



aktiv.

Trippestadlia 9B, 1812 ASKIM

**Rekkehus med god planløsning
over to etasjer - rolig og
veletablert nabolag - perfekt for
barnefamilier. Garasjeplass.**



Dagligleder /Jurist/ Eiendomsmegler

Henrik Ernesto Øygarden

Mobil 480 95 859

E-post henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 394 289,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 995 639,-
Felleskostn.: Kr 7 152,-
Selger: Tor Bjarne Sell Nilsen
Gun Eva Storrøsæter

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 95/95 kvm
Tomtstr.: 20237 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 79
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1102240214

Rekkehus med god planløsning over to etasjer - rolig og veletablert nabolag

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig nabolag med kort vei til både barnehage og barneskole – perfekt for familien. Beliggenheten er attraktiv, kun ca. 2,5 km fra Askim sentrum, og med umiddelbar nærhet til flotte friområder og turstier for både store og små.

Boligen går over to plan og har en praktisk og familievennlig planløsning. Den inneholder blant annet:

- *3 soverom
- *Kjøkken med plass til spisebord
- *Romslig stue med utgang til terrasse
- *Flislagt bad, oppgradert av borettslaget
- *Boder og god oppbevaringsplass
- *I tillegg medfølger garasje plass i fellesanlegg, samt en utvendig bod med enkel adkomst.

Askim sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kino, post i butikk, flere apotek, vinmonopol, banker, bibliotek, treningssentre, Østfoldbadet og Kulturhuset.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m²

2. etasje

BRA-i: 43 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

20237 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av felles tomt for borettslaget. Opparbeidet med fellesareal og en mindre hage med adkomst fra stue. Gruset adkomst og gårdsplass. Parkering i gårdsplass og i garasje i fellesanlegg ikke langt fra boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område med kort gange til barnehage og barneskole. Boligen ligger ca. 2,5 km fra 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.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus over to plan oppført i 1969. Fundamentert på ringmur/stripefundamenter til antatt faste masser. Lette bindingsverksvegger i tre som yttervegger, kledd med luftet, liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, saltak tekket ed lekter, sløyfer og stålplater. Vinduer med rammer og karmen av tre. 2-lags isoler-/energiglass fra 1997 og 2018.

Innhold

I 1. etg. finner du vindfang, gang, kjøkken med spise plass, stue med vedovn og utgang til terrasse, bod. Fra gangen er det trapp opp til 2. etg. som inneholder gang, bad/vaskerom, garderobe, 3 soverom.

Standard

På gulvene er det i 1. etg. laminat og parkett. Veggene har malte/tapetserte plater og panel. I himlingene er det takessplater. I 2. etg. er det på gulvene laminat og beleg, fliser på badet. Veggene har malte/tapetserte plater, panel og MDF-panel, fliser på badet. Takessplater og panel i himlingene.

Badet er i 2. etg. og ble pusset opp i regi av borettslaget ca. 2012 og har fliser på gulv og vegger. Inneholder servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinett i hjørne med dører i glass. Vegghengt toalett og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk vifte i himlingen. Elektriske varmekabler i gulvet som oppvarming.

Kjøkkenet er i 1. etg. og har plass til spise gruppe. Innredningen er med profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Vask av rustfritt stål som er nedsenket i benkeplaten. Belysning og fliser på vegg mellom skapene. Ventilator plassert over komfyr og ført ut i det fri.

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

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Påvist fuktskjolder på gulvet rundt lufterør og ventilasjonsrør, årsak er ukjent, men kan relateres til kondensering, ikke fuktig på befaringsdagen.

Dører,TG2

Ytterdøra subber i karm/terskel, og kan være noe vanskelig å lukke.

Innvendig

Overflater,TG2

De innvendige overflatene viser stedvis mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 4-8 mm avvik i 1. etasje. I 2. etasje ble det målt 20-25 mm avvik i soverom. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i ett soverom og 11 mm over 2 meter i gangen.

Radon,TG2

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

Elementpipe av lettklinkerblokker. Pelletsovn i stue.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendige trapper,TG2

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom

Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

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.

Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Badet ble rehabilitert via borettslaget i 2012.

Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Innredningen har stedvis slitasje og bærer preg av elde, ellers påvist fuktskjolder på overflater bak kjøkkenvasken. Ikke fuktig på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger - byggeår,TG2

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.

Avløpsrør,TG2

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

Varmtvannstank,TG2

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatiske sikringer. Elektriske varmekabler i bad. Ellers panelovner.

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

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

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

Nei

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

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

Ja

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?

Kommentar:- Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

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

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Det er påvist synlige tegn på mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggtekniske 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? Nei

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

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 for en bil ved boligen samt i garasje i fellesanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP892043

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Pelletsovn i stue, luft/luft varmpumpe, type Mitsubishi, elektriske varmekabler på badet, panelovner forøvrig.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 636 839

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 547 356

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**

Kommunale avgifter, nedbetaling på fellesgjeld, forsikring på bygget, forretningsførsel, vaktmestertjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 152

Andel Fellesgjeld

Kr 394 289

Andel fellesgjeld år

2025

Andel fellesformue

Kr 27 728

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Trippelstadåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

952721593

Andelsnummer

18

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: Siste termin 30.10.2043

Långiver: Handelsbanken

Rentebetingelser: 5,6% pa

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak.

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.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, etter innvilget søknad.

Forretningsfører

Forretningsfører

USBL Follo

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 79 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 18 i Trippelstadåsen Borettslag med orgnr. 952721593

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 15.12.1969.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.1969.

Vei, vann og avløp

Kommunalt vann og avløp/kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan for et område ved Trippelstadlia barnehage med formål kjørevei, konsentrert småhusbebyggelse, frisiktssone, boliger, gangvei, felles parkeringsplass og lekeareale. Vedtaksdato mars 1977 og september 2004. Ingen reguleringsplaner under arbeid.

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 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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

394 289 (Andel av fellesgjeld)

2 994 289 (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)

2 995 639 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 003 539 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 006 339 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henrik Ernesto Øygarden
Dagligleder /Jurist/ Eiendomsmegler
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no
Tlf: 480 95 859

Ansvarlig megler bistås av

Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.08.2025



Velkommen til Trippestadlia 9B!



Rekkehus over 2 etasjer med gruset adkomst



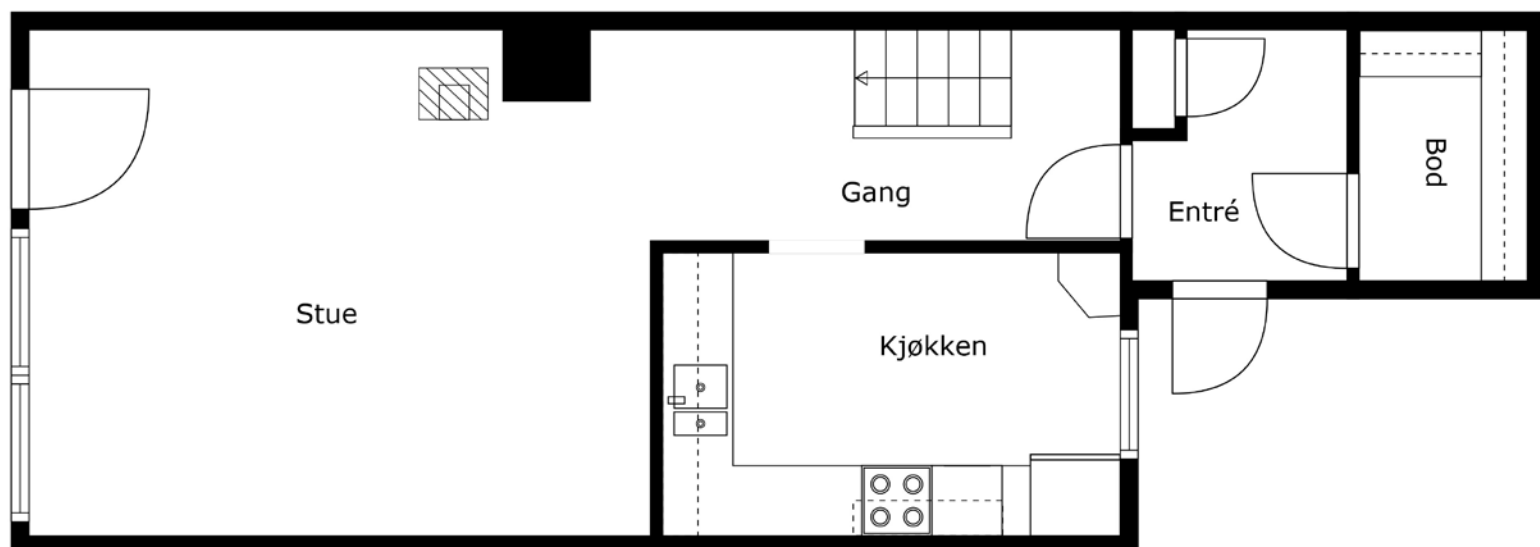
Fra stuen er det utgang til en solrik og usjenert terrasse



Uteplassen har grønne omgivelser med utgang til hageområde med gress



Inngangspartiet har mulighet og plass for en koselig sittegruppe



Plantegning 1. etasje



Velkommen inn!



Romslig gang med trapp opp til 2. etg. hvor det er soverom og bad



Lys og pen stue med utgang til terrasse på bakkeplan



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue



Boligen har pelletsovn i stuen, samt luft/luft varmepumpe.



Detaljbilde av pelletsovn

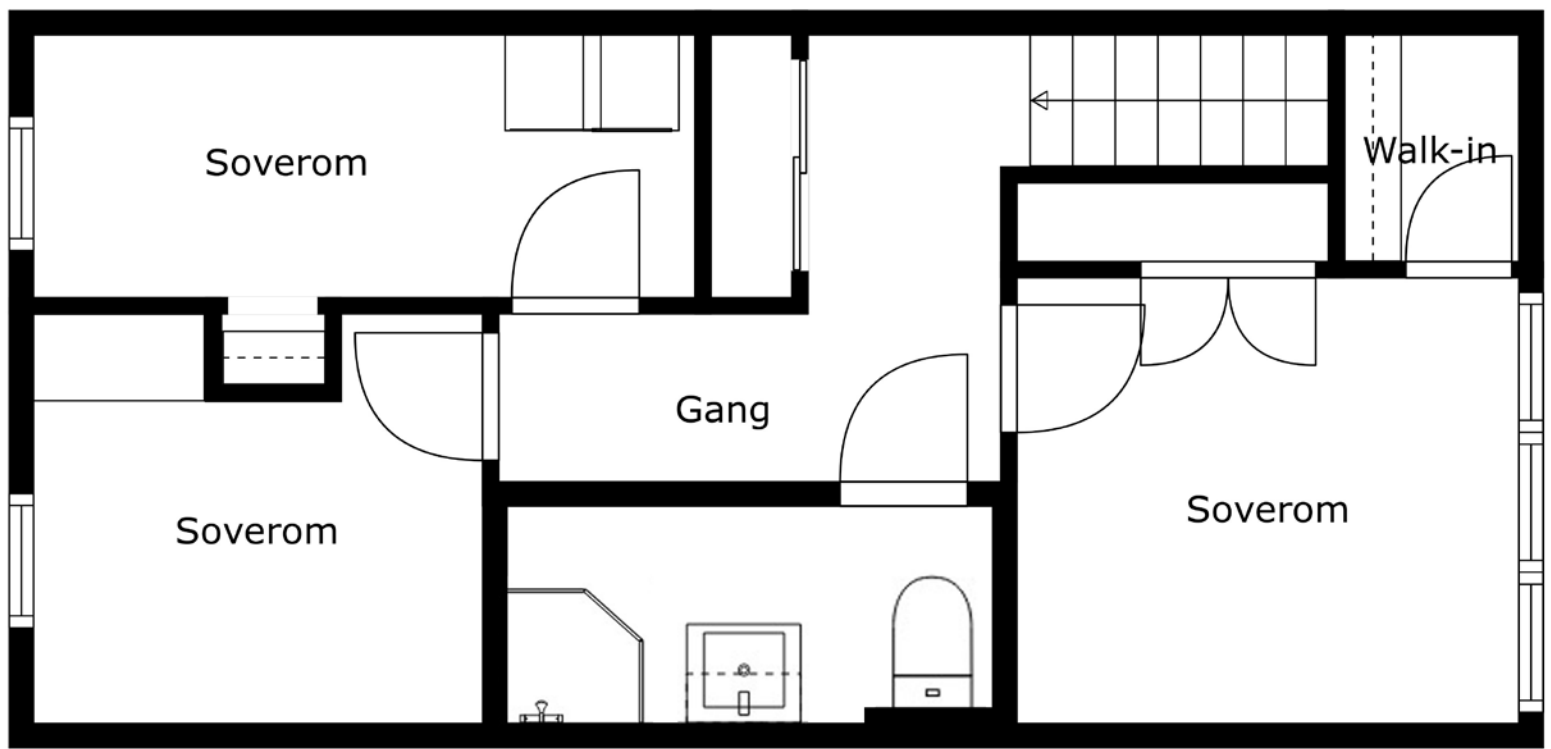


Kjøkkenet har innredning med fronter i tre og laminerte benkeplater



Kjøkkenet er romslig og har god plass til spisebord





Plantegning 2. etasje



Gang med praktisk skyvedørgarderobe i 2. etg.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap



Romslig soverom med god plass til stor seng og garderobeskap



Boligen har 3 soverom. Dette rommet kan f.eks brukes til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor



Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2012 med plass og opplegg til vaskemaskin



Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet for ekstra komfort



Det er parkering for en bil ved boligen, samt i garasje i fellesanlegg



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Trippestadlia 9 B, 1812 ASKIM

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 36, bnr. 79

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 08.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 13975-2648

Referansenummer: YX1122

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- tilleggssbygg 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 eksemplarstilling 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

Rekkehus med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1969. Boligen er fundamentert på ringmur/stripefundamenter til antatt faste masser. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med luftet, liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med lekter, sløyfer og stålplater. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1997 og 2018.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom i 2. etasje, pusset opp i regi av borettslaget rundt 2012. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap og vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog enkelte avvik befaringsdagen, vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedring.

Rapporten må leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse utenfor stue (ikke innsisert grunnet manglende tilgang)

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Takessplater.

2. etasje:

Gulv: Laminat og beleg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og MDF-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater og panel.

Rettløpstrapp av tre.

Innvendig har boligen malte, glatte dører og profilerte furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etasje, pusset opp i regi av borettslaget rundt 2012. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i himlingen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:

Pelletsovn i stue.

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2024.

Elektriske varmekabler i bad, ellers panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter, fra 2005.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 20 237 m².

Opparbeidet med fellesareal. Parkering i gårds plass samt garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

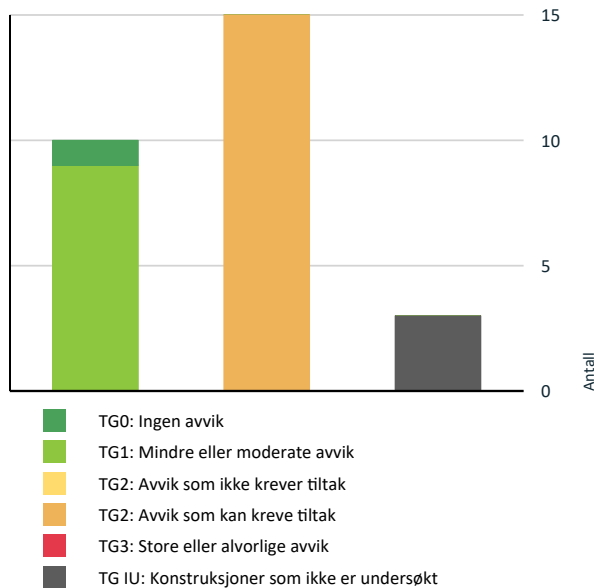
[Gå til side](#)

Rekkehus

- 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.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - byggeår [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1969

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og stålplater, undertaket er bordtak.

Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med luftet, liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til kaldt loft via nedfellbar stige i tak på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Påvist fuktskjolder på gulvet rundt lufterør og ventilasjonsrør, årsak er ukjent, men kan relateres til kondensering, ikke fuktig på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefalt å holde området under oppsikt, og at det gjøres eventuelle utbedringer.



Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1997 og 2018.

- 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Eldre ytterdør med gassfelt.
Terrassedør med isolerglass fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Ytterdøra subber i karm/terskel, og kan være noe vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Ikke tilgang ut til terrasse på befaringsdagen. Dør var innsnødd, og terrassen kunne ikke inspiseres i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Takessplater.

2. etasje:

Gulv: Laminat og beleg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og MDF-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- De innvendige overflatene viser stedvis mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedring, avvik er kun kosmetisk, og vil ikke ha noen betydning for boligens bruksfunksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Tilstandsrapport

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.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt mellom 4-8 mm avvik i 1. etasje. I 2. etasje ble det målt 20-25 mm avvik i soverom. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i ett soverom og 11 mm over 2 meter i gangen.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker.
Pelletsovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
 - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- En ildfast plate under luke, eller sotlukestein bør monteres for å sikre brannsikkerheten og lukke avviket. Uten tiltak kan gnister eller varm aske føre til brannfare i omkringliggende materialer.
- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.



TG III Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Rettløpstrapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.
- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører og profilerte furudører.

- 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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje, pusset opp i regi av borettslaget rundt 2012. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i himlingen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

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

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Antatt år basert på tidligere salg i borettslaget.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm.

Vurdering av avvik:

- 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. Målt ca. 12 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Det er etablert høy terskel mot tilstøtende rom, dog i ukjent om tettesjiktet er ført opp bak denne.

Tilstandsrapport

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.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- 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.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og det er opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Står en stor køyeseng i tre mot våtrom fra soverommet, denne ble forsøkt flyttet, uten hell.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på vegg mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Innredningen har stedvis slitasje og bærer preg av elde, ellers påvist fuktskjolder på overflater bak kjøkkenvasken. Ikke fuktig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen har slitasje, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - bad

Rørføringer er moderne rør-i-rør system (til bad), med fordelerskap på badet, fra 2012.

Årstall: 2012

Vannledninger - byggeår

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.
Stoppekran og vannmåler er plassert under kjøkkenbenken.

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.

- Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.

Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast, fra byggeåret. Noe fornyelse til bad i 2012.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- 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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2024

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter, fra 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad.

Ellers panelovner.

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.

1969

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

Ja

7. 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 - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TG 0 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.

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 brannslukkingsutstyr 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

Grunnmur og fundamenter

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er leire og noe fjell i området.
Boligen er fundamentert på ringmur/stripefundamenter til antatt faste masser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Felles garasje i rekke, på 17 m². Garasjen er oppført direkte på mark. Yttervegger er lette bindingsverksvegger som er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type pulttak, og er tekket med papp. Adkomst til garasjen via port av tre.
- Garasjen er ikke innsisert grunnet manglende adkomst.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

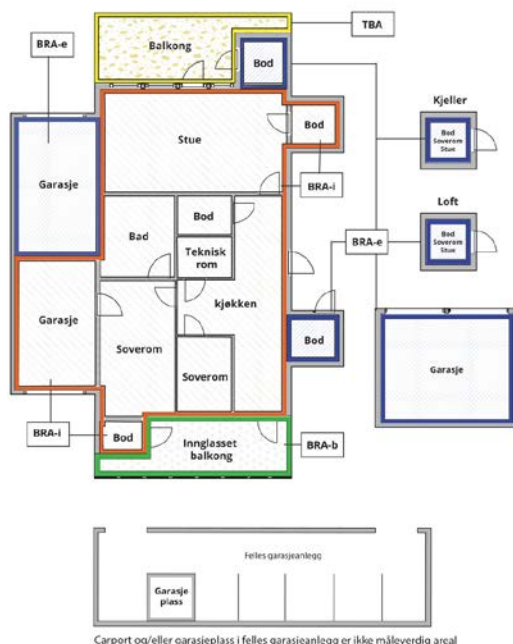
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52			52	
2. etasje	43			43	
SUM	95				
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken , Stue , Bod , Gang , Entré		
2. etasje	Bad/vaskerom , Gang , Garderobe , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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 varmepumpe i 2024, iht til opplysninger gitt til takstmannen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	

SUM		17
SUM BRA	17	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Garasjen er ikke inspisert grunnet manglende adkomst, areal kan fravike faktisk areal.

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)
Rekkehus	88	7
Garasje i rekke	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	36	79		0	20237 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trippestadlia 9 B

Hjemmelshaver

Trippelstadåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/TRIPPELSTADÅSEN BORETTSLAG	952721593	H0101	Boligbyggelaget Usbl	Nilsen Tor Bjarne Sell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
18	394 289

Kommentar
Felleskonstnader kr 7 152.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område med kort gange til barnehage og barneskole. Boligen ligger ca. 2,5 km fra 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. Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 20 237 m².

Tinglyste/andre forhold

Felleskonstnader kr 7 152

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP892043			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 insiden 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 fukttinnhold 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 bolig-omsetningen. 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/YX1122>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV EIENDOM, ASKIM	Oppdragsnr.	1102240214
Adresse	TRIPPESTADLIA 9B		
Postnr.	1812	Sted	ASKIM
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig		GUN EVA STORRØJÆTER	
Når kjøpte du boligen?	MAI 2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16 År 8 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		IF skadeforsikring	
		Polise/avtalenr.	6P892043
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært søppel/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: ruller, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkø i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Fullmeldig på salget har ikke bekodd eiendommen og har ikke fullgod kunnskap om denne. Interessenter anmodes om å lese salgsdel, nøye og undersøke eiend. nøye før budgivning.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt eller bestått. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt uriktige, ufullstendige, urøyrlige eller misvisende opplysninger om eiendommen, at selskapet kunne søke her eller deres regress for sine utbetalinger eller reducere sitt ansvar helt eller delvis, jf. vilkår for boligkjøperforbudning punkt 7.3 og forbrukeravtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mest mulige risiko som følger etter avtaleloven, eventuelt eller kjøpsloven (boligkjøper). Og om forbrukergaranti og boligkjøperforbudningstilbud. Jeg er klar over at avtale om fordeling av bindende, jeg er også klar over at premiebudet ikke kan påberopes når boligen er solgt (budstekt). Premiebudet som er gitt er regulerer av bindende for forbrukersalget i 6 - seks - måneder fra oppdragsgiverens med megler. Etter dette vil premien og forbrukersalget ikke kunne påberopes. Når premiebudet ikke lenger er bindende for forbrukersalget må eierne/forbrukersalget på nytt og eventuelt endringer påføres, slik at de være forbrukersalget og forbrukersalget på ny. Opplysningene som legges på grunn.

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

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

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

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

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

For øving oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	30. 01. 2025	Sted	Asklim
------	--------------	------	--------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Gün Eva Størpøster

Vedtekter

For Trippestadåsen borettslag org nr 952 721 593

tilknyttet

BOLIGBYGGELAGET USBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27 mai 1969,
sist endret den 2. APRIL 2008. endret 28. april 2010. Endret 15. juni 2011, sist endret
4.6.2012, 10.06.2013, 28.02.2018, 26.02.2019, 03.03.2020, sist endret 20.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trippestadåsen 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** som er forretningsfører.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti
prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 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, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen 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 overdra 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 erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(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 varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, 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 å nytte 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, 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.

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 siste to 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 andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 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 laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(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 med tilhørende veranda, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap 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 lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

(8) Andelseier er ansvarlig for å dekke egenandelen dersom det oppstår skader i boligen fra noe som andelseier er ansvarlig/har vedlikeholdsplikten for.

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 laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 borettslagslovens § 5-18.

5-3

I borettslag kan en andelseier ikke ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftelige forhåndssamtykke.

Slikt samtykke kan bare gis av generalforsamlingen og et vedtak krever 2/3 flertall, jfr. våre vedtekter punkt 8-3.

Opp i gjennom årene er det foretatt en rekke mindre endringer av bygninger og/eller eiendom i Trippestadåsen borettslag. Samtidig eksisterte det på denne tiden en leieavtale mellom borettslaget og andelseier som regulerte ansvar knyttet til slike endringer.

Nå som leieavtalen er bortfalt finner styret det nødvendig å klargjøre rettighetene og pliktene i forholdet mellom borettslaget og de andelseierne som har foretatt slike endringer i lagets vedtekter. Samtidig ønsker styret at disse rettigheter og plikter også avklares i forholdet til fremtidige endringer.

Det er ikke lov med montering og bruk av trampoliner på Borettslaget sin eiendom.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget 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 og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen vedtok på generalforsamling 02.03.2020 at varamedlemmer som kalles inn på grunn av sykdom skal ha en godtgjørelse på kr. 500,- pr. møte. Denne godtgjørelsen kommer i tillegg til den faste godtgjørelsen til styret som vedtas på generalforsamling.

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 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Strømtilkobling

Vedtatt på generalforsamling 4.6.2012

I enerveien er det pr i dag slik at strømtilkobling for lys i fellesareal og utelys er tilknyttet el kursen til en andelseier. Tidligere har det vært litt variabelt hvordan dette har blitt løst i forhold til godtgjørelse for denne merkostnaden det medfører for den aktuelle andelseieren.

Styret ønsker å finne en løsning på dette som vil være en permanent og enkel løsning ikke bare for de andelseierne og styret som det berører i dag men en løsning som vil være gunstig også i fremtiden.

Styrets forslag er å redusere felleskostnadene til de andelseierne som dette gjelder med kr 50 pr mnd (600 kr pr år). Dette vil medføre en vedtekts endring, og må derfor behandles på en Generalforsamling.

Vi ønsker også at styret i fremtiden skal ha mulighet til å justere denne godtgjørelsen i henhold til indeksreguleringer og fremtidige strømpriser.

Styrets innstilling: Dette er et ønske fra styret.

Vedtak: Gjelder leiligheter i 1 etg. på høyre side i Enerveien. Leilighetene har andelsnr. 27, 31, 35, 39, 43 og 47. Det vedtektsfester at man reduserer felleskostnader med 50,- pr mnd, Styret har mulighet til å regulere i hht. Indeksregulering og strømpriser.
Enstemmig.

HUSORDENSREGLER FOR TRIPPESTADÅSEN BORETTSLAG 01.01.2020



INNHold

1. FORMÅL OG OMFANG
2. BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTETE AREALER
3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ
4. FELLESAREALER OG SØPPELSORTERING
5. DUGNAD
6. KJØRING OG PARKERING
7. BYGGING
8. HEKKER OG HAGER
9. TØRKing AV TØY
10. VARMEPUMPER
11. DYREHOLD
12. SØKNADER

1. FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Ordensreglene gjelder også for parkering og uansvarlig kjøring på borettslagets eiendom.

2. BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTETE AREAL

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad, soverom og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende.

Felles innganger skal være fri for private eiendeler. Dette gjelder blant annet sykler, barnevogner og dekk, med mere. Sykler må parkeres ute.

Vasking av felles inngangsparti i Enerveien, må beboerne selv foreta. Bli enige om en vaskedag hver uke. Bruk gjerne vaskeliste for dette.

Andelseiere skal søke styret (gjærne med forklarende tegning) om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markise, paviljong, platting, snøfangere, terrasse, steinlegging, utbygging av inngangsparti, nyplanting, varmepumpe, mm.

Spyling og vasking av terrasser kan sjenere nabo. Si ifra på forhånd så evt klesvask ikke blir sprutet ned og møkkete.

Levegger: Kun uttrekkbare levegger er lov å montere.

Uttrekkbare levegger skal følge husfargen på det aktuelle tidspunkt leveggen blir montert opp.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 til 07.00 på hverdager, 01.00 til 07.00 i helger og helligdager.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter 22.00, varsles naboer i god tid. Dette gjelder også helger.

Plenklipping og bruk av motorisert verktøy er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Oppskyting av fyrverkeri skal ikke foregå fra terrasser eller nær bebyggelse.

4. FELLESAREALER OG SØPPELSORTERING

Beboerne oppfordres til å holde rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Sorter søppel slik at det ikke hopper seg opp i restavfallsdunkene.

Møbler og elektriske hvitevarer må en selv levere på Indre Østfold Renovasjon (fyllinga). Papir, plast, glass, metall og matavfall skal kastes i egne beholdere for dette. Avfall må ikke settes utenfor søppelplasser eller utenfor egne innganger.

Fellesarealet holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mating av fugler skal ikke forekomme på borettslagets eiendom, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og grevling.

5. DUGNAD

Vi har dugnad en gang i året, i begynnelsen av mai. Ved behov kan det bli arrangert flere dugnader i løpet av året. Det er en fin måte å bli kjent med naboer. Det oppfordres til at flest mulig deltar for fellesskapet.

6. KJØRING OG PARKERING

De som har garasje skal parkere i den eller utenfor. Det er felles parkering til gjester og boende. De som har egen innkjørsel kan benytte den.

Parkering i felles inngangsområde (Enerveien) er kun for nødvendig nyttekjøring, taxi, sykebil eller brannbil.

Oppbevaring av hengere, campingvogner, avskilte kjøretøy og bobiler er ikke tillatt, verken på fellesområder eller parkeringsplasser.

Vi trenger de parkeringsplassene vi har til bilparkering.

7. BYGGING

Ved ønske om å bygge terrasse, levegg og platting ved inngangspartiet, sendes søknad for utbygging til styret.

Levegger: Kun uttrekkbare levegger er lov å montere.

Styret ønsker at fasadene skal se mest mulig like ut.

8. HEKKER OG HAGER

Beboerne skal selv holde sine beplantninger i orden.

De som har hekker må passe på å klippe disse slik at de ikke er mer enn 1.5 meter høye. Det skal bestrebes å ha lik høyde på hekker nær hverandre.

Nyplanting av trær og busker skal plasseres minst 3 meter fra husvegg. Planting i blomsterbed skal minst ha en avstand på 30 cm fra husvegg. All nyplanting skal skriftlig søkes om til styret og være godkjent på forhånd.

Grilling med gassgrill eller kull må foregå 3 meter fra markiser og vegg/ levegg, ifølge brannforskriftene.

De som bor i Enerveien har ikke lov til å benytte seg av gassgrill eller kullgrill på terrassene, kun elektriske griller. Det er for kort avstand i forhold til brannforskriftene. De som ønsker å bruke annet enn elektriske griller må gjøre dette på fellesarealet, 3 meter fra vegger.

Trampoliner er ikke godkjent.

9. TØRKING AV TØY

Tørking av tøy på fellesstativene er tillatt mandag- lørdag til 21.00. Søndager og helligdager er ikke tillatt.

Tørking av tøy på egen terrasse eller balkong, tillates hver dag utenom helligdager, som for eksempel 17.mai.

10. VARMEPUMPER

Varmepumpe kan monteres.

De som bor i Enerveien må montere på bakkestativer og de som bor i Furuholen og Trippestadlia kan montere disse på stue-/endevegg. Søknad må leveres til styret.

11. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i borettslaget, etter innvilget søknad. Beboer er selv ansvarlig for at dyret ikke går inn til naboen eller er til sjenanse for andre.

Det er ikke lov å ha hund bundet på fellesareal.

Katter må kastreres/steriliseres.

Søknad og betingelser/regler for dyrehold fås ved henvendelse til styret. Beboer signerer en kontrakt hvor de forplikter seg å følge regelverket for dyrehold. Blir ikke dette overholdt forplikter man seg å kvitte seg med dyret.

12. SNØFANGERE

Det er lov å montere snøfangere på taket. Det skal søkes om til styret, og det skal kunne dokumenteres at det blir gjort fagmessig.

13 SØKNADER

Søknader om diverse monteringer, bygging osv. leveres skriftlig til styret.

Søknad om dyrehold

(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____
Maks antall dyr pr husholdning er 2 stk.

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område. Katter skal kastreres for å forhindre ukontrollert formering av katter i området.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende. Dyret skal kun mates inne.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted

Dato

Andelseiers underskrift



INNKALLING 2024

Trippestadåsen borettslag

Onsdag 20.03.2024 kl. 20:00

Østfold Næringspark, inngang B2, Vangsveien 10 i Askim

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Trippestadåsen borettslag

Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 20:00 - Østfold Næringspark, inngang B2, Vangsveien 10 i Askim

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Tillegg i vedtektene våre ang. andelseiernes vedlikeholdsplikt

5.2 Røsslyngveien 1B

5.3 Følgesak - Røsslyngveien 2B

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 120 000,- (altså ingen endring siden 2018), og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret innstiller til godkjenning av forslaget

5. Andre saker

5.1 Tillegg i vedtektene våre ang. andelseiernes vedlikeholdsplikt

Det har blitt mer vanlig at andelseier dekker egenandelen på forsikring når det oppstår skader fra noe som andelseier har vedlikeholdsplikten for.

For eksempel er det andelseier som har vedlikeholdsplikten på varmtvannsbereder i vårt brl. I året som har gått har vi hatt flere eksempler på vannlekkasjer som skyldes dårlig vedlikehold av varmtvannsbereder. Vi har forsikring som dekker reparasjon av vannskaden, men egenandelen blir mer riktig å la andelseier selv ta.

Styret foreslår derfor å legge til et nytt punkt under våre vedtekter som omhandler dette.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(8) andelseier er ansvarlig for å dekke egenandelen dersom det oppstår skader i boligen fra noe som andelseier er ansvarlig/har vedlikeholdsplikten for.

Av samme grunn foreslår styret å fjerne pkt 5-2,5 i vedtektene.

Forslag til vedtak: Legg til pkt 8 under kapittel 5-1 i vedtektene våre

(8) andelseier er ansvarlig for å dekke egenandelen dersom det

oppstår skader i boligen fra noe som andelseier er ansvarlig/har vedlikeholdsplikten for.

Fjerne pkt 5-2,5 i vedtektene våre.

Styrets innstilling: Styret foreslår å godta denne endringen i vedtektene våre.

5.2 Røsslyngveien 1B

Sommeren 2021 mottok vi brev fra IØ Kommune ang. oppføring av en bygning delvis på vår tomt uten tillatelse til dette, se vedlegg 1.

Deretter fikk vi brev fra IØ kommune i oktober 2021 om at de trekker saken, se vedlegg 2. Kommunen trekker saken fordi ulovligheten er av mindre betydning, men tiltaket er fortsatt en ulovlighet.

Vi har siden den gang hatt dialog med Krasniqi på telefon, personlig oppmøte, via hans advokater samt under oppmålingsforretningen som ble utført i oktober 2023.

Vi har bedt kommunen lete i sitt arkiv om det finnes noe signert nabovarsel fra den gang han bygget, det kan de ikke finne. Derfor er det grunn til å anta at det aldri ble sendt ut, ei heller signert, noe nabovarsel

I januar i år har vi mottatt brev fra Krasniqi sin advokat, hvor han tilbyr kr 5000 for de 40 kvm han har bygd på av vår tomt. I skråningen bak Enerveien 12, der vår tomt grenser mot Røsslyngveien 1B, har han bygget mur og lysthus på deler av vår tomt. Se vedlegg 3.

Ønsker vi å selge 40 kvm av tomten vår?

De gjeldende 40 kvm befinner seg i skråningen ned mot Enerveien 12 og barnehagen, og har således ingen stor bruksverdi for borettslaget.

Sier vi ja til å selge de 40 kvm aksepterer vi indirekte at det er greit å ta seg til rette på tomten vår uten å søke om det. Vil det få flere til å ta seg til rette?

Sier vi ja til å selge må vi også være klar over at hvis vi selger med gevinst blir hver andelseier skattlagt sin del av gevinsten.

Forslag til vedtak: Krasniqi ønsker å kjøpe 40 kvm av vår tomt.

I skråningen bak Enerveien 12, der vår tomt grenser mot Røsslyngveien 1B, har han bygget mur og lysthus på deler av vår tomt.

Via hans advokat tilbyr han å kjøpe disse 40 kvm av oss, for 5.000 kr (femtusen kroner)

Vil vi selge deler av tomten vår?

5.3 Følgesak - Røsslyngveien 2B

Denne saken forutsetter at det er 2/3-dels flertall eller mer for å selge 40 kvm av vår tomt i sak 5.2.

Som forslag til minnelig ordning tilbyr Krasniqi kr 5.000 (fem tusen kroner) for 40 kvm av vår tomt, som tilsvarer kr 125 pr kvm.

Styret har vært i kontakt med en lokal eiendomsmegler som sier at markedsverdien på de aktuelle kvm av tomten vår vil ligge på mellom kr 1.000 til kr 1.500 pr kvm.

Forslag til vedtak: Forutsatt at det er 2/3-dels flertall eller mer på pkt 5.2, som gir Krasniqi mulighet til å kjøpe de gjeldende 40 kvm av oss, så

ønsker styret fullmakt til å forhandle og bli enig om pris. Prisen kan ikke bli lavere enn kr 1 000 pr kvm.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Camilla Aasland
Styremedlem, Vidar Lindbeck
Styremedlem, Randi Espesæter
Styremedlem, Christoffer Hermansen
Styremedlem, Thomas Jacobsen
Varamedlem, Line Børud
Varamedlem, Kjetil Andersen

6.1 Valg av leder

Camilla Aasland er på valg

Kjetil Andersen stiller som leder-kandidat

Forslag til vedtak: Kjetil Andersen velges som ny leder

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Kjetil Andersen velges som ny leder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende styremedlemmer er på valg:

Randi Espesæter

Vidar Lindbeck

Følgende styremedlemmer stiller til gjenvalg:

Vidar Lindbeck

Følgende kandidater stiller til valg som styremedlem:

Line Børud

Tommy Stensholm

Forslag til vedtak: Vidar Lindbeck og Line Børud velges inn i styret.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Vidar Lindbeck fortsetter i styret og at ettersom Line Børud, som har vært vara-medlem det siste året og som også har styre-erfaring fra tidligere år, velges inn som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende kandidater stiller til valg som varamedlem til styret:

Line Børud

Tommy Stensholm

Anveig Borgum

Forslag til vedtak: Tommy Stensholm

Anveig Borgum

Styrets innstilling: Styret innstiller Tommy Stensholm og Anveig Borgum

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

Vi har følgende kandidater:

Tommy Stensholm

Tilde Landmark Johansen

Forslag til vedtak: Tommy Stensholm

Tilde Landmark Johansen

Styrets innstilling: Styret innstiller Tommy Stensholm og Tilde Landmark Johansen

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende³ rsregnskap	1 502 555	1 623 409
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-118 590	544 938
Tilbakeføring av avskrivning	28 192	28 192
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-554 684	-693 984
B. i³ rets endring disponible midler	-645 082	-120 854
C. Disponible midler	857 473	1 502 555
Spesifikasjon av disponible midler:		
Oml³psmidler	1 205 146	1 903 285
Kortsiktig gjeld	-347 673	-400 730
C. Disponible midler	857 473	1 502 555

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet. De defineres som oml³psmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Trippestad³ sen borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 413 736	2 863 080	3 239 000	3 584 000
Sum leieinntekt		3 413 736	2 863 080	3 239 000	3 584 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	655	0	0
Sum annen inntekt		0	655	0	0
Sum inntekt		3 413 736	2 863 735	3 239 000	3 584 000
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	16 920	17 061	17 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	121 000	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	28 192	28 192	28 192	28 192
Driftskostnad					
Energikostnad		3 600	3 600	4 000	4 000
Kostnad eiendom/lokale	5	188 041	127 246	130 000	136 000
Kommunale avgifter/renovasjon		619 843	513 624	676 000	691 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	7 738	6 825	7 200	9 600
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	4 671	13 861	5 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 013 319	398 986	888 000	192 000
Revisjonshonorar		6 186	5 788	6 000	7 000
Forretningsfjrerhonorar		117 064	113 765	118 000	123 000
Andre honorar		0	1 207	2 000	2 000
Kontorkostnad		2 199	180	1 500	15 000
TV/bredb ³ nd		274 752	217 066	231 000	291 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	191	2 000	2 000
Kontingent og gaver		14 400	14 400	15 000	15 000
Forsikring		303 769	281 106	316 000	349 000
Andre kostnader		2 907	6 270	14 000	12 000
Sum kostnad		2 723 603	1 870 370	2 581 392	2 018 793
Driftsresultat		690 133	993 365	657 608	1 565 208
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 510	13 662	4 000	25 000
Rentekostnad		834 234	462 089	557 000	915 000
Netto finansposter		808 724	448 427	553 000	890 000
j rsresultat		-118 590	544 938	104 608	675 208
Overfjrt til/fra annen egenkapital		-118 590	544 938	0	0
SUM OVERFdrINGER		-118 590	544 938	0	0

Balanse 2023 Trippestad³ sen borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	310 017	310 017
Bygninger	4	3 433 556	3 433 556
P ³ kostnader	4	1 268 874	1 268 874
Garasjer	4	18 531	18 531
Andre driftsmidler	4	140 963	169 155
Sum anleggsmidler		5 171 941	5 200 134
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 892	15 776
Kundefordringer		0	6 780
Forskuddsbetalte kostnader		386 455	571 404
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		783 799	1 309 324
Sum omløpsmidler		1 205 146	1 903 285
SUM EIENDELER		6 377 087	7 103 418

Balanse 2023 Trippestad³ sen borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 813 425	-11 694 834
Sum opptjent egenkapital		-11 813 425	-11 694 834
Sum egenkapital	9	-11 808 625	-11 690 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	17 046 039	17 600 723
Borettsinnskudd		792 000	792 000
Sum langsiktig gjeld		17 838 039	18 392 723
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 076	324 123
P ³ lypne renter		167 705	60 831
Annen kortsiktig gjeld		34 892	15 776
Sum kortsiktig gjeld		347 673	400 730
Sum gjeld		18 185 712	18 793 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 377 087	7 103 418
Pantstillelser	11	17 838 039	18 392 723
Sted: _____	Dato: _____		

Camilla Aasland
Styreleder

Randi Espeslyter
Styremedlem

Thomas Jacobsen
Styremedlem

Christoffer Hermanseter
Styremedlem

Vidar Lindbeck
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vNre forbig³ ende.

Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lypende under driftskostnader,

mens p³ kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnnskjrning overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 083 392	1 788 192
3650 Innkrevde felleskostn. renter	805 416	418 056
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	524 928	656 832
Sum	3 413 736	2 863 080

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	655
Sum	0	655

Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	17 061
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	120 000	121 000
Sum	136 920	138 061

Personalkostnader omfatter Ljnnss- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	P ³ kostnader bygninger	Garasjer	Sjppelhus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 433 556	310 017	1 268 874	18 531	281 925
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 433 556	310 017	1 268 874	18 531	281 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	140 962
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	3 433 556	310 017	1 268 874	18 531	140 963
i rets avskrivninger :	0	0	0	0	28 192
Anskaffelses ³ r :	1969	1969	1990	1969	2018
Antatt levetid i 3 r :					10

Borettslaget best³ r av 48 seksjoner. Eiendommer er oppfjrt p³ g.nr 36, b.nr 79 i Indre d stfold Kommune. Eier tomt p³ 20 237 kvm. Borettslaget eier tomten.Tomten har en bokfjrt verdi p³ kr 310.017,- per 31.12.18.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF med polise nr. SP892043.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	750
6360 Annet renhold	13 175	13 175
6361 Fast renhold	757	0
6362 Skadedyrutryddelse	16 868	13 432
6391 Snørydding/strøing/feiling	28 403	27 969
6392 Containerleie/tømming	6 636	6 117
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	122 202	65 803
Sum	188 041	127 246

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6450 Leie parkering	1 800	1 200
Sum	7 738	6 825

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	534	11 723
6540 Inventar	552	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 480	166
6552 Driftsmateriell	1 106	1 972
Sum	4 671	13 861

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	37 612	0
6603 Vedlikehold elektro	0	1 406
6617 Vedlikehold brannvernustyr	799	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeid	846 878	354 482
6642 Snekkerarbeid	46 809	0
6643 Glassarbeid/indu	33 722	13 656
6644 Fasade/balkonger	0	19 442
6646 Mur, betong og grunnarbeid	47 500	0
Sum	1 013 319	398 986

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	4 800	0	4 800
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	-11 694 834	-118 591	-11 813 425
Sum opptjent egenkapital	-11 694 834	-118 591	-11 813 425
Sum egenkapital	-11 690 034	-118 591	-11 808 625

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til 3 vN re høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiert lån
Lånenummer:	90527182327
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	17 600 723
Lånesaldo 01.01:	17 600 723
Avdrag i perioden:	554 684
Lånesaldo 31.12:	17 046 039
Saldo 5 år frem i tid:	14 451 789

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527182327	24	405 318	9 727 632
	24	304 934	7 318 416

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	17 046 039
Innskuddskapital	792 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	17 838 039
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 030 978

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 792 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Trippestadåsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trippestadåsen borettslag

Styreleder	Camilla Aasland (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Vidar Lindbeck (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Christoffer Hermanseter (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Randi Espesæter (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Thomas Jacobsen (sign.)	26.02.2024



Til generalforsamlingen i Trippestadåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trippestadåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-29 19:23:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1WF6H-SMEYM-I4TBA-8ESE4-AF8U-QH2OQ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Trippestadåsen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Camilla Aasland
Styremedlem, Vidar Lindbeck
Styremedlem, Randi Espesæter
Styremedlem, Christoffer Hermanseter
Styremedlem, Thomas Jacobsen
Varamedlem, Line Børud
Varamedlem, Kjetil Andersen

Styret i Trippestadåsen borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Trippestadåsen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Trippestadåsen borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 952721593
Trippestadåsen borettslag består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Trippestadåsen borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP892043.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Trippestadåsen borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Befaring med brannforebygger ved Indre Østfold Brann og Redning i mars
- HMS-informasjon til beboerne i juni, egen-erklæring
- Brannvern-kontroll utført av styrets medlemmer i desember

Styrets arbeid

Det er avholdt 9 fysiske styremøter i 2023.

Vi har hatt dialog med kommunen og advokater i forhold til nabovarsel og oppmålingsforretning, innhentet opplysninger og tilbud på robotklippere for plenklipp hos oss, søknader om husdyr, dugnader, utvendig malejobb, planlagt og utført brannvernkontroll, innhentet tilbud på ventilasjonsrens, planlagt og informert om vask av søppelcontainerne våre i løpet av sommeren, befaring i brl vårt med I Ø Brann og redning, besvart div søknader og spørsmål fra andelshavere, delt ut batterier til røykvarslere, innhentet tilbud for snømåking som endte med at vi byttet til Maskin og Utemiljø As, bestilt reparasjon av defekt utekran, hatt dialog med forsikring, håndverkere og andelseiere ang div forsikringssaker, innhentet tilbud og vurdert forskjellige måter å utbedre plenen på baksiden av Furuholen 5-7, administrert påfylling av strøsand, bestilt snekker for skifte av vindu og ytterdør og innhentet tilbud fra andre banker for å forsøke få bedre betingelser på bank-lånet vårt.

I tillegg har styret forsøkt å synliggjøre for Enerveien Garasjelag behovet for rehabilitering av felles-garasjene i Enerveien. Fellesgarasjen står på borettslagets tomt og garasjelaget bør derfor lage en plan for rehabilitering av bygget. Dette for å forhindre at alle de i brl vårt som ikke har garasje der må bli med og dekke disse kostnadene.

Styret bestreber seg å jobbe papirløst. Mye av vår kommunikasjon gjøres pr e-post, sms og chat.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

KOPI

Trippestadåsen Borettslag
Postboks 313
1401 SKI

Deres ref.:

Vår ref.:
21/2857 - 3 / HANRAKNE

Dato:
08.07.2021

Gbnr 36/134 - Varsel om pålegg og tvangsmulkt

Tiltak: Ulovlighetsoppfølging
Byggested: Gbnr 36 / 134 Røsslyngveien 1B
Tiltakshaver: Halim og Bahrije Krasniqi

Indre Østfold kommune har mottatt en melding fra en borettslaver i Trippestadåsen borettslag om at du har oppført en bygning, delvis på borettslagets eiendom, uten at det foreligger tillatelse fra eier av tomten, se bilde under.



Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207,29,71298

For kommunen ser det ut til at et lysthus på grensen mellom Røsslyngveien 1 B, Røsslyngveien 1 A og Trippstadåsen borettslag, gbnr 36/79 er oppført uten at vi kan se å ha mottatt noen søknad om tillatelse til tiltak.

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m², kan være unntatt fra søknadsplikt, jf. saksbehandlingsforskriften § 4-1 første ledd a). Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. **Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.** Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

Den aktuelle bygningen ser ut til å være plassert på annen persons eiendom og blir dermed søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a) uansett om øvrige vilkår i § 4-1 første ledd er oppfylt. Det må også foreligge skriftlig samtykke fra eiere av gbnr 36/79 og 36/135 til plasseringen.

Varsel om pålegg om retting og opphør av bruk

I henhold til pbl § 32-2 varslar kommunen med dette at vi vurderer å ilegge dere et pålegg om å rette de ulovlige forholdene og stanse bruken innen 20.09.2021.

Varsel om tvangsmulkt

I henhold til pbl § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at kommunen med hjemmel i pbl § 32-5 kan fatte vedtak om illeggelse av tvangsmulkt dersom vi ikke har mottatt orientering om at de ulovlige forholdene er rettet innen 20.09.2021. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet overtredelsens grovhet, fordeler som tiltakshaver har hatt av overtredelsen, og at mulkten oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om opphør av bruk

Gjeldende plangrunnlag er Reguleringsplan for Trippstadlia der eiendommen er vist som nåværende boligområde. For at den aktuelle bygningen skal kunne brukes, kreves det at kommunen gir dispensasjon fra byggegrensebestemmelsene i pbl § 29-4 og tillatelse oppføring av bygningen. I denne saken kan vi ikke se at kommunen har gitt verken dispensasjon fra byggegrensebestemmelsene eller tillatelse til oppføring av bygning.

Kommunen som bygningsmyndighet, er pålagt å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl) .

Forelegg og andre opplysninger:

Det er eiers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Etter pbl § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at "Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot", jf. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Hva må gjøres for å oppfylle pålegget?

Det må sendes inn en komplett søknad om tiltaket (oppføring av frittstående bygning). Det må også søkes om dispensasjon og det må foreligge samtykke fra naboer til plasseringen. Frem til søknaden er behandlet og godkjent må bruken opphøre. Dersom dere ønsker veiledning i forbindelse med søknadsprosessen, ta gjerne kontakt med oss på byggesak@io.kommune.no. Dersom tillatelse til tiltak ikke innvilges må tiltaket rives.

Deres rettigheter:

Dere har rett til å uttale dere før vedtak om opphør av bruk og illeggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til 4 uker fra brevets dato, jf. pbl § 32-2.

Hilsen

Jofrid Sandgren Østenstad
Saksbehandler
Enhet byggesak

Hans Gunnar Raknerud
Enhetsleder
Enhet byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Dag Andre Karlstad
Trippestadåsen Borettslag

Mottakere:
Bahrije Krasniqi
Halim Krasniqi



Trippestadåsen Borettslag <trippestadaasen@gmail.com>

Grense mellom Røsslyngveien 1B og Trippestadåsen borettslag

18 e-poster

Erik Parmer <ep@advokatparmer.no>

30. januar 2024 kl. 11:35

Til: Trippestadåsen Borettslag <trippestadaasen@gmail.com>

Kopi: halim krasniqi <halimk@hotmail.no>

Hei,

Se vedlagte brev med forslag til minnelig ordning.

Med vennlig hilsen

Erik Parmer

Advokat / Partner

**Advokatfirmaet Parmer AS**

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Advokatfirmaet Parmer AS, Postboks 215, 1752 Halden, Norge
t: +47 69 17 50 80

Besøksadresse Halden: Borgergaten 30, 1767 Halden

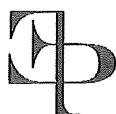
Besøksadresse Moss: Welhavensgate 2B, 1530 Moss

Besøksadresse Fredrikstad: Storgata 22, 1607 Fredrikstad

www.advokatparmer.no Org.nr.: 812 357 042 MVA

Denne meddelelsen kan inneholde informasjon som er konfidensiell og/eller underlagt lovbestemt taushetsplikt, og er kun ment for den tiltenkte adressat. Dersom De ikke er den tiltenkte mottaker, vennligst kontakt avsender pr e-post umiddelbart, og slett denne e-posten med vedlegg.

Side 24 av 30



Advokatfirmaet Parmer AS

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Trippestadåsen Borettslag
v/Camilla Aasland
Trippestadlia 11D

1812 ASKIM

Firmaet består av:
Advokat/Partner Erik Parmer
Advokat/Partner Helge Ekelund
Advokat Hilde Svenneby
Advokat Nikolas Parmer

Telefon: 69 17 50 80

Postadresse:
Boks 215, 1752 Halden

E-post: ep@advokatparmer.no

Ansvarlig advokat:
Erik Parmer

Vår ref.: 22-287

Deres ref.:

Halden, 30.01.2024

TRIPPESTADÅSEN BORETTSLAG – HALIM OG BAHRIJE KRASNIQI TILBUD OM MINNELIG LØSNING

Jeg viser til tidligere korrespondanse og telefonsamtaler om at det er behov for klargjøring av denne sides standpunkt innen 31.1.2024 vedrørende grense mellom Halim og Bahrije Krasniqi eiendom gnr. 36 bnr 134 og Trippestadåsen Borettslags eiendom gnr. 36 bnr. 79.

Det ble avholdt en oppmålingsforretning 2.10.2023. Under oppmålingsforretningen var partene ikke enige idet Trippestadåsen borettslag viste til påvist grense etter målebrev mens Krasniqi mente at grensen følger muren mellom eiendommene.

Problemet i saker av denne art er at de gamle målbrevene ikke bruker koordinater, og det kan derfor være tvil om utgangspunktene og nøyaktigheten. Halim og Bahrije Krasniqi kjøpte eiendommen Røsslyngveien 1B, gnr. 36 bnr 134 og fikk tinglyst skjøte 14.7.2008. Da de kjøpte eiendommen fikk de opplyst av selgeren at eiendommen gikk så langt som dit muren nå står. Disse opplysningene samsvarer også med hva som ifølge protokollen skal være sagt under oppmålingsforretningen av Hansen (antagelig i protokollen forvekslet med Jordansen som har bodd i Røsslyngveien 3A siden 1974). Krasniqi fremholder også at de i forbindelse med at de satte opp uthus i haven innhentet muntlig tillatelse fra kommunen om plassering av mur, og de snakket med daværende vaktmester i Trippestadåsen borettslag og at han ikke hadde noen innvendinger til plasseringen av drivhus. Krasniqi har siden kjøpet vært i begrunnet god tro om utbredelsen av tomten, og det er gått mange år uten at borettslaget har reagert.

Imidlertid ønsker Halim og Bahrije Krasniqi å få avsluttet uenigheten med Trippestadåsen borettslag, og de vil foreslå en minnelig ordning for det areal som ifølge oppmålingen går inn på borettslagets grunn i henhold til vedlagte kartvedlegg til oppmålingsforretningen av 2.10.2023. Ved verdsettelsen tas det hensyn til historikken som er gjennomgått ovenfor, at det

Advokatfirmaet Parmer AS
Org.nr. NO 812 357 042 MVA

Klientkonto: 1030.09.83044
Driftskonto: 1030.09.81882

Halden
Besøksadresse:

Borgergaten 30

Moss
Besøksadresse:

Welhavensgate 2

Fredrikstad
Besøksadresse:

Storgata 22



Advokatfirmaet Parmer AS

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

er tale om anslagsvis 40 m² og at arealet ligger i en skråning og ikke kan benyttes til annet formål.

Halim og Bahrije Krasniqi tilbyr på denne bakgrunn å betale kr 5.000,- for arealet som en rund sum.

Vi håper dette kan løse saken mellom partene, og jeg imøteser borettslagets standpunkt .

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Parmer AS


Erik Parmer
Advokat/Partner

Vedlegg: Kartvedlegg til oppmålingsforretningen av 2.10.2023

Gjenpart: Halim og Bahrije Krasniqi

Advokatfirmaet Parmer AS
Org.nr. NO 812 357 042 MVA

Klientkonto: 1030.09.83044
Driftskonto: 1030.09.81882

Halden
Besøksadresse:

Borgergaten 30

Moss
Besøksadresse:

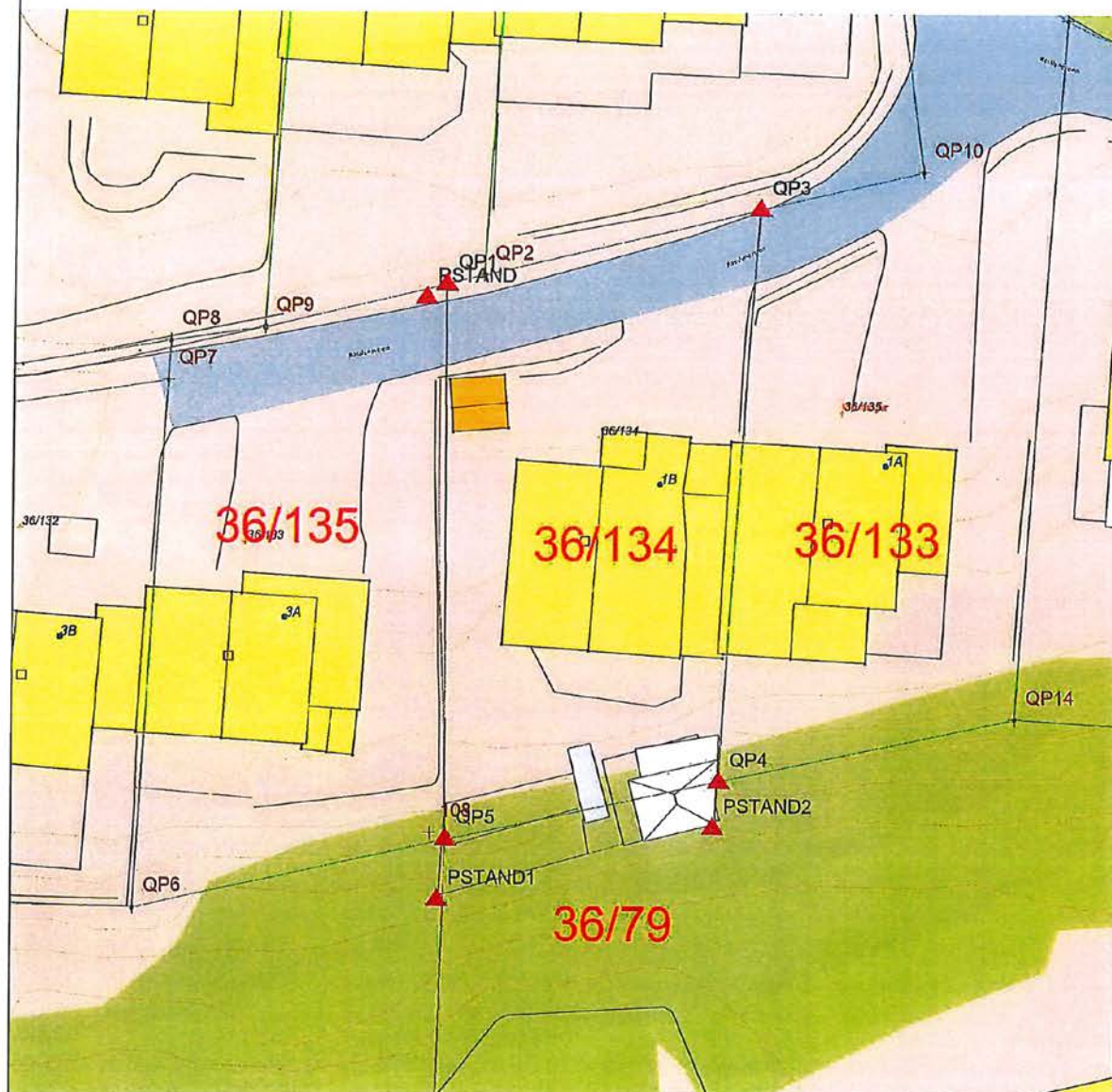
Welhavensgate 2

Fredrikstad
Besøksadresse:

Storgata 22

Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning		Indre Østfold		N
Eiendom 36/134, 36/134		Saks nr 20232298	Oppdragnr	
Rekvirent Krasniqi Bahrije, Krasniqi Halim		Forretningsdato 2/10/2023	Landmåler Per-Kristian Huse Pedersen	
		Målestokk 1:300		
		0 3 5 8 10 13 m		

Beskrivelser/avtaler:



GIS/LINE Oppmålingsforretning



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

KOPI

Trippestadåsen Borettslag
Postboks 313
1401 SKI

Unntatt offentlighet
§ 24 2. ledd 1. punktum

Deres ref.:

Vår ref.:
21/2857 - 8 / HANRAKNE

Dato:
28.10.2021

Gbnr 36/134 - Røsslyngveien 1B - Støttemur og drivhus - Saken avsluttes

Indre Østfold viser til brevet vi sendte deg 8. juli i år, om at muren og drivhuset du har oppført, ligger delvis på eiendommen til Trippestadåsen borettslag uten at det foreligger tillatelse fra kommunen eller samtykke til plasseringen fra eieren av tomta. Vi fikk svar fra advokatfullmektig Erik Hauge Danielsen som på vegne av deg og Bahrije, forklarte deres syn på saken i et brev datert 30. august.

Etter en nærmere vurdering av saken har vi kommet til at det ulovlige forholdet av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

Vi har tatt utgangspunkt i plan- og bygningsloven § 32-1, som sier at kommunen kan avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning. Formålet med bestemmelsen er at kommunen skal kunne prioritere saker etter alvorlighetsgrad. Vi har gjort en konkret vurdering av denne saken og av alvorlighetsgraden. Denne vurderingen bygger i stor grad på skjønn.

Oppføring av støttemuren og drivhuset er mindre tiltak, som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikten. Det som gjør tiltakene i denne konkrete saken søknadspliktig er at tiltakene plasseres delvis på naboens eiendom. I tillegg er det bygget uten at det foreligger samtykke fra naboen til en slik plassering.

Etter vår vurdering har tiltaket ingen konsekvenser for driften av naboeiendommen. Verken hensynet til trafiksikkerheten eller mulighet for vedlikehold av vei eller parkeringsplass blir tilsidesatt ved at drivhus og støttemur er plassert der det er. Ettersom det ulovlige forholdet etter vår vurdering, er av mindre betydning, er det ikke nødvendig å forfølge saken med sanksjoner. Dette er i tråd med plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd.

Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Indre Østfold kommune ser på saken som avsluttet.

Så lenge situasjonen er uendret, kommer vi ikke til å gjenoppta saken. Selv om vi ikke følger opp det ulovlige tiltaket, er det ikke godkjent etter plan- og bygningsloven. Det betyr at tiltaket er fortsatt en ulovlighet på eiendommen din.

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

Dersom du ønsker å rydde opp i ulovligheten, kan du tilbakeføre arbeidene. Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må være slik den er beskrevet i den siste godkjente tillatelsen. Hvis du gjør dette, og dokumenterer dette for kommunen i ettertid, vil ulovligheten opphøre.

Du kan også søke om å få godkjent det ulovlige tiltaket i ettertid. Dette innebærer både samtykke fra borettslaget og et mulig påfølgende spørsmål om grensejustering / arealoverføring. Påvisning av eksisterende grense kan bestilles av kommunen ved å benytte dette skjemaet <https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/rekvisisjon-av-oppmalingsforretning>. Målebrev for eiendommen er vedlagt.

Hilsen

Cecilie Desiré Bergsholm
Saksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
Enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

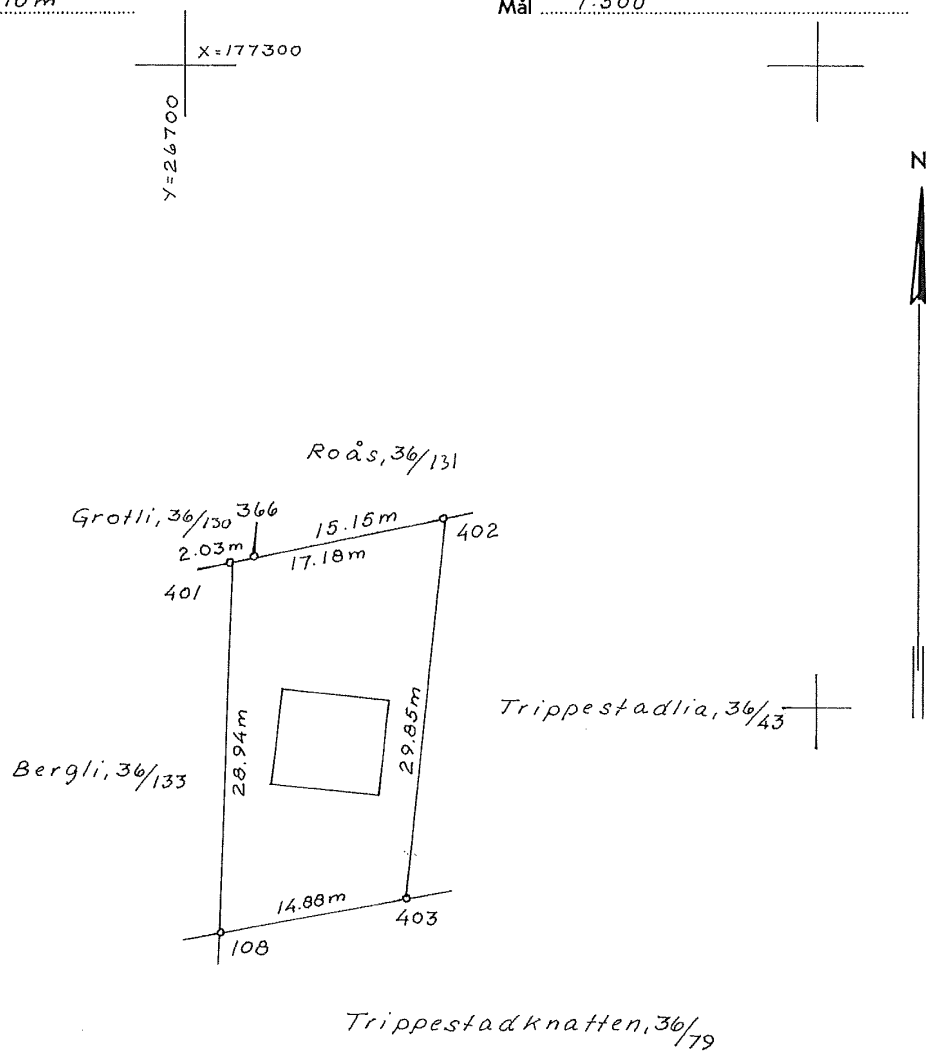
Vedlegg:
Målebrev 36_134

Kopi til:
Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS
Trippstadåsen Borettslag

Mottakere:
Halim Krasniqi

MÅLEBREV – KART

Kartpl. *M.8.*
Bruksnavn *Bergstad* gnr. *36* bnr. *134*
Areal *456.10 m²* Mål *1:500*



Koordinater

Pkt.	y	x	Pkt.	y	x	Pkt.	y	x
			108	26703.440	177232.230			
			366	705.983	261.575			
			401	703.996	261.163			
			402	720.815	264.646			
			403	718.070	234.921			

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Trippestadåsen borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 20:00 - Østfold
Næringspark, inngang B2, Vangsveien 10 i Askim

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Trippestadlia 9B

Nabolaget Trippestad - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚆 Askim stasjon Linje R22	6 min 🚶 2.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 19 min 🚶
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 5 min 🚶
🚶 Trippestadsvingen Linje 40, 41, 400	0 km

Skoler

Korsgård skole (1-7 kl.) 277 elever, 16 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 295 elever, 16 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 260 elever, 20 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 35 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	7 min 🚶 3.5 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	13 min 🚶 11.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

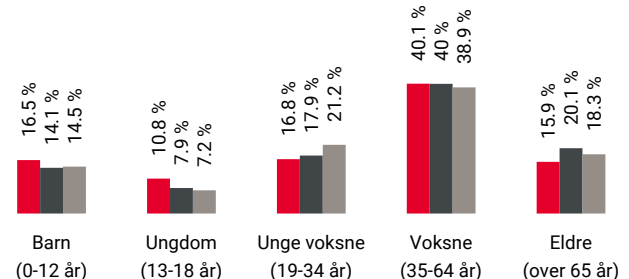
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trippestad	737	303
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trippestadlia barnehage (1-5 år) 125 barn	4 min 🚶 0.3 km
Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	18 min 🚶 1.3 km
Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	19 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Korsegården	19 min 🚶
Coop Extra Askim Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 2.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

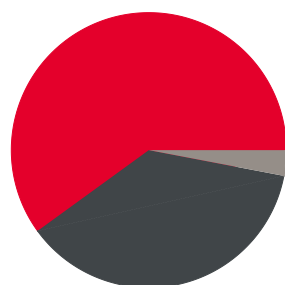
⚽ Korsgård stadion 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km

⚽ Sørli - balløkke 18 min 🚶
Ballspill 1.4 km

🚴 Family Sports Club Askim 5 min 🚗

🚴 Fitnesspoint Askim 6 min 🚗

Boligmasse



60% enebolig
37% rekkehus
3% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

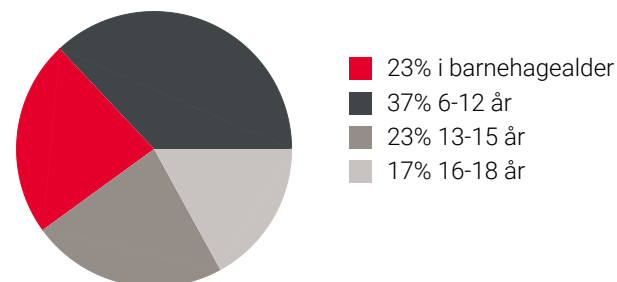
5 min 🚗



Vitusapotek Askim

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

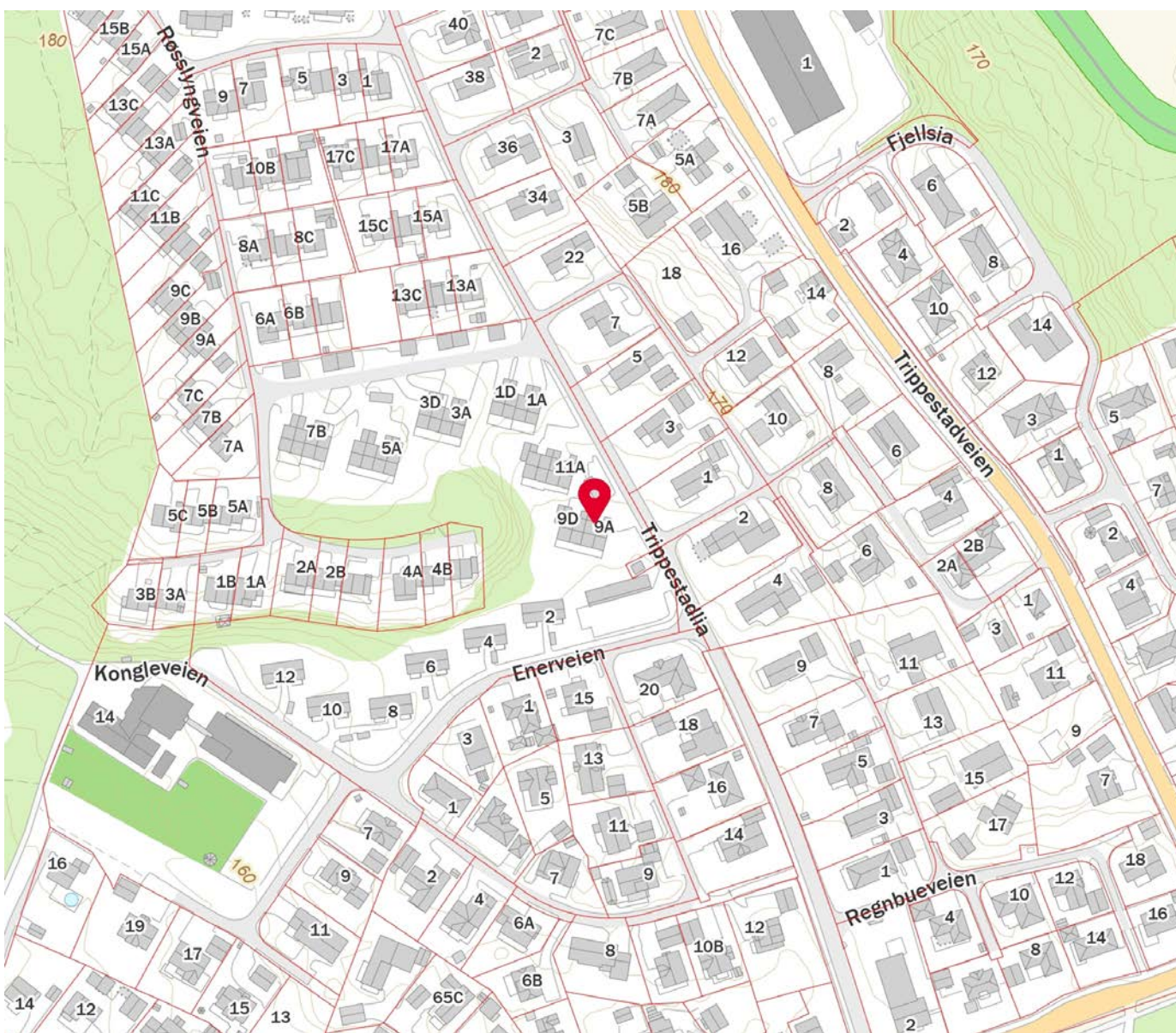
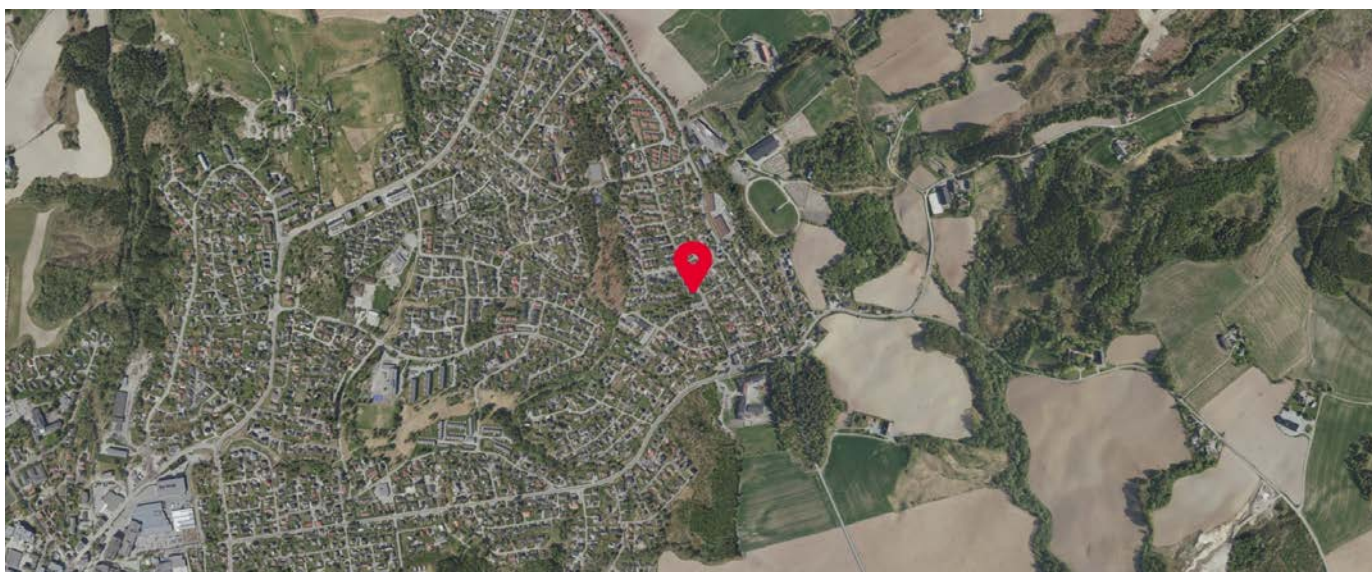
43%

Trippestad
Askim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.



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: Trippestadlia 9B
1812 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Ernesto Øygarden

Telefon: 480 95 859
E-post: henrik.ernesto.oygarden@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