

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hilda Magnussens vei 8 B, 1459 NESODDEN

 NESODDEN kommune

gnr. 1, bnr. 47

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 19148-1614

Referansenummer: EP5764

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref:



 **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jon Atle Solberg

Uavhengig Takstingeniør

jas@th1.no

948 28 631



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje fra 1990.

Leiligheten har en normal standard, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er oppført i tilknytning til boligen.
Boden ble målt til ca. 3m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Rekkehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Platting på mark utført i impregnerte konstruksjoner og impregnerte terrassebord.
Terrassen ble målt til ca. 20m2.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Det er ikke montert ildsted.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Det er i 2010 lagt nye fliser over et eldre linoleumsbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og pex-rør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert i kjøkkeninnredningen.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler
Håndslukker og røykvarsler

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

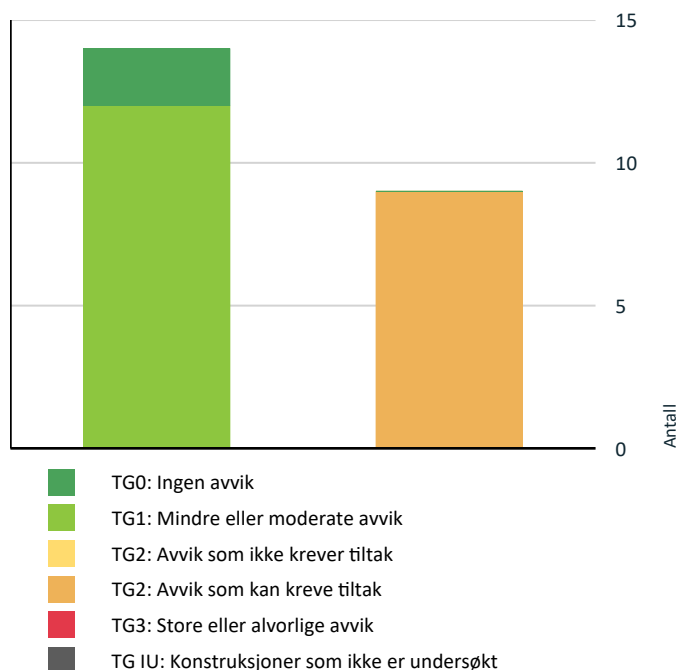
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Dette er en felles konstruksjon hvor utbedringskostnaden ligger på borettslaget. Utbedringene blir utført i et større omfang for hele, eller deler av konstruksjonene, i regi av borettslaget.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.

Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne.

Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon,

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Slukrist er ikke tilstrekkelig festet til gulv.

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

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

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

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

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

Automatsikringer og fjernavleststrømmåler

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1990

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Dette er en felles konstruksjon hvor utbedringskostnaden ligger på borettslaget. Utbedringene blir utført i et større omfang for hele, eller deler av konstruksjonene, i regi av borettslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette kan medføre økte kostnader i fellesutgiften. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter og planer for reparasjon og vedlikehold.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.

Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne.

Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på mark utført i impregnerte konstruksjoner og impregnerte terrassebord.

Terrassen ble målt til ca. 20m2.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er ikke montert ildsted.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Det er i 2010 lagt nye fliser over et eldre linoleumsbelegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Slukrist er ikke tilstrekkelig festet til gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Slukrist må festes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og pex-rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

! 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.

Automatsikringer og fjernavleststrømmåler

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er lite informasjon om el-anlegget
Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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 el-tilsyn) 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.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Håndslukker og røykvarsler

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2013

Kommentar

Ferdigattest

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er en halvpart av en dobbel garasje.

Garasjen er oppført med en støpt plate på mark, med et skift med lecablokker i en ringmur.

Veggene er bindingsverks konstruksjon med liggende malt kledning.

Saltak med betongtakstein.

Garasjen har en elektrisk kjøreport.

Garasjen har en normal standard.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

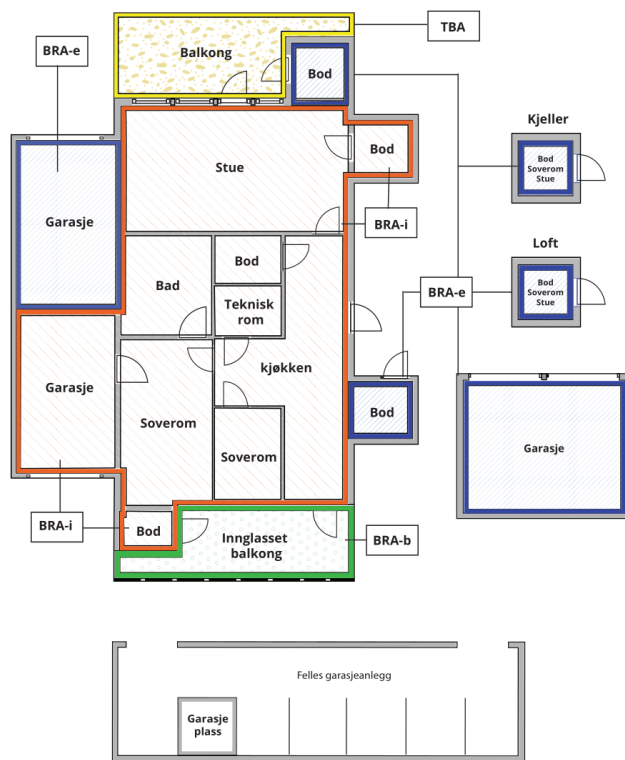
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70	3		73	20
SUM	70	3			20
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
Leiligheten ble målt til 69,9m².
Utvendig bod ble målt til 3,1m².
Innvendig bod ble 2,1m².
Terrassen ble målt til 19,7m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstillende sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
Garasjen ble målt til 19,3m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	68	2
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Jon Atle Solberg	Takstingenør
	Rune Knutsmoen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	47		0	18365.6 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Hilda Magnussens vei 8 B

Hjemmelshaver

Nesodden Kommune, Ekelund Borettslag

Kommentar

Fellestomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EKELUND BORETTSLAG	953068850			Knutsmoen Kåre, Knutsmoen Malki

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Nesodden ca. 4,5 km fra Nesoddtangen.
Nærhet til butikker og flere service tilbud.
Kort vei til sjøen og fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Ekelund borettslag med andel nr. 26 i Hilda Magnussensvei 8B
Leilighet tilhørende Kåre Knutsmoen, ved Rune Knutsmoen
Boligen er prisregulert. Prisopplysningene er gitt av forretningsfører USBL.
I følge vedtektene er høyeste lovlige overdragelses pris justert etter konsumprisindeks, korrigert for påkostninger og slitasje.

Månedlige fellesutgifter er kr 2 900 pr.dd.- 31.08.2024 oppgitt av USBL.

Leiligheten er normalt vedlikeholdt, med normal overflate slitasje, alder tatt i betraktning.

Av påkostninger gjort av borrettslaget ble det opplyst:
Ingen.

Høyeste tillatte omsetningspris ekskl. fellesgjeld og påkostninger/slitasje er pt:
konsumprisindeksen regulert prisstigning kr. 1 496 000.-
+ Andelens andel disponible midler siste årsregnskap kr. 55 074.-
- Andel fellesgjeld: kr 0.-

Total pris i kr = 1 551 074.-

Tillegg for påkostninger som er utført av eier.
Oppgitte priser er korrigert for elde og slitasje. Garasje er oppført på fellestomten og prisen er korrigert for dette.
Oppføring av en halvpart av en garasje - kr 8 000*19m² = kr 1 52 000.-
Restverdi for varme folie/kabler i gulv - kr 15 000.-
Totalt tillegg = kr 167 000.-

Fradrag for elde og slitasje.
Fradrag for slitasje på terrasse - kr 15 000,-
Totalt fradrag = kr 15 000.-

Takst/ salgssum kr. 1 703 074.-

Oppvarming av boligen

Leiligheten blir oppvarmet med varmefolie i gulv og elektriske varmeovner.
Det er elektriske varmekabler i gulv på badet.

Opplysninger gitt av rekvirent

Dødsbo.
Eid boligen siden 2010.
Lagt ny varmefolie i gulver og lagt ny parkett i alle rom i 2010, utenom det lille soverommet og bod.
Nytt kjøkken i 2010.
Overflater ble malt i 2010.
Overflater på bad ble lagt nye i 2010.
Oppført garasje i 2013.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	19.09.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.09.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått		Nei
Eier	26.09.2024	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Makspris vurdering - USBL	19.09.2024	Oversendt pr mail	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EP5764>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 05.11.24 Side 1 av 2

Ekelund Borettslag	Vår ref.:	2327/26	Fødselsdato eier:	23.02.1935
Hilda Magnussens vei 8 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1459 NESODDEN	Eiere:	Kåre Knutsmoen		
Organisasjonsnr: 953 068 850	Andelsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 900

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

2 900

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	810 215,86	Klient gj. s. årsoppg.: 258 660

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11918535, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 05.11.2024: 219 861

Andel av saldo: 0

(siste termin 30.12.2028)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale lånet den 15. juni og 15. desember, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Gerhard Schmidt Eriksen

Adresse: Hilda Magnussens vei 10 C

Postnr/-sted: 1459 NESODDEN

Telefon: Mob.: 48246832

E-post: ekelund@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.11.2024

Utestående saldo: 9 305,57

Felleskostnader: 9 305,57 Restanse: 9 305,57

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 390
Annen formue:	55 074	Utgifter:	0	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	193 900
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990

Gårds/bruksnr: 1/47

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 18365.6

Årlig festeavgift: 01

Avg. reguleres: <ukjent>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 05.11.24 Side 2 av 2

Ekelund Borettslag	Vår ref.:	2327/26	Fødselsdato eier:	23.02.1935
Hilda Magnussens vei 8 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1459 NESODDEN	Eiere:	Kåre Knutsmoen		
Organisasjonsnr: 953 068 850				

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP587417

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje: 0 Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringsstype: Ingen ()
Systemlås: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet
Ansiennitetsregler: 1 - Beboer i borettslaget
2 - Eldrebo/Nesodden kommune. Se vedt

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Tildeling: Andelseiere må være over 55 år og medlem av Boligbyggelaget Usbl. Denne bolig tildeles av Nesodden kommune eller av Boligbyggelaget Usbl etter ansiennitet på medlemsliste for Eldrebo. Andelseier skal selv bo i boligen. Andeler som tildeles etter medlemskap i Eldrebolisten: 4,5,6,7,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43 og 44. Tilsammen 26 stk. Andeler som tildeles av Nesodden kommune: 1,2,3,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 og 22. Tilsammen 18 stk.

Dyrehold: Kontakt styreleder.

Garasje/parkering: Oppstillingsplass/garasje følger boligen.

Forkjøpsrett: Ja. Les vedtektenes se § 3 nøy. Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Usbl avklarer forkjøpsretten. Det påløper et forkjøpsrettsgebyr iht. Usbl prislister ved benyttelse av forkjøpsretten.

Det er IN-ordning i borettslaget. Dette betyr at kapitalkostnadene (renter og evt. avdrag) reguleres hvert kvartal ettersom renten fra banken endres. Mulighet for innbetaling medio juni og medio desember. Forretningsfører må kontaktes 20 dager i forkant.

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

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

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

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



INNKALLING 2024

Ekelund Borettslag

Fredag 19.04.2024 kl. 14:00
Ekelund seniorsenter

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ekelund Borettslag

Tid og sted: Fredag 19.04.2024 kl. 14:00 - Ekelund seniorsenter

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring §2-3 (3)
- 5.2 Vedtektsendring § 8-1 Styret

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret vedtar å foreslå for generalforsamlingen at det årlige honoraret til styret økes til kr. 60.000,-. Varamedlemmer mottar kr. 500,- pr møte de deltar i.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes pluss kr 500,- pr møte varamedlemmer deltar i.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring §2-3 (3)

Nåværende ordlyd:

Det kan ikke skje overdragelse ved arv eller på annen måte til familiemedlemmer eller andre, bortsett fra gjenlevende ektefelle/samboer som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde. Barn over 55 år (se pkt. 12-1 Dispensasjon) kan overta andelen uten å ha tilhørt samme husstand de 2 siste år.

Forslag til ny ordlyd:

Gjenlevende ektefelle/samboer som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde kan få overdradd andelen til seg. Barn over 55 år har også anledning til å overta andelen når forelder som er andelseier dør, etter dispensasjonsregelen § 12-1 (1).

Avstemmingsregler: 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Nesodden kommune og Boligbyggelaget Usbl, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

Forslag til vedtak: Ny ordlyd godkjennes.

5.2 Vedtektsendring § 8-1 Styret

Nåværende ordlyd:

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder og 1 styremedlem samt 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene skal være 2 år. Dette skal rulleres slik at styreleder og 1 styremedlem samt 2 varamedlemmer velges det ene året, året deretter velges 1 styremedlem og nestleder og 2 varamedlemmer. Dette gjøres gjeldende fra og med årsmøtet 2013. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til ny ordlyd:

8-1 Styret

- (1) *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.*
- (2) *Alle styrets medlemmer skal velges for to år av gangen, og det bør påses at ikke alle står på valg samme år. Ved stemmelikhet når saker skal avgjøres, teller styreleders stemme dobbelt.*
- (3) *Styret skal velges av generalforsamlingen, som også velger styreleder ved særskilt valg.*

Forslag til vedtak: Ny ordlyd godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Trond Gerhard Schmidt Eriksen
Styremedlem, Anne Spone
Varamedlem, Annie Gisvold
Varamedlem, Atle Andre Olaussen

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det må velges ett nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmene er på valg.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utpeke delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 122 894	2 594 585
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	490 995	-281 044
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-51 732	-51 734
Endringer i andre langsiktige poster	-138 907	-138 913
B. Årets endring disponible midler	300 356	-471 691
C. Disponible midler	2 423 251	2 122 894
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 481 242	2 300 685
Kortsiktig gjeld	-57 991	-177 791
C. Disponible midler	2 423 251	2 122 894

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

Resultatregnskap 2023 Ekelund Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 591 889	1 586 990	1 587 000	1 593 000
Sum leieinntekt		1 591 889	1 586 990	1 587 000	1 593 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	5 000	0
Sum annen inntekt		0	0	5 000	0
Sum inntekt		1 591 889	1 586 990	1 592 000	1 593 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	26 123	7 050	22 182	22 700
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	36 910	20 009	20 000	53 000
Kommunale avgifter/renovasjon		560 931	462 271	450 000	550 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	5	119 911	1 050 366	435 000	295 000
Revisjonshonorar		6 026	5 639	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		98 345	95 573	99 000	104 000
Andre honorar		21 727	18 914	20 000	20 500
Kontorkostnad		3 174	1 657	4 000	4 000
TV/bredbånd		179 610	145 380	166 000	191 000
Kontingent og gaver		13 975	13 200	14 000	14 000
Forsikring		173 741	151 679	175 000	182 000
Andre kostnader		1 419	1 395	5 000	5 000
Sum kostnad		1 291 891	2 023 133	1 472 182	1 503 700
Driftsresultat før IN		299 997	-436 143	119 818	89 300
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		138 907	138 913	0	0
Driftsresultat etter IN		438 904	-297 231	119 818	89 300
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 140	20 329	0	17 000
Rentekostnad		9 049	4 143	4 000	10 000
Netto finansposter		-52 091	-16 187	4 000	-7 000
Årsresultat		490 995	-281 044	115 818	96 300
Overført til/fra annen egenkapital		490 995	-281 044	0	0
SUM OVERFØRINGER		490 995	-281 044	0	0

Balanse 2023 Ekelund Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	28 387 605	28 387 605
Sum anleggsmidler		28 387 605	28 387 605
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 154	0
Forskuddsbetalte kostnader		111 635	214 062
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 366 453	2 086 624
Sum omløpsmidler		2 481 242	2 300 685
SUM EIENDELER		30 868 847	30 688 290

Balanse 2023 Ekelund Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 966 660	17 475 665
Sum opptjent egenkapital		17 966 660	17 475 665
Sum egenkapital	6	17 971 060	17 480 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	258 660	310 392
Borettsinnskudd		11 886 600	11 886 600
IN nedbetalt fellesgjeld	7	694 535	833 442
Sum langsiktig gjeld		12 839 795	13 030 434
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 306	177 788
Skyldig off. myndigheter		528	0
Annen kortsiktig gjeld		3 157	3
Sum kortsiktig gjeld		57 991	177 791
Sum gjeld		12 897 786	13 208 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 868 847	30 688 290
Pantstillelser	8	12 839 795	13 030 434

Sted: _____ Dato: _____

Trond Gerhard Schmidt Eriksen
Styreleder

Anne Spone
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 531 200	1 531 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	9 057	4 081
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	51 631	51 708
Sum	1 591 889	1 586 990

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønssystemet	12 000	0
5150 Påløpne feriepenger	1 716	0
5360 Honorarer fra lønssystemet	3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	7 050
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	242	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	50 000	50 000
Sum	76 123	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,01.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 226 365
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 226 365
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	2 838 760
Bokført verdi pr.31.12:	28 387 605
Anskaffelsesår :	1990
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 44 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 1 , b.nr 47 i Nesodden kommune. Eiertomt på 18 365,6 kvm og utgjør kr. 5 109 769 av byggets verdi.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587417.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrtryddelse	18 133	0
6392 Containerleie/tømming	18 778	20 009
Sum	36 910	20 009

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	27 113	61 945
6605 Vedlikehold fellesanlegg	38 305	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	18 659	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	10 248
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	961 888
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	3 136
6648 Vedlikehold dører og porter	35 835	3 149
Sum	119 911	1 050 366

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

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 400	0	4 400
Sum innskutt egenkapital	4 400	0	4 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 475 665	490 995	17 966 660
Sum opptjent egenkapital	17 475 665	490 995	17 966 660
Sum egenkapital	17 480 065	490 995	17 971 060

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank Nybygg
Formål:	
Lånenummer:	11918535
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	1990
Rentesats:	3.854 %
Beregnet innfridd:	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	8 800 000
Lånesaldo 01.01:	310 392
Avdrag i perioden:	51 732
Lånesaldo 31.12:	258 660
Andelssaldo 01.01:	833 442
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	138 907
Andelssaldo 31.12:	694 535
Sum pantegjeld for lån:	953 195

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11918535	2	12 778	25 556
	16	12 777	204 432
	3	7 353	22 059
	1	6 610	6 610

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 8 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	953 195
Innskuddskapital	11 886 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	12 839 795
Bokført verdi av pantsatt eiendom	28 387 605

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 12 276 000.

Resultat og balanse med noter for Ekelund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekelund Borettslag

Styreleder	Trond Gerhard Schmidt Eriksen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Anne Spone (sign.)	28.02.2024

Til generalforsamlingen i Ekelund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-01 08:08:16 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Ekelund Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trond Gerhard Schmidt Eriksen
Styremedlem, Anne Spone
Varamedlem, Annie Gisvold
Varamedlem, Atle Andre Olaussen

Styret i Ekelund Borettslag består av 1 kvinne og 1 mann.

Virksomhetens art

Ekelund Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ekelund Borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 953068850
Ekelund Borettslag består av 44 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Ekelund Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587417. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Ekelund Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets sammensetning 2024/2025

Styret foreslår slik sammensetning fom april 2024:

- Trond S. Eriksen fortsetter som styreformann
- Anne Spone fortsetter som styremedlem
- Helge Haftun velges som nytt styremedlem
- Annie Gisvold velges som varamedlem

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Ekelund Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Fredag 19.04.2024 kl. 14:00 - Ekelund seniorsenter

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ekelund Borettslag fredag 19.04.2024 kl. 14:00 - Ekelund seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Trond Gerhard Schmidt Eriksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 23

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret vedtar å foreslå for generalforsamlingen at det årlige honoraret til styret økes til kr. 60.000,-. Varamedlemmer mottar kr. 500,- pr møte de deltar i.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes pluss kr 500,- pr møte varamedlemmer deltar i.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring §2-3 (3)

Nåværende ordlyd:

Det kan ikke skje overdragelse ved arv eller på annen måte til familiemedlemmer eller andre, bortsett fra gjenlevende ektefelle/samboer som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde. Barn over 55 år (se pkt. 12-1 Disposisjon) kan overta andelen uten å ha tilhørt samme husstand de 2 siste år.

Forslag til ny ordlyd:

Gjenlevende ektefelle/samboer som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde kan få overdradd andelen til seg. Barn over 55 år har også anledning til å overta andelen når forelder som er andelseier dør, etter disposisjonsregelen § 12-1 (1).

Avstemmingsregler: 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Nesodden kommune og Boligbyggelaget Usbl, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

Vedtak:

Ny ordlyd ble ikke godkjent.

Avstemming: 5 stemmer for.

5.2 Vedtektsendring § 8-1 Styret

Nåværende ordlyd:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder og 1 styremedlem samt 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene skal være 2 år. Dette skal rulleres slik at styreleder og 1 styremedlem samt 2 varamedlemmer velges det ene året, året deretter velges 1 styremedlem og nestleder og 2 varamedlemmer. Dette gjøres gjeldende fra og med årsmøtet 2013. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

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

Forslag til ny ordlyd:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Alle styrets medlemmer skal velges for to år av gangen, og det bør påses at ikke alle står på valg samme år. Ved stemmelikhet når saker skal avgjøres, teller styreleders stemme dobbelt.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen, som også velger styreleder ved særskilt valg.

Vedtak:

Ny ordlyd godkjent.

Avstemming: 22 stemmer for.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Trond G. S. Eriksen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Egil Haftun for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Annie Gisvold for 1 år.

Valgt ble: Atle Andre Olaussen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utpeke delegat.

Brita Marie Wærriø (sign) Trond G. S. Eriksen (sign)

Møteleder

Protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR EKElund BORETTSLAG

For å sikre boretthavere orden, ro og trivsel i hjemmet er det nødvendig å sette opp enkelte husregler. Hver enkelt boretthaver er ansvarlig for at disse blir fulgt.

1. Alminnelige ordensregler.

Boretthaverne plikter å holde sine hageanlegg i orden. Det er ikke tillatt å gjøre opp ild i borettslagets eiendom uten styrets tillatelse, det samme gjelder felling av trær.

Ved nyplanting av busker og trær skal det kun brukes vekster som maksimalt kan bli 3 meter høye.

2. Ro i leilighetene.

Det skal være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.06.00 på hverdager og til kl.09.00 på søn- og helligdager. Beboere som ønsker å holde fest hos seg bes ta kontakt med naboene i forveien slik at ergrelser unngås. Likeledes bør beboerne som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, opplyse sine naboer om grunnen til støyen og varigheten av den.

3. Sjøppel og renhold.

Follo Renovasjon sørger for tømning av restavfall hver 14 dag og papp og papir 1g. pr. mnd. Matavfall legges i grønne poser og knyte godt igjen og legges sammen med restavfall. Boretthaveren er selv ansvarlig for at det er lett tilgjengelig for Follo Renovasjon å hente restavfallet.

4. Snørydding.

Snørydding må foretas av hver enkelt boretthaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det område den enkelte benytter.

5. Sanitæranlegget.

Uvedkommende ting som kluter / sanitetsbind og matfett fra kjeler og panner som kan forårsake tilstopping må ikke kastes i klosettene.

Alle ledninger og alt utstyr forøvrig må behandles forsiktig. Staking av vasker og sluk besørges utført av borettsshaveren. Ved lengre fravær må stoppekranen stenges. Også strømtilførselen stenges av til varmtvannsbeholderen. Alle rom skal være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming o.l. er borettsshaveren selv ansvarlig for.

6. Dyrehold.

Det henvises til eget reglement.

7. Ferdsel.

Det er kun tillatt med nødvendig kjøring til leilighetene.

Borettsshaverne bes informere besøkende om at vi har egen gjesteparkeringsplass for biler.

8. Skader.

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dens foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

9. Forandring i leiligheten.

Dersom det skal gjøres fasadeforandring som foreks. innsetting av vinduer, utbygging av veranda, bygging av karnapp og andre utbygginger, må det søkes borettslagets styre og bygningsmyndighetene. Husbanken må også i visse tilfeller gi sin tilslutning før endring kan foretas.

Innvendige endringer må også anmeldes styret.

10. Generelt.

Meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller ifra den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten for Ekelund borettslag og vesentlig brudd på disse reglene kan betraktes som misligholdelse av leiekontrakten, se leiekontraktens § 12.2.

VEDTEKTER FOR EKELUND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer 953068850

Vedtatt av generalforsamlingen 19.4.1994.

Godkjent av Nesodden Boligbyggelag ved styrevedtak av 03.05.1994

Godkjent av Nesodden kommune 22.08.1995

Endret i generalforsamling 26. April 2005.

Godkjent Nesodden kommune 09.05.05 og Follo Boligbyggelag 04.05.05.

Endret i generalforsamling 13.04.2007.

Godkjent av Nesodden kommune 17.08.07 og Follo Boligbyggelag 17.04.07.

Siste endring vedtatt i generalforsamling 15.04.2011.

Godkjent av Nesodden kommune 09.05.2011 og Follo Boligbyggelag 27.06.2011.

Siste endring vedtatt i generalforsamling 19.04.2013.

Godkjent av Nesodden kommune 23.10.2013 og Boligbyggelaget Usbl 31.10.2013.

Siste endring vedtatt i generalforsamling 25.04.2014.

Siste endring vedtatt i generalforsamling 15.05.2015.

Siste endring vedtatt i generalforsamling 29.04.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ekelund borettslag er et andelslag bestående av 44 boliger som er planlagt og bygget for personer over 55 år.

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)Ekelund BRL ligger i Nesodden Kommune og har forretningskontor i Ski Kommune. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

(2)Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1)Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)Nesodden Kommune kan stå som eier av inntil 3 andeler.

For øvrig kan bare fysiske personer (enkelpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3)Andelseiere må være over 55 år og utpekt av Nesodden kommune eller av Boligbyggelaget Usbl etter ansiennitet på medlemsliste for Eldrebo. Andelseier skal selv bo i boligen. (se disp. adgang i 12-1)

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

2-2 Sameie i andel

(1)Bare ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Når andelseier dør eller på annen måte flytter ut, skal andelen med tilhørende borettsinnskudd overdras til en person som Nesodden kommune eller Boligbyggelaget Usbl peker ut.

(2) Boligbyggerlaget Usbl har ansvar for å tildele 26 av boligene etter ansiennitet på medlemsliste for Eldrebo.

(3) Det kan ikke skje overdragelse ved arv eller på annen måte til familiemedlemmer eller andre, bortsett fra gjenlevende ektefelle/samboer som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde. Barn over 55 år (se pkt. 12-1 Dispensasjon) kan overta andelen uten å ha tilhørt samme husstand de 2 siste år.

(4) Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(5) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 1-1 og 2-1 i disse vedtekter.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

(6) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gis vedkommende og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det er mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 20 dager etter at melding er mottatt.

(7) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som er nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

2-4 Prisfastsetting

(1) Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige prisen etter følgende bestemmelser:

- a) Kostprisen (innskudd + andel felles gjeld ved første gangs tildeling) oppjusteres med konsumprisindeksen med basis per august 1990.
- b) Det gis tillegg for andel av øremerkede og disponible midler ved siste årsskifte.
- c) Det gis tillegg for verdiheving eller fradrag for verdireduksjon (slitasje) av leiligheten etter takst fastsatt av takstmann godkjent av boligbyggelaget. Honorar til takstmann dekkes av selger.
- d) Til fradrag føres boligens restgjeld ved takseringstidspunktet.

(2) Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

(3) Andelseieren eller boet som skal overdra leiligheten har det fulle økonomiske ansvar for faste og øvrige utgifter til ny eier har overtatt.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Når andel overdras, har andelseiere i Ekelund borettslag forkjøpsrett slik at de to gruppene får forkjøpsrett innen de leilighetene deres andel tilhører, Eldrebos liste eller Nesodden kommune

Borettslagets styre skal, så snart en bolig blir ledig, informere andelseierne om at det er anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 20 dager. Det må skje skriftlig.

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

(3) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen.

(4) Ansienniteten regnes etter overdragelses dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i Boligbyggelaget Usbl, Eldrebo, ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.

(5) Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel/leilighet til rådighet for borettslaget eller kommunen, hvis det er kommunen som har tildelingsrett på gjeldende andel/leilighet.

Boligbyggelaget Usbl eller kommunen tildeler denne andel/leilighet etter regler i punkt 2.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) I områdeplanen er det angitt biloppstillingsplass for hver bolig, hvor andelseier kan sette opp garasje.

Planene skal være godkjent av styret, som kan fastsette retningslinjer for slik byggevirkksomhet.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

Garasje kan leies ut, fortrinnsvis til annen andelseier i Borettslaget. Utleie av garasje skal godkjennes av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Den enkelte andelseier skal selv betale forsikringspremie for garasje/carport.

Ved skade på garasje/carport må skaden dekkes av andelseier. Eventuell skade på husvegg dekkes av felles forsikring.

Fremtidig garasje/carport skal så langt som mulig bygges frittstående.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5)Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1)Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder og 1 styremedlem samt 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene skal være 2 år. Dette skal rulleres slik at styreleder og 1 styremedlem samt 2 varamedlemmer velges det ene året, året deretter velges 1 styremedlem og nestleder og 2 varamedlemmer. Dette gjøres gjeldende fra og med årsmøtet 2013. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret fører protokoll over styresakene. Protokoll/styrereferat godkjennes på etterfølgende styremøte.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er tilstede og minst tre stemmer for vedtaket.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Leder eller nestleder + et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Nesodden kommune og Boligbyggelaget Usbl, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12-1 Dispensasjon

(1) Styret kan dispensere fra bestemmelsene i § 1, 1. ledd og § 2,3. ledd når særlige grunner taler for det. For de leilighetene som kommunen disponerer, tilligger dispensasjonsretten kommunen etter at styret har gitt anledning til å uttale seg.

Kundemapper\Ekelund Borettslag Omarbeidede vedtekter 2016

REGLEMENT FOR DYREHOLD I EKELUND BORETTSLAG

1. Beboerne må ikke anskaffe eller gjenskaffe hund eller katt uten tillatelse fra styret.
2. Beboere som har hund eller katt før innflytting kan beholde denne forutsatt at dyret registreres i borettslaget før innflytting.
3. Det tillates kun en katt eller hund pr. husstand.
4. Hunde- og katteeiere har særlig ansvar for at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere, og at dyreholdet ikke medfører uhygieniske forhold i området.
5. Hundeeiere plikter å holde hundene i kort bånd så lenge hundene befinner seg utendørs innen borettslagets område.
6. Katteeiere plikter å holde katten inne om natten. Hunnkatter skal gis p-piller fra de er 6 måneder gamle. Hannkatter skal kastreres så snart de er kjønnsmodne.
7. Søknad om tillatelse til katt og hundehold samt meldinger om dyrehold ved innflytting sendes styret i borettslaget.
8. Før tillatelse til anskaffelse av hund eller katt gis, skal styret innhente uttalelser fra søkerens naboer. Innsigelser fra naboer kan være grunnlag for å nekte tillatelse.



Nesodden kommune

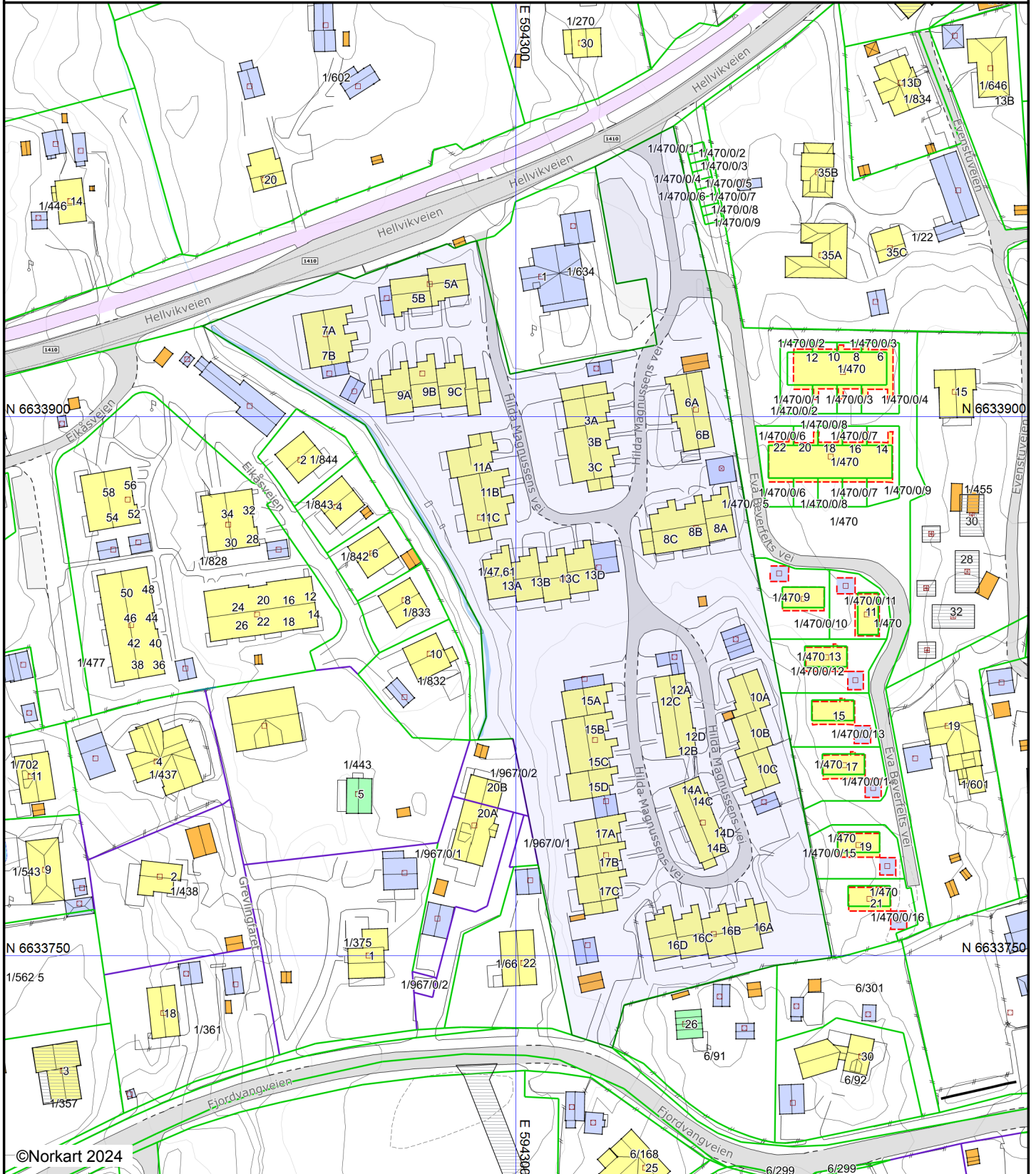
Grunnkart

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 8B
Dato: 05.11.2024
Målestokk: 1:1500



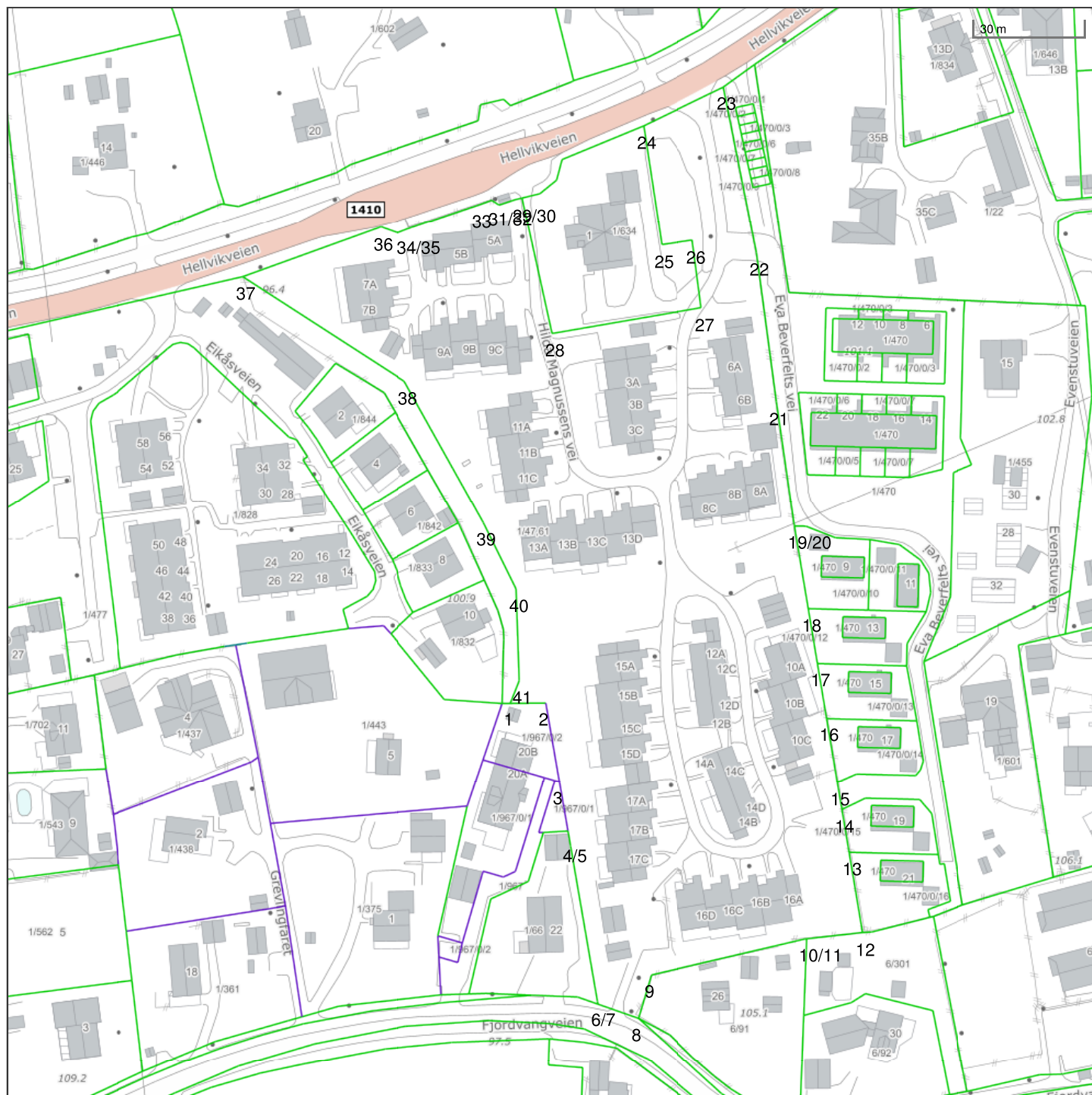
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeite	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomskart for eiendom 3212 - 1/47//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		18 204,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6633876	Øst	594313
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6633810,08	594289,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,68			
2	6633810,41	594299,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,75			
3	6633788,84	594303,46	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,99			
4	6633775,26	594306,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,85			
5	6633771,13	594306,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,21			
6	6633728,72	594315,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,24			
7	6633727,95	594315,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,78			
8	6633724,32	594326,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,83			
9	6633736,33	594330,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,45			
10	6633747,27	594372	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,30			
11	6633747,35	594372,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,60			
12	6633749,47	594387,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	15,44			
13	6633771,413	594383,631	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,35			
14	6633783,13	594381,363	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,93			
15	6633790,659	594379,902	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67			
16	6633808,11	594376,524	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,77			
17	6633823,121	594373,62	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,29			
18	6633838,11	594370,717	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,27			
19	6633860,664	594366,351	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,97			
20	6633861,03	594366,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,37			
21	6633894,75	594360,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,21			
22	6633935,48	594354,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,25			
23	6633980,86	594343,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,53			
24	6633969,67	594322,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,42			
25	6633937,02	594327,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,16			
26	6633938,49	594336,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,53			
27	6633920	594339,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,72			
28	6633911,88	594298,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,67			
29	6633948,97	594289,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	38,22			
30	6633948,53	594287,42	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	1,75			

31	6633946,88	594282,9	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	4,81	
32	6633948,13	594280,84	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	2,41	
33	6633946,72	594277,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,87	
34	6633939,67	594258,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,39	
35	6633938,44	594255,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,21	
36	6633939,97	594250,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,91	
37	6633925,29	594212,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,37	
38	6633897,76	594258,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,91	
39	6633859,41	594280,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,59	
40	6633841,45	594290,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,29	
41	6633816,35	594291,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,14	

Extender		
Uregulisch		
Omstridt under regulering		
Regulerings		





Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 05.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hilda Magnussens vei 8B, 1459 NESODDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021	
Navn	Kommuneplan 2022–2046	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.12.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf	
Delarealer	Delareal	375 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V
	Delareal	17 329 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	500 m ²
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Områdenavn	T

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19890064
Navn	BERGER-EKELUND
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	15.06.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11518/19890064_Bestemmelser_rev..pdf
Delarealer	Delareal 1 571 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 13 868 m ² Formål Boliger Feltnavn E
	Delareal 109 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 382 m ² Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 131 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 192 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn E
	Delareal 758 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 154 m ² Formål Turvei
	Delareal 89 m ² Formål Boliger Feltnavn C
	Delareal 131 m ² Formål Gang-/sykkelvei
Id	20120172
Navn	Tre Eker
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/9241/Vedlegg%202_Reviderte%20planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 108 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn f_Annen veggrunn
	Delareal 381 m ² Formål Veg Feltnavn o_Veg

	Delareal 320 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_P ca.25 pl
	Delareal 8 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn Annen veggrunn - grø
	Delareal 136 m ² RPHensynsonenavn H140 RPSikring Frisikt
	Delareal 133 m ² RPHensynsonenavn H410_1 RPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 105 m ² Formål Fortau Feltnavn f_Fortau
	Delareal 39 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_Gangveien
	Delareal 124 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_P ca.10 pl.
	Delareal 73 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_Veg
Id	20110159
Navn	Gang- og sykkelveg FV. 107, Hellvikveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1339/20110159_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 73 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn o_Annen veggrunn
Id	20020094
Navn	FJORDVANGVEIEN,ØVRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2002
Delarealer	Delareal 77 m ² Formål Boliger
	Delareal 6 m ² Formål Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20140186
Navn	Hellvikveien 46
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	20240229
Navn	Detaljregulering for Fjordgløtt
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



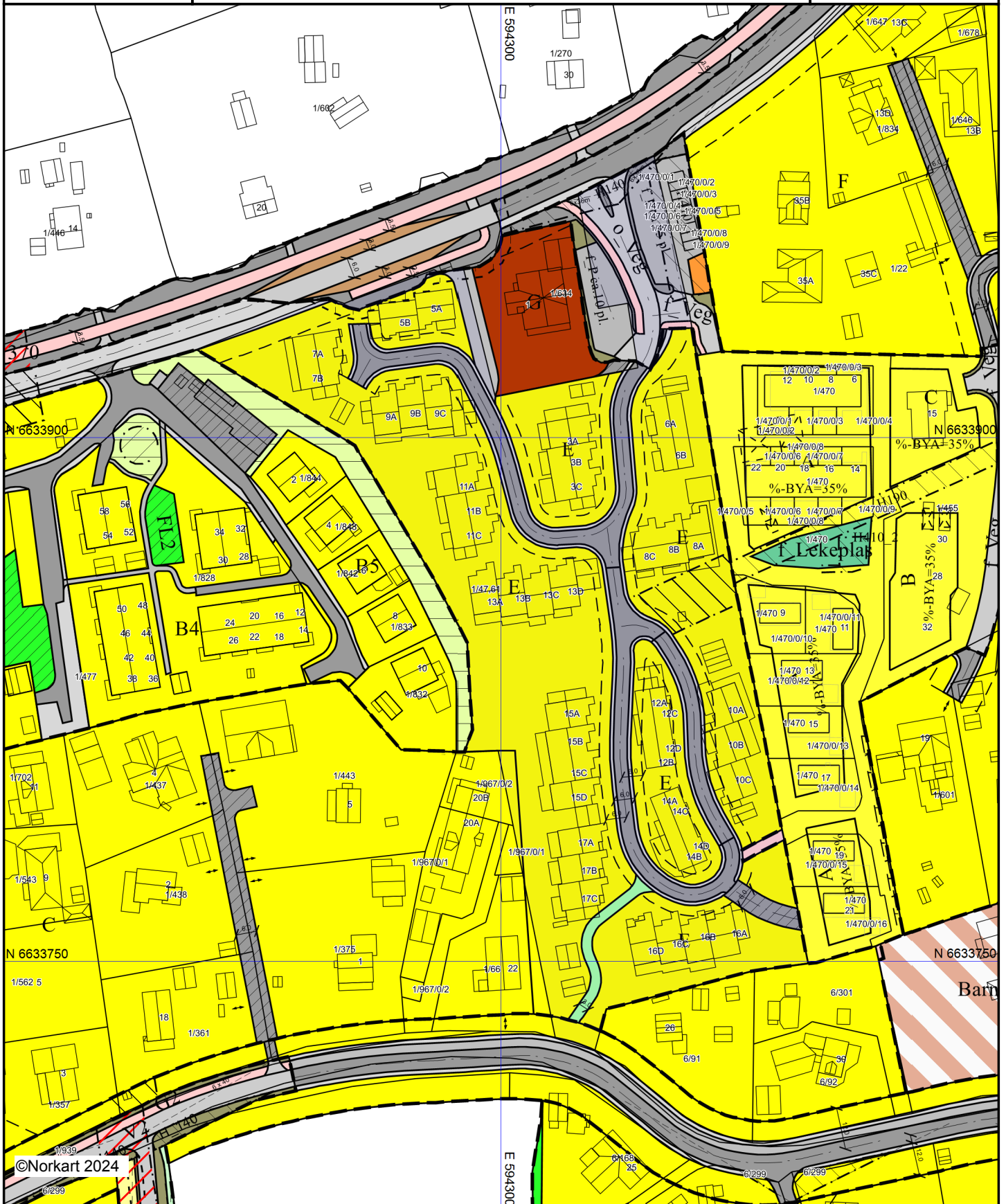
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 8B
Dato: 05.11.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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 årsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet kombinert formål
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsområdegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Angitt hensynsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Angitt hensynssone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nesodden kommune

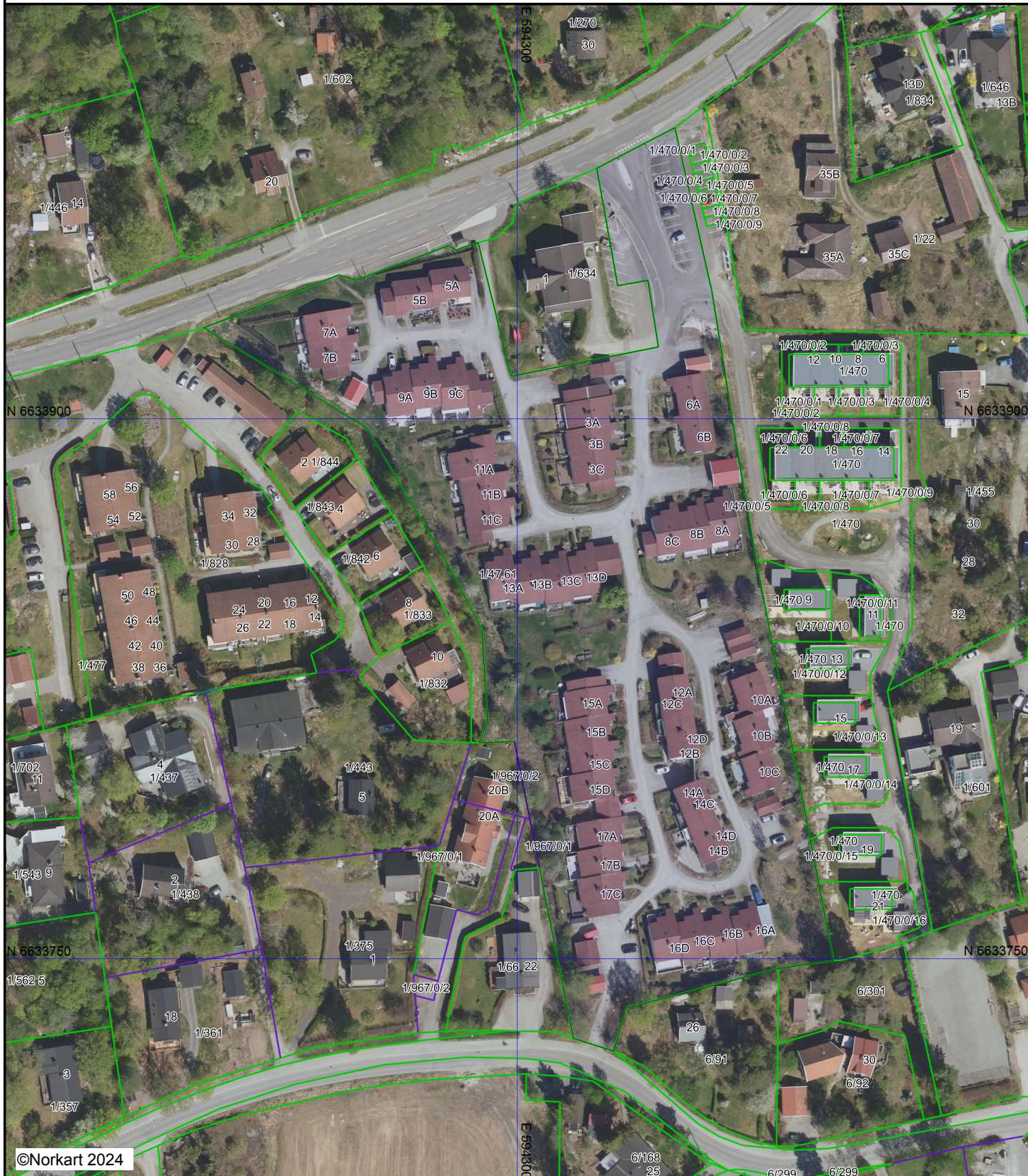
Ortofoto

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 8B
Dato: 05.11.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

- | | | | |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig | Eiendomsgr. lite nøyaktig | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktfaste | |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant | |



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i bvaesaker.



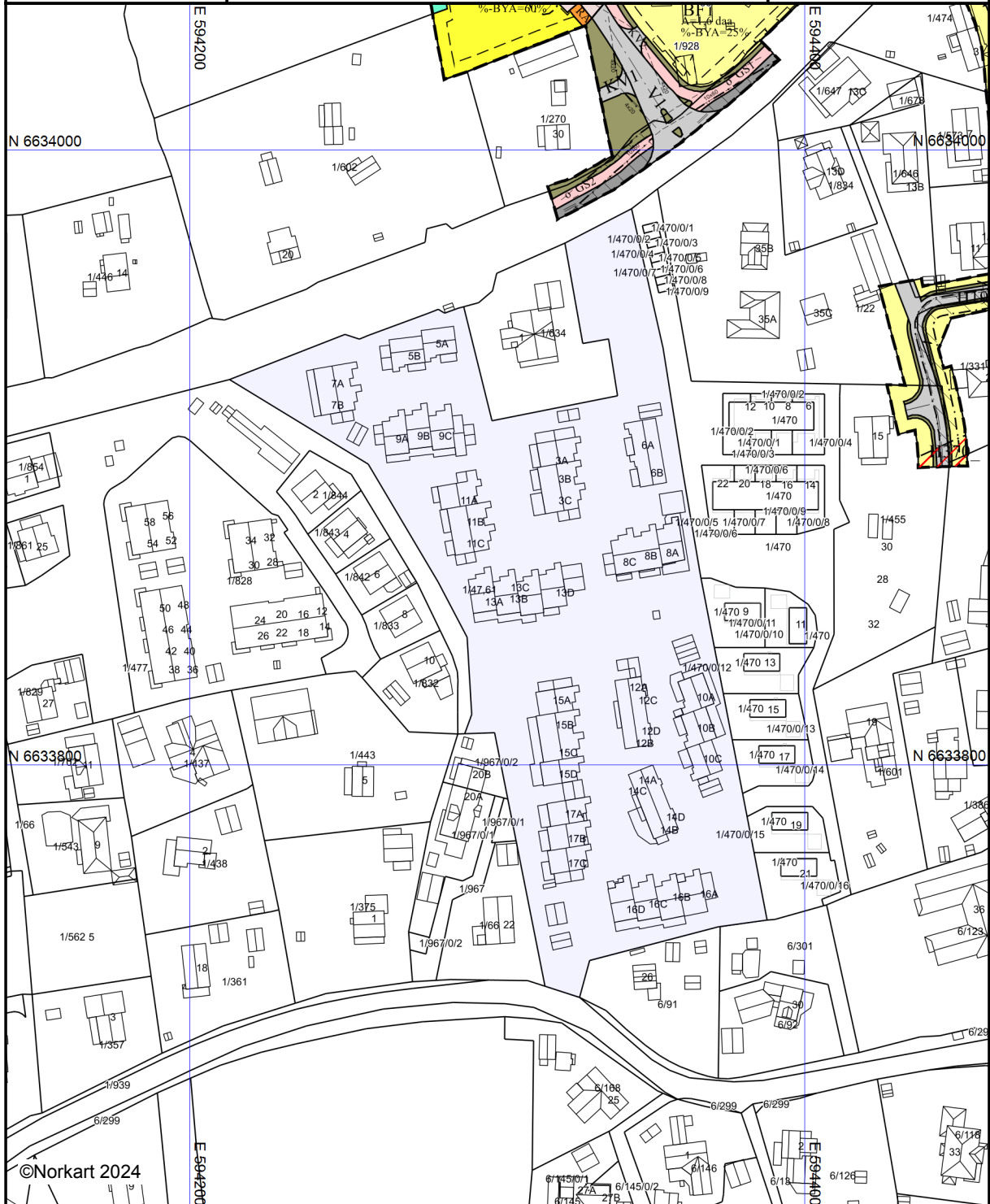
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 8B
Utskriftsdato: 05.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Blågrønnstruktur
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



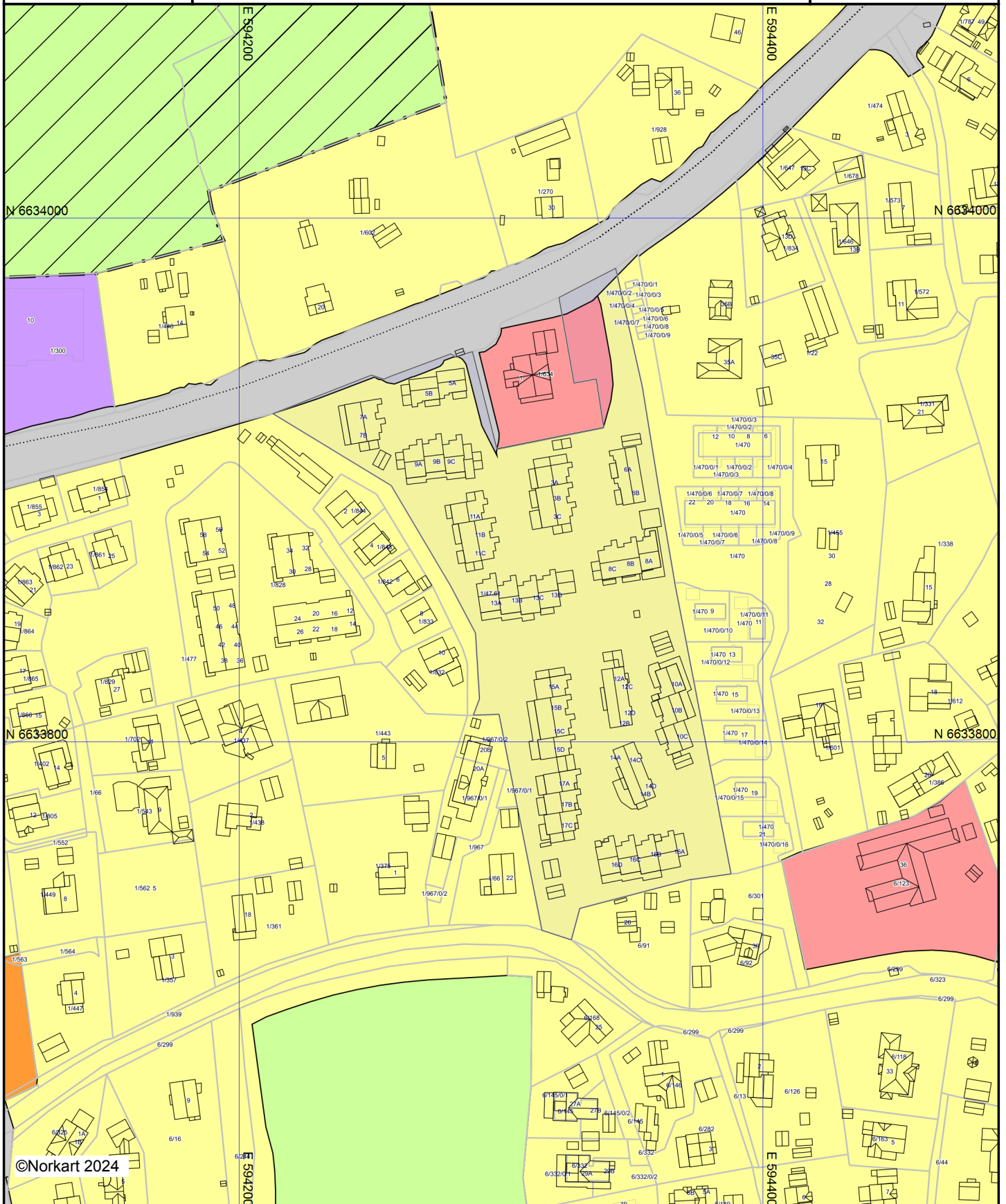
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 8B
Dato: 05.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Eiendom	3212 1/47		
Utskriftsdato	05.11.2024	Antall datasett	53

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

17 Berørte datasett

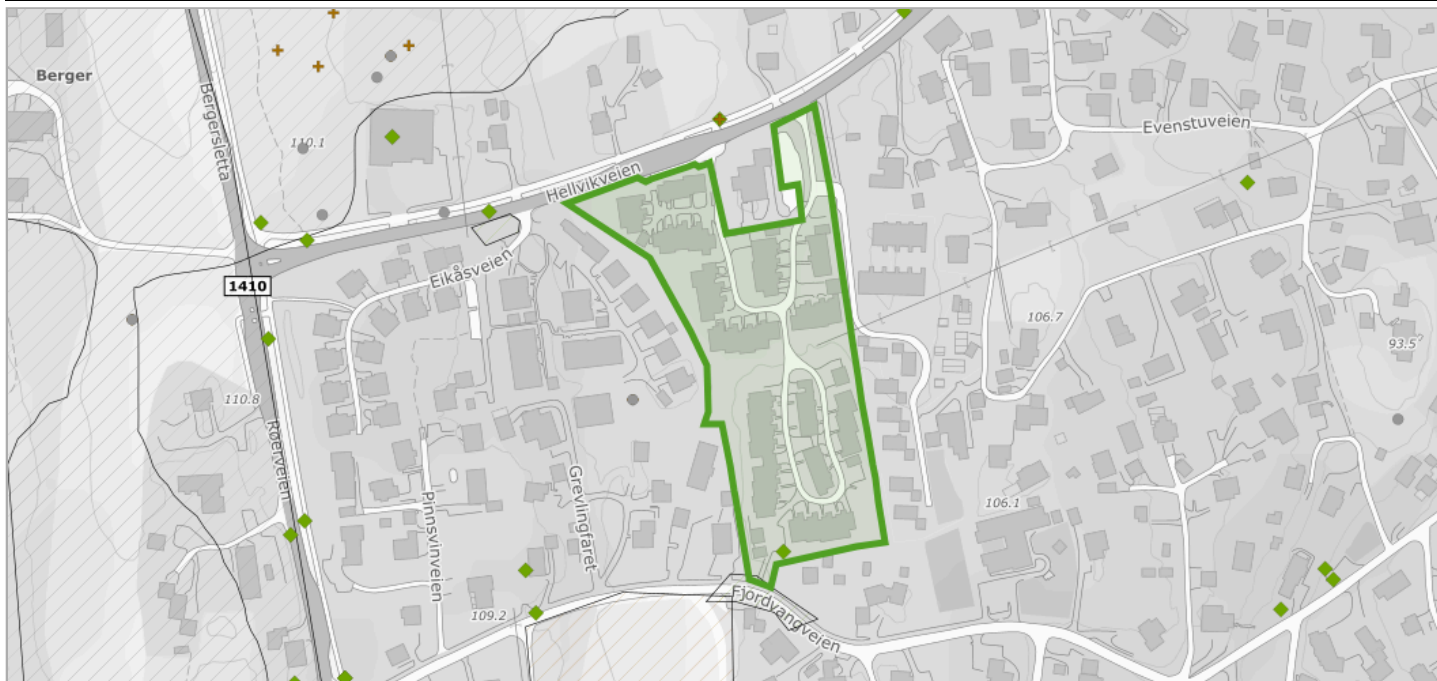
- ❗Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗FKB-AR5
- ❗FKB-Naturinfo
- ❗Løsmasser N50/N250
- ❗Mulighet for marin leire
- ❗Overvannsanalyse 20-årsflom
- ❗Overvannsanalyse 50-årsflom
- ❗SSB - Arealbruk
- ❗Tettsteder
- ❗FKB Tiltak
- ❗FKB-Bygning
- ❗Kulturminner - SEFRAK
- ❗Marin grense
- ❗Naturtyper i Norge - landskap
- ❗Overvannsanalyse 200-årsflom
- ❗Radon
- ❗Støykartlegging veg etter T-1442

36 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔Aktsomhetskart for snøskred
- ✔Dyrkbar jord
- ✔FKB-arealbruk
- ✔Flom aktsomhetsområder - Nesodden
- ✔Forurensset grunn
- ✔Grus og pukk
- ✔Hoved- og biled
- ✔Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔Kvikkleire
- ✔Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔Skredhendelser
- ✔Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- ✔Stormflo
- ✔Trafikkulykker
- ✔Utvalgte naturtyper
- ✔Dybdeedata
- ✔Fiskeplasser redskap
- ✔Flom - aktsomhetsområder
- ✔Foreslåtte naturvernområder
- ✔Grunnvannsborehull
- ✔Gyteområder
- ✔Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔Jordkvalitet
- ✔Kulturlandskap - verdifulle
- ✔Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔Naturvernområder
- ✔Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔Trafikkmengde
- ✔Turrutebasen
- ✔Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.11.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

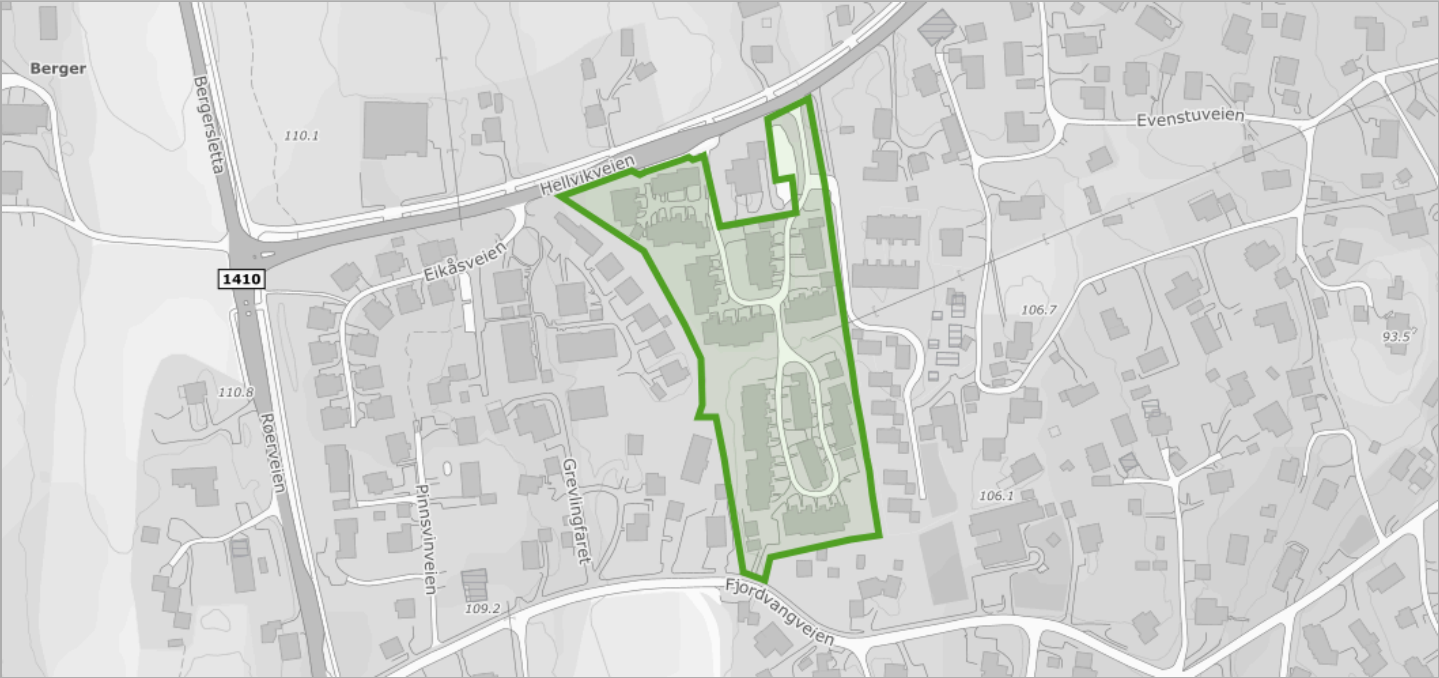
Tegnforklaring

Fremmede arter område
☒ Fremmede arter område
Stor forvaltningsinteresse område
☒ Arter av stor forvaltningsinteresse område
Særlig stor forvaltningsinteresse område
☒ Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
Fremmede arter punkt
☒ Fremmede arter punkt
Stor forvaltningsinteresse punkt
☒ Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
☒ Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	10.682559_59.83037_101130	russekål	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.682559_59.83037_101130)
karplanter	10.682756_59.830595_101130	russekål	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.682756_59.830595_101130)

Kilde	Geovekst	Versjon	05.11.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

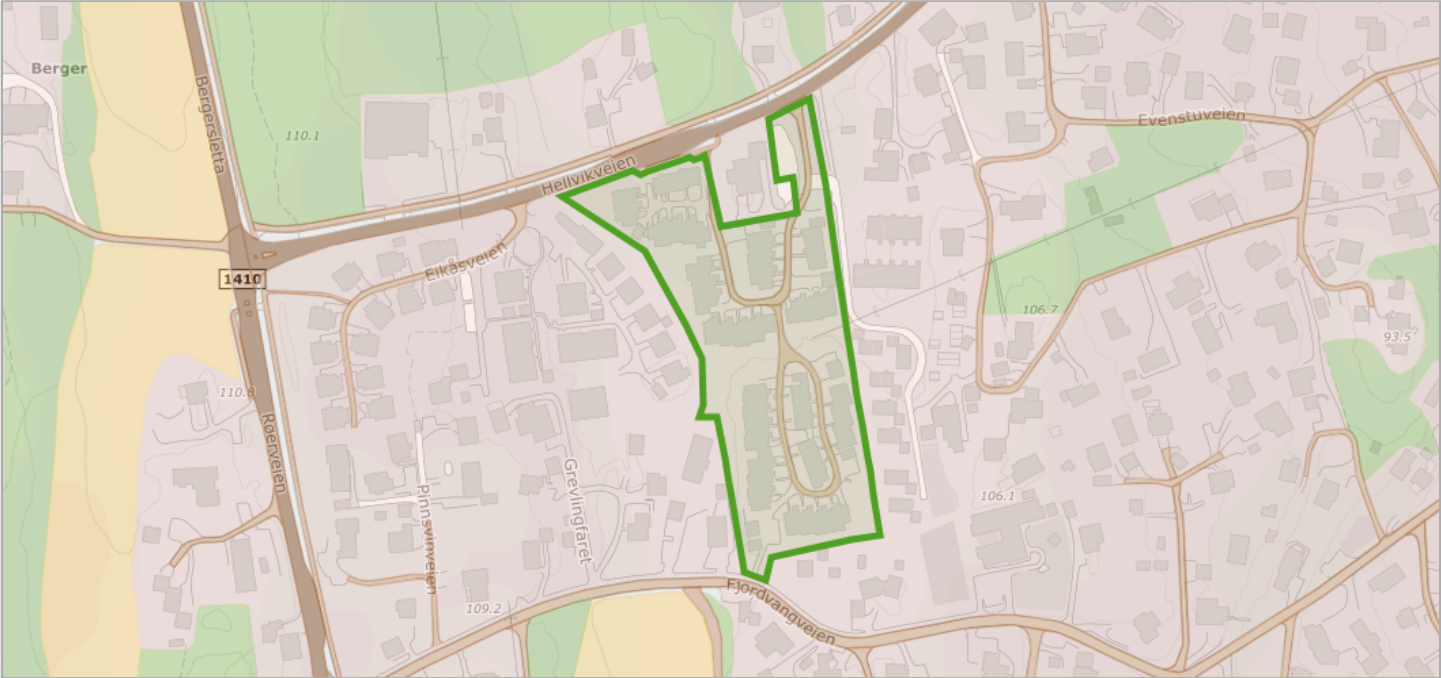
Tegnforklaring

	BygningTiltak
	Pbl tiltak
	Pbl tiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2020000303	7121431	endring

Kilde	Geovekst	Versjon	05.11.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

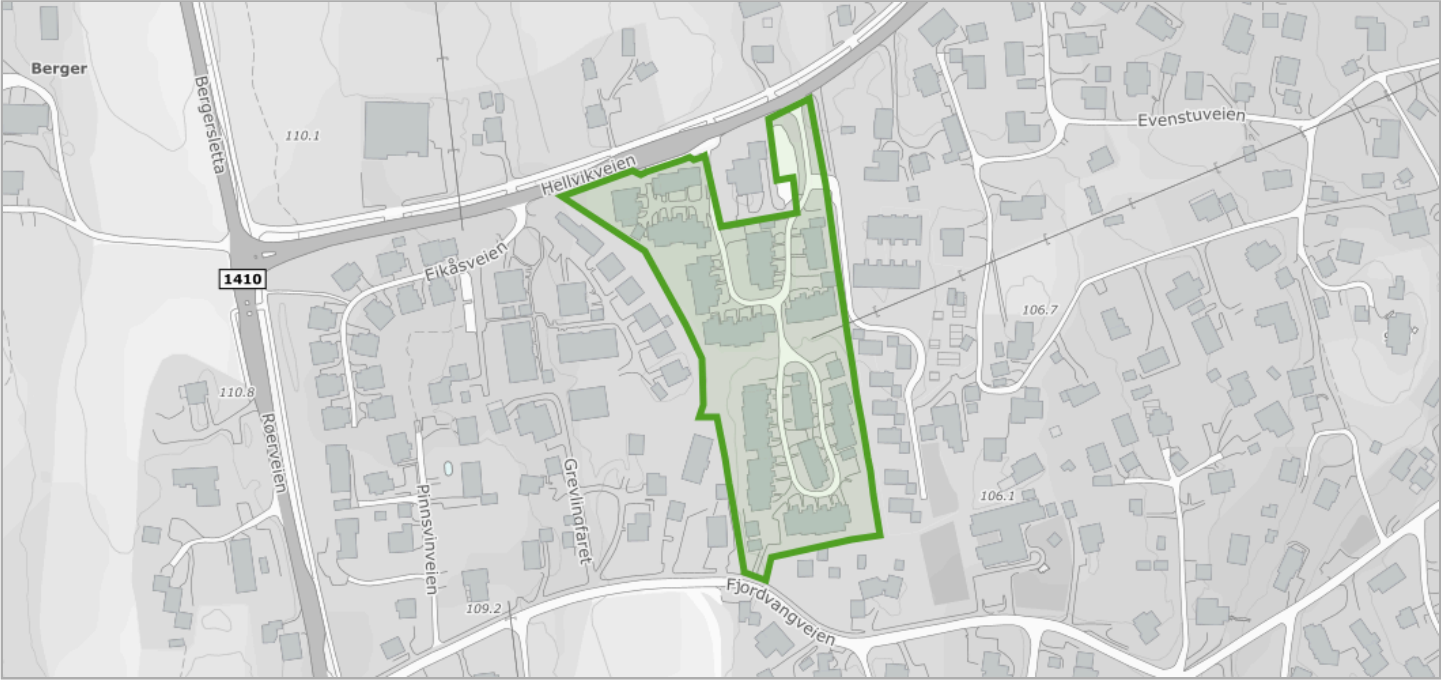
Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kilde	Geovekst	Versjon	05.11.2024
-------	----------	---------	------------



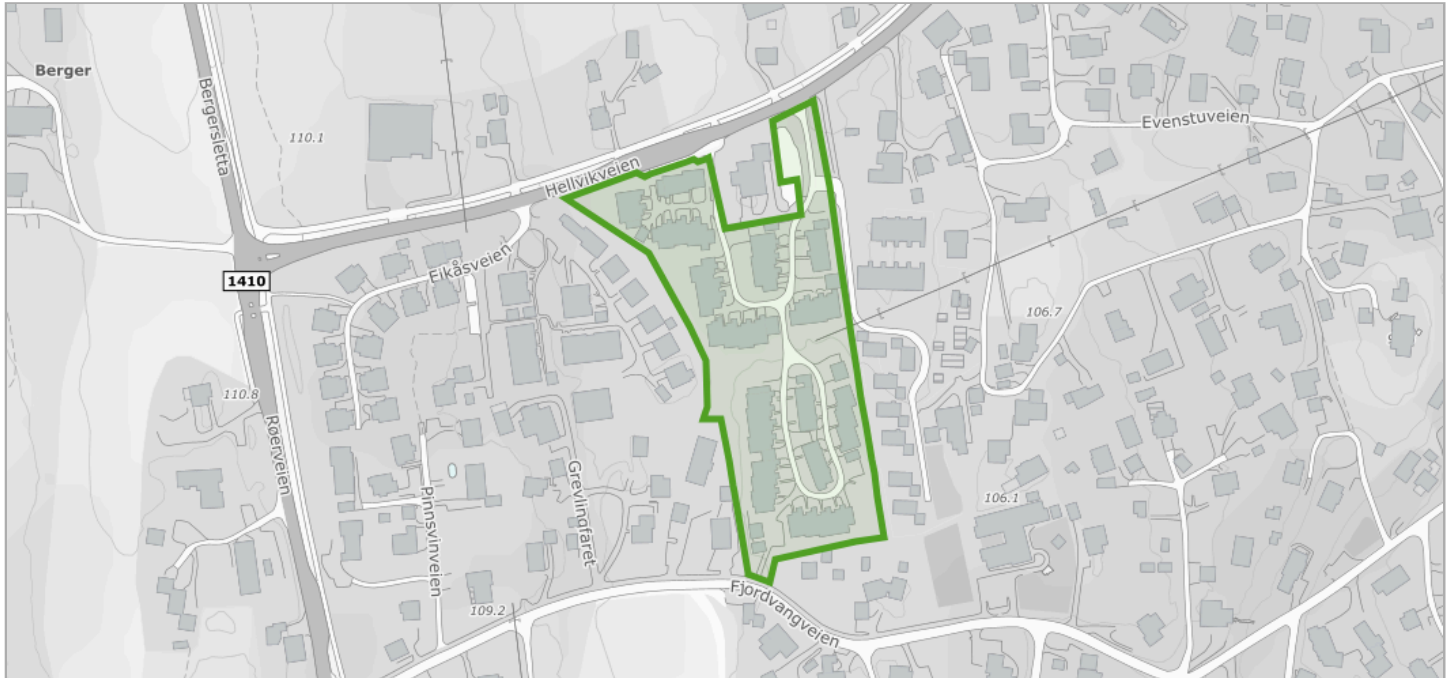
Om datasettet

Datasettet viser bygninger fra FKB.

Objekter

Objekttype	Antall
veranda	35
bygning	27
annenbygning	5
takoverbygg	4

Kilde	Geovekst	Versjon	05.11.2024
-------	----------	---------	------------



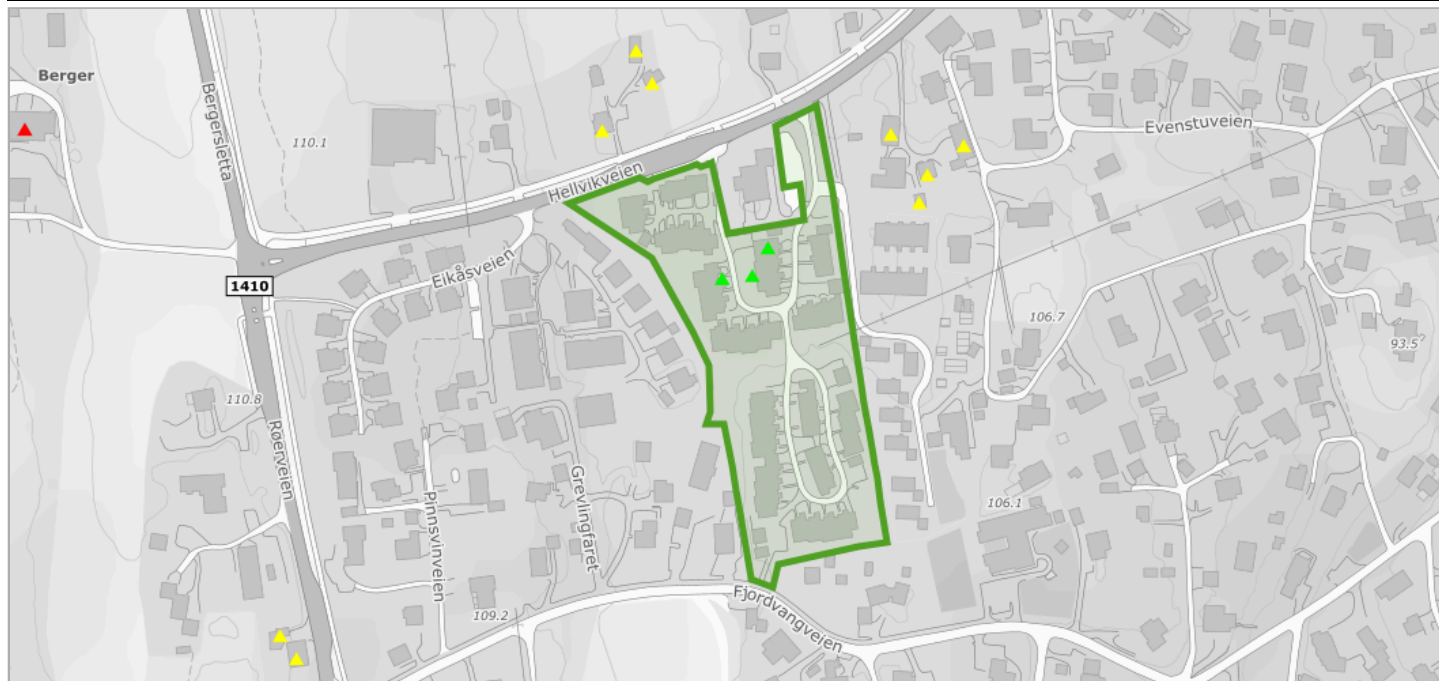
Om datasettet

FKB-Naturinfo inneholder hekk, enkeltstående trær og store steiner.

Objekter

Objekttype	Antall
Hekk	44

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.11.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

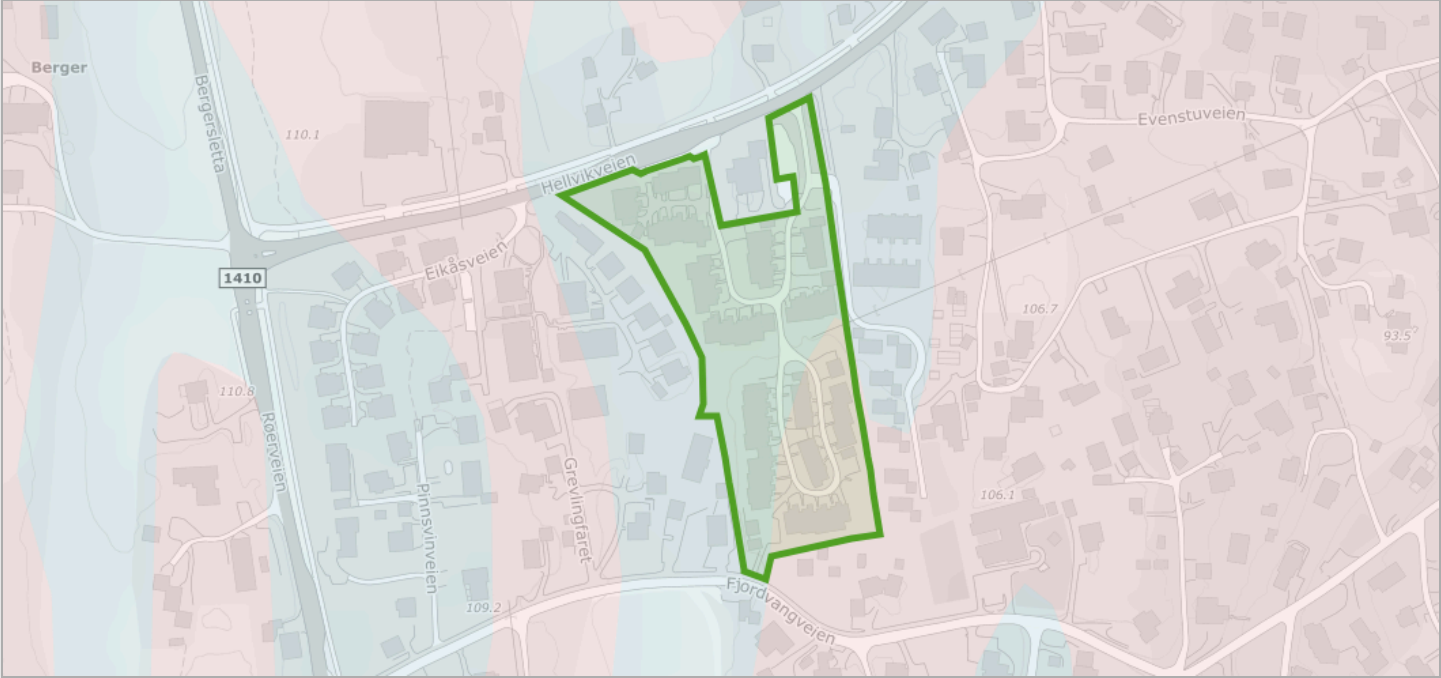
Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0216-0105-020	SKJUL, EKELOUND.	Ruin eller fjernet objekt
0216-0105-019	DRIFTSBYGNING, EKELOUND.	Ruin eller fjernet objekt
0216-0105-018	BOLIGHUS, EKELOUND, (DET GML. VÅNINGSH.), ('HYTTA', 'BRYGGERHUSET').	Ruin eller fjernet objekt

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

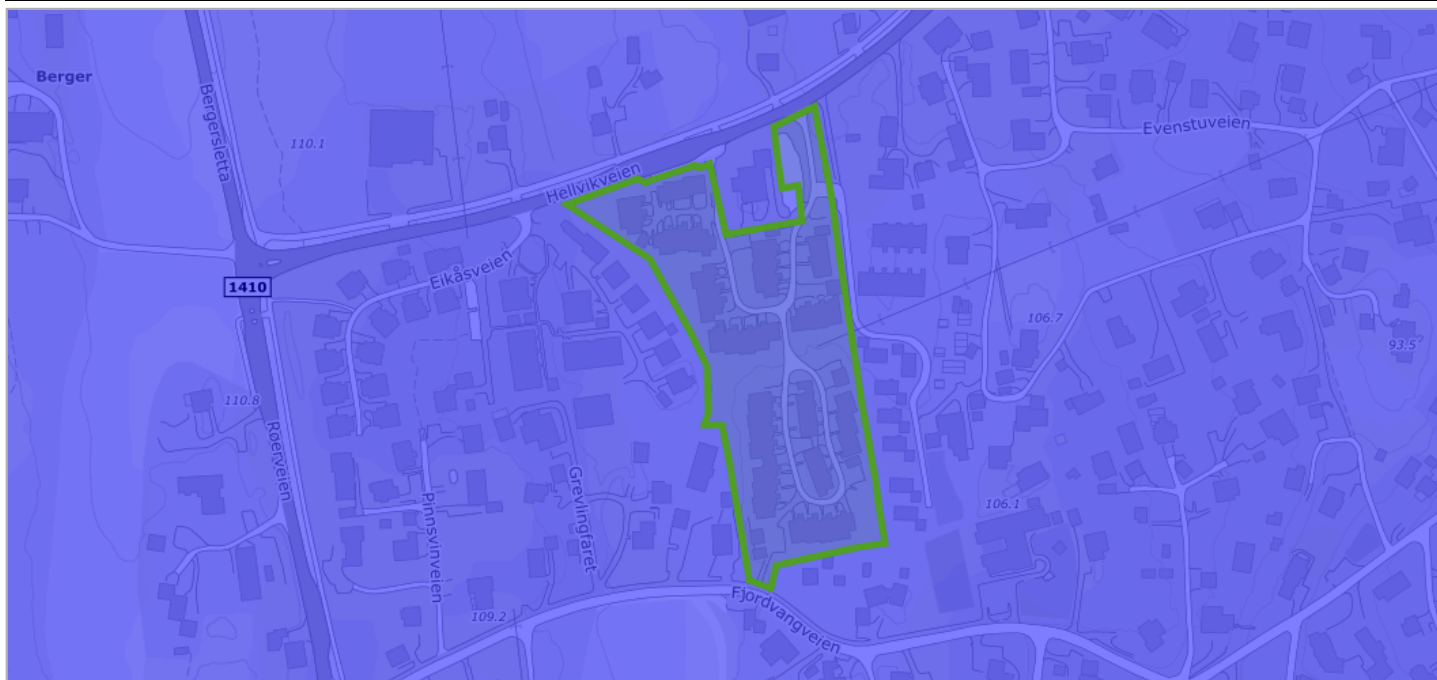
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.11.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

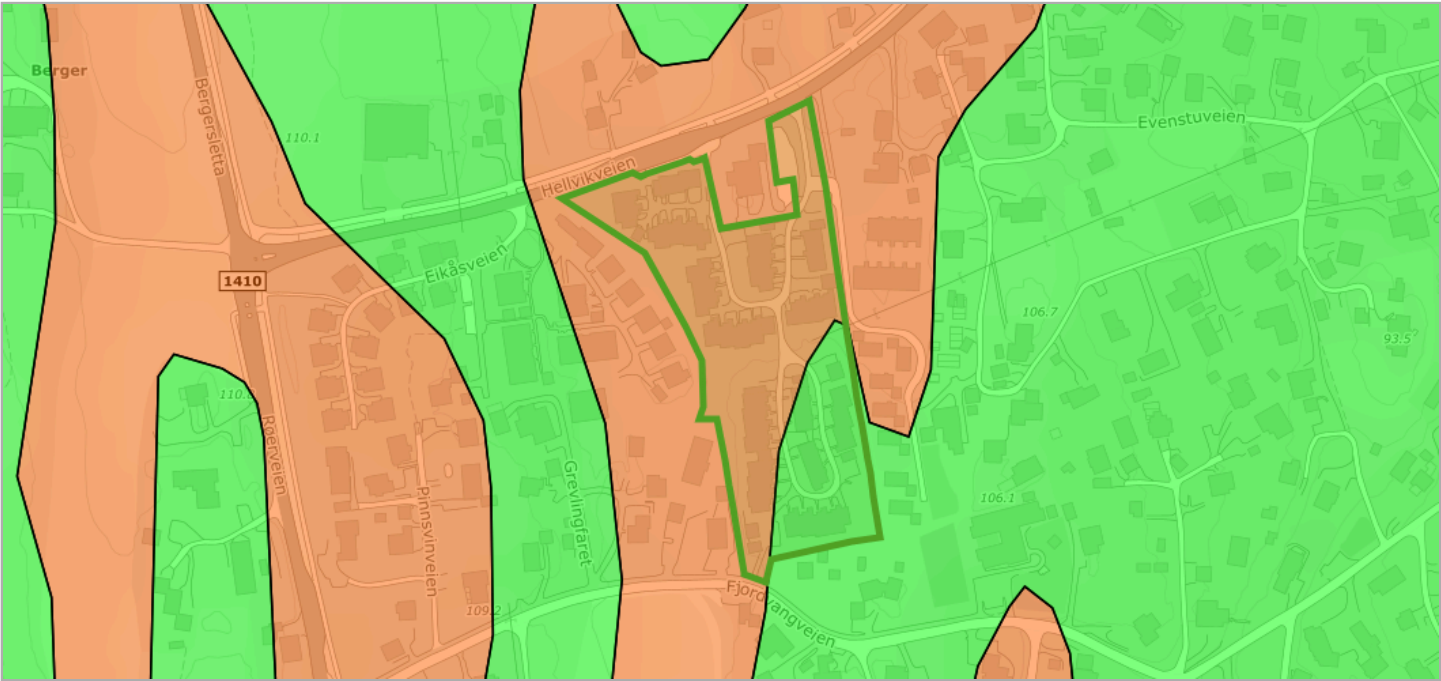
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.11.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

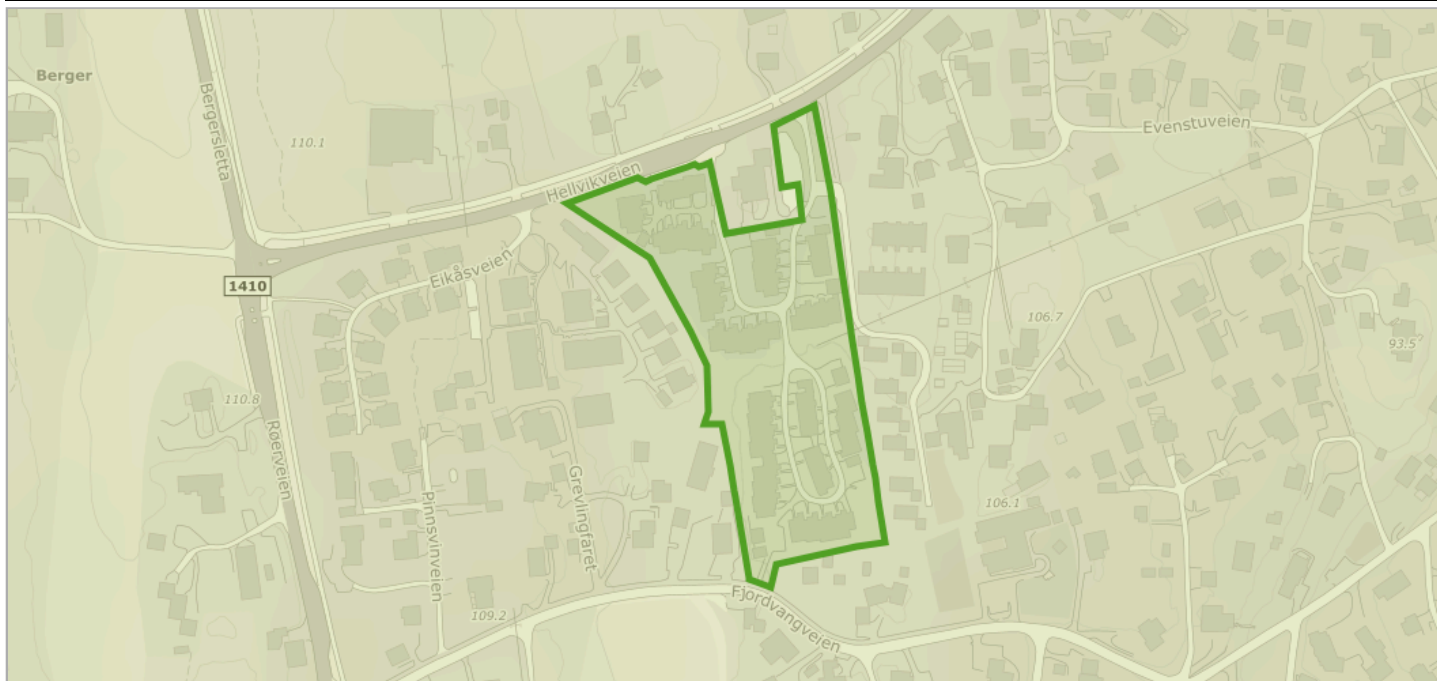
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stortSettFraværende	Bart fjell

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	04.11.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

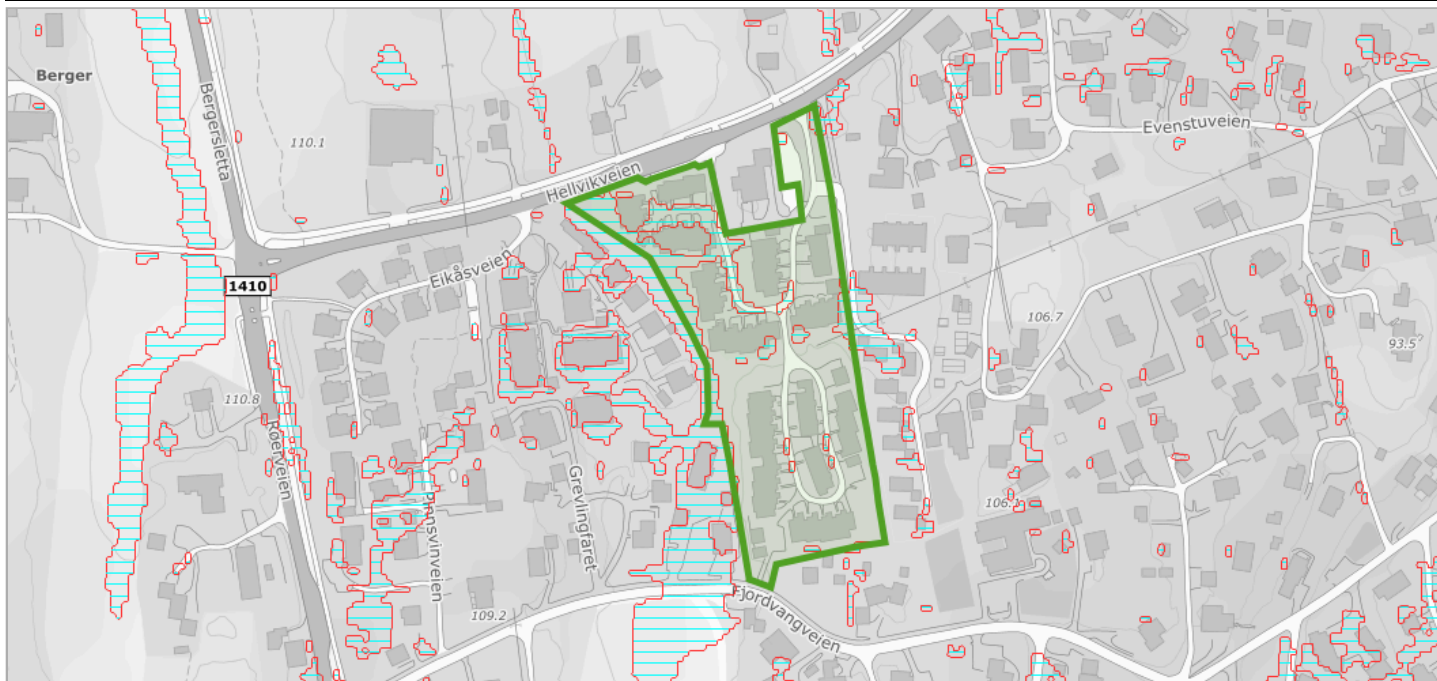
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Overvannsanalyse 20-årsflom

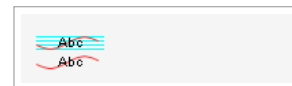
Kilde	Nesodden kommune	Versjon	14.05.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

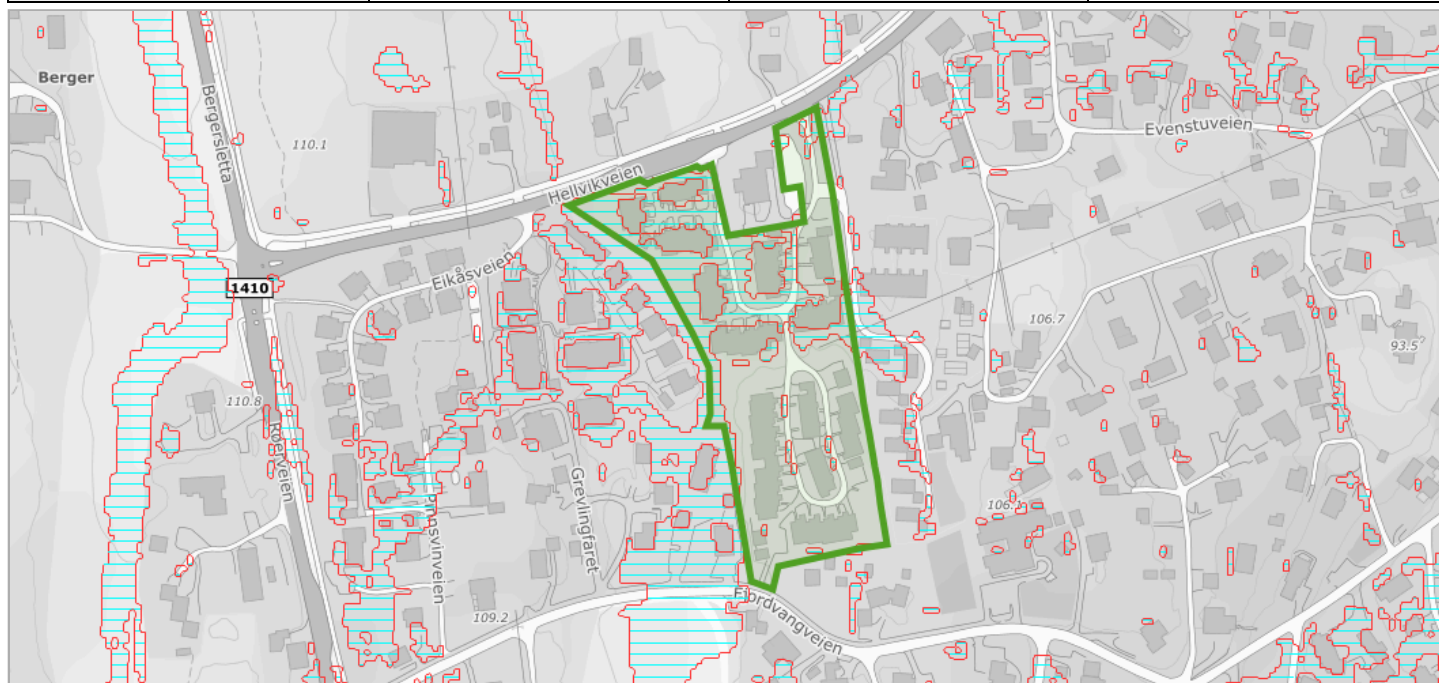
Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentaksintervall på 20 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Tegnforklaring



Overvannsanalyse 200-årsflom

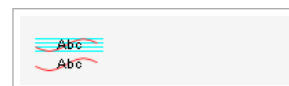
Kilde	Nesodden kommune	Versjon	14.05.2024
-------	------------------	---------	------------



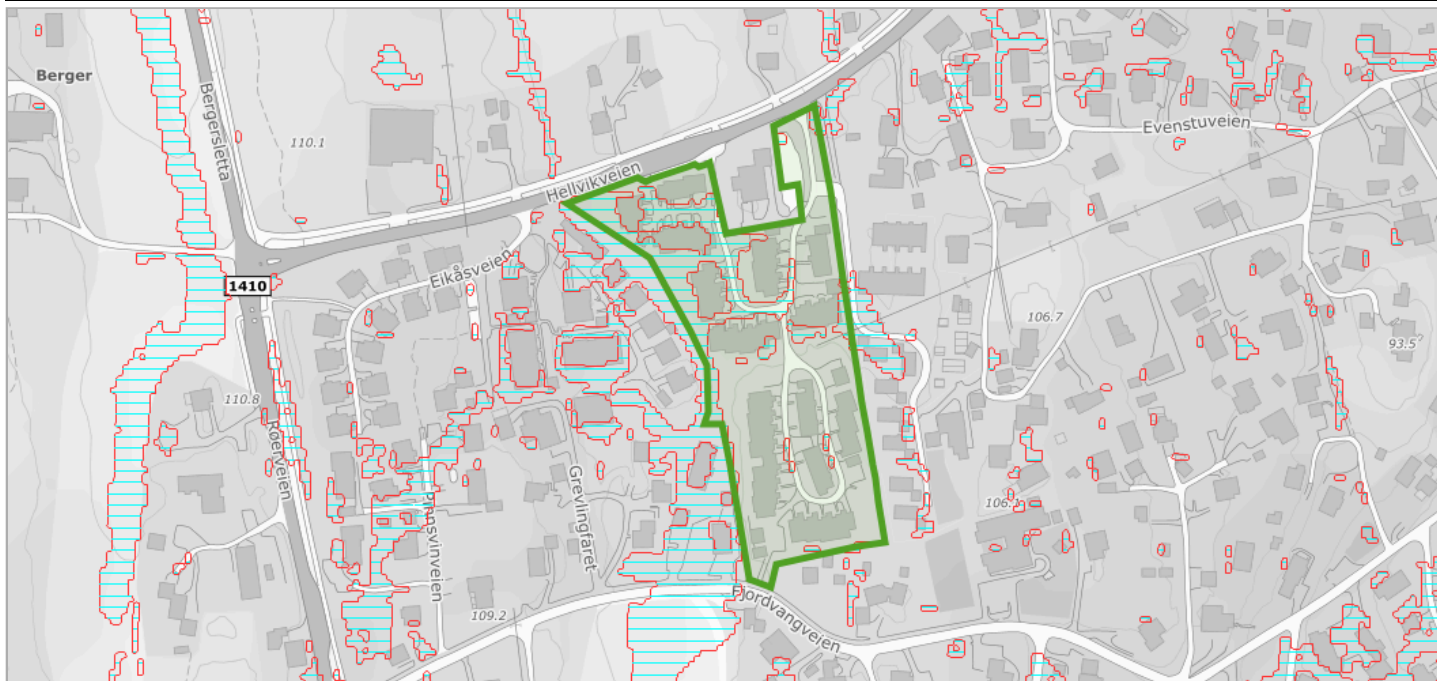
Om datasettet

Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentakintervall på 200 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Tegnforklaring



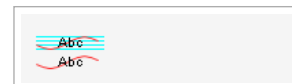
Kilde	Nesodden kommune	Versjon	14.05.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

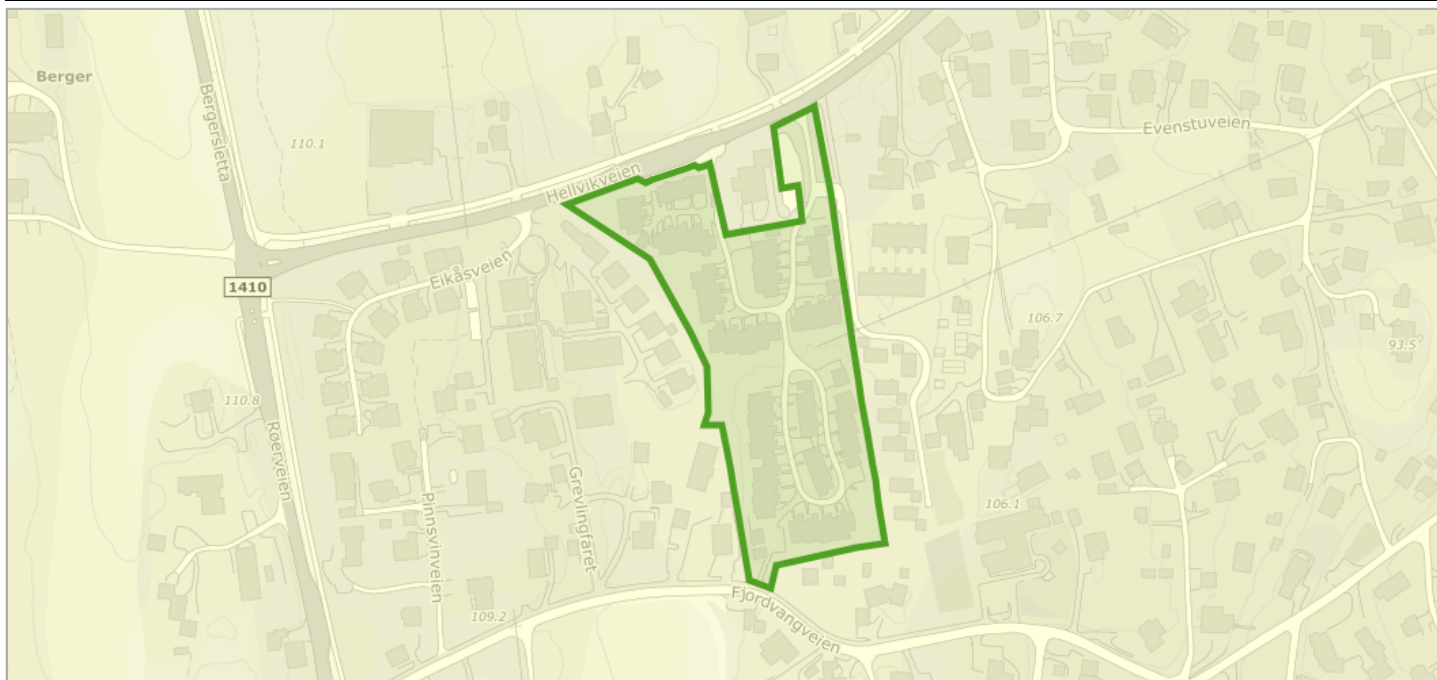
Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentakintervall på 50 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Tegnforklaring



Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

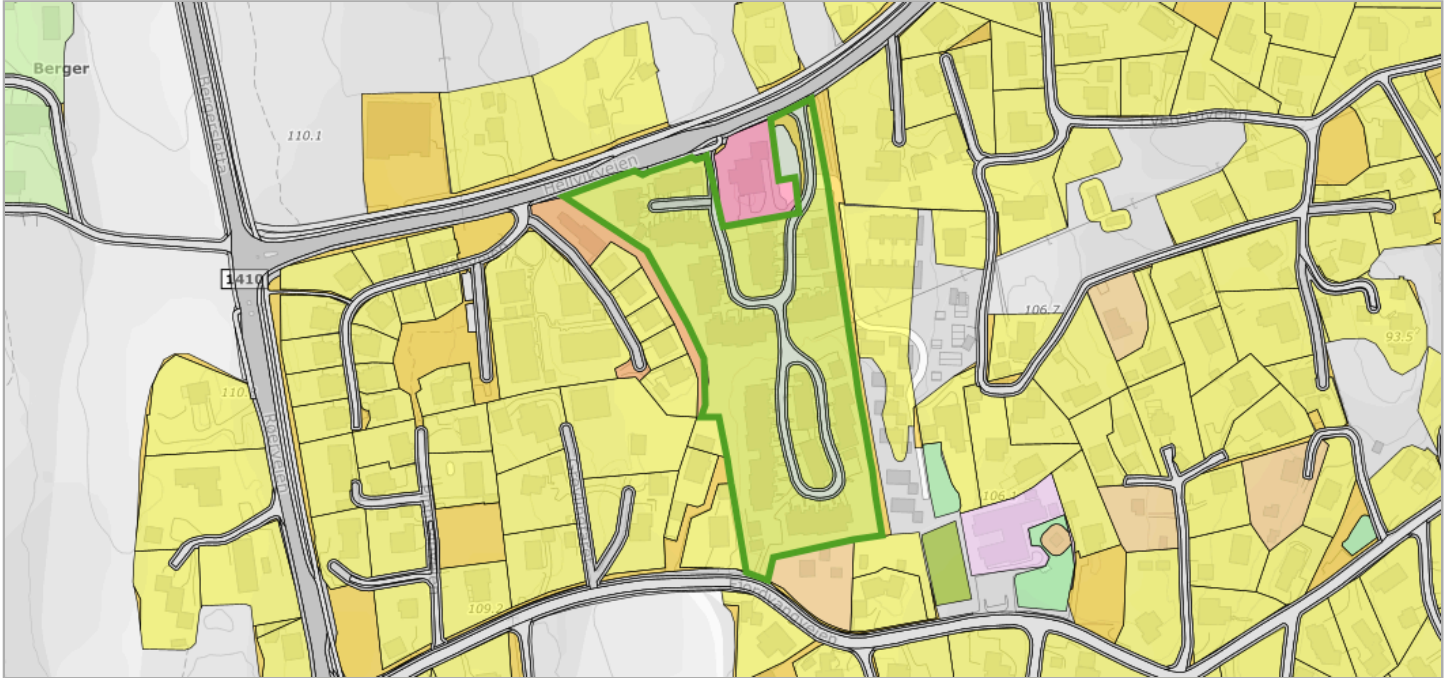
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad

Moderat til lav

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	04.08.2022
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

SSB-arealbruk er sammensatt av registerinformasjon og en lang rekke kartgrunnlag, og viser arealbruksstatus for aktuelt år så fullstendig og detaljert som mulig. SSB-arealbruk er egnet til overvåking av utviklingen sett opp mot rådende nasjonale mål og retningslinjer. I tillegg kan den fungere som et informasjonsgrunnlag for utforming av nye nasjonale strategier. Det kan også være et kunnskapsgrunnlag i mer regionalt og lokalt planarbeid, og danne grunnlag for analyser.

Tegnforklaring

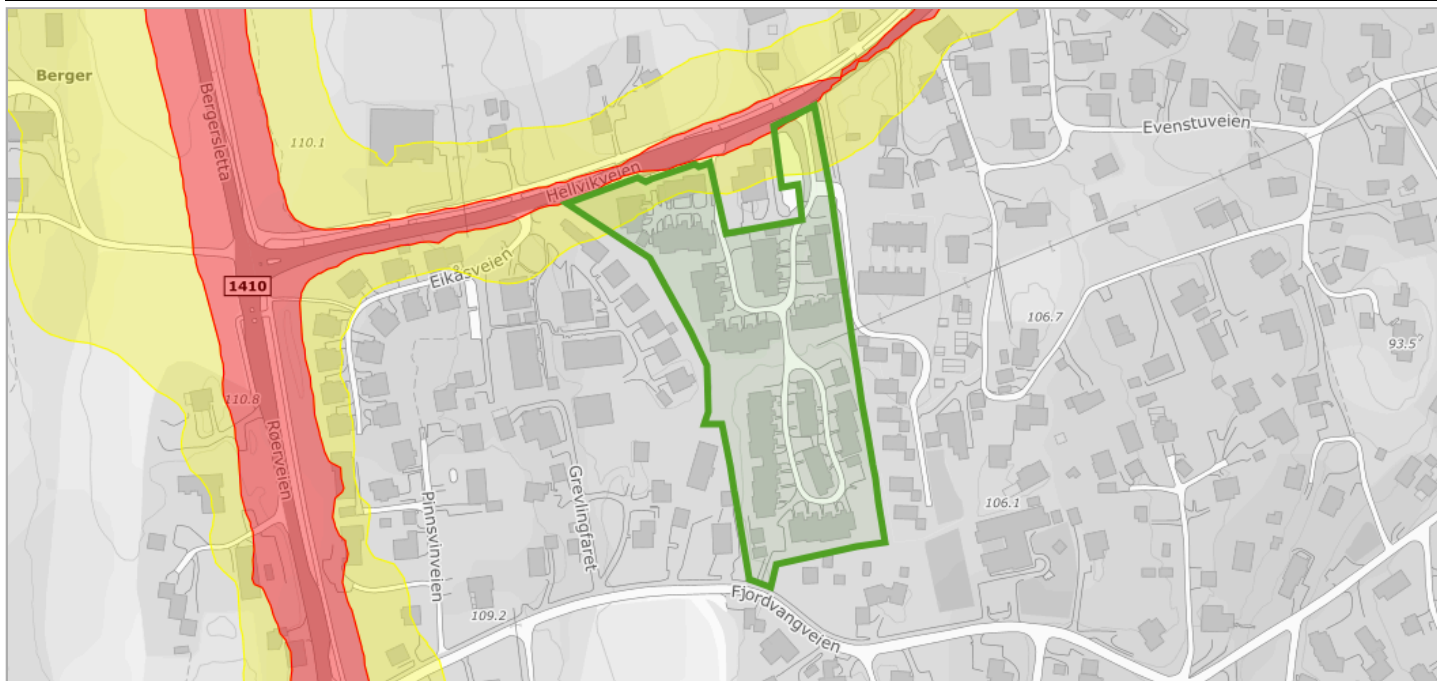
Arealbruk	
	Boligbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Bebygd område for landbruk og fiske
	Undervisning og barnehage
	Kultur og religiøse aktiviteter
	Transport og telekommunikasjon
	Teknisk infrastruktur
	Grønne områder
	Idretts- og sportsområder
	Uklassifisert bebyggelse og anlegg

Objekter

Underklasse	Hovedklasse	Kilde	Antall
UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Ar5	7
FrittliggSmaahus	Boligbebyggelse	BebygdFigurSsb	3
AnnenBilveg	TransportTelek	VegkantSsb	3
KonsSmaahus	Boligbebyggelse	BebygdFigurSsb	3
HovedVeg	TransportTelek	VegEiendomSsb	3
HovedVeg	TransportTelek	VegkantSsb	2
FritidsBeb	Fritidsbebyggelse	BebygdFigurSsb	1
KinoTeaterMm	KulturReligion	BebygdFigurSsb	1
Parkering	TransportTelek	FkbVeg	1
AnnenBilveg	TransportTelek	FkbVeg	1
VannAvlRenov	TeknInfrastr	BebygdFigurSsb	1
AnnenBilveg	TransportTelek	VbaseSsb	1

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	04.11.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

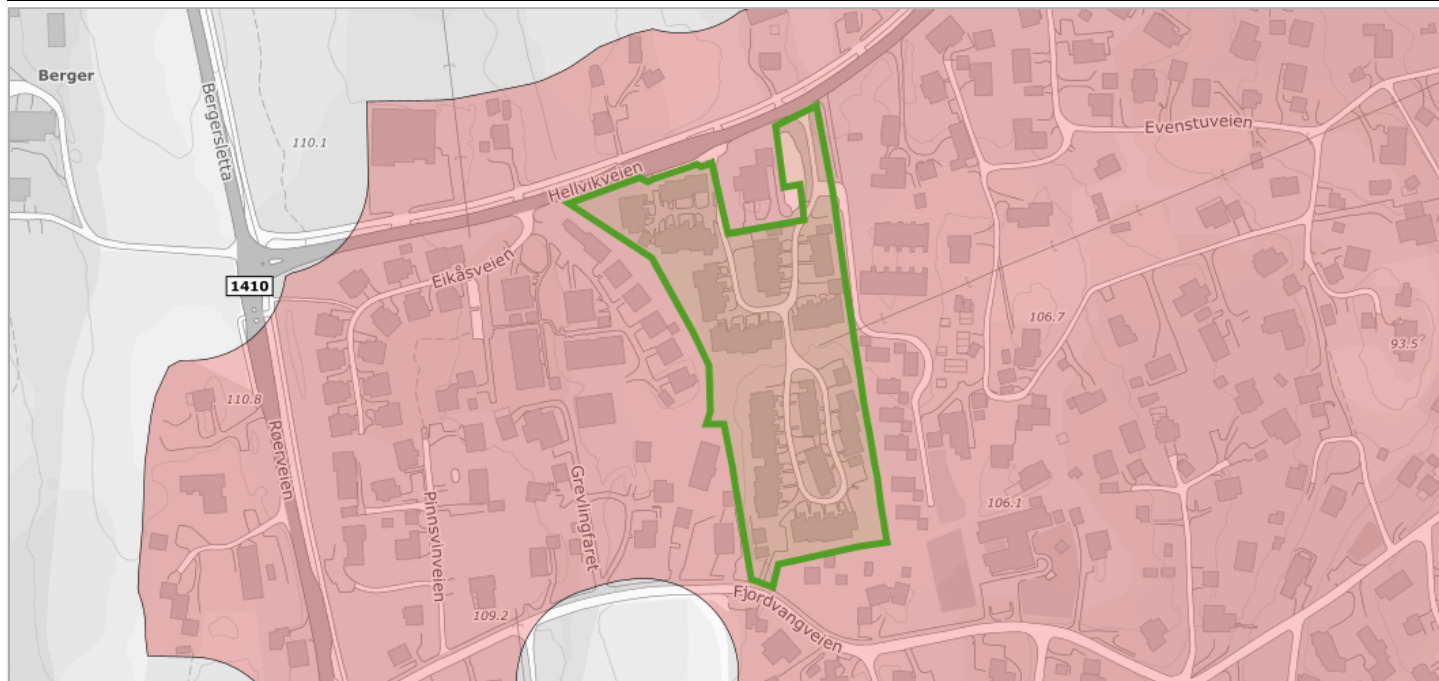
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	04.11.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0541	Nesoddtangen	13363	6.340160545748463



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240201
Vår referanse: 3622032/25254060
Bestilling: C3 2024-11-06 (3) 110

Dato
06.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9382	5	18.9.1989	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	47	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

www.kartverket.no

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

15 SEPT. 1989

DASSBOKEFØRT

18.09.89 09382

SØRENSKRIVEREN
I YIRE FOLLO

10203869.ps

K O N T R A K T

Mellom Nesodden kommune og Ekelund borettslag v/Nesodden Boligbyggelag er inngått slik kontrakt:

1. Nesodden kommune bortfester til Ekelund borettslag v/Nesodden Boligbyggelag sin eiendom Ekelund, gnr. 1, bnr. 47 i Nesodden.
2. Bortfestet skjer vederlagsfritt for 80 år. Eiendommen bortfestes fri for heftelser. Festeren kan pantsette eiendommen etter godkjennelse av bortfester. Etter utløpet av festetiden kan festet forlenges for 10 år ad gangen, etter krav fra en av partene.
3. Tomten skal nyttes til oppføring av borettslagsboliger for alderspensjonister, evt. også andre boligsøkende.

Av de boliger som føres opp forutsettes det at inntil 40 % tildeles av Nesodden kommune, og de øvrige av Eldrebo/Nesodden Boligbyggelag.

Ved salg til andre enn alderspensjonister forutsettes det tillagt stipulert tomteverdi som nyttes i samsvar med Bjarne Magnussens testamente.
4. For det tilfelle at ikke Eldrebo har aktuelle alderspensjonister for tildeling av en leilighet når den blir ledig, forutsettes det at borettslaget kan fremleie leiligheten for et tidsrom på ett år ad gangen. Leien fastsettes i disse tilfelle av borettslaget.
5. Når borettslshaver dør eller på annen måte flytter ut, skal leiligheten omsettes til den kommunen eller Eldrebo peker ut som nevnt ovenfor. Det kan ikke skje overdragelse ved arv eller på annen måte til familiemedlemmer eller andre, bortsett fra til gjenlevende livsledsager som benyttet leiligheten til felles bolig sammen med borettslshaver når denne døde.
6. Fremleie fra borettslshaver er ikke tillatt. Dog kan fremleie skje til person som pekes ut av kommunen/eldrebo, dersom borettslshaver blir innlagt i institusjon for lengre tid, eller i andre tilfelle som godkjennes av borettslagets styre.
7. Takst ved omsetning fastsettes med bindende virkning av boligbyggelaget. Likeledes leiepris ved fremleie.
8. Leilighetene bygges som rimelige to/treroms boliger, utstyrt som trygdeboligleiligheter etter boligbyggelagets planløsning i samråd med kommunens sykepleiesjef.

10203869.ps
- side 2 -

9. Borettslaget forplikter seg til å svare kr. 10.000,- pr. leilighet som etableres i tilskudd til stiftelsen "Ekelund" Eldresenter. Denne forpliktelse skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon og fellesobligasjon til sikring av borettslagers innskudd. Borettslagets beboere skal til gjengjeld kunne nytte lokaler i eldresenteret som felleslokale for borettslaget. Nærmere avtale om dette forutsettes inngått mellom stiftelsen og borettslaget.
10. Innskudd og husleie beregnes på bakgrunn av medgåtte kostnader på samme måte som for øvrige borettslag. Boligbyggelaget er forretningsfører for borettslaget.
11. Tomten forøvrig opparbeides slik som utbygger finner riktig, med rimelige arealer for opphold i friluft for de tryggede, og for almenheten forøvrig der det passer. Tomten utbygges med det antall boliger det blir enighet om mellom utbygger og reguleringsmyndighet/bygningsmyndighet, dog maksimum 44 boliger.
12. Ekelund borettslag forplikter seg til vederlagsfritt å tilbakeføre til kommunen nødvendig areale til stolpefeste for evt. telefon og strømledninger, fremføring av vann-/kloakkledninger og etablering av gang/sykkelvei og bussholdeplass.
13. Gebyrer i forbindelse med byggesaken, herunder tilknytningsavgifter etc., betales på vanlig måte.
14. Ovenstående tas inn i borettslagets vedtekter der det passer. Vedtektene kan ikke endres av borettslaget uten kommunens og A/L Nesodden Boligbyggelags samtykke. Heftelser i samsvar med ovenstående vil bli tatt inn i den tinglyste festekontrakt, i den utstrekning så kan skje.

Nesodden, den 15/9.89

Nesodden, den 15.9.89

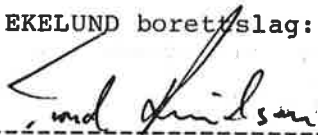
NESODDEN KOMMUNE

A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG

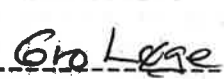
Thor Eggen
ordfører

Hermed samtykkes i kontraktens innhold.

For EKElund borettslag:



Trond Knudsen



Gro Løge



Ruth Falkenberg
Hilda Magnussensvei 8 a

1450 NESODDTANGEN

Deres ref:

Vår ref:
12/3281-6 - 13/785

Arkivkode:
01/0047,

Dato:
09.01.2013

Gbnr 1/47 - Hilda Magnussens vei 8 B - Nybygg garasje Ferdigattest

Tiltaket er godkjent som sak 201/12.

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

Generelle opplysninger:

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Elektronisk signert.

Odd-Arne Voldstad
fagleder bygge- og delesak

Stein Tore Kirkaune
avdelingsarkitekt bygge- og
delesak

Kopi til:

Ekelund Borettslag Hilda Magnussensvei 16 b 1450 NESODDTANGEN



Kåre Knutsmoen
Hilda Magnussens vei 8 B

1450 NESODDTANGEN

Deres ref:

Vår ref:
12/3281-6 - 13/785

Arkivkode:
01/0047,

Dato:
09.01.2013

Gbnr 1/47 - Hilda Magnussens vei 8 B - Nybygg garasje Ferdigattest

Tiltaket er godkjent som sak 201/12.

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

Generelle opplysninger:

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Elektronisk signert.

Odd-Arne Voldstad
fagleder bygge- og delesak

Stein Tore Kirkaune
avdelingsarkitekt bygge- og
delesak

Kopi til:

Ekelund Borettslag Hilda Magnussensvei 16 b 1450 NESODDTANGEN

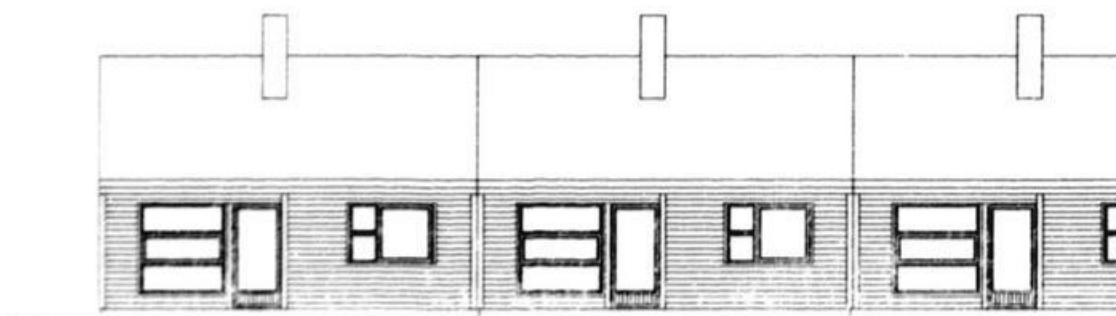


Hus nr. 25
Type A-

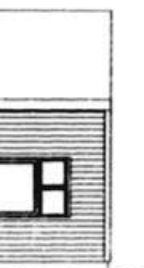
Hus nr. 25
Type A-

Hus nr. 25
Type A-

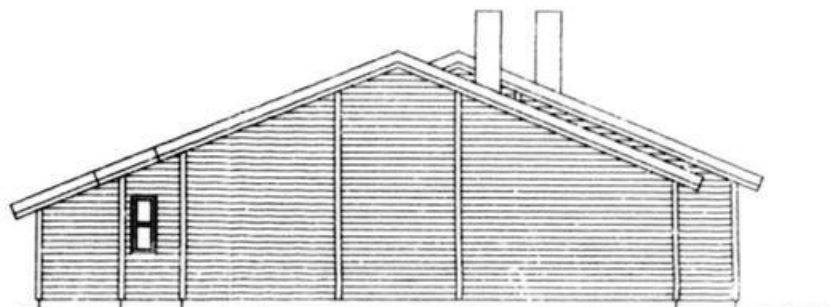
Inngangside



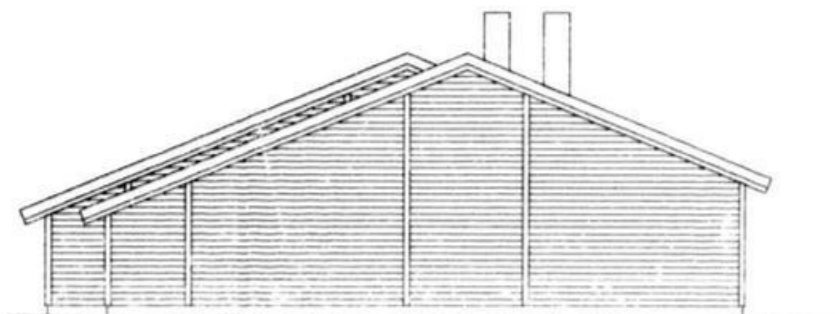
Hageside



27



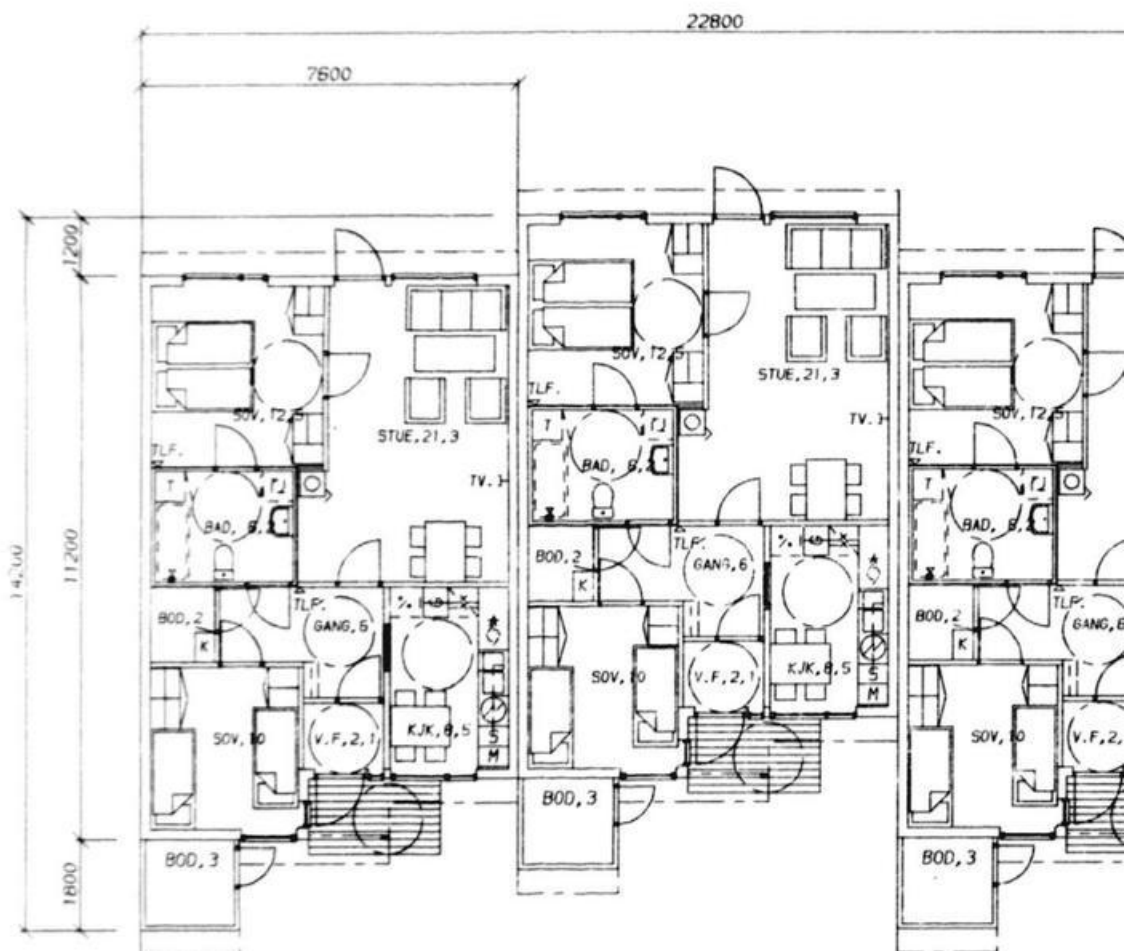
Gavl høyre



Gavl venstre



A		210588	TB
REV		DATO	SIGN
EKELUND			Mål: 1:100
Hus nr. 25-27			Tegn: 8/0
Fasader			Dato: 03/08
MOELVEN BYGG GRUPPEN AS FELTUTBYGGING		Prosjekt nr. 1832	
		Tegn nr. 046	

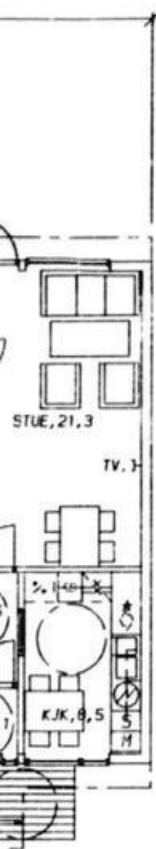


Hus nr. 25
Type A-
C 99.0

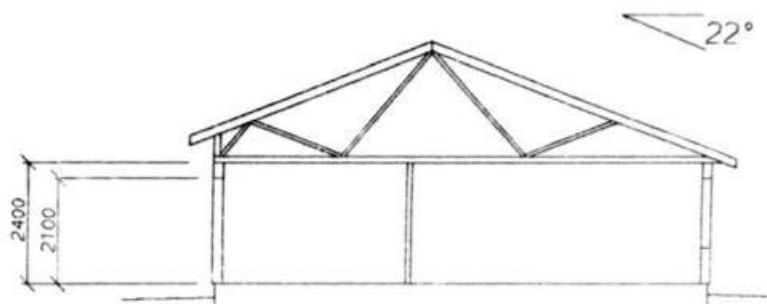
Hus nr. 26
Type A-
C 99.0

Hus nr. 27
Type A-
C 99.0

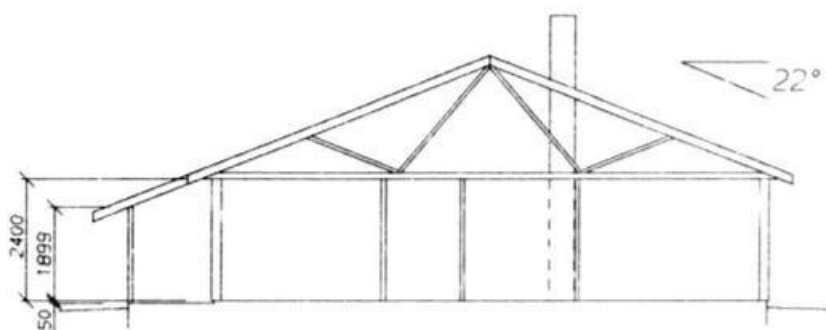
Plan 1, etg.



r. 27
A-
.0



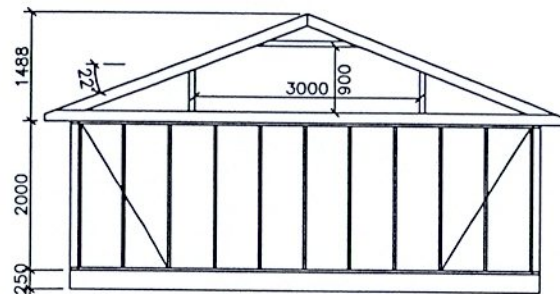
SNITT A-A.



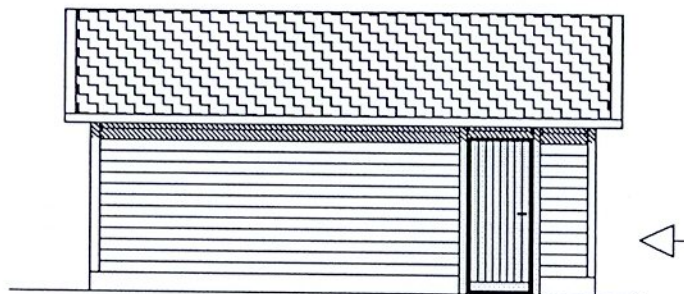
SNITT B-B.



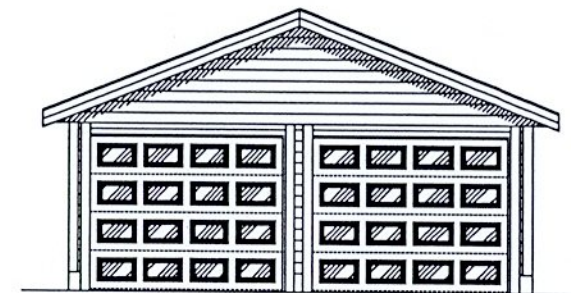
A	210688	18
REV	DATE	SIGN
EKELUND	BTA.: 83.6	MOL: 1.100
Hus 25-27 1/47	BRA.: 75.8	teg./BNO
Planer og snitt	BA.: 75.8	Date: 03/188
MOELVEN	Prosjektor:	1832
BYGG GRUPPEN AS	Tegn nr:	Q45
FELTUTBYGGING		



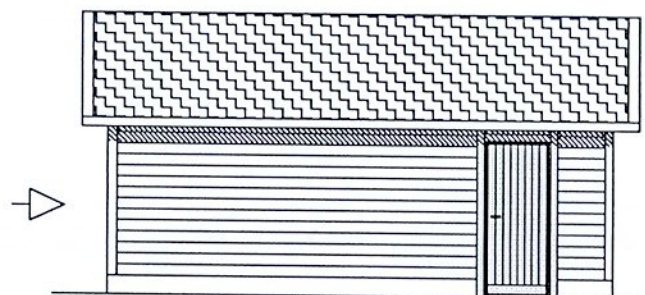
Bindingsverk 98mm
Snitt



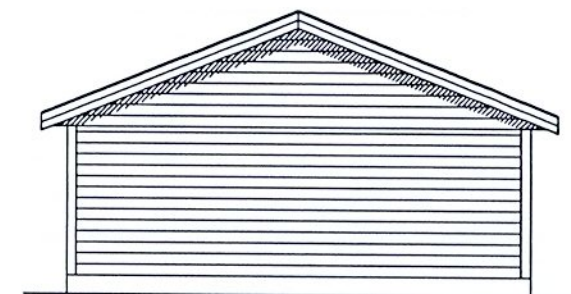
N



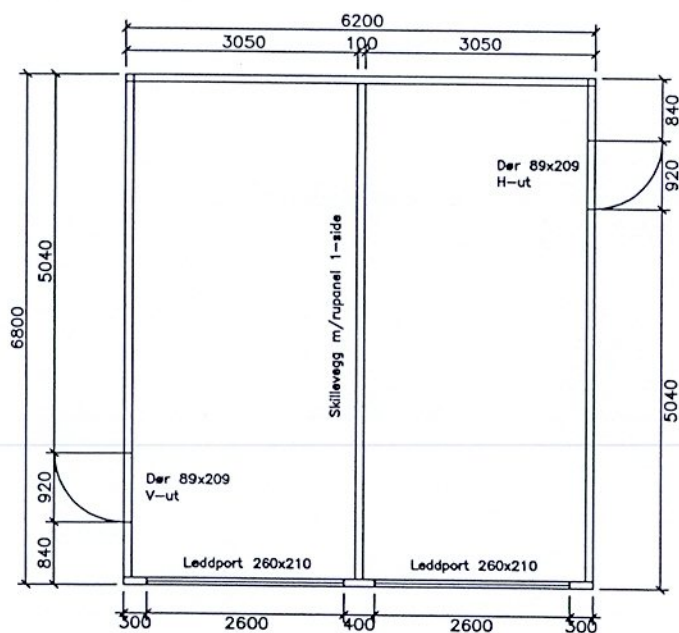
V



S



Ø



PLANERT TERRENG - INGEN ENDRING

1-1

IGLAND GARASJEN		Byggherre: Kåre Knutsmoen		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr: 1	Bnr: 47	Ordrenr: 25706	Takvinkel: 22°	Dato: 09.05.12
A6	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 6268a6Li2p	
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.				

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 n

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr		rekke:
Ekelund, Berger		Gnr. 1, bnr. 47		25-27
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boliger	30.06.89		1135/89
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ekelund Borettslag ved		1450 Nesoddtangen		
Nesodden boligbyggelag A/L				
Anmelder		Adresse		Tlf.
Moelven Bygg gruppen A/S		Dag Hammarskioldsvei 49		
		0585 Oslo 5		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ragnar Aune, A/S Veidekke		1430 Ås, Grunn, fundament		
Lars H.Momrak, Moelven Bygg Gruppen		0585 Oslo 5, alle arb. over svill		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato		Stempel	
Varden		NESODDEN KOMMUNE Bygningssjefen	
11.05.90		Odd-Arne Voldstad Underskrift	

Sendes til

☒ Byggherre
 ☒ Anmelder
 ☒ Ansvarshavende
 ☒ Byggeløyvermyndighet
 ☐

Hilda Magnussens vei 8B

Nabolaget Fjordvangen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
 - Husdyreiere
 - Etablerere
- 

Offentlig transport

 Ekelund	2 min 
Linje 560N, 565, 565E	0.1 km
 Ås stasjon	29 min 
Linje RE20, R21, R23x	26.4 km
 Oslo Gardermoen	1 t 10 min 

Skoler

Berger skole (1-7 kl.)	14 min 
393 elever, 23 klasser	1 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 
282 elever, 20 klasser	3.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
293 elever, 24 klasser	6.6 km
Nesodden videregående skole	20 min 
750 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

 Berger innfartsparkering Nesodden	10 min 
---	--

«Lyset, utsikten, romslige tomter, fredelig og nærhet til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

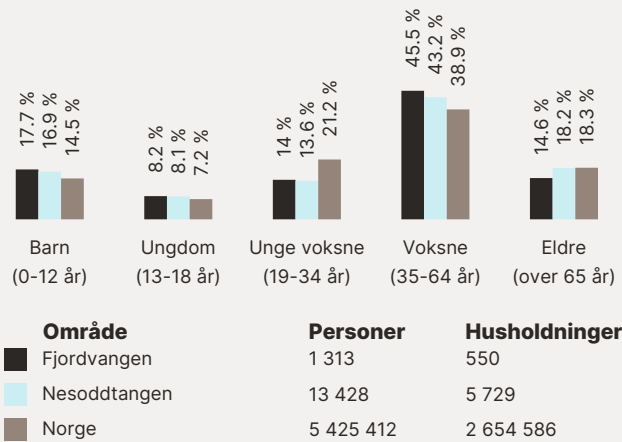


 Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fjordvangen barnehage (1-5 år)	4 min 
56 barn	0.3 km
Hellvik Barnehage, Hakkespettlia (1-5...	8 min 
30 barn	0.6 km
Bergerkollektivet barnehage (2-5 år)	11 min 
18 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Nesoddtangen	25 min 
Post i butikk	1.9 km
Kiwi Flaskebekk	5 min 

Primære transportmidler



1. Båt/ferge



2. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Trafikk
Lite trafikk 94/100

Sport

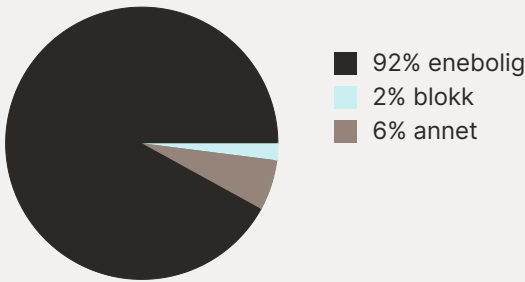
Fjordvangen Nærmiljø-Ballplass 4 min 0.3 km

Berger skole 11 min 0.8 km

Energihuset Treningssenter 7 min

Orange Studio 18 min

Boligmasse



«Noenlunde fredelig, og passelig landlig. Gode jobbmuligheter pga. nærhet til Oslo»

Sitat fra en lokalkjent

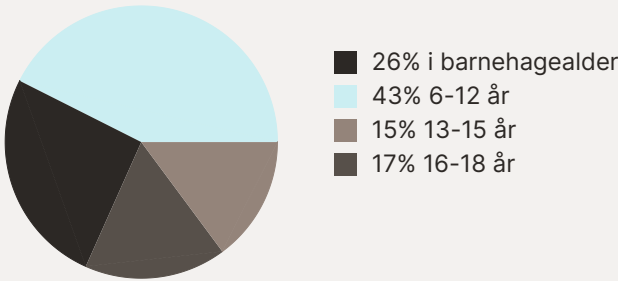


Varer/Tjenester

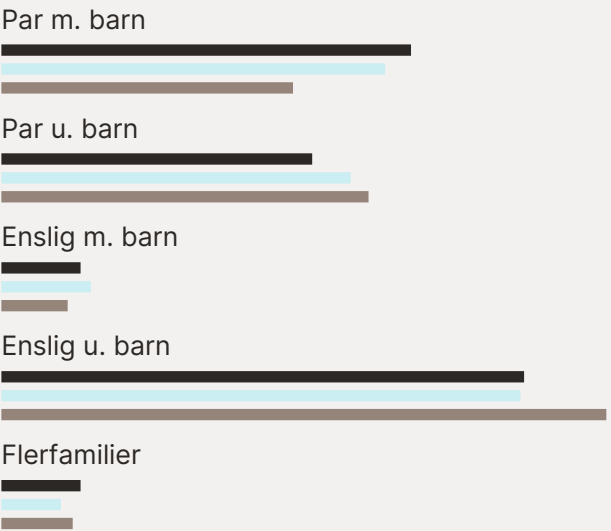
Tangen Senter 6 min

Apotek 1 Nesodden 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

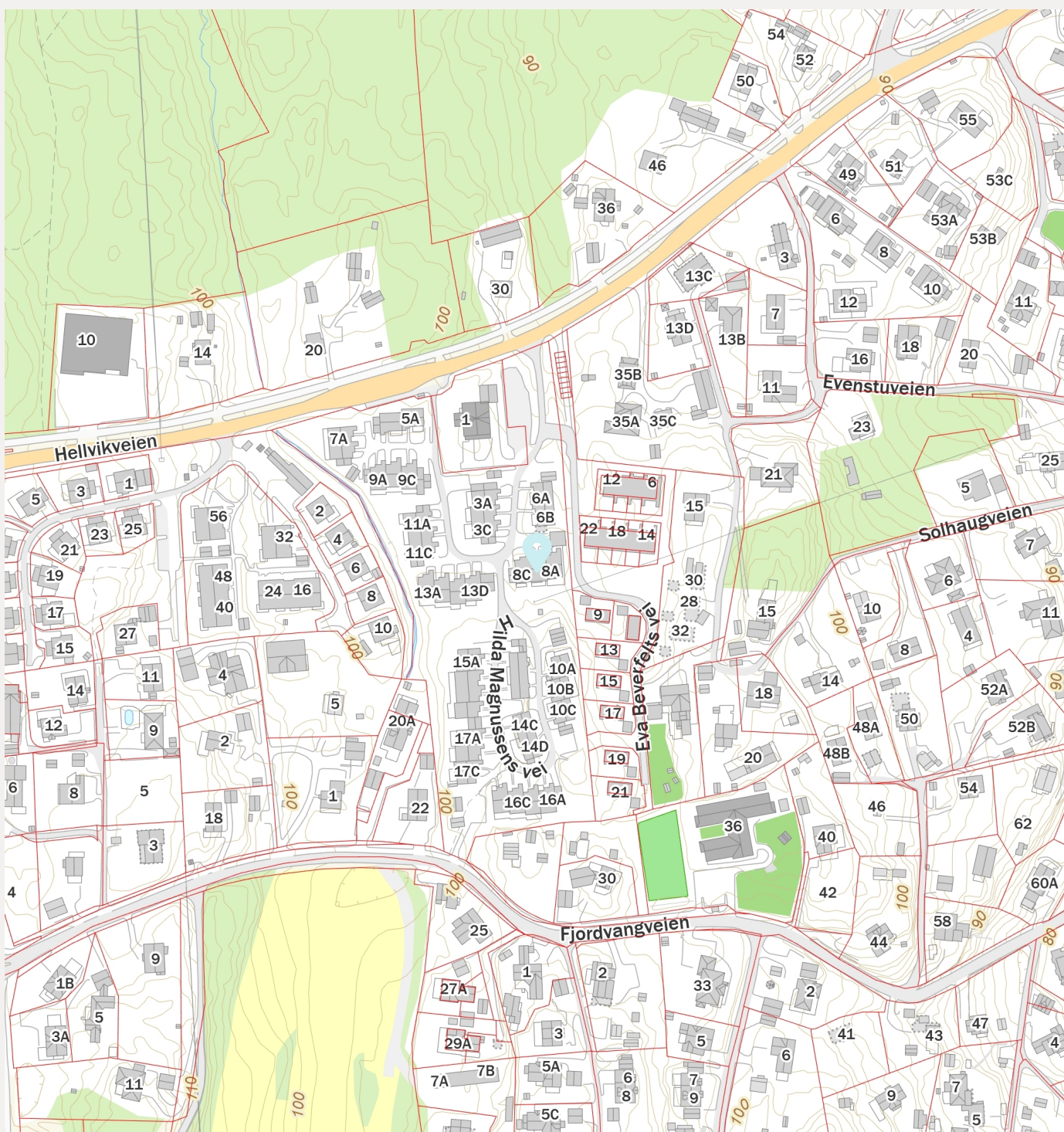
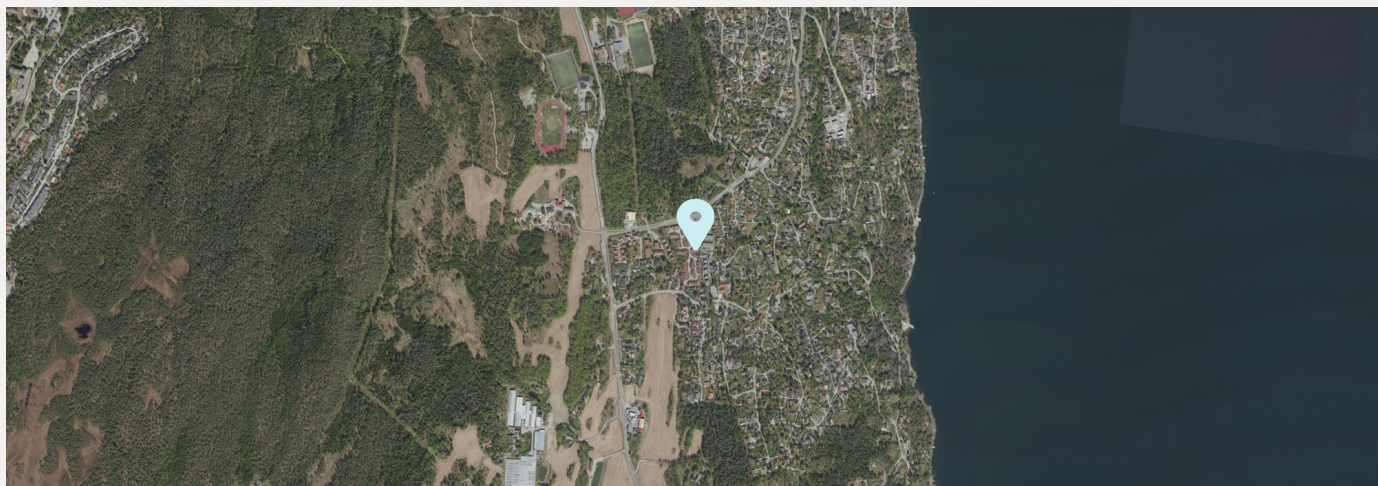


0% 43%

Fjordvangen
Nesoddtangen
Norge

Sivilstand

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240201
Adresse	Hilda Magnussens vei 8 B		
Postnr.	1459	Sted	NESODDEN
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Kåre Knutsmoen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Kåre Knutsmoen Malki Knutsmoen
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Esben Parker	Etternavn	Knutsmoen
Selger 2 Fornavn	Rune	Etternavn	Knutsmoen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Kåre Knutsmoen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

avdøde Kåre Knutsmoen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår