HELLEKROKEN 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport_14138-1810_6
Egenerklaering_Signed.pdf
Servitutter borettsavtale
Ferdigattest
Reguleringsplankart_A4S_13.03.2025_10.44.pdf
Matrikkelrapport_3218-73-334-0-0_13.03.2025.pdf
Forretningsfører - Sameie_Salg_av_Hellekroken_11
Regnskap Grendelag
Referat 2024
Vedtekter for Øvre Hellekroken Grendelag
Ferdigattest
Tilsynsrapport vedr feiing og tilsyn fra Søndre Follo Brannvesen 2012
Sikringsskap H11 - samsvarserklæring
Elsikkerhet tilsynsssak avsluttet 2015
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT _14138-1810_6

Tilstandsrapport

Kjedehus

Hellekroken 11, 1434 ÅS

ÅS kommune

gnr. 73, bnr. 334

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 129 m²



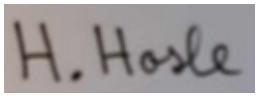
Befaringsdato: 09.03.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14138-1810 **Referansenummer:** XB2095

Autorisert foretak: Takstpartner Hosle **Vår ref:** Håkon Hosle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en Selveier enebolig i kjede over to plan og kaldtloft beliggende i Hellekroken 11 i Ås.

Boligen fremstår med eldre standard på innvendig bygningsmasse med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Boligen fremstår med større bruksslitasje og råteskader i utvendig kledning. Utskiftning av panel og takoverbygg ved inngangsparti bør påregnes.
Takkonstruksjonen er også av eldre dato og har passert forventet brukstid.
Eldre flislagt baderom i 1. etasje og eldre vaskerom i kjeller. Begge rom har passert forventet brukstid og bør påregnes oppgradert opp til dagens standard med nye overflater, sluk, røropplegg og membranløsninger.

Boligen disponerer en enkel garasje i rekke. Ellers parkering på fellesområde. Boligen disponerer også to utvendige boder hvorav en på terrasse og en på fremsiden av bygget.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1973, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Kjedehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Pulttak konstruksjon utvendig tekket med papp.
Halvtak over inngangsparti i treverk tekket med papp.

Plastbelagte renne og nedløp ført ned til bakken.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende malt/-beiset panel.

Klassisk pulttak konstruksjon med kaldt/kryploft med tilgang via luke i tak fra fra kott.
Loftet hadde ikke gangbart gulv og er derfor kun inspisert fra loftsluke via stige.

Bygningen har malte trevinduer med nyere to-lags glassfelt med produksjonsår 2005/2006. Antatt at det kun er glassfelt som er skiftet ut og ikke hele vindu.
Et vindu i trapp med blyglass med ukjent produksjonsår.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås og glassfelt. Terrassedør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 1985.

Adkomst fra stue til en vestvendt terrasse med tregulv på ca. 30 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med motorisert markise, utelys og strømuttak. Markise er ikke funksjonstetet av takstmannen, det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Trapp ved ingangsparti i malt treverk.

Det er etablert en motorisert markise på terrassen og utvendig persienne på et stuevindu.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, malt betong på vaskerom, panel i kjellerstue og i bod ellers tapet/strietapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malt glatt takmpå vaskerom, panel i kjellerstue, bod og gang eller takessplaterplater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, malt betonggulv på vaskerom, laminat i mellomgang og begge soverom ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Skillende dekker i siporex. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

1. etasje:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 10 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm igjennom hele rommet.

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

Boligen har elementpipe. Peisinsats med parafinbrenner i stue og sotluke mot gang.

Det er foretatt en hulltagning og utført et fuktsøk med pigger i

Beskrivelse av eiendommen

bunnsvil i utforet kjellervegg med forhøyede verdier.

Boligen har lakkert tretrapp imellom etasjene.

Innvendig har boligen glatte finerte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggeår med flislagte overflater og gulvvarme (avslått på befaringsdagen).

Innredningen er bestående av servant med underskap, veggskap, speil, gulvmontert klosett og dusjkabinett.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med malte vegg/gulvflater.

Innredningene bestående av utslagskum, høyskap, veggskap og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med et-speils finerte skapfronter, laminert benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum, innfelte hvitevarer som stekeovn, koketopp, kjølehjørne, frittstående oppvaskmsskin.

Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje iht. Alder.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og vegger med malte plater, brystningspanel.

Innredningen er bestående av servant, speil og gulvmontert klosett.

Naturlig ventilasjon via klaffventil antatt ført ut over tak og tilluft via spalte under dør på 22 mm.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Originale kobber vannrør i boligen. Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod, funksjonstetet ok.

Avløpsrør av plast med stakeluker plassert på vaskerom og i bod.

Stakekum er plassert under luke i gulv i bod.

Lufting var ikke tilgjengelig for kontroll i boligen men er ført ut over tak. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder. Avløpsrør av plast.

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, toalettrom, bad og vaskerom. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Vedlikehold o.l.
Det kan forekomme bruk av asbestholdige ventilasjonskanaler i boliger fra 70-tallet. Dette er ikke farlig så lenge plater får stå i ro. Det ble ikke påvist noe av dette men det kan være skjult og ikke bemerket i rapporten.
Boligen er oppvarmet med varmepumpe i gang, peisinsats i stue, gulvvarme på baderom med vippebryter (avslått på befaringsdagen) og panelovner.

Varmtvannsbreder 198 l med produksjonsår 1998 er plassert på vaskerom i kjeller.

Boligen selges via arving og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

Det foreligger samsvarserklæring på ombygning/rehabilitering av anlegg datert 2007.
Samt samnsvarserklæring på etablering av ny innmat i sikringsskap datert 2013.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det var ingen synlig utvendig fuktsikring av grunnmur. Antatt at dette er mangelfullt.

Antatt støpt plate på mark med grunnmur i støpt betong.

Stedvis skrånende terreng vendt inn mot bygget.

Det foreligger ingen opplysninger på når vann og avløpsrør er fra. Antatt at disse er fra byggeår, de har nå passert halvparten av forventet brukstid.
Det ble ikke opplyst om problemer som tilbakeslag e.l.

Opplyst at det er en nedgravd oljetank på fremsiden av huset. Denne skal være frakoblet og tom men er ikke sanert, eller fjernet.

Opplyst i kontroll utført av Follo Brannvesen seksjon Feiing og

Beskrivelse av eiendommen

boligtilsyn at:
Tank type: Gup fra år 1975 på ca. 1500 L.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

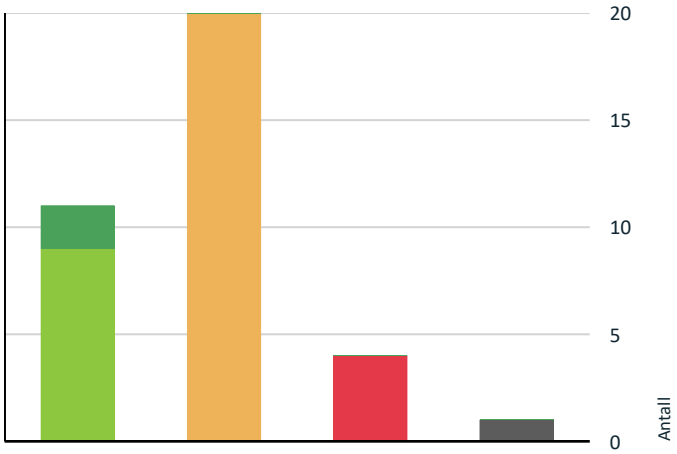
Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjelleretasjen er byggemeldt som vaskerom, trapp og bod.

Sammendrag av boligens tilstand

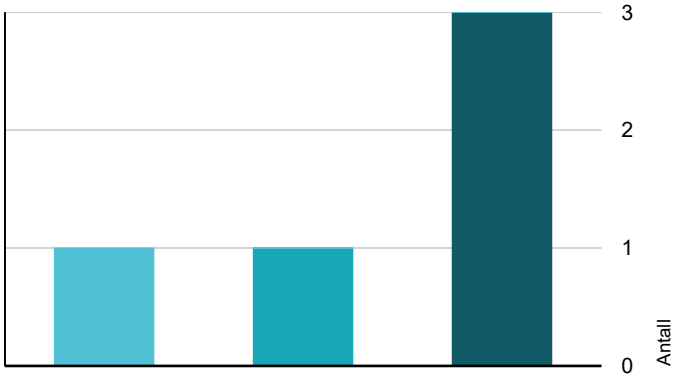
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Overbygg over ingangsparti	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1973

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak konstruksjon utvendig tekket med papp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

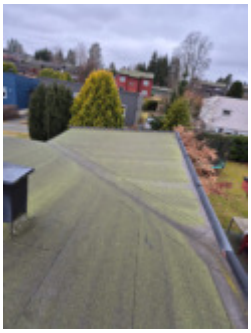
Undertak er nå 52 år og har passert forventet brukstid på 30 år. Grunnet alder anbefales det på generelt grunnlag en kontroll av tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tak er lagt om i senere tid.

Ref. Dibk:
Taktekking må skiftes med jevne mellomrom. Hvor lenge taket på boligen din holder tett kommer an på hva slags materialer som er brukt. Takpapp har en levetid på omtrent 25 år, mens takstein kan holde i minst 75 år. Vær oppmerksom på at skjøter og gjennomføringer i takpappen kan begynne å sprike og takstein kan forskyve seg før den anbefalte levetiden på taket er ute.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på undertak og takpapp har passert.





TG 3 Overbygg over ingangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Halvtak over inngangsparti i treverk tekket med papp.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råteskader.

Det registreres ved kontroll at det er en del råteskader ved innfesting av takoverbygg. Denne må forskriftsmessig sikres. Videre kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet påviste råteskader i innfesting av takoverbygg.

Ca. Kostnadsestimat for ytligere kontroll og utbedring utført av en autorisert byggmester. Kostnadsestimat er ikke for skjulte feil og mangler som kan bli påpekt ved kontroll/utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte renne og nedløp ført ned til bakken.

Selger har etter befaringsdagen etablert drensrør i bakken for og lede regnvann bort fra grunnmur. Tilsendt bilde, dette er ikke etterkontrollert av takstmannen.



TG 3 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende malt/-beiset panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det registreres betydelig råteskader flere steder i panel. Utvendig kledning står for en full utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsgraden er satt grunnet råteskadet bordkledning.

Ca. Kostnadsestimat for utskiftning av panel.

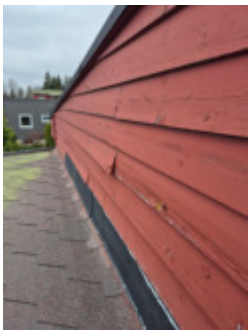
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Klassisk pulttak konstruksjon med kaldt/kryploft med tilgang via luke i tak fra fra kott.
Loftet hadde ikke gangbart gulv og er derfor kun inspisert fra loftsluke via stige.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres noe fuktskjolder og svertesopp i undertak på kaldtloft. Dette kan komme av utett løsning ved loftsluke så varm luft kommer opp og kondenserer, noe lite ventilasjon eller utett yttertak.
Det anbefales ytligere undersøkelser da undertak ikke var mulig og kontrollere grunnet manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandgraden er satt grunnet misfarging, fuktskjolder og tegn til svertesopp i undertak på kaldtloft.
Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med nyere to-lags glassfelt med produksjonsår 2005/2006. Antatt at det kun er glassfelt som er skiftet ut og ikke hele vindu.
Et vindu i trapp med blyglass med ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres noe værslitte karmer på utsiden av vinduer.
Det opplyses fra selger om et punktert vindu på soverom mot vest (mot terrasse).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsgraden er satt grunnet værslitte karmer på utsiden av vinduer og et punktert vindu.





TG 2 Dører

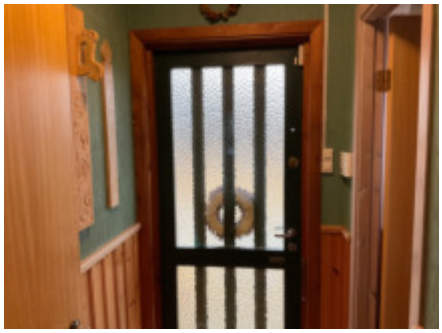
Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås og glassfelt. Terrassedør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassedør og entrédør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på terrassedør og entrédør vil ikke disse ha samme isolasjonsevne som nye dører mtp. varmetap.
Tilstandsgrad er satt grunnet alder.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en vestvendt terrasse med tregulv på ca. 30 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med motorisert markise, utelys og strømuttak. Markise er ikke funksjonstetet av takstmannen, det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk måles til ca. 88 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsgraden er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke oppfylt da terrasse er over 50 cm fra bakkeplan.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved ingangsparti i malt treverk.

TG 1 Solskjerming generelt

Det er etablert en motorisert markise på terrassen og utvendig persienne på et stuevindu.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, malt betong på vaskerom, panel i kjellerstue og i bod ellers tapet/strietapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malt glatt takmpå vaskerom, panel i kjellerstue, bod og gang eller takessplaterplater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, malt betonggulv på vaskerom, laminat i mellomgang og begge soverom ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis. Ruksslitasje i form av noe svikt i parkettgulv i trappegang i kjeller, samt stedvis hakk/riper, riss i to takplater i stue ved pipeløp. Ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje iht. Alder.

Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje etter elde og bruk.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i siporex. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

1. etasje:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 10 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

Kjeller:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm igjennom hele rommet.

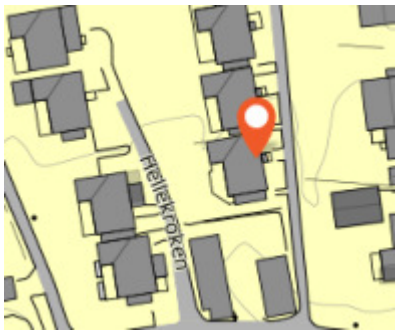


TG 2 Radon

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.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisinsats med parafinbrenner i stue og sotluke mot gang.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende ildfast plate under sotluke i gang.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvensen av manglende ildfast plate under sotluke er at glør kan komme ut ved feiing og skade gulv. Største konsekvensen er brann.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt en hulltagning og utført et fuktsøk med pigger i bunnsvil i utforet kjellervegg med forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere en 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggvekst. Hvis fuktnivået er over 20 vektprosent er allerede muggsoppen dannet.

Her måles det 16,2 vektprosent.

Det opplyses om at utforede kjeller vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon grunnet kondensproblematikk og at bakenforliggende vegg ikke kan kontrolleres for fuktinsig.

Det registreres også at det er benyttet dampsperre/plast i utforet vegg som heller ikke er iht. dagens tekniske løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt for og belyse at utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp imellom etasjene.

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.

Lysåpning imellom trinn og spiler i rekkverk er større en dagens krav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsgraden er satt grunnet noe stor lysåpning imellom trinn og spiler i rekkverk.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte finerte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår med flislagte overflater og gulvvarme (avslått på befaringsdagen).

Innredningen er bestående av servant med underskap, veggskap, speil, gulvmontert klosett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt for og belyse at brukstid for baderom har passert og at skader kan oppstå på ett eldre baderom ved endret bruk.
Ved videre bruk anbefales det dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk. Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av baderommet opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med malte vegg/gulvflater.
Innredningene bestående av utslagskum, høyskap, veggskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har passert forvenett brukstid og tilfredstiller ikke dagens krav til tettesjikt og membran.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgraden er satt for og belyse at brukstid for vaskerom har passert og at skader kan oppstå på ett eldre våtrom ved endret bruk. Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av vaskerommet opp til dagens standard.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

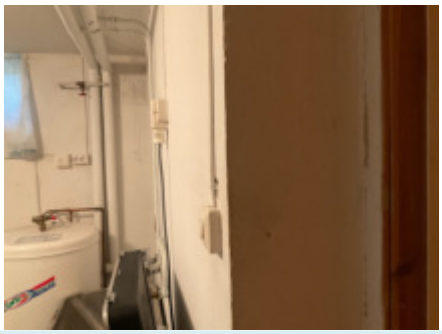
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kjellervegger i betong, det er derfor ikle mulig og foreta hulltagning her.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Eldre kjøkkeninnredning med et-speils finerte skapfronter, laminert benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum, innfelte hvitevarer som stekeovn, koketopp, kjølehjørne, frittstående oppvaskmsskin.

Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje iht. Alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flislagt gulv og vegger med malte plater, brystningspanel.

Innredningen er bestående av servant, speil og gulvmontert klosett.

Naturlig ventilasjon via klaffventil antatt ført ut over tak og tilluft via spalte under dør på 22 mm.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er manglende mekanisk avtrekk fra toalettrommet iht. gjeldene standard ns3600.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk.
Det bør om mulig etableres en elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Originale kobber vannrør i boligen. Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod, funksjonstetet ok.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

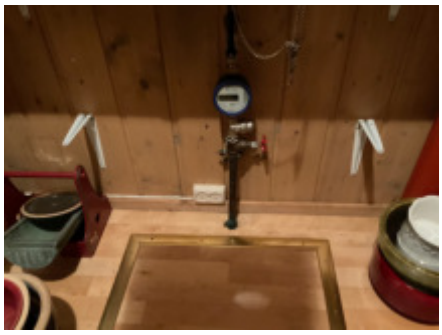
Tilstandsrapport

Levetid for kobber vannrør er på 50 år iht. sintef sine levetidstabeller. Halvparten av forventet brukstid har passert.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at vann/avløpssystemer er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med stakeluker plassert på vaskerom og i bod. Stakekum er plassert under luke i gulv i bod.
Lufting var ikke tilgjengelig for kontroll i boligen men er ført ut over tak. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder. Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.
Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.

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

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, toalettrom, bad og vaskerom. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Vedlikehold o.l.
Det kan forekomme bruk av asbestholdige ventilasjonskanaler i boliger fra 70-tallet. Dette er ikke farlig så lenge plater får stå i ro. Det ble ikke påvist noe

av dette men det kan være skjult og ikke bemerket i rapporten.

TG 2 Oppvarming generelt

Boligen er oppvarmet med varmepumpe i gang, peisinsats i stue, gulvvarme på baderom med vippebryter (avslått på befaringsdagen) og panelovner.
Selger opplyser at gulvvarme på baderom fungerer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvvarme har en estimert levetid på 50 år. Halvparten av forventet brukstid har passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet varmekabler på baderom som har passert halvparten av forventet brukstid.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbreder 198 l med produksjonsår 1998 er plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbreder er nå 27 år og har passert forventet brukstid.
Utskiftning bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsgraden er satt grunnet varmtvannsbreder som har passert 20 år.



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 forenklede 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.

Boligen selges via arving og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

Det foreligger samsvarserklæring på ombygning/rehabilitering av anlegg datert 2007.
Samt samnsvarserklæring på etablering av ny innmat i sikringsskap datert 2013.

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

2. 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
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
6. 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 Grunnet alder på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll utført av et autorisert el-foretak.

Generell kommentar

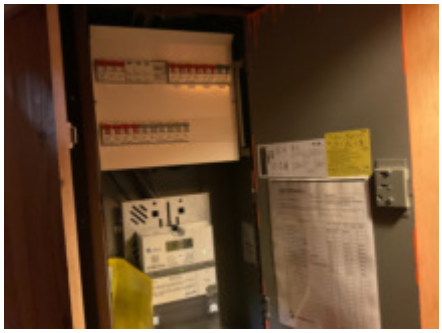
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

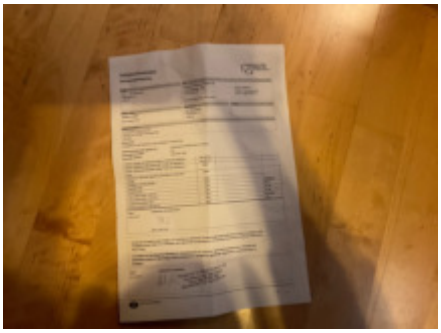
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder på anlegget.

Ca. kostnadsestimat for en utvidet el-kontroll utført av et autorisert el-foretak.

Kostnadsestimat: Under 10 000





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.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det var ingen synlig utvendig fuktsikring av grunnmur. Antatt at dette er mangelfullt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsgraden er satt grunnet antatt manglende drenering langs grunnmur og alder. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt støpt plate på mark med grunnmur i støpt betong.



TG 2 Terrengforhold

Stedvis skrånende terreng vendt inn mot bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres stedvis fall inn mot boligen på fremsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsgraden er satt grunnet noe dårlig fall bort fra boligen. Ved tiltak som redrenering så kan dette være en ting og ta med et eventuelt gravefirma.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen opplysninger på når vann og avløpsrør er fra. Antatt at disse er fra byggeår, de har nå passert halvparten av forventet brukstid.
Det ble ikke opplyst om problemer som tilbakeslag e.l.

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.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales og gjennomføre en kontroll av boligens avløpsrør grunnet alder.

Tilstandsgraden er satt grunnet mer en halvparten av forvenett brukstid på vann og avløpsrør har passert.

TG 2 Oljetank

Opplyst at det er en nedgravd oljetank på fremsiden av huset. Denne skal være frakoblet og tom men er ikke sanert, eller fjernet.

Opplyst i kontroll utført av Follo Brannvesen seksjon Feiing og boligtilsyn at:
Tank type: Gup fra år 1975 på ca. 1500 L.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Videre kontroll av oljetank anbefales utført.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsgraden er satt grunnet oljetank som er opplyst gravd ned ved inngangsparti som ikke er sanert. Videre kontroll anbefales utført.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

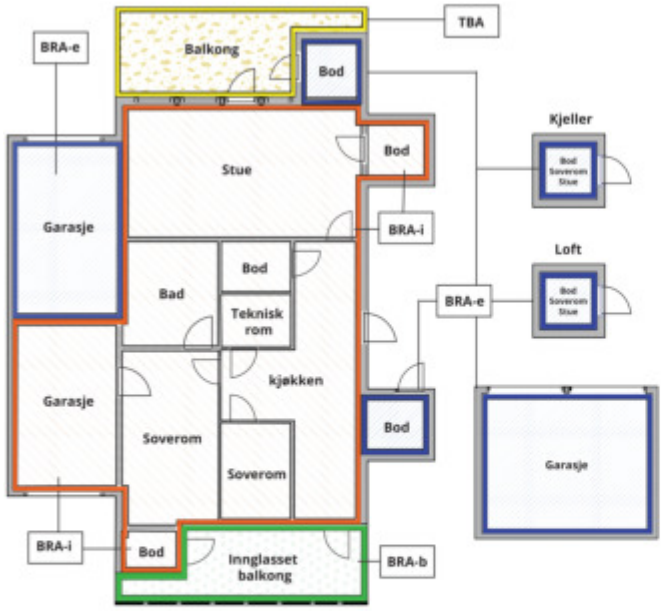
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	94	9		103	30
Kjeller	35			35	
SUM	**129**	**9**			**30**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, Toalettrom, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Kott	Bod, Bod 2	
Kjeller	Gang, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Bod 2		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjelleretasjen er byggemeldt som vaskerom, trapp og bod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsveier og dagslys.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasjerekke.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	122	7
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	73	334		0	378.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellekroken 11

Hjemmelshaver

Skarpodde Eivind, Skarpodde Jan, Skarpodde Olav, Gaarder Sidsel

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Enebolig i rekke over et plan, kjeller og kaldt/kryploft beliggende i Hellekroken 11 i Ås.

Boligen består av:

1. etasje:
Vindfang, toalettrom, stue, spisestue med adkomst til en vestvendt terrasse, kjøkken, mellomgang, kott med luke i tak mot kaldtloft og tre soverom.

Kjeller:
Trappegang, vaskerom, bod og kjellerstue.

Boligen fremstår med eldre standard på innvendig bygningsmasse med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Boligen fremstår med større bruksslitasje og råteskader i utvendig kledning. Utskiftning av panel og takoverbygg ved inngangsparti bør påregnes. Takkonstruksjonen er også av eldre dato og har passert forventet brukstid.

Innvendige overflater er belagt med malt betong, panel, malt strie/tapet og laminat, malt betong, parkett på gulv. Eldre kjøkkeninnredning med et-speils finerte skapfronter, laminert benkeplate. Eldre flislagt baderom i 1. etasje og eldre vaskerom i kjeller. Begge rom har passert forventet brukstid og bør påregnes oppgradert opp til dagens standard med nye overflater, sluk, røropplegg og membranløsninger.

Boligen disponerer en enkel garasje i rekke. Ellers parkering på fellesområde. Boligen disponerer også to utvendige boder hvorav en på terrasse og en på fremsiden av bygget.

Opparbeidet naturtomt med prydbusker, trær og gressplen.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Foreligger ikke da boligen selges av arvinger som ikke besitter førstehånds informasjon om boligen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	27.03.2025	
3	27.03.2025	
4	03.04.2025	
5	04.04.2025	
6	07.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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.

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250043

Selger 1 navn
Sidsel Gaarder

Gateadresse
Hellekroken 11

Poststed	Postnr
ÅS	1434

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jan Skarpodde

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250043

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250043

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sidsel Gaarder	48984b5d06d0abc10f022a1 4c2d14a9919edb7fe	09.03.2025 10:55:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250043

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

SERVITUTTER BORETTSAVTALE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 309-25-0043 (Helle Borgund)
Vår referanse: 3692479/25876662
Bestilling: C3 2025-03-05 (7) 55

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12591	6	19.10.1994	BEST OM GARASJE/PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218 ÅS	73	334	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Skjøte[1]

TINGLYST
19 OKT. 1994
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR. 12591

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0214	Ås	73	334			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [ ] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 49035,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	A/L Rustad borettslag	

Doknr: 12591 Tinglyst: 19.10.1994 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
28.1.19 [redacted]	Aslaug Haugberg	

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gjelder oppløsning av borettslag

MED EIENDOMMEN FNR 6/334 GNR 73 I FELLESSKAP

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6)]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utstederes underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jan Tajo Hamm
Ingrid Thimid.

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bodil Aamo

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Helga Domås

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 309-25-0043 (Helle Borgund)
Vår referanse: 3692480/25876667
Bestilling: C3 2025-03-05 (7) 54

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10865	6	28.9.1992	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218 ÅS	73	162	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/10865/6
Uthentet 2025-03-05 10:29

Doknr: 10865 Tinglyst: 28.09.1992 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
28 SEPT. 1992
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 10865

S E R V I T U T T B E S T E M M E L S E R

Undertegnede Rustad borettslag A/L, som eier g.nr. 73, b.nr. 162 i Ås kommune, bestemmer herved i forbindelse med oppløsning av laget at følgende servituttbestemmelser skal gjelde for eiendommene og i parseller disse blir bestående av etter oppløsningen:

1. Huseierforening.

1.1. I forbindelse med oppløsningen av borettslaget stiftes følgende huseierforeninger:

BA Nyborgveien 1-19 Huseierforening.
BA Hellekroken 1-19 Huseierforening.
BA Hellekorken 21-31 Huseierforening.
BA Von Øtkensvei 2-8 Huseierforening.
BA Von Øtkensvei 10-26 Huseierforening.
BA Von Øtkensvei 28-44 Huseierforening.

1.2. Samtlige kjøpere av hus med tilhørende tomt har rett og plikt til å være medlem av den foreningen som eiendommen hører til i henhold til foreningens vedtekter.

1.3. Foreningen skal foruten å administrere de eiendommer den selv blir eier av, koordinere huseiernes felles-interesser, herunder kunne pålegge de enkelte huseiere å delta i fellesutgifter vedrørende deres eiendommer, fastsette husordensregler m.v..

1.4. Foreningen skal forespørres og kan bestemme maling og farge av husene.

2. Adkomst over andre huseieres parseller.

Enhver eier av hus med tilhørende tomt skal være forpliktet til å gi de øvrige eiere av husene i samme rekke adgang til deres hageparseller for å foreta reparasjoner, stell av hage m.m. etter nærmere avtale. Bruken av andre hageparseller er begrenset til det som i hvert tilfelle er nødvendig.

For boligene i Von Øtkensvei 10-12-14, Von Øtkensvei 28-30-32, Nyborgveien 9-11-13 og Hellekroken 13-15 går adkomstveien over nabotomten. De respektive boligene skal ha rett til å benytte adkomstveien og skal i fellesskap forestå vedlikehold, drift og utbedringer av denne.

Det kan inngås avtale med huseierforeningen i området om å stå for dette.

3. Bygningsforsikring.

Huseierne plikter å besørge og bekoste egne villaforsikringer. Dersom det oppstår et forsikringstilfelle, f.eks. brann, plikter vedkommende hvis hus rammes, snarest mulig å foreta gjenoppføring eller utbedring av skadene.

4. Adkomstveier.

De på den vedtatte reguleringsplan inntegnede adkomstveier fra kjøreveier til området er i prinsippet gangveier og skal bare unntaksvis (ved flytting, varetransport, syketransport, helsemessige årsaker o.l.) kunne benyttes som kjøreveier. Hensetting av motorkjøretøyer på disse veier, lekeplasser og andre fellesarealer som ikke er regulert eller bestemt for parkering, må ikke finne sted.

5. Dekning av fellesutgifter.

Foreningens styre kan fastsette forskuddsbetaling av fellesutgifter og eventuelt til oppbygging av vedlikeholds- og disposisjonsfond i henhold til foreningens vedtekter.

6. Mislighold.

Dersom en huseier vesentlig misligholder sine forpliktelser såsom grov vedlikeholds forsømmelse av egen bolig, skadeverk o.l. ovenfor foreningen eller andre sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegge å flytte og å selge huset.

7. Endring av servituttbestemmelsene.

Disse servituttbestemmelser skal bare kunne endres av områdets huseierforening etter vedtak med 3/4 av andelseierne i foreningen i ordinært årsmøte.

Ås, den 22/9 1992.

Jan Terje Hanssen
JAN TERJER HANSSEN

Helga Domås
HELGA DOMÅS

Sverre Olstad
SVERRE OLSTAD

Ingrid Thirud
INGRID THIRUD

Magne Maurset
MAGNE MAURSET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 309-25-0043 (Helle Borgund)
Vår referanse: 3692478/25876657
Bestilling: C3 2025-03-05 (7) 57

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
597801	200	25.7.2007	BORETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218 ÅS	73	334	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Jan Skarpodde (090839[redacted]) gis en vederlagsfri borett på eiendommen gnr. 73, bnr. 334 i Ås kommune. Boretten innehas av Jan Skarpodde personlig og kan ikke overdras. Boretten er betinget av at Jan Skarpodde dekker alle omkostninger ved eiendommen, herunder vedlikeholdsutgifter. Boretten gjelder så lenge Jan Skarpodde lever. Boretten tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Ås, 26. mars 2007

Sidsel Gaarder
Sidsel Gaarder

Olav Skarpodde
Olav Skarpodde

Eivind Skarpodde
Eivind Skarpodde

FERDIGATTEST

Ås bygningsvesen
1430 Ås

12. desember 1973

Innflyttingstillatelse

I møte i Ås Bygningsråd den 19. januar 1972 fikk A/L Ås BBL godkjent byggeplaner for rekkehus "LØR" nr. 46, 47 og 48 på gnr. 73 bnr. 162 i Ås.
Rekkehuset ble registrert den 27. november 1972 under Jnr. 2046/72, og arbeidet ble satt igang straks etter.
Ved kontroll den 7. desember 1973 var hus nr. 46 fullført bortsett fra noe mindre utvendig arbeid - adkomstveier, terrengbehandling m.v.
Tomt til de enkelte hus er ikke utmålt fra fellesarealet.

Byggets grunnflate pr. leilighet : 101,6 m2
Leieareal til beboelse pr. leilighet : 94,2 "

Halvard Haug
bygn.og reg.sjef

Anker Opdahl
byggekontrollør

REGULERINGSPLANKART_A4S_13.03.2025_10.44.PDF

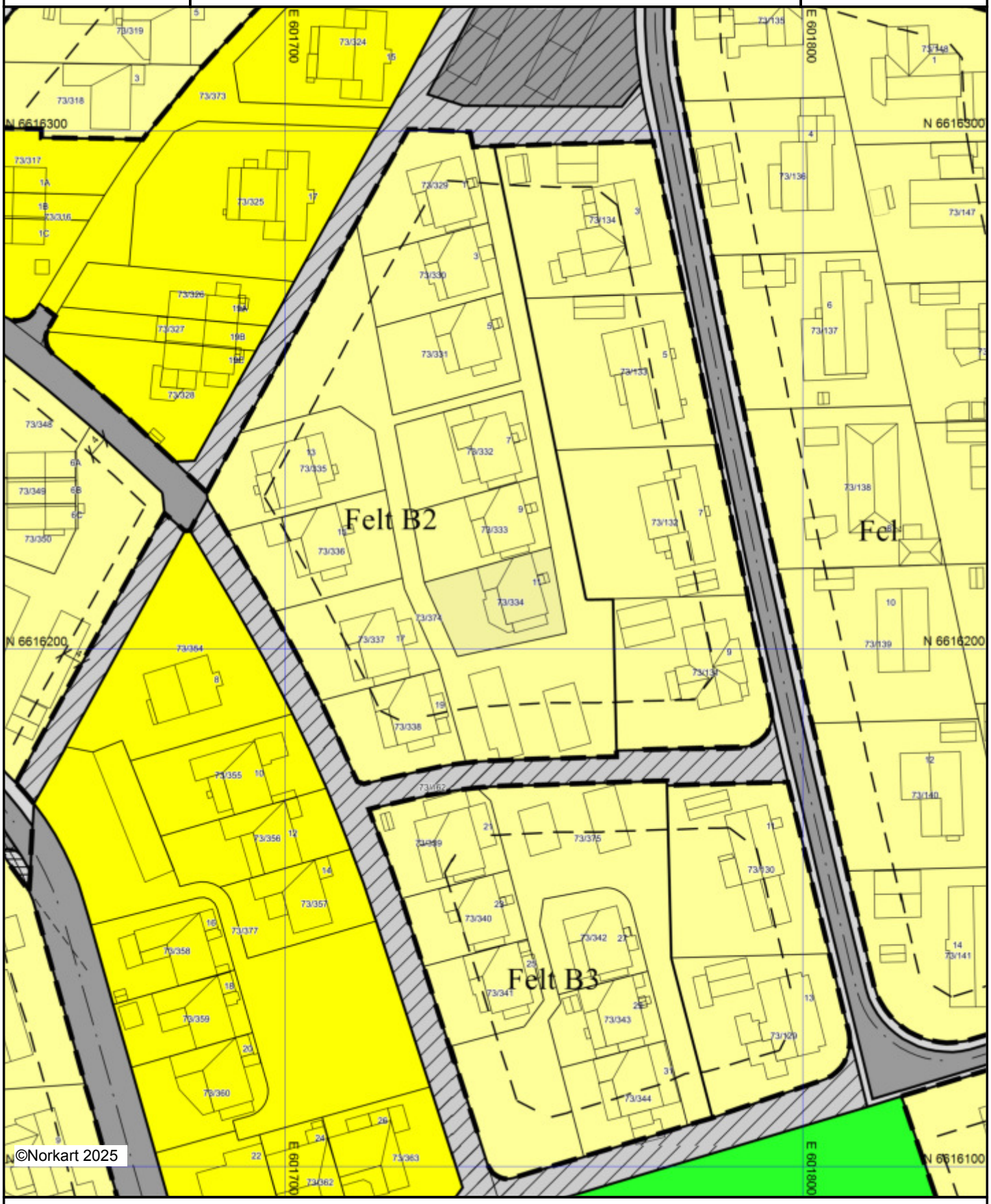
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/334
Adresse: Hellekroken 11
Dato: 13.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles areal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

MATRIKKELRAPPORT_3218-73-334-0-0_13.03.2025.PDF

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Grunneiendom 3218-73/334

Norkart
Utskriftsdato: 13.03.2025 10:44

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	378.4
Etablert dato	16.09.1993	Historisk oppgitt areal	378,5
Oppdatert dato	12.03.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	73/334
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	73/334
Endre egenskaper Annen forretningstype	26.03.2012 26.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		73/334
Endre egenskaper Annen forretningstype	26.03.2012 26.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		73/334
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.09.1993	81/92		73/162 (-378,5), 73/334 (378,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6616205.1	601733.5		Ja	378.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKARPODDE EIVIND F070971*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	RAMSTADLIA 24 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
SKARPODDE OLAV F090664*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	VESTLUNDVEIEN 14 1820 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)
GAARDER SIDSEL F300163*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Brattbakken 12 1434 1434 ÅS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hellekroken 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1434 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	222 Rustad 1	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	2 Rustad, Holstad og Kroer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21890324		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	16.11.1973

1: Bygning 21890324: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 16.11.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	181
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	181
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.01.1972	19.01.1972
Igangsettingstillatelse	28.11.1972	28.11.1972
Tatt i bruk	16.11.1973	16.11.1973

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hellekroken 11	H0101	73/334	181	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	101	0	101	0	0	0
K01	0	80	0	80	0	0	0

FORRETNINGSFØRER
–
SAMEIE_SALG_AV_HE

PRIVATMEGLEREN

Øvre Hellekroken Grendelag
v/ Denis Tafintsev

tafintsevdn@gmail.com

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
309-25-0043	Helle Borgund	90 13 71 06	04.04.2025

Salg av eierseksjon i Øvre Hellekroken Grendelag

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Hellekroken 11, 1434 ÅS
Hjemmelshaver(e): Sidsel Gaarder / Eivind Skarpodde / Olav Skarpodde
Eiendom: Gnr. 73 Bnr. 334 i Ås kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Helle Borgund

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 73 Bnr. 334 i Ås kommune
Adresse: Hellekroken 11, 1434 ÅS
Onr. 309-25-0043

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 2500 per kvartal

Felleskostnader inkluderer: Snøbrøyting og strøing, TV og Internett, strøm i garasjer, garasjeforsikring.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2500 per kvartal

Utestående krav: ikke aktuelt pr _____

Forsikret i ikke aktuelt Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. ikke aktuelt pr _____
Långiver / lånenr. ikke aktuelt
Lånets totale saldo ikke aktuelt pr _____
Lånetype ikke aktuelt Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats ikke aktuelt pr
Dato siste termin ikke aktuelt

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. ikke aktuelt pr _____
Total formue kr. ikke aktuelt pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Vi har en diskusjon om å øke kontingent fra 2500 per kvartal til 3000 per kvartal for å skape egenkapital. Beslutningen er ikke tatt ennå.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Vi har felles løsning for elbillader. Laderen er ikke installert i den garasjen som følger med.

Ny eier må eventuelt ta kontakt med styreleder for installasjon av elbillader hvis det trenges.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	ikke aktuelt
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja. Garasje følger med.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		ikke aktuelt

Styreleder i sameiet

Navn:	Denis Tafintsev
Adresse:	Hellekroken 7, 1434, Ås
Telefon:	46248065
Fax:	N/A
E-post:	tafintsevdn@gmail.com

Send svar til: **helle.borgund@privatmegleren.no**

Dato og sted: 04.04.2025 / Denis Tafintsev

Forretningsførers stempel/underskrift

REGNSKAP
GRENDELAG

	Regnskap 2024		Budsjett 2025	
INNTEKTER				
KONTINGENTER	kr	102.000,00	kr	94.000,00
ANDRE INNTEKTER				
ANDRE INNTEKTER EL Bil strøm	kr	28.085,67	kr	18.500,00
ANDRE INNTEKTER Nedre Hellekroken	kr	3.068,74	kr	1.000,00
SUM INNTEKTER	kr	133.154,41	kr	113.500,00
KOSTNADER				
Garasjestrøm lys				
Strøm garasjer total	-kr	23.674,44	-kr	21.000,00
WIFI Garasjer	-kr	1.666,58	-kr	2.235,00
Åge Wikens andel garasjeplass/brøyting			-kr	700,00
Åge Wikens andel garasjeplass/forsikring			-kr	400,00
Veier og garasjeplass				
Garasjene - vedlikehold				
Brøyting og strøing	-kr	20.188,75	-kr	17.562,50
Elektrisk materiell				
Dugnadskostnader	-kr	1.251,70		
Andre driftskostnader/VFO			-kr	710,00
Renovasjon	-kr	5.900,00		
Antennelaget/Telia fra 2025	-kr	60.267,20	-kr	57.480,00
Oppmerksomheter				
Forsikringspremie	-kr	5.709,00	-kr	6.000,00
Vedlikehold av friareal	-kr	1.875,00	-kr	1.500,00
SUM KOSTNADER	-kr	120.532,67	-kr	107.587,50
RESULTAT FØR FINANS	kr	12.621,74	kr	5.912,50
RENTEINNTEKTER				
BANKOMKOSTNINGER	-kr	404,00	-kr	550,00
ÅRETS RESULTAT	**kr**	**12.217,74**	**kr**	**5.362,50**

REFERAT 2024

Referat fra Generalforsamlingen 2024 i Øvre Hellekroken Grendelag

Generalforsamlingen ble holdt onsdag 3. april 2024 hos Christian F. Kierulf i Hellekroken 13.

Tilstede: Christian F. Kierulf (Styreleder), Anne Falk Øgaard, Denis Tafintsev (Styremedlem), Kristian Tollan Seiersten, Odd Morten Foss (Kasserer), Øystein Kjellberg Skjenken, Svein B. Sandvik, Kjell Merok, Åge Wiken

Ikke tilstede: Jan Skarpodde

Styrelederen ønsket velkommen til generalforsamlingen.

1. **Konstituering**
    a. Innkalling og dagsorden ble godkjent.
    b. Styreleder ble valgt til ordstyrer.
    c. Svein B. Sandvik ble valgt til referent.
    d. Anne Falk Øgaard og Åge Wiken ble valgt som protokollvitner.

2. **Årsberetning og regnskap 2022**

    Styreleder fortalte at årsberetning og regnskap for 2022 ikke ble gjennomgått i 2023 siden generalforsamling da ikke ble holdt. Derfor ble det gjennomgått på årets generalforsamling.

    Regnskap 2022

    Kommentarer fra Odd Morten Foss:

    - Utbedring av EL anlegget ble rimeligere enn budsjettert pga. reklamasjon. Det ble utført ekstra arbeider uten kostnader.
    - En sen innbetaling av felleskostnader ble mottatt.

    Årsberetning og regnskapet ble godkjent.

3. **Årsberetning 2023**
    - Styreleder fortalte om nylige endringer i antennelaget.
    - Deretter ble det en samtale mellom deltakere på generalforsamlingen om hvordan veien videre. Flere husstander i grendelaget vil vurdere å melde seg ut av antennelaget hvis det er praktisk mulig, så lenge alternativene er enklere og rimeligere.

    Regnskap 2023

    Odd Morten Foss fortalte om elbillading og øvrig strømforbruk i garasjene:

    - Lading av elbil i garasjene i perioden august-desember 2023 er ikke registrert. Det er ikke historikk i systemet til ChargeAmps for den perioden.
    - Vanlig strømforbruk (lys, garasjeporter m.m.) er uvanlig høyt. Man vet ikke hva forbruket tilsvarende Kr 16.000,- skyldes.

    Generalforsamlingen diskuterte hva strømutfordringene kan skyldes og besluttet følgende:

    - Strømforbruk/regning i forbindelse med lading av elbiler skal undersøkes av kasserer. Kasserer skal begynne å sende forbruksoversikt til husstander hvert kvartal.
    - Kasserer undersøker med Nedre Hellekroken grendelag for å finne ut hva det unormalt høye strømforbruket skyldes.

Odd Morten Foss svarte på kommentarer og spørsmål til budsjett 2024:

- Strømforbruk i garasjene ble satt til kr 10000,-
- Kr 2500,- for renovasjon = vasking av nedgravde dunker.
- Prisutviklingen til antennelaget har økt fra ca. kr 45000,- til ca. kr 60000 på få år. Det utgjør ca. kr 500,- per husstand.
- Grendelaget må etterstrebe å få overskudd i regnskapet for å møte uforutsette utgifter. Tidligere har grendelaget krevet ekstra innbetalinger for å betale uforutsette regninger og planlagte investeringer. Generalforsamlingen vedtok å øke kontingenten med kr 500,- fra og med Q1 2024.

Årsberetning og regnskapet 2023 ble godkjent (bortsett fra ladeproblematikken og det unormalt høye forbruket av strøm til «vanlig» bruk).

4. **Budsjettet for 2024 ble godkjent** (bortsett fra ladeproblematikken og det unormalt høye forbruket av strøm til «vanlig» bruk).

5. **Valg**

   Christian F. Kierulf går ut av styret.

   Denis Tafintsev fortsetter i styret, og overtar ledervervet.
   Svein B. Sandvik valgt inn som styremedlem.
   Odd Morten Foss fortsetter som kasserer.

   Valget av nytt styre ble enstemmig vedtatt.

6.
   a. Nytt styre skal finne ut om dagens enhetspriser i Telia kan beholdes gjennom individuelle avtaler, eller om Øvre Hellekroken grendelag kan inngå separat avtale med Telia eller andre tilbydere. Styret lager oversikt og staker ut en ny kurs, gjeldende fra og med 2025.
   b. Øystein Kjellberg Skjenken meldte seg frivillig til å kontakte elektriker for å gjennomføre gratis feilsøking på elanlegget i garasjene. Elektriker skal deretter komme med pristilbud på utbedring av eventuelle feil.
   c. Det er en muntlig avtale. Nytt styre undersøker hva som er inkludert, og hvilke vilkår som ligger til grunn. Det er enighet i grendelaget om at responstiden må ned. Styret vil vurdere å kreve skriftlig avtale, og om avtalen skal konkurranseutsettes. Svein B. Sandvik tar kontakt med utførende.
   d. Det er søkt om midler til lekestativ på utenomhusarealet til grendelaget. Saken er i prosess. Svaret på søknaden forventes mottatt i juni 2024.
   e. Dugnaden flyttes til 7. mai kl. 18:00.

Referent: Svein B. Sandvik

Anne Falk Ødegaard

Anne Falk Ødegaard

Åge Wiken

Åge Wiken

VEDTEKTER FOR ØVRE HELLEKROKEN GRENDELAG

Vedtekter for Øvre Hellekroken Grendelag.

§ 1 Foreningens navn er Øvre Hellekroken Grendelag. (ØHG)

§ 2 Grendelaget er et interesselag med begrenset ansvar. Huseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser, men svarer for sin innbetalte del av fellesutgifter.

§ 3 Lagets formål er vedlikehold og drift av foreningens eiendom og garasjeanlegg på g.nr 73 og b.nr 374 som er fellesareal for huseierne. Huseierne har eksklusiv bruksrett til den garasje som er angitt i kjøpsdokumentet.

§ 4 Alle huseiere i Hellekroken 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19 i Ås kommune har rett og plikt til medlemskap i grendelaget. Medlemskap kan bare overtas sammen med eiendomsrett til hus i samme område.

Medlemmenes innskudd utgjør kr. 10000 per år, fordelt på 4 deler: kr. 2500 per kvartal.

§ 5 Lagets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av generalforsamlingen og styret innenfor vedtektene.

§ 6 Lagets styre skal bestå av leder, kasserer og styremedlem, som velges av og blant huseierne og eiernes husstandsmedlemmer. Styret og styrets leder velges av generalforsamlingen for ett år om gangen.
Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er tilstede

Huseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.

§ 7 Lagets regnskap revideres av revisor som velges av generalforsamlingen.

§ 8 Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned etter skriftlig innkalling som sendes huseiere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes.

Saker som huseiere ønsker behandlet på ordinær generalforsamling må være styret i hende senest 8 dager før generalforsamling avholdes.
Bare de saker som er nevnt i innkallelsen behandles.

§ 9 På ordinær generalforsamling skal følgende behandles:

1. **Godkjennelse av innkalling og saksliste**
2. **Valg av møteleder og referent**
3. **Styrets beretning**
4. **Regnskap med revisjonsberetning**
5. **Forslag fra styret**
6. **Innkomne forslag**
7. **Budsjettforslag**
8. **Fastsettelse av kontingent**
9. **Valg av styre og revisor**

§ 10 På generalforsamlingen har hver huseier en stemme. Huseierne kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av en annen huseier eller husstandsmedlem.

En huseier/husstandsmedlem kan bare møte med en fullmakt som må være skriftlig. Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, unntak fremgår av § 11 og 12. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme Votering skal skje skriftlig hvis en stemmeberettiget forlanger det.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes hvis styret, revisor eller minst 1/10-del av medlemmene krever det. Innkallelsen må skje med minst 8 dagers varsel til huseierne. Forøvrig gjennomføres møtet som en ordinær generalforsamling.

§ 11 Huseierne betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamling. Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere bestemt beløp, begrenset oppad til to ganger kontingent pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme. Generalforsamlingen kan videre med 3/4 flertall, vedta låneopptak og pantsettelse/salg av lagets eiendom, samt pålegge huseierne økonomiske forpliktelser, utover det beløp som er nevnt ovenfor. Beslutning som krever ¾ flertall kan ikke iverksettes før det har gått 10 dager etter at møtereferat er utsendt til samtlige medlemmer og godkjent.

§ 12 Endring av vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling med 2/3 flertall av de fremmøtte med stemmerett.

FERDIGATTEST

Ås bygningsvesen
1430 Ås

16. november 1973.

Innflyttingstillatelse

I møte i Ås Bygningsråd den 19. januar 1972 fikk A/L Ås BBL godkjent byggeplaner for rekkehus "LMN-3" nr. 46-47 og 48 på gnr. 73 bnr. 162 i Ås.

Rekkehuset ble registrert den 27. november 1972 under Jnr. 2046/72, og arbeidet ble satt igang straks etter.

Ved kontroll den 8. november 1973 var hus nr. 48 fullført bortsett fra noe mindre utvendig arbeid - adkomstveier, terrengbehandling m.v.

Tomt til de enkelte hus er ikke utmålt fra fellesarealet.

Bygget grunnflate pr. leilighet	: 101,6 m2
Leieareal til beboelse pr. leilighet	: 94,2 "

Innflyttingstillatelse meddeles herved.

Når de resterende arbeider er utført vil ferdigattest bli gitt.

Halvard Haug
bygn.og reg.sjef

Anker Opdahl
byggekontrollør

Ås bygningsvesen
1430 Å.

29.november 1973

INNFLYTTINGSTILLATELSE

I møte i Ås bygningsråd den 19. januar 1972 fikk A/L Ås BBL godkjent byggeplaner for rekkehus "LMN" nr. 46-47 og 48 på gnr. 73 bnr. 162 i Ås.

Rekkehuset ble registrert den 27. november 1972 under Jnr. 2o46/72, og arbeidet ble satt i gang straks etter.

Ved kontroll den 16. november 1973 var hus nr. 47 fullført bortsett fra noe mindre utvendig arbeid - adkomstveien, terrengbehandling.

Tomt til de enkelte hus er ikke utmålt fra fellesarealet.

Bygget grunnflate pr leilighet	lol,6 m^2
Leieareal til beboelse "	94,2 "

Innflytillatelse meddeles herved.
Når de resterende arbeider er utført vil ferdigattest bli gitt.

Halvard Haug
bygn.-og reg.sjef

Anker Opdahl
Anker Opdahl
byggekontrollør

Ås bygningsvesen
1430 Ås

12. desember 1973

Innflyttingstillatelse

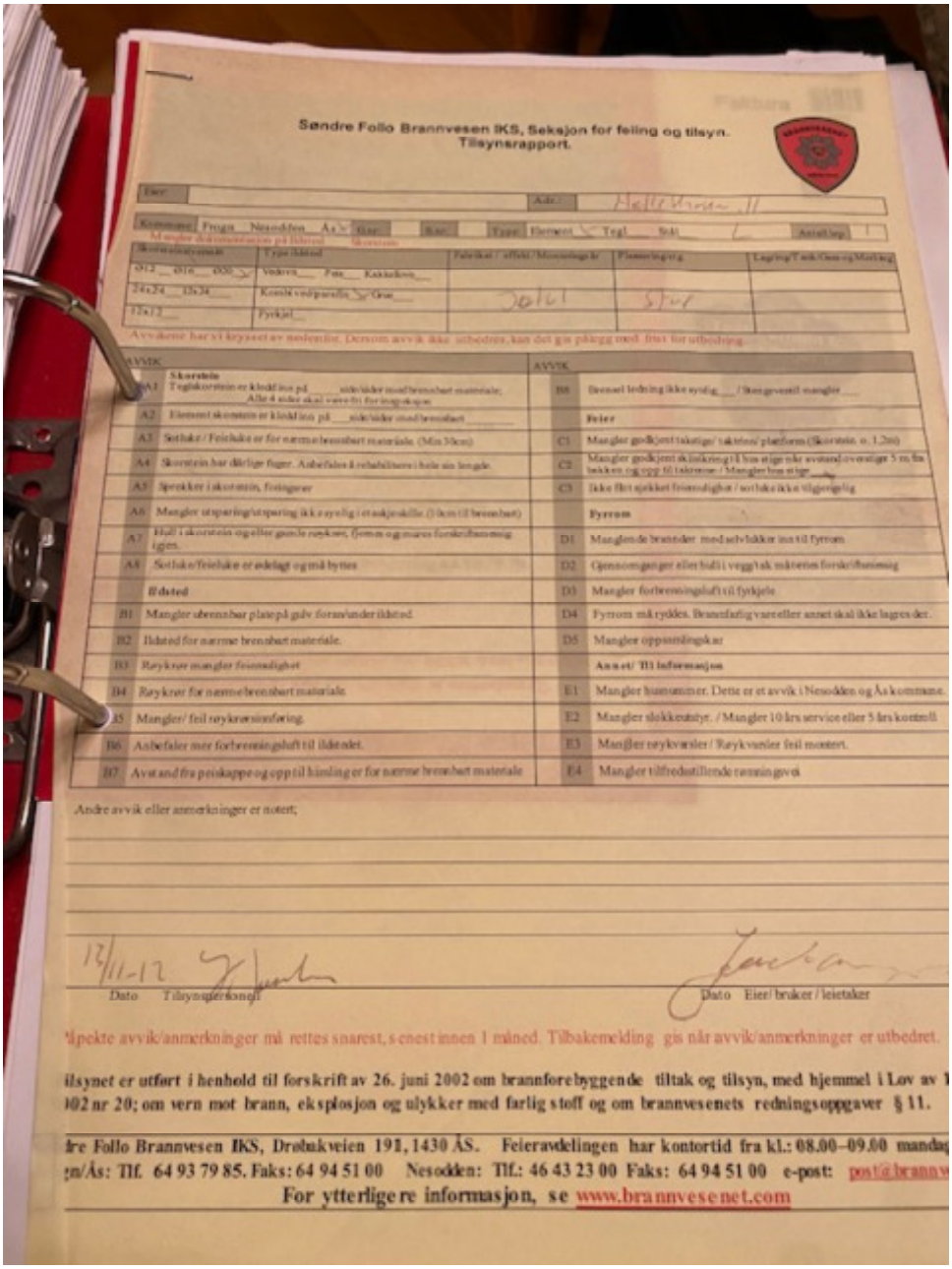
I møte i Ås Bygningsråd den 19. januar 1972 fikk A/L Ås BBL godkjent byggeplaner for rekkehus "LMN" nr. 46, 47 og 48 på gnr. 73 bnr. 162 i Ås.
Rekkehuset ble registrert den 27. november 1972 under Jnr. 2046/72, og arbeidet ble satt igang straks etter.
Ved kontroll den 7. desember 1973 var hus nr. 46 fullført bortsett fra noe mindre utvendig arbeid - adkomstveier, terrengbehandling m.v.
Tomt til de enkelte hus er ikke utmålt fra fellesarealet.

Byggets grunnflate pr. leilighet : 101,6 m2
Leieareal til beboelse pr. leilighet : 94,2 "

Halvard Haug
bygn.og reg.sjef

Anker Opdahl
byggekontrollør

TILSYNSRAPPORT VEDR FEIING OG TILSYN FRA SØNDRE



Søndre Follo Brannvesen IKS, Seksjon for feiing og tilsyn.
Tilsynsrapport.

Eier: Adr.: Hellerudveien 11

Kommune: Frogn Nesodden Ås Gnr: Bnr: Type: Element Trgl Stål Antall leilig: 1

Skorsteinsløpsvennlig Type ildsted Feie/skaf / utløst / Merkeinnlegg dir Plassering e.g. Lagring/Tank/Gass-og Miscl.leg

Ø12 Ø16 Ø20 Vedovn Peis Kakkelovn

24x24 15x34 Kombi vedl/gass/ol. Gass

12x12 Fyrkjel

Stue Stue

Avvikene har vi skrevet av nedenfor. Dersom avvik ikke utbedres, kan det gis pålegg med frist for utbedring.

AVVIK		AVVIK	
	Skorstein	B5	Elektrisk ledning ikke synlig: / Stengeventil mangler
A1	Teglskorstein er kledd inn på side/sider med brennbart materiale; Alle 4 sider skal være fri for inngrep/skjul		**Feier**
A2	Element skorstein er kledd inn på side/sider med brennbart	C1	Mangler godkjent takstige/ taktrinn/ plattform (Skorstein. o. 1,2m)
A3	Sotluke / Feieluke er for nærme brennbart materiale. (Min 30cm)	C2	Mangler godkjent sikkerhetsgjerde/ Hus stigende avstand overstiger 5 m fra bakken og opp til takrenne / Mangler hus stige
A4	Skorstein har dårlige fuger. Anbefales å rehabiliteres i hele sin lengde.	C3	Ikke fritt sjekket fremkomlighet / sot luke ikke tilgjengelig
A5	Sprekker i skorstein, forsigøver		**Fyrrom**
A6	Mangler utsparing/utsparing ikke synlig i et askjeskille (10cm til brennbart)	D1	Manglende brannteder med selvlukker inn til fyrrom.
A7	Hull i skorstein og/eller gamle røykrør, fjernes og murers forskriftsmessig igjen.	D2	Gjennomganger eller hull i vegg/tak måtenes forskriftsmessig
A8	Sotluke/Feieluke er ødelagt og må byttes	D3	Mangler forbrenningsluft til fyrkjele
	Ildsted	D4	Fyrrom må ryddes. Brannfarlig vare eller annet skal ikke lagres der.
B1	Mangler ubrennbar plate på gulv foran/under ildsted.	D5	Mangler oppstendingskar
B2	Ildsted for nærme brennbart materiale.		**Annet/ Til informasjon**
B3	Røykrør mangler festeanordninger	E1	Mangler husnummer. Dette er et avvik i Nesodden og Ås kommune.
B4	Røykrør for nærme brennbart materiale.	E2	Mangler slokkeutstyr. / Mangler 10 års service eller 5 års kontroll
B5	Mangler/ feil røykrørsinnføring.	E3	Mangler røykvarsler / Røykvarsler feil montert.
B6	Anbefaler mer forbrenningsluft til ildstedet.	E4	Mangler tilfredsstillende rømningsvei
B7	Avstand fra peiskappe og opptil kledninger for nærme brennbart materiale		

Andre avvik eller anmerkninger er notert;

12/11-12
Dato Tilsynsperson

Dato Eier/ bruker / leietaker

Påpekte avvik/anmerkninger må rettes snarest, senest innen 1 måned. Tilbakemelding gis når avvik/anmerkninger er utbedret.

Tilsynet er utført i henhold til forskrift av 26. juni 2002 om brannforebyggende tiltak og tilsyn, med hjemmel i Lov av 1
2002 nr 20; om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver § 11.

Søndre Follo Brannvesen IKS, Drøbakveien 191, 1430 ÅS. Feieravdelingen har kontortid fra kl.: 08.00–09.00 mandag
Ås: Tlf. 64 93 79 85. Faks: 64 94 51 00 Nesodden: Tlf.: 46 43 23 00 Faks: 64 94 51 00 e-post: post@brannv

For ytterligere informasjon, se www.brannvesenet.com

SIKRINGSSKAP H11 - SAMSVARSERKLÆRING

user! BS7671:2001, Requirements for Electrical installations.
If earth fault tripping then flag has to be blue!

KURSFORTEGNELSE

Installatør	Anl Nr: Hellekroken 11	ADVARSEL
Presterud & Riiser Elektro As Tlf 64982770	Inntakskabel mm2 3x25mm2 cu	Anleggseier er ansvarlig for at anlegget til enhver tide er i forsvarlig stand etter gjeldene krav

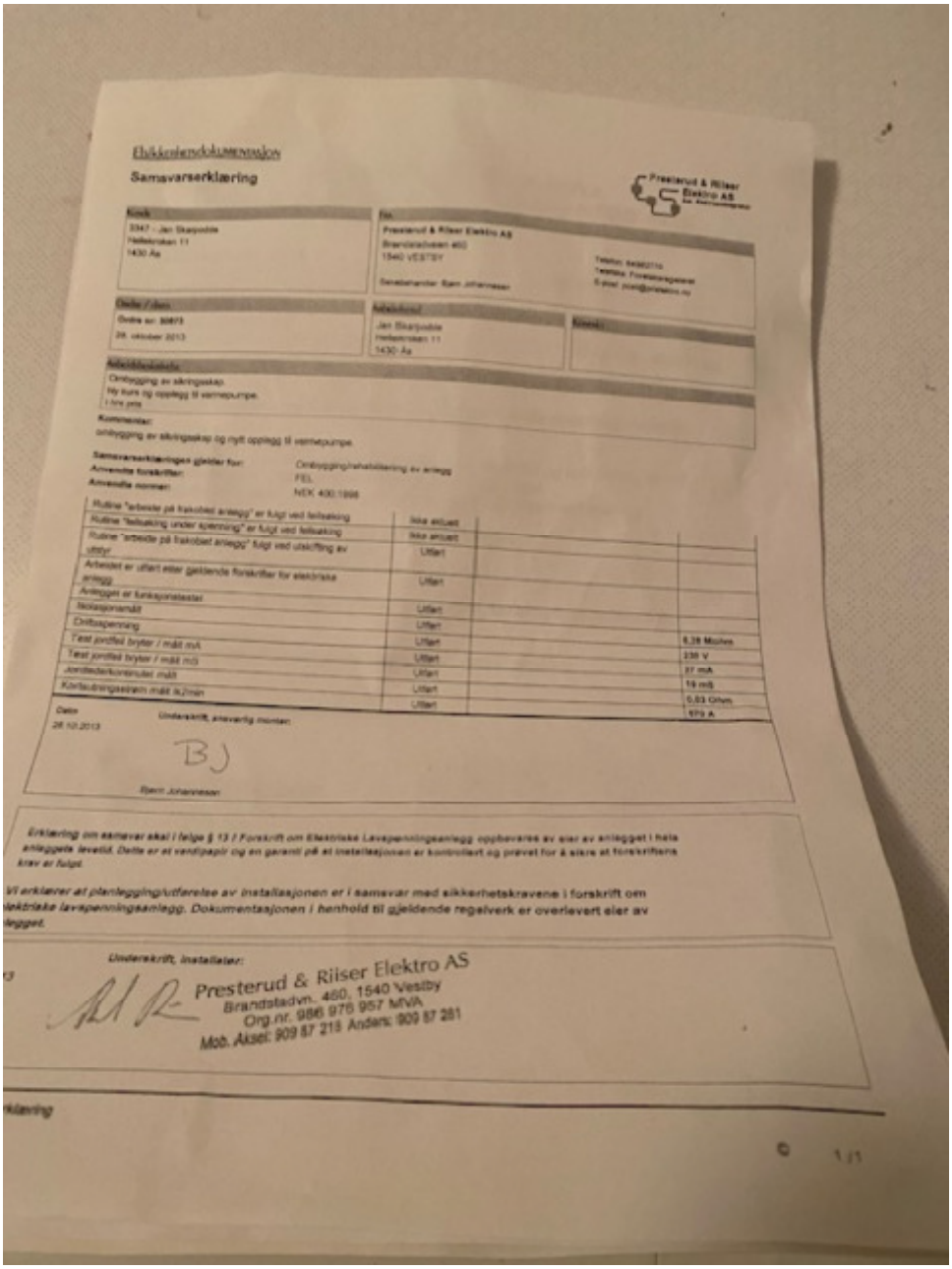
Kortslutningsytelse fordelingen:	Jordingselektrode (type/sted):	Øvrige utstyrsenheter: (f.eks ringetrafo, oversp vern.....)
		Ringetrafo og overspenningsvern

Kurs nr	Kursfortegnelse	Amp	Karakt/Inst vern	Kabel mm2	Kabel lengde	Jordfeil bryter
1	Hovedsikring	3x40	OV	3x10		
2	Overspenningsvern					
3	Ringetrafo					
4	Lys og stikk stue og kjøkken	2x10	C	2x1,5		30mA
5	Lys og stikk kjeller og utebod	2x10	C	2x1,5		30mA
6	Lys og stikk soverom	2x10	C	2x1,5		30mA
7	Komfyr, bereder, vaskemaskin	2x20	C	2x4		30mA
8	Lys og stikk bad, wc, vindfang og utelys	2x10	C	2x1,5		30mA
9	Lys og stikk soverom og spisekrok	2x10	C	2x1,5		30mA
10	Oppvaskmaskin, stikk og varme vaskerom og VVB	2x16	C	2x2,5		30mA
11	Stikk ute for varmepumpe	2x16	C	2x2,5		30mA
12	res					
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						

STANSEfabrikken

Stansefabrikken Fredrikstad AS
Øraverlen 23, N-1630 Gamle Fredrikstad
Tel 69 35 82 00 / Fax 69 35 82 01


Din nye strømmåler
Informasjon og veiledning
Automatiske strømmålere
Hafslund
Nett



Elektroinstallasjonsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Presterud & Riiser Elektro AS for Kontrollansvar

Kunde	Fra
3347 - Jan Skarjodde Hellestrøken 11 1430 Ås	Presterud & Riiser Elektro AS Brandstadvegen 460 1540 VESTBY Servicetekniker: Bjørn Johannesen Telefon: 64902110 Telefaks: Foretaksregisteret E-post: post@prelektro.no

Ordre / Dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 30873 29. oktober 2013	Jan Skarjodde Hellestrøken 11 1430 Ås	

Arbeidsbeskrivelse:
Ombygging av sikringsskap
Ny kurs og oppkjøp til varmepumpe.
I fire pris

Kommentar:
ombygging av sikringsskap og nytt oppkjøp til varmepumpe.

Samsvarserklæringen gjelder for: Ombygging/rehabilitering av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:1999

Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonsteste	Utført		
Isolasjonsmål	Utført		0,28 Mohm
Driftsspenning	Utført		230 V
Test jordfeil bryter / mål mA	Utført		27 mA
Test jordfeil bryter / mål mS	Utført		19 mS
Jordtesterkontrollert målt	Utført		0,03 Ohm
Kortslutningsstrøm målt Ik2/min	Utført		970 A

Dato: 29.10.2013
Underskrift, ansvarlig montør:
BJ
Bjørn Johannesen

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Underskrift, installatør:
Presterud & Riiser Elektro AS
Brandstadvn. 460, 1540 Vestby
Org.nr: 986 976 957 MVA
Mob. Aksel: 909 87 218 Anders: 909 87 281

Klæring

© 1 / 1

ELSIKKERHET TILSYNSSSAK AVSLUTTET 2015

Hafslund Nett

Jan Skarpodde
Hellekroken 11
1430 ÅS

SAK AVSLUTTET

Anleggseier: Jan Skarpodde Hellekroken 11 1430 ÅS	**Nettkunde:** Jan Skarpodde Hellekroken 11 1430 ÅS	**Målepunktid.** 707057500032077606	**Rapportnr:** **4014437**
Anleggsadresse: Hellekroken 11 1430 ÅS	**Målernr:** 83104952	**Inspektør** Andreas Nilsen	**Utskriftsdato:** 09.12.2015
		Kontroll dato 08.12.2015	**Kontrolltype:** Periodisk kontroll bolig

Melding om avsluttet tilsynssak

Vi viser til tilsynsbesøk hos deg den 08.12.2015 i: Hellekroken 11 1430 ÅS

Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket.

Dersom noe er uklart, vennligst ta kontakt på e-post elsikkerhetnorge@hafslund.no eller telefon 62561450.
Husk å oppgi rapportnummer **4014437**.

Med vennlig hilsen
Elsikkerhet Norge AS

Andreas Nilsen
Elsikkerhetsingeniør

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hellekroken 11
Gnr. 73 Bnr. 334 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0043

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Helle Borgund
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 90 13 71 06
E-post: helle.borgund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater