7 624	5 938
Sum	7 624	5 938

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 182	854
6540 Inventar	142	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	300	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	100	7 865
6552 Driftsmateriell	1 911	1 414
Sum	4 634	10 133

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	12 081
6608 Vedlikehold varmeanlegg	5 045	1 588
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 111	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	1 834	908
6630 Egenandel forsikring	0	16 000
6641 Malerarbeider	1 088	677
6643 Glassarbeid/Vindu	19 409	0
Sum	28 488	31 253

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	645
6720 Juridisk honorar	0	2 391
Sum	0	3 036

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	677	321
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 500
7770 Betalingskostnader	956	945
7773 Omkostninger innkreving	2 556	294
7790 Andre kostnader	0	24
7795 Husleietap	3	0
Sum	5 692	3 084

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	0	2 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 147 884	333 726	2 481 610
Sum opptjent egenkapital	2 147 884	333 726	2 481 610
Sum egenkapital	2 150 284	333 726	2 484 010

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Skifting av oljefyr, installering av nytt varmepumpeanlegg	
Lånenummer:	12138361630	12124183276
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2012
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2031	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000	6 886 000
Lånesaldo 01.01:	810 956	3 718 440
Avdrag i perioden:	89 302	275 440
Lånesaldo 31.12:	721 655	3 443 000
Saldo 5 år frem i tid:	190 828	2 065 800

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124183276	8	173 180	1 385 440
	16	128 598	2 057 568
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138361630	8	36 299	290 392
	16	26 954	431 264

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	4 164 655
Innskuddskapital	1 799 992
Boligselskapets pantsikrede gjeld	5 964 647
Bokført verdi av pantsatt eiendom	6 500 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Toppen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Toppen borettslag

Styreleder	Kari Walczyk (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Espen Lystad (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Atle Dyreng (sign.)	19.02.2025



Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 07:35:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UP133-QCNEI-NEXT2-NDSTQ-B6AGW-3Z0EA

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Toppen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kari Walczyk
Styremedlem, Espen Lystad
Styremedlem, Atle Dyreng
Varamedlem, Frank Linas Lundegård
Varamedlem, Philip Christiansen

Styret i Toppen borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Toppen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Toppen borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 980872114

Toppen borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Toppen borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90149812. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Toppen borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Styret har gått brannrunde i borettslaget
- Skiftet batterier i alle røykvarslere i felles oppganger
- Skiftet pulverapparater i felles oppganger

Styrets arbeid

Styret har i 2024:

- avholdt 4 ordinære styremøter
- avholdt 1 generalforsamling
- gjennomført 1 dugnad
- skiftet vindu til fyrrom, samt musegitter foran lufteluke
- skiftet stuevindu i nr. 24
- Skadedyrbekjempelse
- 1 vannskade som ble utbedret på borettslagets forsikring
- flekking/vedlikehold på grunnmur og panel

Årsmeldingen er godkjent av styret.

TOPPEN BORETTSLAG
Grøttboveien 20 - 34
1807 Askim
[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

Vedtekter

For TOPPEN BORETTSLAG org nr. 980872114

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl
Vedtatt på generalforsamling 9. juni 1999, Revidert 10. februar 2005,
Sist endret 7.mai 2011, 30.4.2013, sist endret 26.04.2020, sist
endret 25.04.2021, 23.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Toppen 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20 - 34

1807 Askim

[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseieren skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erverver som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten skal ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes 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 skite etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelse i husstandsfellesskapsloven § 3.

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20 - 34

1807 Askim

[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold jf. ordensregler, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20 - 34

1807 Askim

[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

(6) Parkeringslag

Andelseier kan, hvis det er og styret bestemmer at det skal dannes et parkeringslag, leie fast parkeringsplass på borettslagets egen parkeringsplass. Parkeringsavgiften fastsettes av styret og belastes andelseier sammen med månedlige fellesutgifter og settes på egen konto. Dersom det er aktuelt med leie av faste parkeringsplasser skal disse leies ut etter andelseiers ansiennitet. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg.

(7) Fasadeendring / ekstra vindu

Andelseiere som nå eller i fremtiden ønsker å opparbeide ekstra soverom med vindu må: Sende søknad til styret og kommunen før etablering/endring av fasade.

Dekke alle kostnader i forbindelse med etablering av ekstra rom og ekstra vindu.

Alle må sette inn samme type vindu nå og i fremtiden samt benytte godkjent snekkerfirma med ansvarsrett nå og i fremtiden. Eventuelle skader som måtte oppstå på/i bygningen i forbindelse med dette må dekkes av den enkelte andelseier. Alt fremtidig vedlikehold, som maling og evt. bytte av vindu må utføres og bekostes av den enkelte andelseier da ekstra vindu er å anse som hver enkelt andels ansvar/eiendom og ikke borettslagets. Andelseiere plikter å utføre vedlikehold på styrets oppfordring.

Ved salg av andelen overtas ansvar for vedlikehold med de økonomiske forpliktelser det innebærer til ny andelseier.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 30 dager etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20 - 34

1807 Askim

[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og frem til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende

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

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

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

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

(8) Ved forsikringsskade som skyldes andelseier eller noen av dennes husholdning eller gjester, belastes andelseier for forsikringens egenandel. Dette gjelder også forsikringsskader der andelseier har vedlikeholdsansvaret i henhold til punkt 5-1 i vedtektene og §§5-12 i Borettslagsloven.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20 - 34

1807 Askim

[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdør 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.

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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med to måneders skriftlig varsel.

TOPPEN BORETTSLAG
Grøttboveien 20 - 34
1807 Askim
[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer, og maks en styreleder, fire styremedlemmer og det kan velges opp til to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og et styremedlem er på 2 år og et styremedlem på 1 år dersom styret består av 3 medlemmer. Dersom styret består av 5 medlemmer vil funksjonstiden for styreleder og 2 styremedlemmer være på 2 år og 2 styremedlemmer på 1 år. Vara medlemmer velges for 1 år.

(3) Styret kan hvis ønskelig velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20 - 34

1807 Askim

[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på en ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3(1)

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20 - 34

1807 Askim

[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Valg

For å bli valgt inn i styret og/eller valg komité, må personen være fysisk tilstede eller møte ved fullmektig.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte

(2) 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10- 1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om pålegg av 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 borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20 - 34

1807 Askim

[Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no](mailto:toppen.borettslag@mittusbl.no)

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

11. Kameraovervåking av kjellerlokalet

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil borettslaget kunne installere kameraovervåking av kjellerlokalet. Kameraovervåking er nødvendig for å forhindre tyveri ettersom det ikke er separate boder.

12. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39. jf. Lov om boligbyggelag samme dato.



INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet**.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett

Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasje plass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20-34

1807 Askim

Telefon: 91 58 31 98 Mail: toppen_borettslag@hotmail.com

4. Husdyr

Ønsker noen av borettslaverne å holde husdyr, kan styret godkjenne dette etter skriftlig søknad. Styret vil fastsette nødvendige vilkår for den enkeltes husdyrhold. En godkjenning av styret forutsetter at de andre beboerne i samme hus har gitt sitt samtykke.

Dyrehold kan ikke nektes uten skjellig grunn.

Antall dyr skal ikke overstige det som er forsvarlig, og som eier kan mestre på rimelig måte.

Retningsgivende regnes 1 hund eller 1 katt som normalt omfang av en families dyrehold.

Dyrehold må foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer i borettslag og øvrige naboer.

Toppen borettslag har egne retningslinjer / vilkår for den enkeltes husdyrhold som må overholdes.

Se vedtekter (4-1, 5.) Dyrehold og egne retningslinjer for dyrehold.

5. Vedlikehold og drift av boligene

Vedlikeholdsansvaret står beskrevet i borettslagsloven paragraf 5-12.

Det er borettslaget som besørger alt det ytre vedlikeholdet av boligene og utskiftning av faste installasjoner i boligen.

Borettslavers ansvar for vedlikehold gjelder kun innenfor selve boligens vegger og tak.

Dette betyr i korte trekk at den enkelte borettslaver selv er ansvarlig for å vedlikeholde også vinduer og ytterdører på innsiden. Utskiftning vil derimot være borettslagets ansvar.

Den enkelte borettslaver plikter straks å melde fra til borettslagets styre om enhver skade (lekkasje, elektriske feil o.l.) som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel må borettslaveren melde innen rimelig tid.

Borettslaveren plikter å utbedre all skade på borettslagets eiendom som skyldes han/henne selv eller hans/hennes husstand.

6. Kjeller

Andelseiere / beboere kan benytte felles kjeller til lagring av sesongrelaterte eiendeler (eks. sykler, bildekk og hagemøbler.) Ved behov for lagring utover dette skal gjenstander fortrinnsvis lagres/stables i kasser, reoler og stables i høyden eller på en slik måte at det tar minimalt med plass.

Gassflasker til f.eks. gassgrill og/eller andre brannfarlige kjemikalier må ikke lagres i kjeller.

All lagring er på andelseieres eget ansvar.

Styret kan kreve endring av plassering og evt. fjerning av gjenstander i forhold til plass da, det er 24 andelseiere som alle har rett på plass.

Brudd på ordensregler er å regne for mislighold og kan i ytterste konsekvens medføre begjæring om tvangssalg.

Retningslinjer for dyrehold i Toppen Borettslag.

Endret 6.juni 2012

1. Dyrehold, definisjon

Med dyrehold menes i retningslinjene tidsbegrenset eller permanent hold av dyr i boligen eller på boligeiendommen. Alt dyrehold skal meldes fra til styret og det kan med skjellig grunn nektes dyrehold.

2. Antall dyr

Antallet dyr skal ikke overstige det som er forsvarlig, og som eier kan mestre på en rimelig måte. Retningsgivende regnes 1 hund eller 1 katt som normalt omfang av en families dyrehold.

3. Lufting av hund på borettslagets eiendom

Ved lufting av hund på borettslagets eiendom skal eier ta normale hensyn.

Med dette menes at ekskrementer fjernes, at urinering på bygninger, søppelkasser, lekeapparater, hekker, beplanting og lignende unngås, og at det vises hensyn til andre som ferdes på området. Dette gjelder også katteeiere. Hunder må holdes i bånd.

Eier som har hunder som "luftes" på opparbeidet hageparsell må også fjerne ekskrementer umiddelbart.

4. Husdyr/ kjæledyr som bare holdes innendørs

Dyrehold som bare forekommer innendørs; inne katter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene. Det skal i utgangspunktet ikke holdes flere dyr enn det som er retningsgivende og forsvarlig.

Når det gjelder akvarier, er dette noe som innebærer ekstra risiko for vannskader.

Andelseier bør derfor undersøke om de har forsikring som dekker dette

5. Hygiene

Dyreeier er ansvarlig for at dyreholdet ikke medfører sjenerende lukt, støy eller forurensning for omgivelsene, herunder fjerning av ekskrementer som dyrene etterlater seg. Alt fôr, avfall, matrester, ekskrementer, kattesand o.l. må oppbevares og håndteres slik at hygieniske ulemper ikke oppstår.

Dyreeier er ansvarlig for, til enhver tid å holde oppgang og trapp fri for hundehår og smuss som det naturlig nok blir ekstra mye av når man har hund.

Retningslinjene er ment å bidra til at dyrehold blir et element som alle kan godta, og som ikke er til sjenanse for noen.

Borettslaget kan kreve retting av forhold som er til sjenanse for omgivelsene, som medfører helserisiko, eller som på annen måte er å anse som mislighold i henhold til gjeldende retningslinjer.

I ytterste konsekvens kan styret kreve dyreholdet avsluttet.

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20-34

1807 Askim

Telefon: 91 58 31 98 Mail: toppen_borettslag@hotmail.com

Retningslinjer for hageparsell i Toppen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 7.juni 2010

Endret 6.juni 2012

- Tildeling av hageparsell er retningsgivende på 6 x 5 meter utenfor hver leilighet. Noe avvik kan forekomme på grunn av naturlige forhold i terrenget.
- Det settes opp tilnærmet like, vintergrønne hekker rundt hver hage, hekken skal være maks 60cm over rekkverk på balkong og vannbrett under vindu, denne høyde kan holdes inntil maks 2 meter fra husvegg. Utover dette maks 150 cm høyde og hekken må ha en åpning/inngang på minst 1 meter.
- Det er opp til hver beboer om de vil ha plen eller legge plattning på hele eller deler av tildelt område.

Plattning må bygges av impregnerte terrassebord og skal ikke være høyere enn bjelkelag + plankelag Max 20 cm.. Dette kan bety at man må skave av litt jord for å ha et gruslag under dekket. Hvis hagen har en slik nivåforskjell at dekket vil være over en halv meter over bakken på den ene siden, må beboer søke styret og få godkjent løsningen. Styret anbefaler i slike tilfeller at man fyller på med masse og murer, slik at det ikke blir store og høye trekonstruksjoner (terrasser) i hagene.

- Markiser kan ikke være mer enn maks. 6 meter, dvs. leilighetens ytre mål. Når det gjelder farge på markisen så ta gjerne hensyn til naboens farge.

Hageporter

Hageport skal bygges etter arbeidstegning som kan fås fra styret. Hageporten skal males i samme farge som beboerens inngangsdør (hvit)

Ansvar og vedlikehold:

Hva slags løse møbler, blomster, pottes, hagenisser eller annen pynt beboerne vil ha i parsellene er opp til den enkelte beboer.

- Hver andel har det fulle ansvar for vedlikehold av egen hage.
- Plattning må holdes i orden, ryddes, rengjøres, oljes evt. beises regelmessig.
- Hekk skal til enhver tid klippes og holdes innfor oppgitte mål.
- Ved ønske om planting av større trær/busker må skriftlig søknad sendes styret. En godkjenning av dette krever at naboer også er enige.

Klatreplanter:

Klatreplanter på vegg skal beskjæres ved underkant av vindu evt. balkong i annen etasje. Det skal benyttes klatreplanter som ikke skader mur og trevirke.

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20-34

1807 Askim

Telefon: 91 58 31 98 Mail: toppen_borettslag@hotmail.com

Beskjæring av busker og trær:

Ved beskjæring av busker og trær, legges kvistene i sekker eller bntes sammen. Dette plasseres ved søppelkassene og hentes av vaktmester. Det samme gjelder sekker med løv om høsten. Hjelp til beskjæring av trær kan formidles ved å henvende seg til styret. Styret oppfordrer alle beboere til jevnlig å vedlikeholde sin egen parsell.

Faste installasjoner:

Det er forbudt å bygge faste, permanente installasjoner som er over 0,5 meter høye eller er så tunge at de ikke kan flyttes med muskelkraft. Med faste, permanente installasjoner mener vi: benker og bord, utekjøkken, ute peis, utelamper som ikke er festet på huset, dukkehus, fontener, dam, skulpturer, tak, badestamp, boblebad (Jacuzzi) og lignende. Ingen ting annet enn utebelysning skal festes til bygningen. Utepeiser skal ikke mures fast permanent, men man skal kunne bruke peiser som kan flyttes med muskelkraft. Utepeiser må plasseres minst tre meter fra husveggen.

Retningslinjer for fellesarealer

Fellesarealer er områder som er tilgjengelige og kan benyttes av alle beboere.

- Fellesarealer vedlikeholdes normalt av vaktmester/ styret. Alle beboere skal bidra til alminnelig orden.
- Alle ønsker om beplanting eller opparbeidelse av bygg/anlegg på fellesarealer, skal uten unntak behandles og godkjennes i styret. Det er en forutsetning at godkjente bygg/anlegg vedlikeholdes av beboerne.
- Borettslagets styre forbeholder seg retten til å sette fagfolk til å beskjære hekker og trær for å sikre alminnelig ferdsel og trafikksikkerhet
- Styret forbeholder seg retten til å gå på befarings på beboers tildelte parsell og ved mislighold kreve endringer evt. leie inn fagfolk til å gjøre nødvendige tiltak på beboers bekostning, dersom ikke andelseier utfører arbeidet selv ved varsel fra styret.
- Dersom det skulle forekomme noe som tilsier at hageparsellen må fjernes helt eller delvis pga. vedlikehold som drenering, påbygging av balkonger i 2 etasje etc. er dette noe andelseier er pliktig til å gjøre etter varsel fra styret, og det må gjøres på eiers egen regning.
- Ved plassering av trampoliner eller annet som f.eks. barn kan skade seg på, er andelseiere selv ansvarlig for at dette er forsvarlig montert og sikret. Toppen borettslag har ikke ansvar for skader som måtte oppstå innenfor opparbeidet parsell.

Før en ny hageparsell opparbeides i henhold til retningslinjer for hageparsell kontaktes styret for utstikking av parsellen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Toppen borettslag - Digital avstemming på Bonabo Min side.
Høringsperiode: 27.03.2025 09:00 - 31.03.2025 15:00
Stemmeperiode: 01.04.2025 09:00 - 07.04.2025 15:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kari Walczyk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til styrehonorar er det samme som året før.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 51 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Kari Walczyk er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Kari Walczyk for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Philip Christiansen og Frank L. Lundegård er på valg og tar gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Philip Christiansen for 1 år

Valgt ble: Frank L. Lundegård for 1 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Kari Walczyk

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Styret ble valgkomite

Protokoll for Toppen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Raknerud Westby (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Kari Walczyk (sign.)	08.04.2025



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Gnr. 50 bnr. 72 på Grøtvedttoppen Id 012419870005	Gang-/sykkelvei, Kjørevei, Boliger	25.06.1987
	Gang-/sykkelvei langs Trøgstadveien, fra Edwin R gt til Bergerkrysset Id 012419800003	Felles avkjørsel, Kjørevei, Boliger	15.10.1980
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Náværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: Nei:

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.

Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 27.01.2026
Indre Østfold kommune
Elin Bredin

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grøttboveien 28	U0101	50/308	45	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKALDEBØ LENA MARIE 220277*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Grøttboveien 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1807 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	206 Bakkegata	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
6	16492140		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	01.04.1973

6: Bygning 16492140: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 01.04.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	568
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	568
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.04.1973	24.08.1992

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	8	370	0	370	0	0	0
U01	4	198	0	198	0	0	0

Borettslag

Navn	TOPPEN BORETTSLAG	Org.nr	980872114
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	10

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	50/308	3899.6	



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnett felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunennummer:		3118				
Gnr:	50	Bnr:	308	Fnr:		Snr:		Anr:	10	Lnr:	U0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Grøttboveien 28	1807	Askim

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet <input type="checkbox"/>
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg Ikke tilknyttet <input type="checkbox"/>

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei <input type="checkbox"/>

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 27.01.2026



Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2026.

I Indre Østfold kommune beregnes å konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (å konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets å konto blir etablert.

Årets å konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets å konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen å konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert å konto for de 4 første månedene. Deretter vil å konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2026:

A konto vann pr. m3	kr. 30,55	inkl. 15% mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 39,30	inkl. 15% mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 233,30	inkl. 15% mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.745,10	inkl. 15% mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 570,00	Fri mva.

For eiendommer med minirensanlegg, slamtank eller tett tank, gjelder egne gebyrer for slambehandling og tømning. Slamtømming belastes med 15% mva.

Prisoversikt for kommunale gebyrer inkl. mva. kan man finne i gebyrheftet på kommunens hjemmeside.

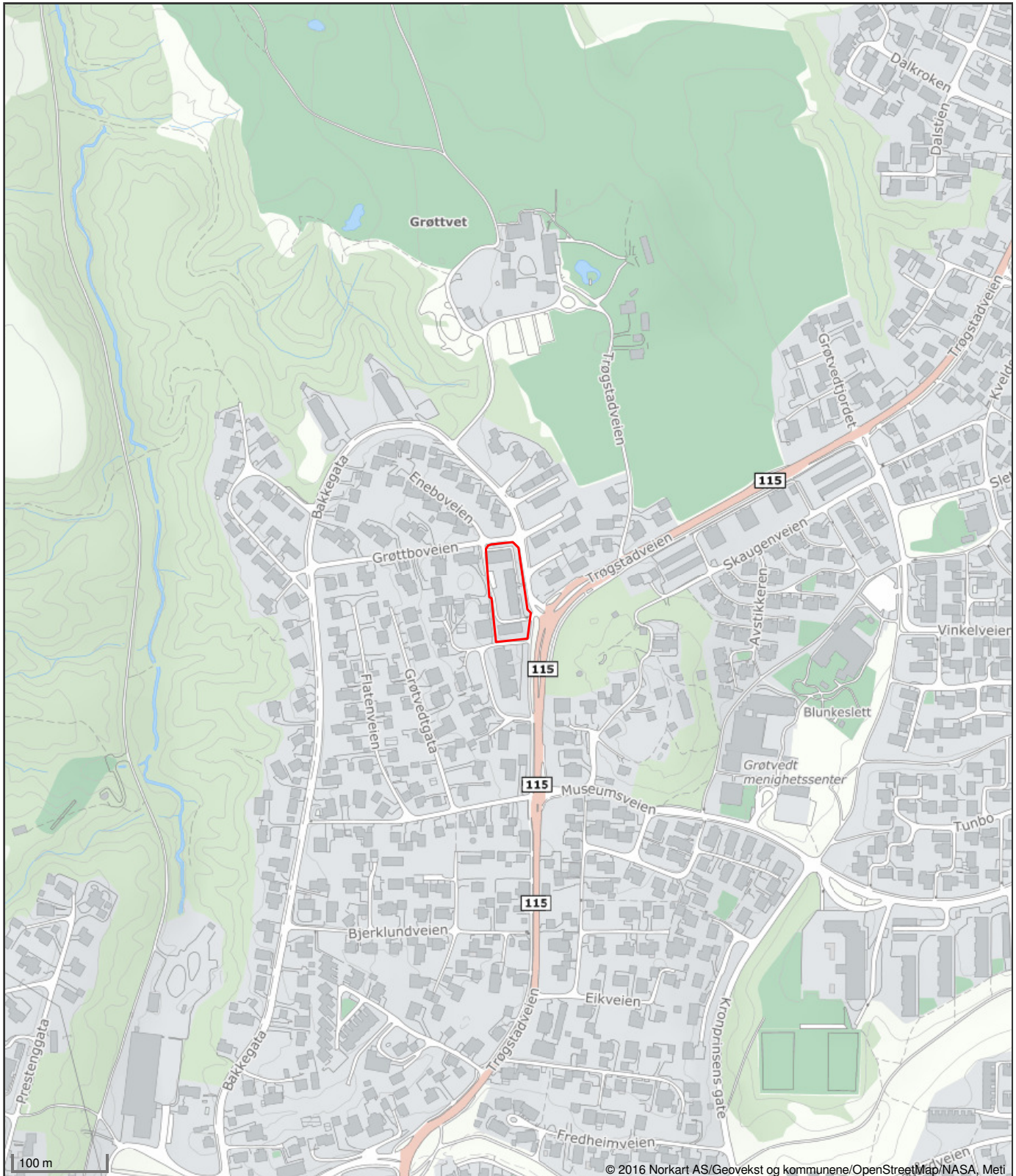
https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt_handlings- og_ekonomiplan_2026-2029#/generic/summary/feesmanagement/?search=gebyr&scrollTo=t-73

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon **04215**



Oversiktskart for eiendom 3118 - 50/308//



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.



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 23.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	308	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	60074003	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	147382294	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 22B, 1807 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.04.2009	Tilsyn	22.02.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60074003

BruksenhetId	60074002	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	147382286	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 22A, 1807 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.04.2009	Tilsyn	20.08.2013	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60074002

BruksenhetId 60074001	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 147382278	Bruksenhetsnummer H0101
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Grøttboveien 20B, 1807 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.04.2009	Tilsyn	22.02.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60074001

BruksenhetId	60014641	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492159	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 20A, 1807 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.04.2009	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60014641

BruksenhetId	60014640	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 30, 1807 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.04.2009	Tilsyn	22.02.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60014640

BruksenhetId	60014639	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	U0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 28, 1807 ASKIM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014639.

BruksenhetId	60014638	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 28, 1807 ASKIM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014638.

BruksenhetId	60014637	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 28, 1807 ASKIM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014637.

BruksenhetId	60014636	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 28, 1807 ASKIM
----------------------	-------------	---------------------------	-----------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014636.

BruksenhetId	60014635	Bygningstype	Bolig
---------------------	----------	---------------------	-------

Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	H0102
-----------------------	----------	--------------------------	-------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 30, 1807 ASKIM
----------------------	-------------	---------------------------	-----------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014635.

BruksenhetId	60014634	Bygningstype	Bolig
---------------------	----------	---------------------	-------

Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	U0101
-----------------------	----------	--------------------------	-------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 30, 1807 ASKIM
----------------------	-------------	---------------------------	-----------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014634.

BruksenhetId	60014633	Bygningstype	Bolig
---------------------	----------	---------------------	-------

Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	U0102
-----------------------	----------	--------------------------	-------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 30, 1807 ASKIM
----------------------	-------------	---------------------------	-----------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014633.

BruksenhetId	60014632	Bygningstype	Bolig
---------------------	----------	---------------------	-------

Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	H0102
-----------------------	----------	--------------------------	-------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 26, 1807 ASKIM
----------------------	-------------	---------------------------	-----------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014632.

BruksenhetId	60014631	Bygningstype	Bolig
---------------------	----------	---------------------	-------

Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	H0101
-----------------------	----------	--------------------------	-------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 24, 1807 ASKIM
----------------------	-------------	---------------------------	-----------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014631.

BruksenhetId	60014630	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 24, 1807 ASKIM
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014630.			

BruksenhetId	60014629	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492140	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 26, 1807 ASKIM
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014629.			

BruksenhetId	60014628	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492132	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 32, 1807 ASKIM
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014628.			

BruksenhetId	60014627	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492132	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 32, 1807 ASKIM
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014627.			

BruksenhetId	60014626	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492132	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 34, 1807 ASKIM
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014626.			

BruksenhetId	60014625	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492132	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 34, 1807 ASKIM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014625.

BruksenhetId	60014624	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492132	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 34, 1807 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.04.2009	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60014624

BruksenhetId	60014623	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492132	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 34, 1807 ASKIM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014623.

BruksenhetId	60014622	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492132	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 32, 1807 ASKIM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014622.

BruksenhetId	60014621	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	16492132	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grøttboveien 32, 1807 ASKIM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60014621.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 23.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	308	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grøttboveien 28, 1807 ASKIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 3 900 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419870005
Navn	Gnr. 50 bnr. 72 på Grøtvedttoppen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1407/19870005_Bestemmelser.PDF
Delarealer	<p>Delareal 1 m² Formål Gang-/sykkelvei</p> <p>Delareal 3 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 165 m² Formål Boliger</p>
Id	012419800003
Navn	Gang-/sykkelvei langs Trøgstadveien, fra Edwin R gt til Bergerkrysset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1935/19800003_Bestemmelser.PDF
Delarealer	<p>Delareal 52 m² Formål Felles avkjørsel</p> <p>Delareal 13 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 3 666 m² Formål Boliger</p>



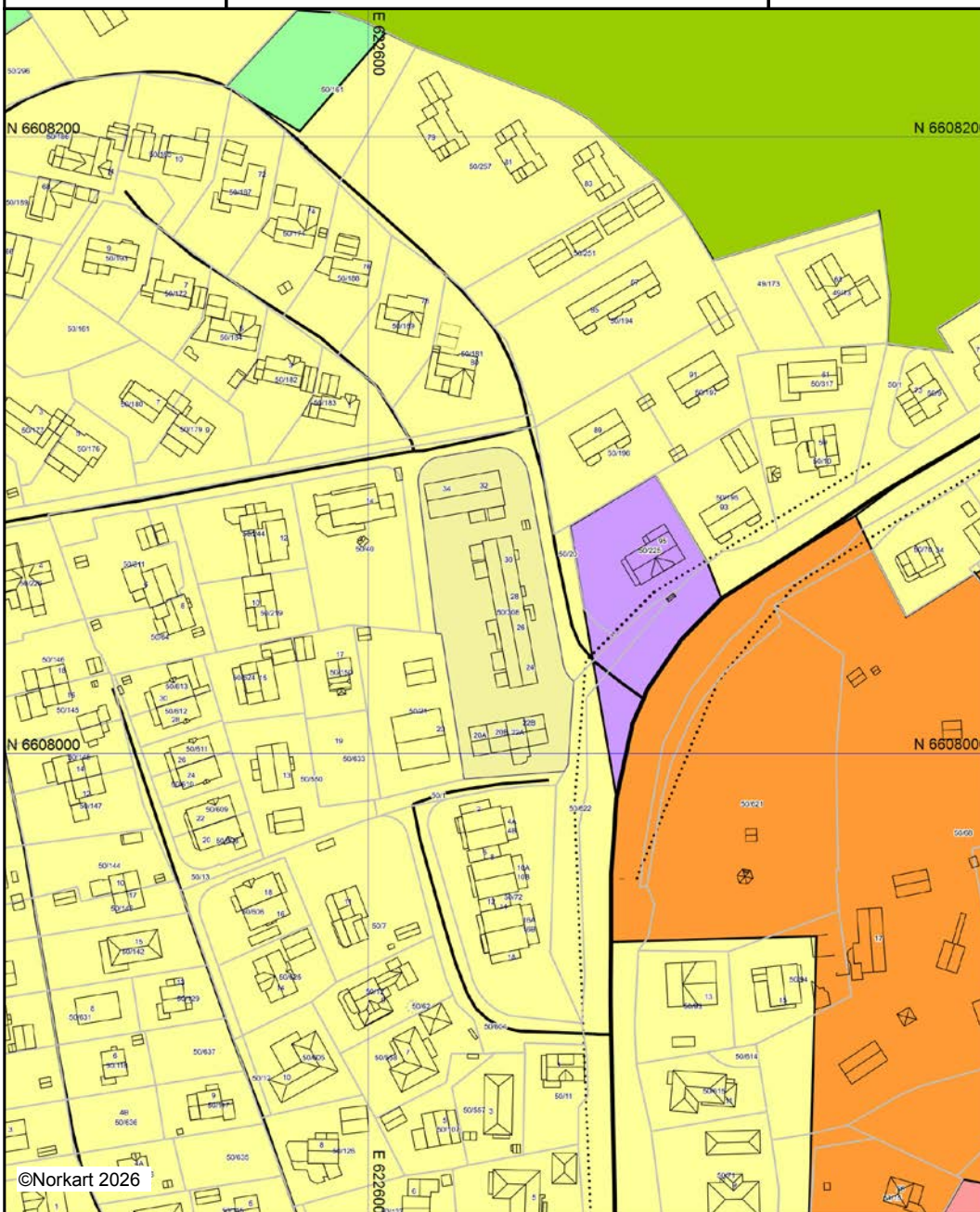
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/308
Adresse: Grøttboveien 28
Utskriftsdato: 23.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende



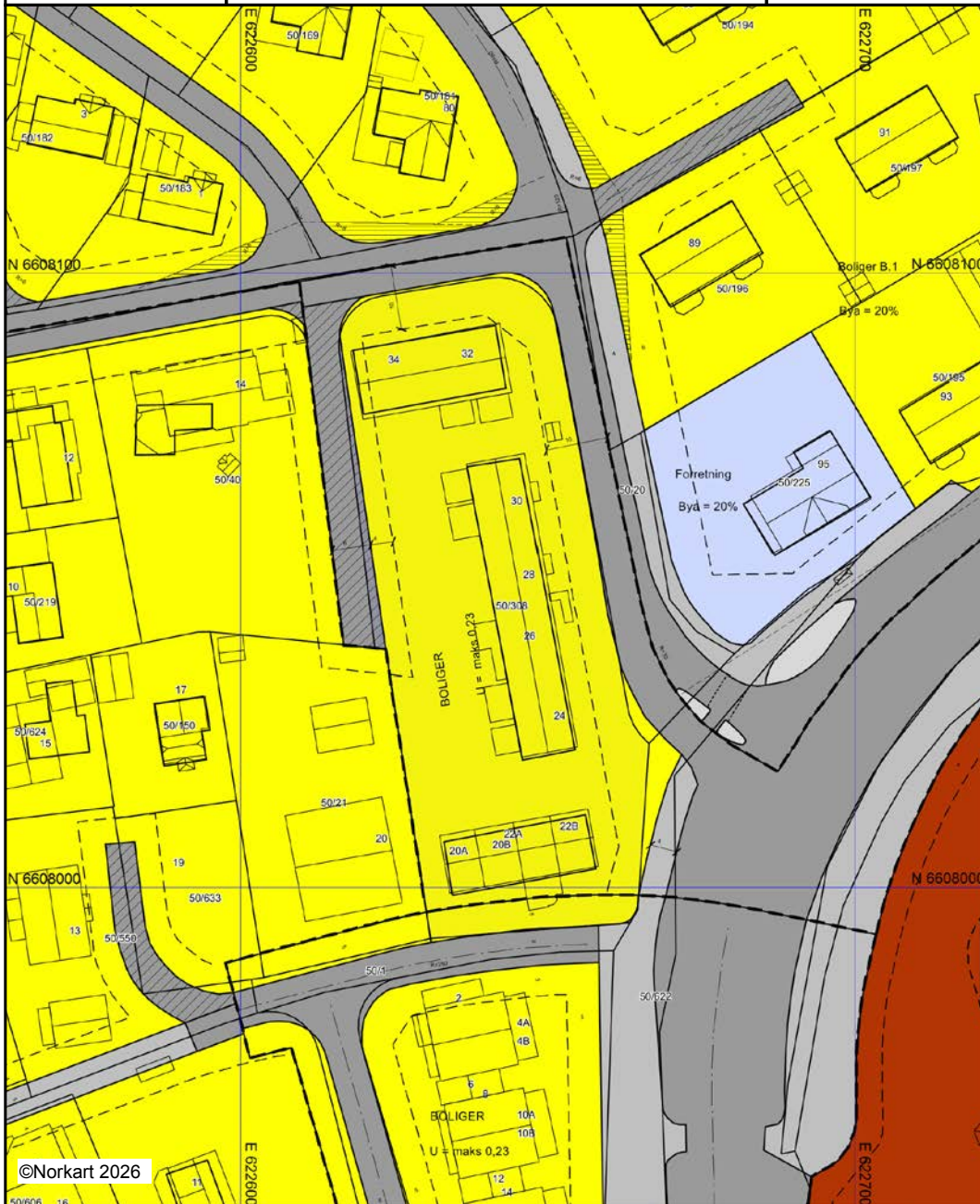
Reguleringsplankart

Eiendom: 50/308
Adresse: Grøttboveien 28
Utskriftsdato: 23.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Privat veg
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 50, BNR. 72 M.M. PÅ
GRØTVEDTTOPPEN

- § 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres for følgende formål:
- boliger
 - kjørevei
 - gang-/sykkelvei
 - felles adkomstvei
- § 3. I området kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer.
- § 4. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,23, beregnet etter brutto tomteareal.
- § 5. Bygninger skal ha saltak eller valmet tak.
- § 6. Hver bolig skal på egen grunn eller på fellesareal ha oppstillingsplass for bil i henhold til kommunens vedtekter til bygningslovens § 69.
- § 7. Nye boliger inntil Trøgstadveien (Rv. 115) skal utformes slik at maksimal innendørs støy ikke overskrider det som er angitt i byggeforskriftenes kap. 53.
- § 8. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- § 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Askim kommune.

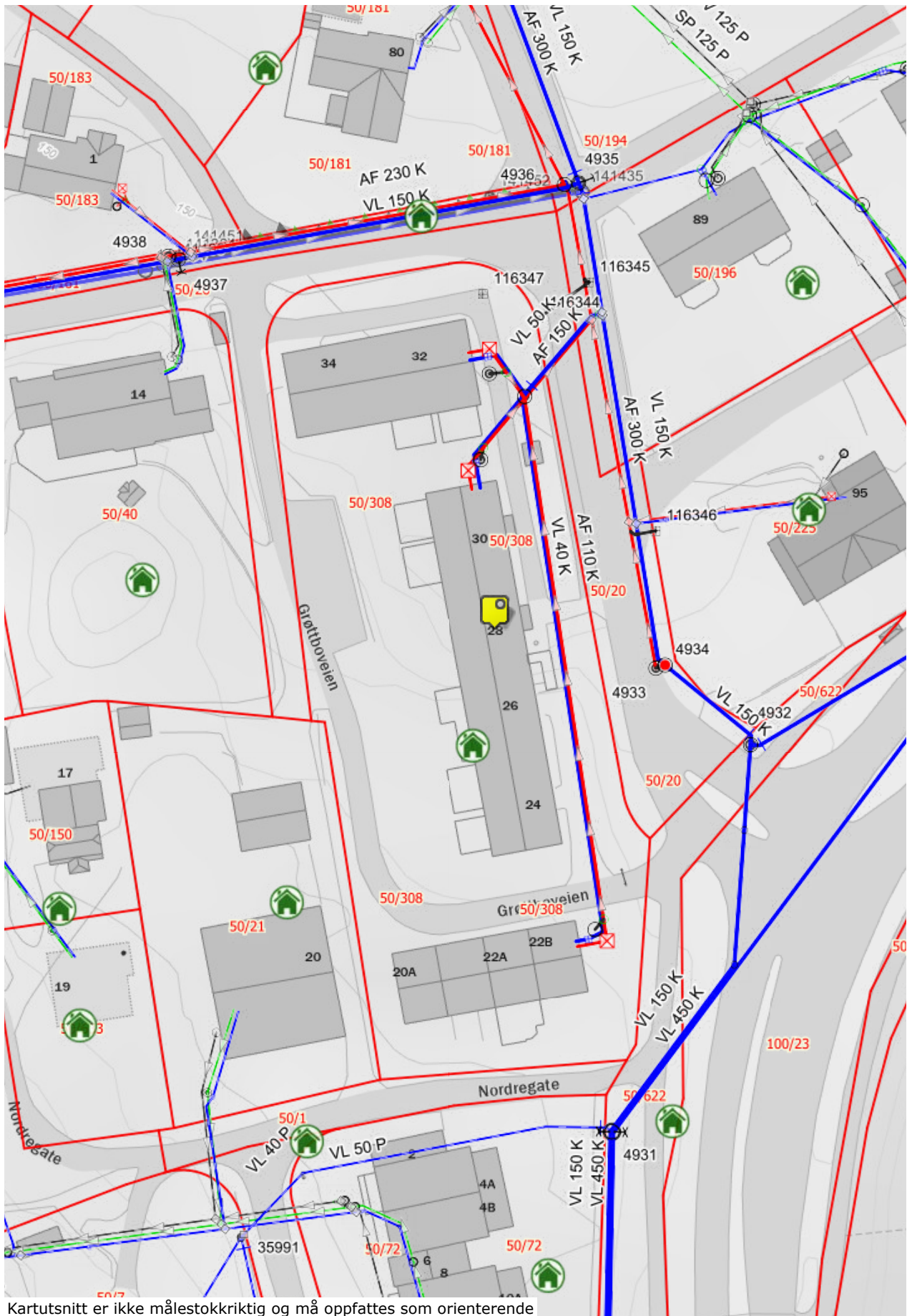
6.5.1985

Revidert 6.4.1987

25.6.1987


PER M. SOLHEIM
RÅDMANN





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Kommune

Askim

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Askim Sag og Høvløri

Byggherre (navn, adresse)

Askim kommune

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grøttbov 20,22,24,26,28,30,32 og 34	50	308		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
28.04.72	24 leiligheter, trygdeboliger	Boligbygg (trygdeboliger)	31.10.72	534/72
Behandling/vedtak Kommuneingeniøren i Askim				

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

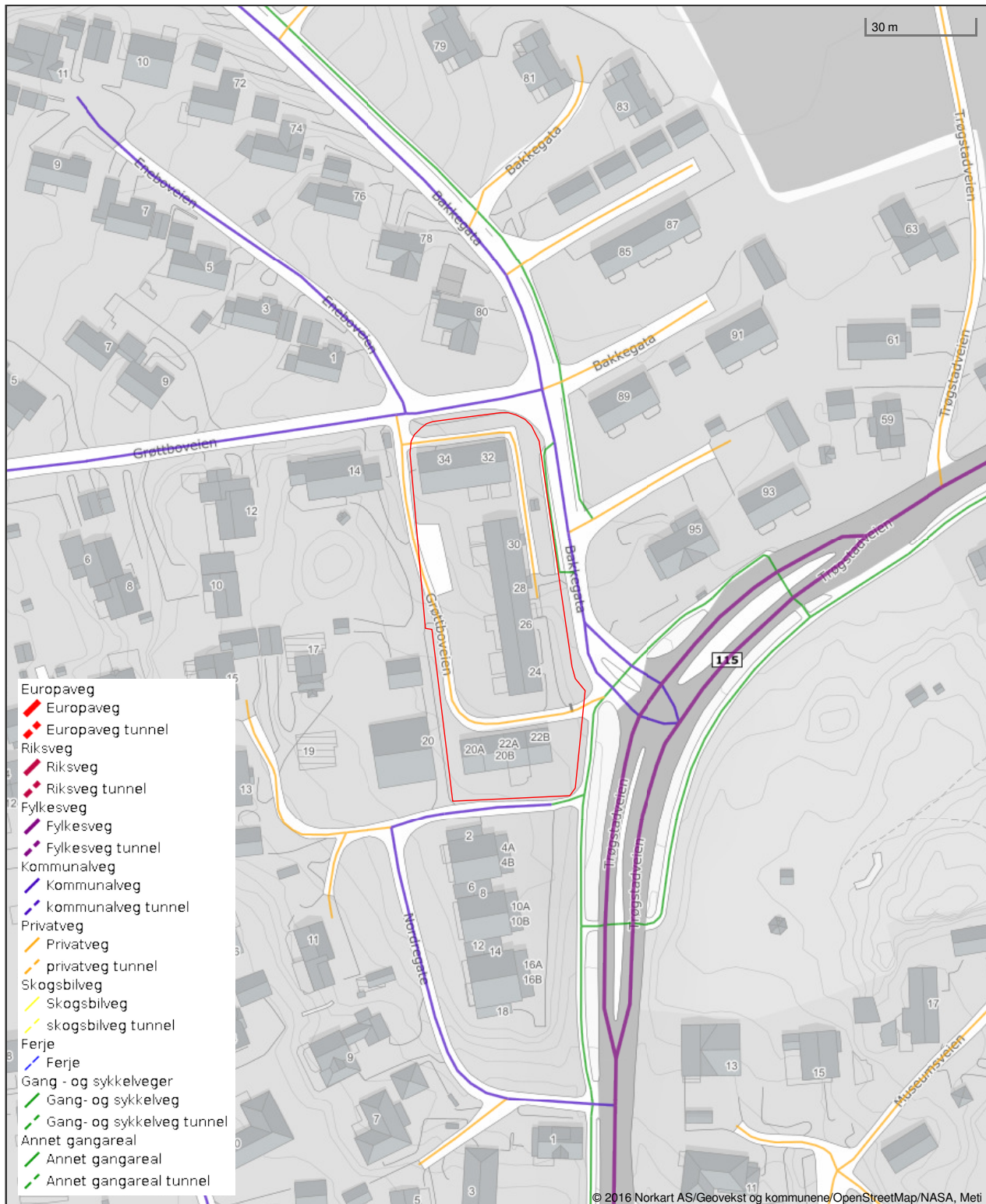
Sted	Stempel/underskrift
Askim,	ASKIM KOMMUNE TEKNISK ETAT <i>Jørn Aardalen</i>
Dato 26.10.99	

Kopi sendt til

<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 50/308//



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.



Eiendomskart for eiendom 3118 - 50/308//



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 punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ○ Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 899,60 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6608038,34	Øst	622640,46	
Grensepunkter							
						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6608038,84	622623,61	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,71	
2	6608039,01	622621,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,78	
3	6608087,43	622616,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	48,77	
4	6608096,27	622622,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,19	8,09
5	6608099,2	622640,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	17,76	
6	6608091,14	622651,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,55	9,97
7	6608030,14	622662,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	62,02	
8	6608023,43	622666,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,82	9,57
9	6608013,94	622665,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,51	
10	6607996,34	622664,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,64	
11	6607994,27	622663,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
12	6607991,69	622630,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,62	

Nabolagsprofil

Grøttboveien 28 - Nabolaget Bakkegata - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Grøtvedt plantesenter Linje 40, 41, 400, 403	2 min 0.1 km
Askim stasjon Linje R22	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

Skoler

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	23 min 1.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 13.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Askim	12 min
-------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

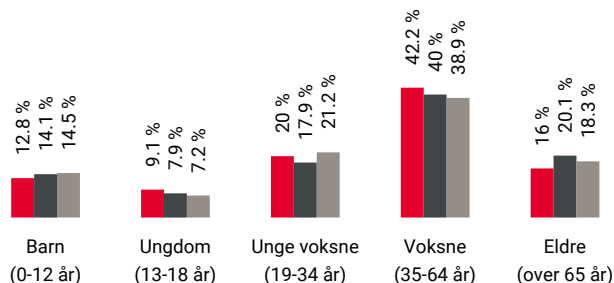
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkegata	730	338
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	7 min 0.6 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Askim PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Korsegården	13 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Eid skole - gymsal Aktivitetshall	6 min	0.5 km
	Grøtvet skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min	0.8 km
	Family Sports Club Askim	14 min	
	Fitnesspoint Askim	16 min	

Boligmasse



- 58% enebolig
- 7% rekkehus
- 19% blokk
- 16% annet

«Et meget godt og trykt sted å bo.
Hyggelige og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Askimtorget	15 min
	Vitusapotek Askim	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

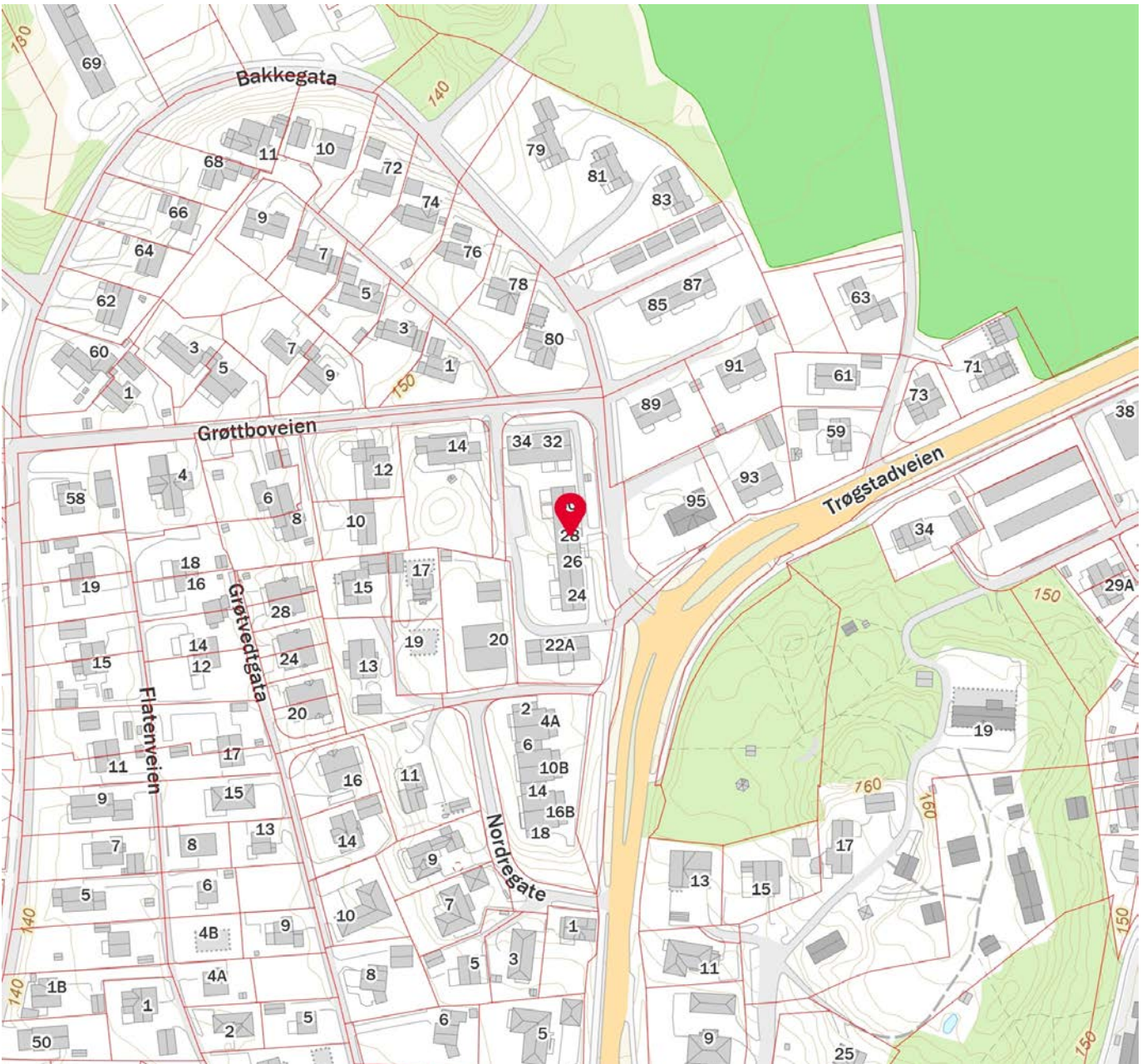


0% 44%

- Bakkegata
- Askim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eiendom (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-antennene 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.

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. Veggglamper, 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 boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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.

For eiendommen:

Adresse: Grøttboveien 28
1807 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Madelene Hidalgo NilsenTelefon: 988 15 429
E-post: madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre