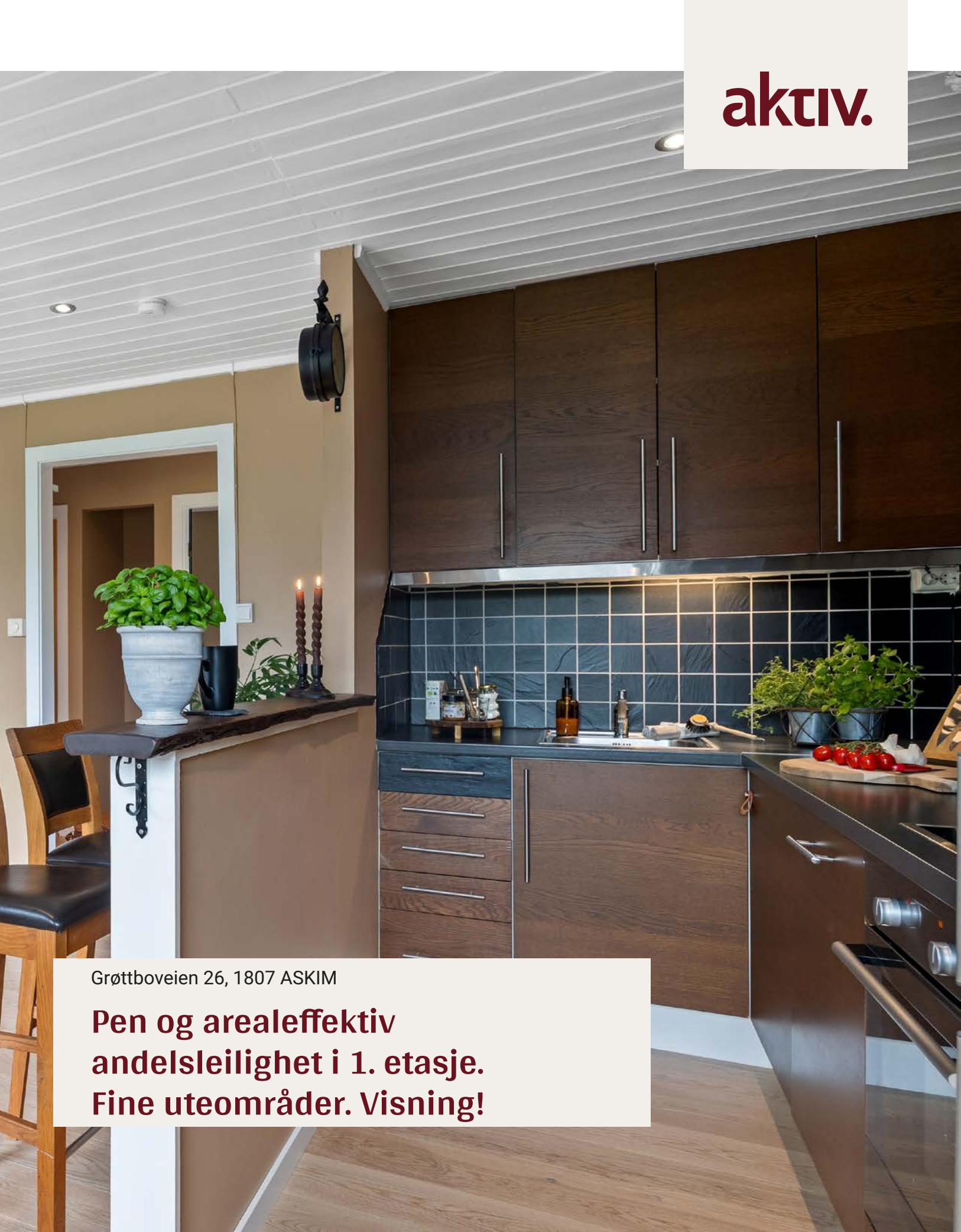




aktiv.

Grøttboveien 26, 1807 ASKIM

**Pen og arealeffektiv
andelsleilighet i 1. etasje.
Fine uteområder. Visning!**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 155 551,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 946 901,-
Felleskostn.: Kr 5 139,-
Selger: Oda Helene Solbakken

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 39/39 kvm
Tomtstr.: 3899.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 308
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1113250062

Velkommen til Grøttboveien 26

Her har vi gleden av å presentere en pen andelsbolig med ett soverom og fine tilhørende utearealer. Leiligheten ligger i 1. etasje, har et bruksareal på 39 kvm. og er oppført i 1973. Eiendommen har en sentral beliggenhet langs Trøgstadveien i Askim med nærhet til friområder og turterreng. Ca. 1,7 km til indre del av Askim sentrum med et stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikk, apotek, vinmonopol, banker, bibliotek, treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo.

Leiligheten har pene overflater med fine fager og inneholder:
- gang, kjøkken, stue, bad, soverom og bod. Skjernet terrasse og hage.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	61
Budskjema	89

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA totalt: 39 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3899.6 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av felles, eiet tomt på 3 899,6 m². Eiendommen er hovedsakelig flat, men er delvis skrånende mot nord. Tomta er opparbeidet med plenareal på flere sider av bygning, samt diverse beplantning. Terrasse over to nivåer, på til sammen 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Asfalterte gang- og kjøreveier på eiendommen. Parkering skjer på parkering på egen plass tilhørende borettslaget, utenfor bygningen.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet langs Trøgstadveien i Askim. Fra boligen er det ca. 1,7 km til indre del av Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1973.

Ringmur er av betong.

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Taket er tekket med Decra takplater.

Taktekkingen er fra rundt 2005.

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2005, 2012 og 2017.

Terrasse over to nivåer, på tilsammen 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av terrassen er takoverbygget.

Innvendig:

Gulv: Parkett i oppholdsrom. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

Våtrom:

Badet har ukjent alder, og har flislagte overflater på gulv og vegger.

Innredningen består av servant med overhengende speilskap.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet, med glassdører og håndholdt dusjarmatur.

Toalettet er gulvmontert, og rommet varmes opp med

veggmontert radiator. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i himling.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe.

Innredningen er fra 2009, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp. Det er montert lekkasjevarsler under kjøkkenbenken.

Tekniske Installasjoner:

Ventilasjon:

Tilluft via ventiler i vinduer og vegg.

Mekanisk avtrekk i kjøkken.

Naturlig avtrekk i bad.

Oppvarming:

Radiatorovner, tilkoblet felles bergvarmepumpe, forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

Annet:

Sikringsskap med manuelle skrusikringer, plassert i felles gang.

Tomteforhold:

Andel av felles, eiet tomt på 3 899,6 m². Eiendommen er hovedsakelig flat, men er delvis skrånende mot nord. Tomta er opparbeidet med plenareal på flere sider av bygning, samt diverse beplantning. Asfalterte gang- og kjøreveier på eiendommen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja

- Det er påvist synlige tegn på mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggetekniske forskrift. Dette kan innebære at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for spredning av brann mellom ulike områder i bygget.

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

- Montert servantinnredning i badet, arbeider er utført i egen regi. - Lagt nytt gulv i stue og kjøkken, utført av forsikringsselskap etter lekkasje. - Malt opp innvendige vegger og himlinger, utført i egen regi.

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

Innhold

1. etasje: gang, kjøkken, stue, bad, soverom og bod.

Standard

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

Leiligheten fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik på takstmannens befaring, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

AVVIK UTVENDIG:

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- - Påvist utettheter i dampsperrerefunksjonen mellom loftet og boligdelen. - Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Tiltak:

- - Utettheter i dampspærren bør tettes for å hindre fuktvandring fra inneluften til tilliggende konstruksjoner. Uten tiltak kan det oppstå kondensering, som over tid kan føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse. - Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Dører, TG2:

Brann- og lyddør, type B30. Terrassedør med isolerglass, fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- - Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

Tiltak:

- - Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Terrasse over to nivåer, på til sammen 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av terrassen er takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- - Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold. - Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- - Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. - Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

Utvendige trapper, TG3:

Trapp i tre mellom terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- - Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- - Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader.

Andre utvendige forhold, TG2:

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

AVVIK INNVENDIG:

Overflater, TG2:

1. etasje: Gulv: Parkett i oppholdsrom. Fliser i bad. Vegger: Malte/tapetserte plater.

Fliser i bad. Himlinger: Malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- - Påvist generelt med slitasje på parkett i gangen samt i soverom, utover normal slitasjegrad.

Tiltak:

- - Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Usikker oppbygging mot kjeller. Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 16 mm avvik i stue/kjøkken og 5 mm i soverom.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

-- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Tiltak:

-- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Våtrom

1. etasje > Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er hovedsakelig flatt. Eventuelt lekkasjvann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Tiltak:

-- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket.

Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. etasje > Bad, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- - Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert. - Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. - Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Ukjent utførelse av tettesjikt. Det ble heller ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt i gjennomføringer i vegg under servant.

Tiltak:

- - Badet kan fungere med avviket, men jevnlig rensing av sluket er nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. For å lukke avviket kreves dokumentasjon på utførelsen eller utbedring av tettesjiktet. Utbedring av tettesjikt vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak og bør vurderes i forbindelse med en større renovering. Rør under servant bør dog tettes, for å forhindre at vann trenger inn i vegg ved eventuelle lekkasjer. - Tettesjiktet og sluk har begrenset gjenværende levetid, og tilstanden bør følges opp jevnlig. Sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av tettesjikt må påregnes, men tidspunkt er usikkert.

1. etasje > Bad, Ventilasjon, TG2:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- - Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger, TG2:

Rørføringer er av kobber. Alder for røropplegg: Byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- - Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2:

Avløpsledninger er av plast. Alder for røropplegg: Byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- - Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Elektrisk anlegg, TG2:

Sikringsskap med manuelle skrusikringer, plassert i felles gang.

21. 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

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent

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

Kommentar: - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

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

16. 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
Kommentar:- På bakgrunn av alderen på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering skjer på parkering på egen plass tilhørende borettslaget, utenfor bygningen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90149812

Radonmåling

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

Diverse

Indre Østfold brann og redning opplyser at de har hatt siste tilsyn den 16.04.2019 og siste feiing den 22.02.2011.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Radiatorovner, tilkoblet felles sentralvarmeanlegg.

Felles bergvarmepumpe, forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme. Forhold er ikke undersøkt av takstmannen, da dette er borettslagets ansvar.

- En veske-til-vann-varmepumpe, også kalt bergvarmepumpe, bruker energi lagret i fjell til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 790 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 405 901

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 623 605

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik:

Avdrag felleslån: 860

Renter felleslån 2: 125

Felleskostnader: 2 879

Avdrag felleslån 2: 294

Renter felleslån: 602

Tilleggsytelser: Kabel-TV: 379

Felleskostnader dekker bl.a. dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor. I tillegg er oppvarming av leilighetene via vannbåren varme med lavtemp.radiatorer inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 139

Andel Fellesgjeld

Kr 155 551

Fellesgjeld pr. dato

11.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 154

Rentekost. fellesgjeld

Kr 727

Andel fellesformue

Kr 72 832

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Toppen Borettslag

Organisasjonsnummer

980872114

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Forretningsfører: USBL

Styreformann: Kari Walczyk

Mail: toppen.borettslag@mittusbl.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124183276, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2022: 3.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 29.09.2022: 4 131 600

Andel av saldo: 154 317

(siste termin 30.06.2037)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12138361630, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2022: 3.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 29.09.2022: 943 665

Andel av saldo: 35 246

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Tilknyttet borettslag: Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak.

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.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Borettslag § 4-8

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ønsker noen av borettslagers medlemmene 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappevask utføres av beboerne i hver enkelt oppgang.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 308 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 8 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

01.01.2020 - Dokumentnr: 57834 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:50 Bnr:308

01.01.2024 - Dokumentnr: 831727 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:50 Bnr:308

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligbygg, datert 26.10.1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.1999.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet vann og avløp via privat stikkledning/fordelingsnett.

Grøttboveien er en offentlig vei, men interne veier og vei rundt borettslaget er private.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et boligområde og omfattes av følgende planer.

Reguleringsplan "Id 012419800003 Gang-/sykkelvei langs Trøgstadveien, fra Edwin R gt til Bergerkrysset", vedtatt 15.10.1980.

Formål: Boliger, kjørevei og felles avkjørsel.

Reguleringsplan "Id 012419870005 Gnr. 50 bnr. 72 på Grøtvedttoppen", vedtatt

25.06.1987.

Formål: Gang-/sykkelvei, kjørevei, boliger.

Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 for perioden 2024-2035.

Formål: Boligbebyggelse, nåværende.

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 utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

155 551 (Andel av fellesgjeld)

1 945 551 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 946 901 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 954 801 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 957 601 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7.400,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,-pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistås av

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

25.06.2025





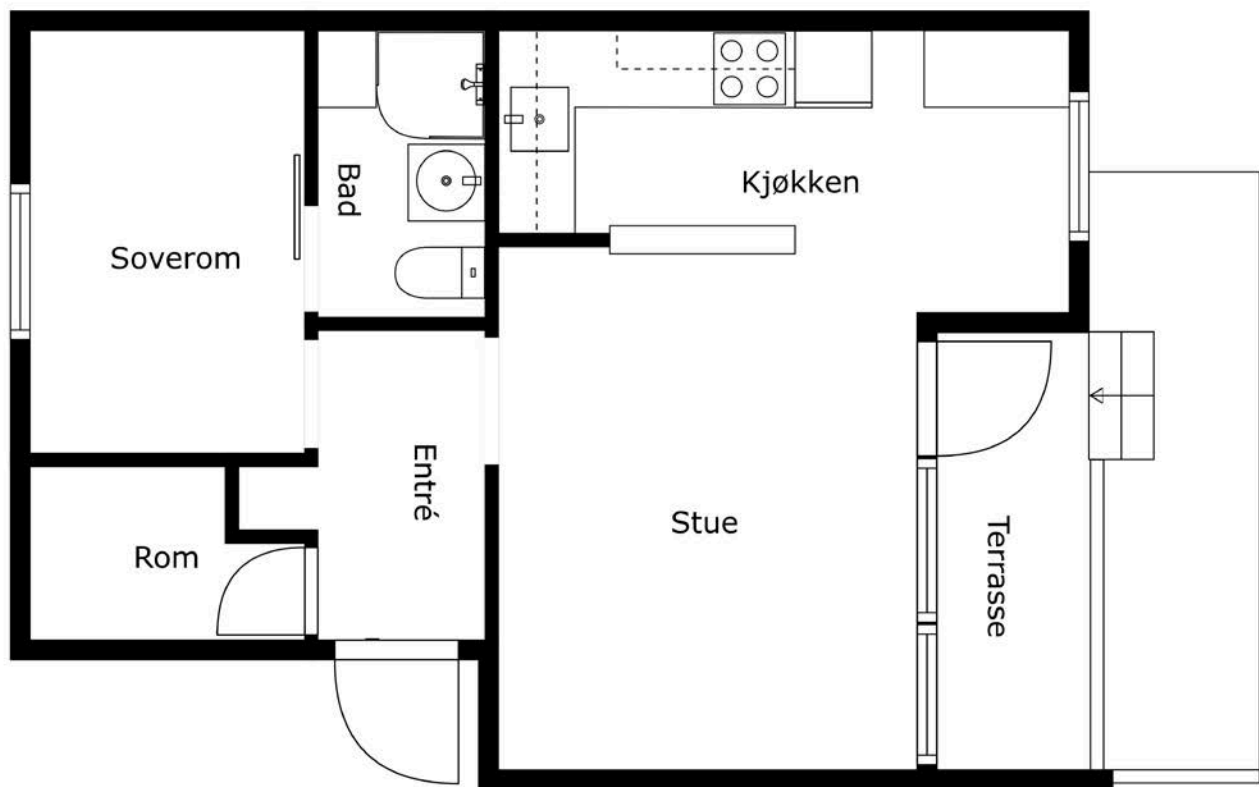


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbare Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Grøttboveien 26, 1807 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 50, bnr. 308

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 13975-2761

Referansenummer: TK9196

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1973. Ringmur er av betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er dekket med Decra takplater. Taktekingen er fra rundt 2005. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2005, 2012 og 2017.

Leiligheten fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Bad, med ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilskap, dusjkabinett samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse over to nivåer, på tilsammen 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av terrassen er takoverbygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Parkett i oppholdsrom. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har ukjent alder, og har flislagte overflater på gulv og vegger.

Innredningen består av servant med overhengende speilskap.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet, med glassdører og håndholdt dusjarmatur. Toalettet er gulvmontert, og rommet varmes opp med veggmontert radiator. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe.

Innredningen er fra 2009, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp. Det er montert lekkasjvarsler under kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Tilluft via ventiler i vinduer og vegg.

Mekanisk avtrekk i kjøkken.

Naturlig avtrekk i bad.

Oppvarming:

Radiatorovner, tilkoblet felles bergvarmepumpe, forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

Annet:

Sikringsskap med manuelle skrusikringer, plassert i felles gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 3 899,6 m². Eiendommen er hovedsakelig flat, men er delvis skrånende mot nord. Tomta er opparbeidet med plenareal på flere sider av bygning, samt diverse beplantning. Asfalterte gang- og kjøreveier på eiendommen. Parkering skjer på parkering på egen plass tilhørende borettslaget, utenfor bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

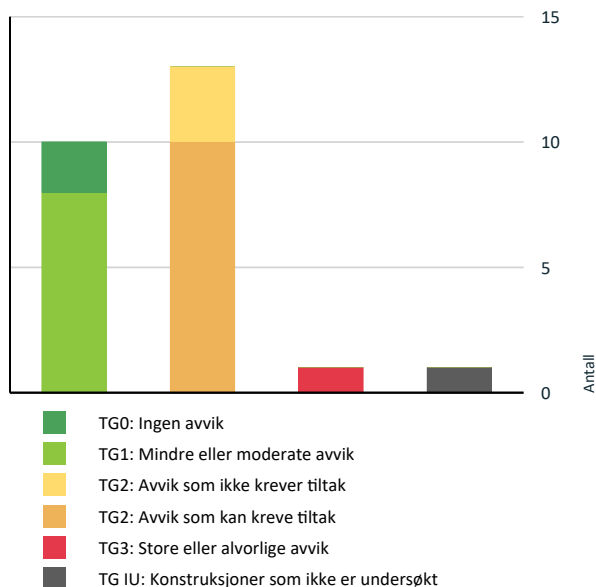
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

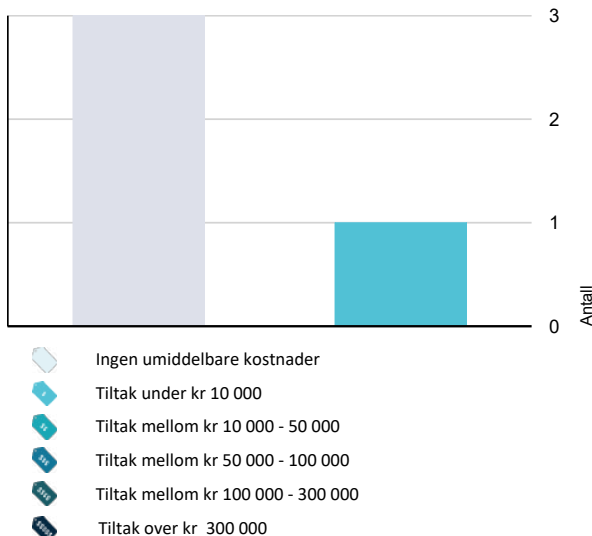
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og Decra takplater, undertaket er ukjent. Taktekking er fra rundt 2005.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Påvist utettheter i dampspærrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utettheter i dampspærren bør tettes for å hindre fuktvandring fra inneluften til tilliggende konstruksjoner. Uten tiltak kan det oppstå kondensering, som over tid kan føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.
 - Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkningen, bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2005, 2012 og 2017.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Dører

Brann- og lyddør, type B30.

Terrassedør med isolerglass, fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over to nivåer, på til sammen 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av terrassen er takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggt tekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre mellom terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Parkett i oppholdsrom. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Påvist generelt med slitasje på parkett i gangen samt i soverom, utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Usikker oppbygging mot kjeller.
Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 16 mm avvik i stue/kjøkken og 5 mm i soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder, og har flislagte overflater på gulv og vegger. Innredningen består av servant med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet, med glassdører og håndholdt dusjarmatur. Toalettet er gulvmontert, og rommet varmes opp med veggmontert radiator. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i himling.

- Ikke byttet rør i forbindelse med oppussing av badet. Usikkert om det er gjort noe med tettesjikt. Referanseviået settes derfor til byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er hovedsakelig flatt. Eventuelt lekkasjvann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Ukjent utførelse av tettesjikt. Det ble heller ikke påvist tilfredstillende tettesjikt i gjennomføringer i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet kan fungere med avviket, men jevnlig rensing av sluket er nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. For å lukke avviket kreves dokumentasjon på utførelsen eller utbedring av tettesjiktet. Utbedring av tettesjikt vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak og bør vurderes i forbindelse med en større renovering. Rør under servant bør dog tettes, for å forhindre at vann trenger inn i vegg ved eventuelle lekkasjer.

- Tettesjiktet og sluk har begrenset gjenværende levetid, og tilstanden bør følges opp jevnlig. Sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av tettesjikt må påregnes, men tidspunkt er usikkert.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp. Det er montert lekkasjevarsler under kjøkkenbenken.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft via ventiler i vinduer og vegg.
Mekanisk avtrekk i kjøkken.
Naturlig avtrekk i bad.

TG IJ Varmesentral

Felles bergvarmepumpe, forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme. Forhold er ikke undersøkt av takstmannen, da dette er borettslagets ansvar.

- En veske-til-vann-varmepumpe, også kalt bergvarmepumpe, bruker energi lagret i fjell til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorovner, tilkoblet felles sentralvarmeanlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med manuelle skrusikringer, plassert i felles gang.

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.

1973

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - På bakgrunn av alderen på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong til antatt faste masser.

Ringmur er av betong.

Tilgang til kryperom via luke i ringmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

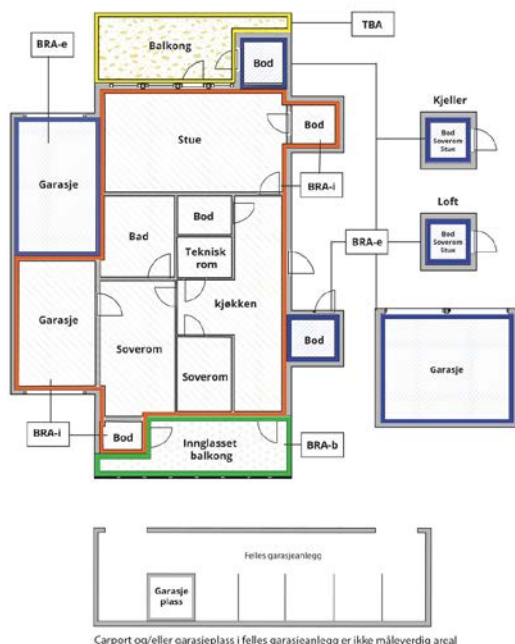
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
1. etasje	39			39	16
SUM	39				16
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Det er påvist synlige tegn på mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggt tekniske forskrift. Dette kan innebære at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for spredning av brann mellom ulike områder i bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Montert servantinnredning i badet, arbeider er utført i egen regi.
- Lagt nytt gulv i stue og kjøkken, utført av forsikringselskap etter lekkasje.
- Malt opp innvendige vegger og himlinger, utført i egen regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Grøttboveien 26

Hjemmelshaver

Toppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/TOPPEN BORETTSLAG	980872114	H0101	Boligbyggelaget Usbl	Solbakken Oda Helene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
8	155 551

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet langs Trøgstadveien i Askim. Fra boligen er det ca. 1,7 km til indre del av Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Privat vei. Parkering på parkeringsplass tilhørende borettslag.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg. Blokkbebyggelse.

Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 3 899,6 m². Eiendommen er hovedsakelig flat, men er delvis skrånende mot nord. Tomta er opparbeidet med plenareal på flere sider av bygning, samt diverse beplantning. Terrasse over to nivåer, på til sammen 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Asfalterte gang- og kjøreveier på eiendommen. Parkering skjer på parkering på egen plass tilhørende borettslaget, utenfor bygningen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TK9196>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250062	

Selger 1 navn
Oda Helene Solbakken

Gateadresse	
Grøttboveien 26	

Poststed	Postnr
ASKIM	1807

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250062

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet vasken og skapet både under og over vasken samt lagt nye silikonlister der det trengtes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i veggen på soverommet

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250062

Tilleggs kommentar

Det er lagt nytt gulv i stue og kjøkken og byttet ut et radiatorrør etter ulykke ved oppussing. Kun faglærte som har utført arbeidet. Både snekker (recover) og rørlegger (wislan rør)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Helene Solbakken	3839ebbef603b9ff5b298 bcea5796f3c65e64c8c	16.06.2025 14:06:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250062

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Grøttboveien 26 - 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	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

Skoler

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 13.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Askim	12 min
Askim Helsehus - Indre Østfold kom...	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

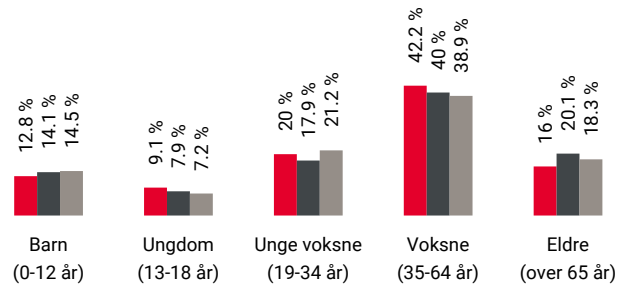
Veldig bra 80/100



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

Rema 1000 Korsegården	13 min
Coop Extra Askim Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km



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	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⚽ Grøtvet skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
🚴 Family Sports Club Askim	13 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

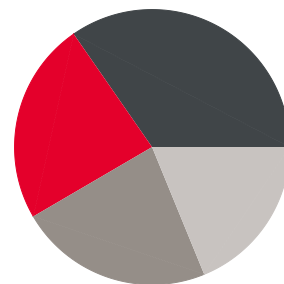
15 min



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%

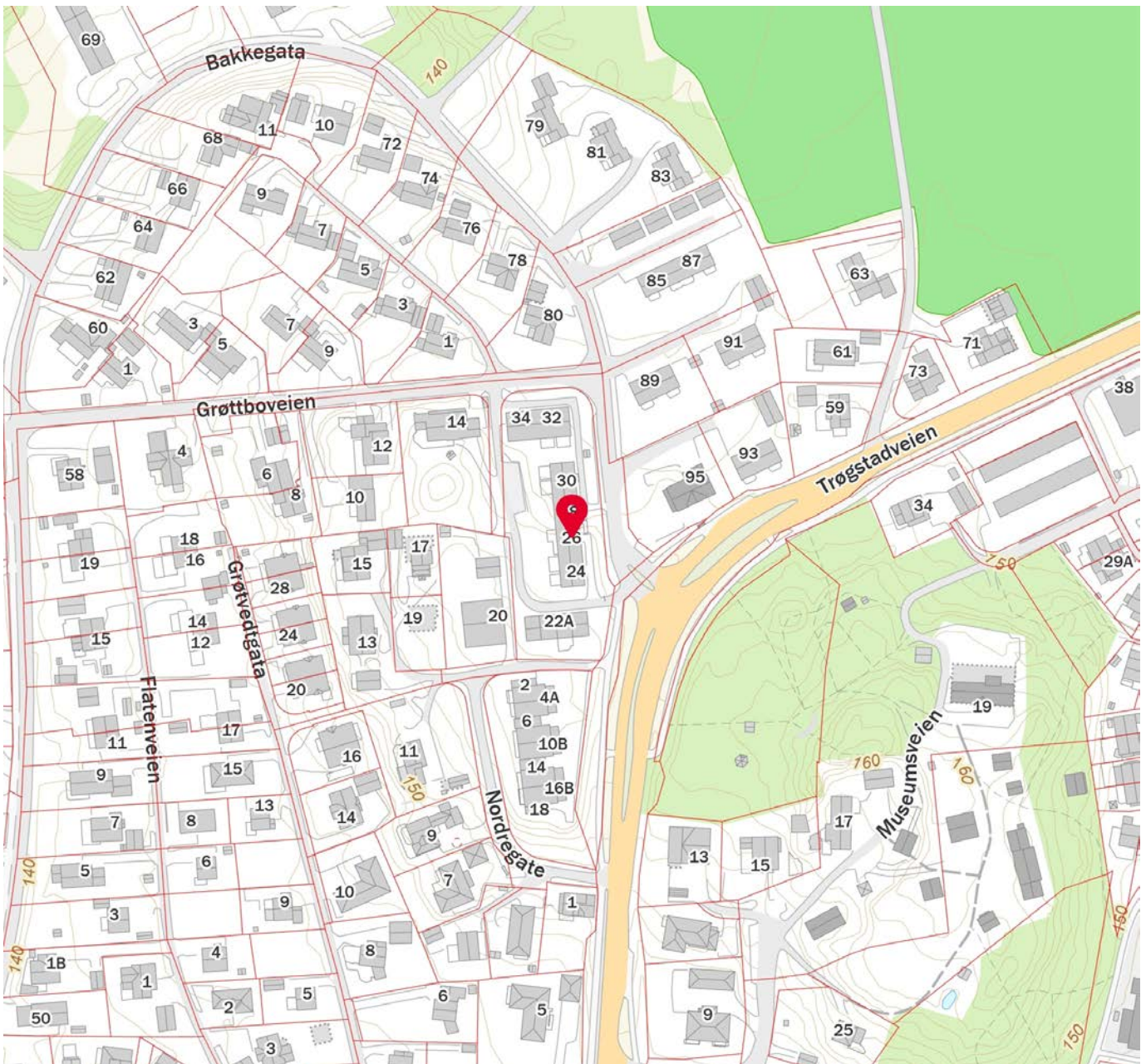
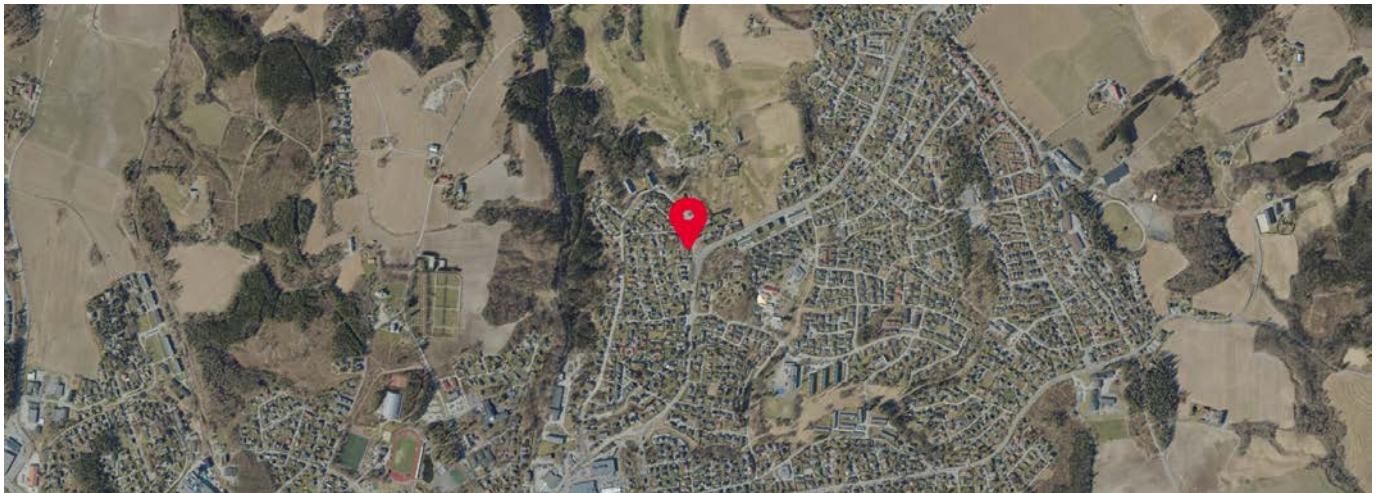
Bakkegata

Askim

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Kommune

Askim

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Askim Sag og Høvløri

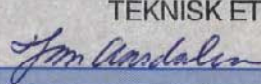
Byggherre (navn, adresse)

Askim kommune

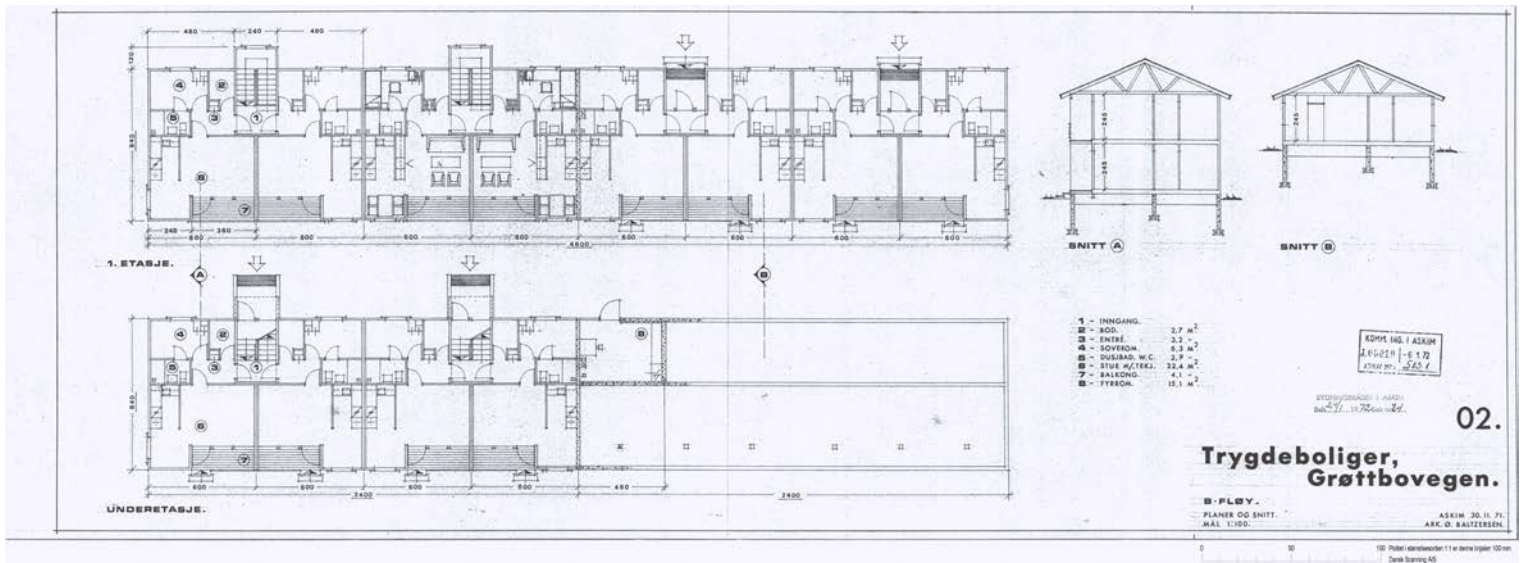
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grøttbov 20,22,24,26,28,30,32 og 34	50	308		

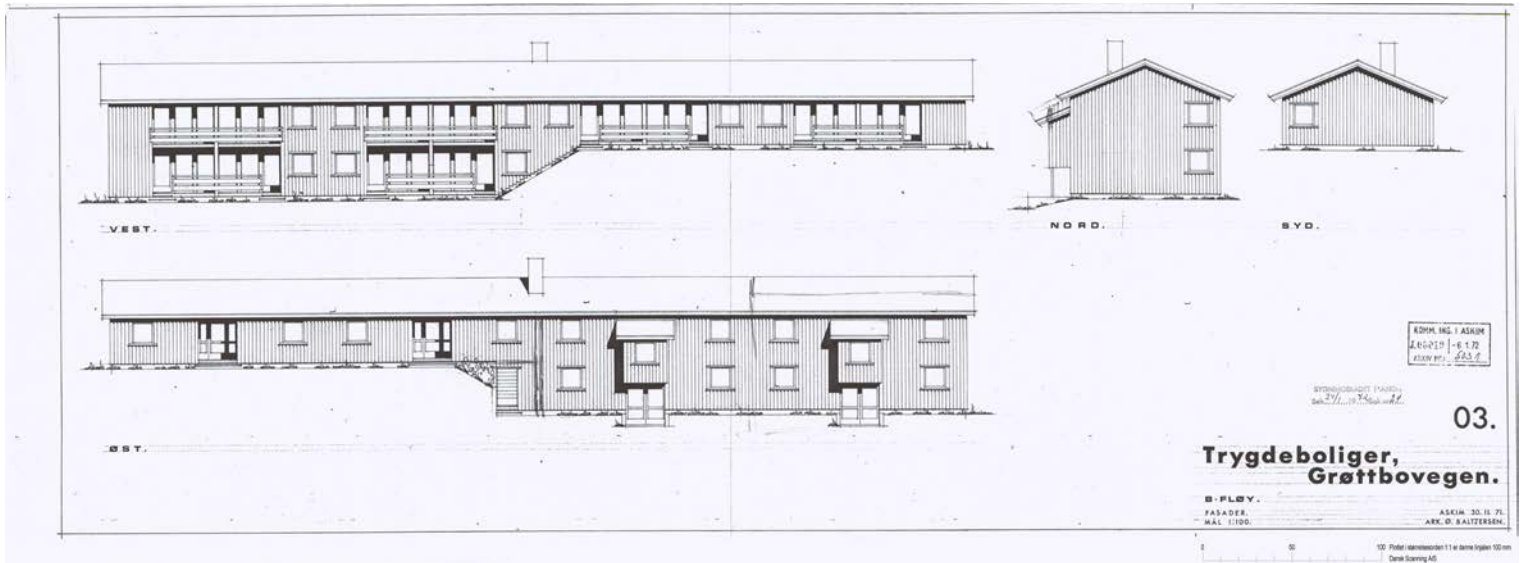
Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
28.04.72	24 leiligheter, trygdeboliger	Boligbygg (trygdeboliger)	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
Kommuneingeniøren i Askim		31.10.72	534/72

Merknader	Vi har besikket 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 
Dato	
26.10.99	

Kopi sendt til	
☐ ansvars- havende	Navn _____ Adresse _____
☐ andre	Navn _____ Adresse _____
	Navn _____ Adresse _____
	Navn _____ Adresse _____





Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.03.25 Side 1 av 3

Toppen borettslag	V ³ r ref.:	2627/8	Fjdselsdato eier:	15.07.1992
Grjttboveien 26	Type:	Borettslag tilknyttet		
1807 AS KIM	Eiere:	Oda Helene Solbakken		
Organisasjonsnr: 980 872 114	Andelsnr:	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 139

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	860
	Renter felles ³ n 2	125
	Felleskostnader	2 879
	Avdrag felles ³ n 2	294
	Renter felles ³ n	602
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	379

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	155 551	Gjeld siste ³ rsoppg.:	155 551
Klient ajourf. ³ n:	4 256 373,45	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	4 164 654

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 12124183276, DNB Bank ASA

Serie³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 11.03.2025: 3 443 000

Andel av saldo: 128 598

(siste termin 30.06.2037)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 12138361630, DNB Bank ASA

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 11.03.2025: 721 655

Andel av saldo: 26 954

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2031)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kari Walczyk

Adresse: Grjttboveien 32

Postnr/-sted: 1807 AS KIM

Telefon: Mob.: 94185041

E-post: toppen.borettslag@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2025

Utest ³ ende saldo:	4 715		
Felleskostnader:	4 715	Restanse:	5 116
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	401

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.03.25 Side 2 av 3

Toppen borettslag	V ³ r ref.:	2627/8	Fjdselsdato eier:	15.07.1992
Grnttboveien 26	Type:	Borettslag tilknyttet		
1807 AS KIM	Eiere:	Oda Helene Solbakken		
Organisasjonsnr:	980 872 114			

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2025

Ved sprrsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

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

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	67 541
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1973		
G ³ rds/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: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
System ³ s:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ') 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de nvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjpsrett.

Vaktmestertjenester: har ikke.

Garasje/Parkering: Parkering p³ felles parkeringsplass, eller gateparkering.

Kommunale avgifter betales av borettslaget.

Tilknyttet borettslag: Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frjstkommende ³ rsskifte.

Oppvarming av leilighetene via vannb³ ren varme med lavtemp.radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Nytt varmepumpeanlegg i 2019.

Trappevask utfres av beboerne i hver enkelt oppgang.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frjst kunne bli registrert p³ kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 11.03.25 Side 3 av 3

Toppen borettslag	V ³ r ref.:	2627/8	Fødselsdato eier:	15.07.1992
Gryttboveien 26	Type:	Borettslag tilknyttet		
1807 AS KIM	Eiere:	Oda Helene Solbakken		
Organisasjonsnr:	980 872 114			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til 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 varslat 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) Ansienntet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienntet, går den med lengst ansienntet 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 nettsteder, 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) Parkeringsslag

Andelseier kan, hvis det er og styret bestemmer at det skal dannes et parkeringsslag, 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 enket 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 oppstaking 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.

(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 pantesikkerhet

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) Stemmeliikhet 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 beslutes 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.

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20-34

1807 Askim

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

Ordensregler i Toppen Borettslag av 7.juni 2010

Endret 6.juni 2012

1. Ro i boligene og på boområdet

Det skal være ro i boligene og på boligområdet fra kl. 23.00 til 07.00 søndag til torsdag og etter kl. 24.00 på fredag og lørdag og dager før helligdager. Dette betyr at samtlige beboere må akseptere en normal bruk av boligene. Høy musikk, støy fra arbeidsredskap, snekring o.l. må likevel avdempes noe sent på kvelden. Samtlige beboere bes om å vise hensyn til sine naboer uten at dette skal innskrenke den enkeltes normale livsførsel.

Dersom borettslaver stadig forstyrres, må han/hun ta dette opp skriftlig med styret. Det bør allikevel være en regel at borettslaveren tar dette direkte opp med den/de det skulle angå.

Dersom det er planlagt sammenkomst/festligheter der det forventes støy utover det normale, anbefales beboere å varsle nærliggende naboer med en ukes varsel.

2. Alminnelig orden

Vi må i felleskap holde oppganger, inngangsparti, veier og fellesanlegg i orden. 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.

Styret har ansvar for å påse at renhold av oppganger og inngangsparti, snømåking, sandstrøing og feiing på uteareal som ikke er i tilknytning til boliger blir utført.

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

3. Parkering og bilkjøring

Toppen borettslag har regulert ut/innkjøring via Grøttboveien.

Internveiene er å anse som gangveier. Bilkjøring på disse veier bør derfor begrenses til et minimum for av og pålessing.

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. All parkering utover dette kan medføre borttauing av kjøretøyet på eiers egen regning.

Parkering av lastebiler eller busser på området er forbudt.

Er det behov for i en kortere periode å parkere en båt, campingvogn, henger e.l. kan styret etter skriftlig søknad etterkomme dette og fastsette nødvendige vilkår for parkering.

Andelseiere med mer enn 1 bil benytter parkering på gateplan slik at alle andelseiere får parkert på p-plassen. Videre utleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

TOPPEN BORETTSLAG

Grøttboveien 20-34

1807 Askim

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

4. Husdyr

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.

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.

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

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

Den enkelte borettsshaver 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 borettsshaveren melde innen rimelig tid.

Borettsshaveren 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 platting på hele eller deler av tildelt område.
Platting 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, pottar, 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.
- Platting 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 bunter 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 trafiksikkerhet
- Styret forbeholder seg retten til å gå på befaring 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.

Resultatregnskap 2023 Toppen borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 579 368	1 488 368	1 515 000	1 595 000
Sum leieinntekt		1 579 368	1 488 368	1 515 000	1 595 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 579 368	1 488 368	1 515 000	1 595 000
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	2	5 640	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	129 731	129 731	129 731	129 731
Driftskostnad					
Energikostnad		161 958	177 355	200 000	170 000
Kostnad eiendom/lokale	4	128 083	76 179	77 000	92 000
Kommunale avgifter/renovasjon		230 067	164 309	230 000	247 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 938	5 625	6 700	6 600
Verktjy, inventar og driftsmateriell	6	10 133	7 968	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	31 253	20 733	86 000	96 000
Revisjonshonorar		5 230	4 894	5 000	5 000
Forretningsfjrrerhonorar		102 102	99 224	102 000	108 000
Andre honorar		3 036	30 005	10 000	5 000
Kontorkostnad		0	210	1 500	1 500
TV/bredb³ nd		110 592	104 832	113 000	118 000
Kontingent og gaver		7 200	8 130	10 000	10 000
Forsikring		80 574	77 452	84 000	86 500
Andre kostnader		3 084	1 233	7 000	7 000
Sum kostnad		1 054 621	953 520	1 113 931	1 134 331
Driftsresultat		524 747	534 848	401 069	460 669
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 655	9 671	6 000	9 000
Rentekostnad		222 900	131 168	148 000	230 000
Netto finansposter		199 246	121 497	142 000	221 000
j rsresultat		325 502	413 351	259 069	239 669
Overfjrt til/fra annen egenkapital		325 502	413 351	0	0
SUM OVERF³ RINGER		325 502	413 351	0	0



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 26
1807 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer

Telefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@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 viderefremidlet 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