Hilda Magnussens vei 13C

Nabolaget Fjordvangen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Ekelund Linje 560N, 565, 565E	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	30 min 26.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	7 min 3.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	12 min 6.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	15 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Berger innfartsparkering Nesodden	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

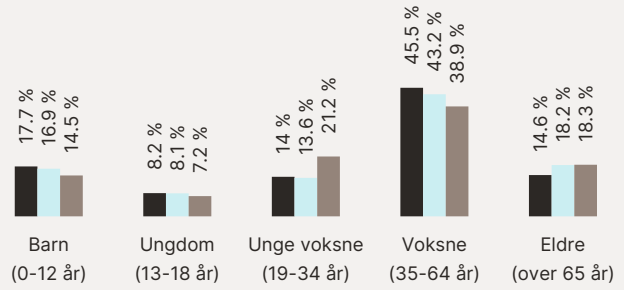
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjordvangen	1 313	550
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjordvangen barnehage (1-6 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Hellvik Barnehage, Hakkespettlia (1-5... 35 barn	7 min 0.7 km
Bergerkollektivet barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Nesoddtangen Post i butikk	4 min 2.2 km
Kiwi Flaskebekk	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Båt/ferge
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

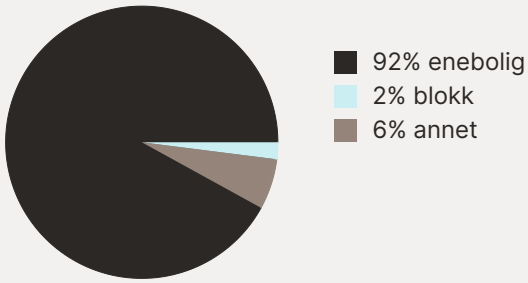
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Sport

Fjordvangen Nærmiljø-Ballplass Ballspill	4 min 0.3 km
Berger skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.6 km
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	19 min

Boligmasse



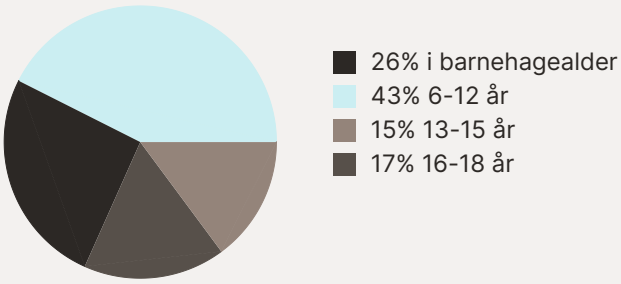
«Noenlunde fredelig, og passelig landlig. Gode jobbmuligheter pga. nærhet til Oslo»

Sitat fra en lokalkjent

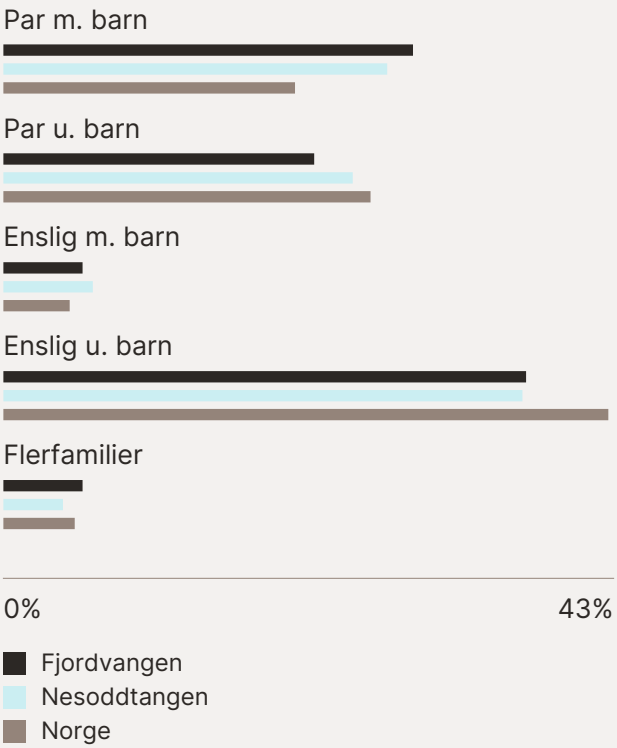
Varer/Tjenester

Tangen Senter	8 min
Apotek 1 Nesodden	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

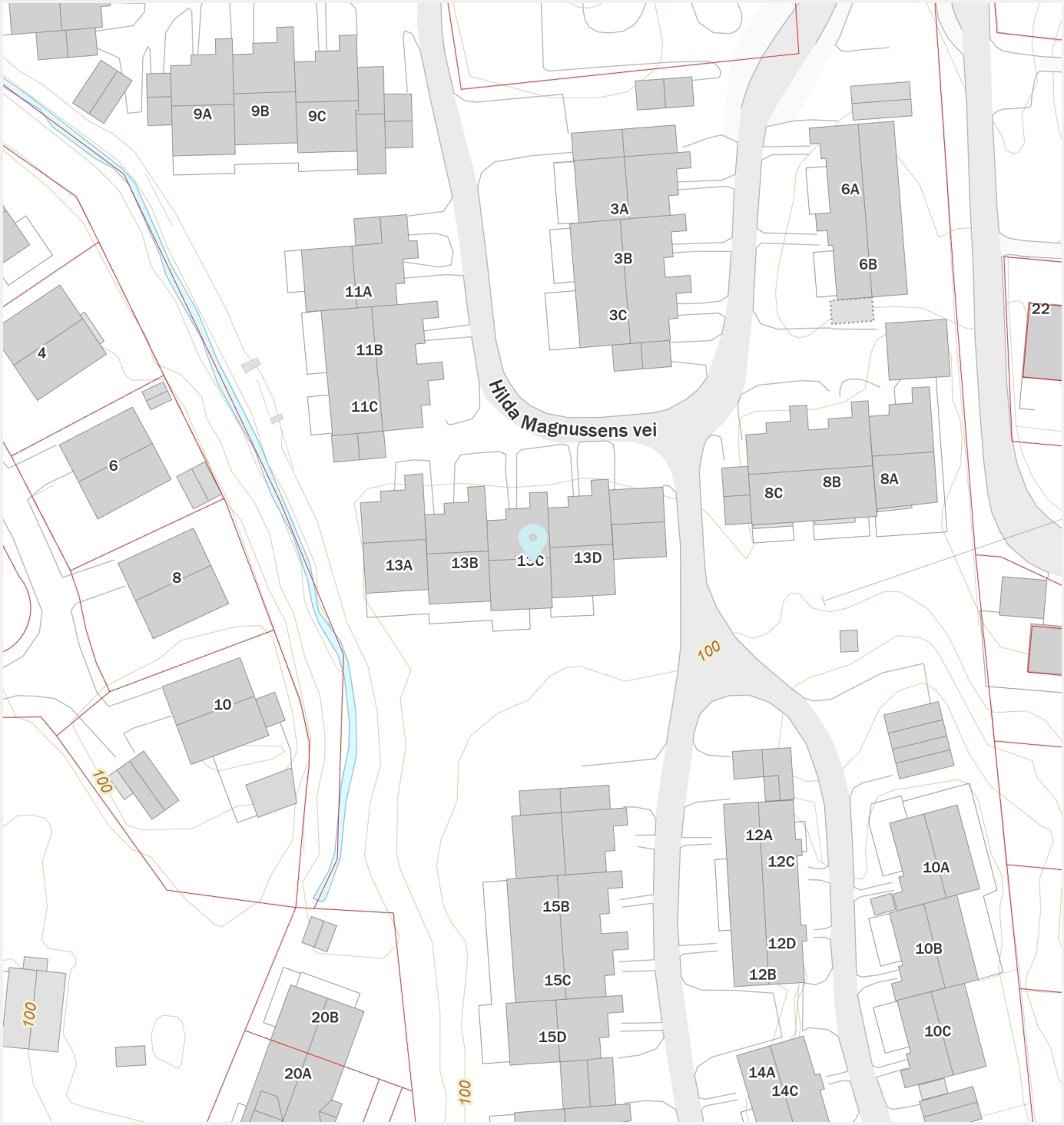


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Det er lurt å samle bank og forsikring på ett sted.

Snakk med oss.

Askim & Spydeberg SPAREBANK

FrendeForsikring

Askim & Spydeberg
SPAREBANK

La oss realisere b⌂ligdrømmen din.

Lokal rådgivning.
Lokalt engasjement.

Be om en uforpliktende boliglånsprat, eller send inn din boliglånssøknad enkelt på asbank.no

Askim & Spydeberg
SPAREBANK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus i brl.

Hilda Magnussens vei 13 C, 1459 NESODDEN

NESODDEN kommune

gnr. 1, bnr. 47

Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20054-1290 **Eiendomsverdi ref nr:** MO6395

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Silje Møller

TAKSTMANNEN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmannen AS

Takstmannen har drevet med taksering siden 2002, og innehar bred kompetanse innenfor området. Takstmannen AS er i dag 5 takstingeniører og en backoffice. Det er et krav om at alle våre Takstingeniører er medlem av Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon. Takstingeniører tilknyttet Norsk Takst har solid bygningsteknisk kompetanse, høyskoleutdanning innen faget og ofte lang erfaring fra arbeidsområdet. Norsk takst har i tillegg bransjens strengeste krav til sertifisering og etterutdanning. Takstmannen AS anser det å ha lokalkunnskap om området man takserer i som meget viktig. Vi takserer daglig i Akershus, Oslo og omegn. Takstmannen er også godkjent våtromsbedrift ved fagrådet for våtrom. Takstmannen AS er sentral godkjent innenfor tiltaksklasse 1. Takstmannen AS sin forretningsidé består av å ha bred kompetanse innenfor taksering av fast eiendom, bolig og næringsbygg.

Rapportansvarlig

Silje Møller

Uavhengig Takstingeniør

silje@takstm.no

977 72 133

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 1-plan. Kaldtloft. Utgang fra stue til sydvendt terrasse. Tilhørende garasje og utvendig bod.

Bygningen ble oppført i 1990. Boligen har vært i hjemmelshavers eie siden 2018. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold. Iht. eier og fremlagt dokumentasjon er boligen oppgradert/oppusset i nyere tid med bla. ny elektrisk markise, ny vedovn i stue, nye våtromsplater bad/vaskerom i 2023 og nye mdf-plater på vegger innvendig.

Boligen er gjennomgående og med standard av varierende alder. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, utforede vegger under terreng, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

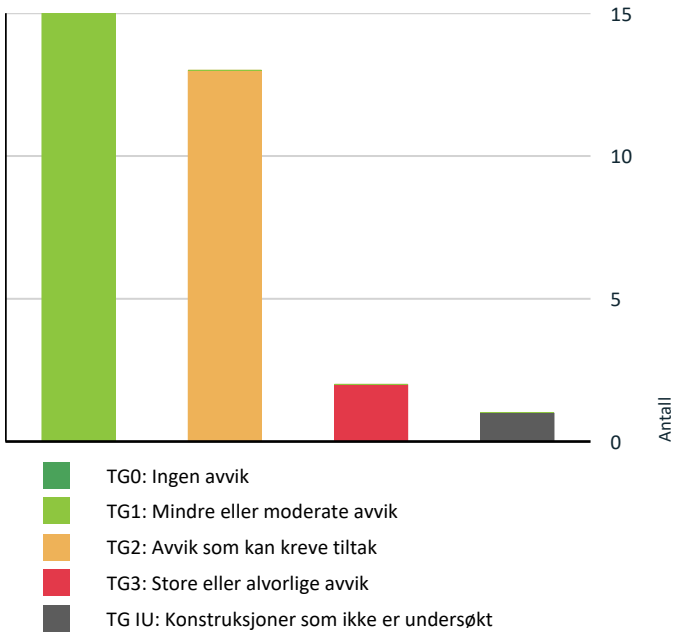
Rekkehus i brl.

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

Bruksnavn: Ekelund
Bygningsstatus: Ferdigattest.
Eiendom etablert: 26.06.1902. Sist omsatt: 25.07.2019.
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.

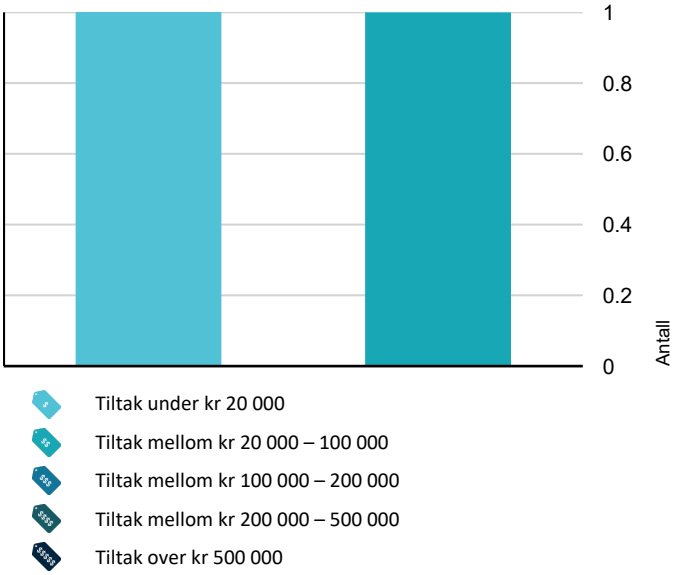
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er et "bo" (dødsbo) og egenerklæring er følgelig ikke utfylt. Det er gitt opplysninger av fremviser/rekvirent/kommende eier med noe begrenset kjennskap til eiendommen. Opplysningene er benyttet av takstingeniøren.
Ved vurdering av teknisk tomteverdi og/eller markedsverdi er adkomstarealer, tomteopparbeidelser, andel av felles garasjeanlegg og frittstående bygninger tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel. Det er ikke tatt hensyn til andre forhold utover nevnte opplysninger som kan ha betydning for verdivurderingen.
Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp.
Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering.
Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus i brl.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS I BRL.



Byggeår
1990

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter.

Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Stige var ikke tilgjengelig da jeg var der. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG vurderes ikke for fellesarealer og bygning generelt, og etterfølgende tilstandsgrader gis kun til det som omslutter inspisert andel/seksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på taket.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det ble observert mose på taktekkingen.
- Rengjøring anbefales for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type stål fra byggeåret.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsk anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer.
Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplatå.

Utvendige beslag er borettslagets felles ansvar og anliggende.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er av type saltak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet.

Deler av kaldloftet var ikke tilgjengelig for befaring da det ikke var gangbart gulv, ytterligere undersøkelser må utføres for å kartlegge tilstanden på hele kaldloftet.

Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.
Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon siden det ikke er gangbart gulv over hele kaldtloftet. For å få fullstendig oversikt av takkonstruksjonen må ytterligere undersøkelser utføres, det var bare tilgjengelige steder som ble befart, ikke noe annet!.

Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen.
Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

Vurdering av avvik:
• Deler av kaldloftet var ikke tilgjengelig for befaring da det ikke var gangbart gulv, ytterligere undersøkelser må utføres for å kartlegge tilstanden på hele kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelser der det ikke er gangbart gulv, siden dette ikke var tilgjengelig for befaring befaringsdagen.

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel fra byggeåret.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Befaringen baserer seg på visuell kontroll og stikkprøver som er utført fra bakkeplan.

Ytre fasader er borettslagets felles ansvar og anliggende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i kledningen ved utebod.

Konsekvens/tiltak
• Normalt vedlikehold må påregnes.
Ved normalt vedlikehold menes vasking av ytterkledningen årlig.
Årlige lokale utbedringer av overflatebehandlinger som maling el. siden overflatebehandling slites ujevnt på en bolig.
Stedvis utskifting av enkeltbord i kledningen grunnet ujevn slitasje eller påbegynnende skader anses som en del av normalt og årlig vedlikehold.
Antatt normal overflatebehandlingsintervall for hele kledningen er 5-10 år. Dette varierer med type maling og klimapåkjenninger av boligen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Merk at vinduer er brl. felles ansvar og anliggende.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

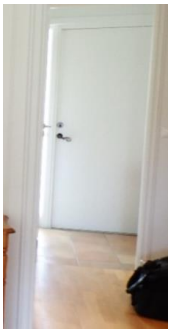
Ytterdør i fabrikkmalt utførelse fra byggeåret.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Håndtak på ytterdør henger.

Konsekvens/tiltak

• Håndtak må justeres, eventuelt byttes.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue i 1. etasje til treterrasse på ca. 13m².
Betongheller på terreng ved treterrasse på ca. 5m².
Treplatting ved inngangsparti på ca. 8m².
Terrasser fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

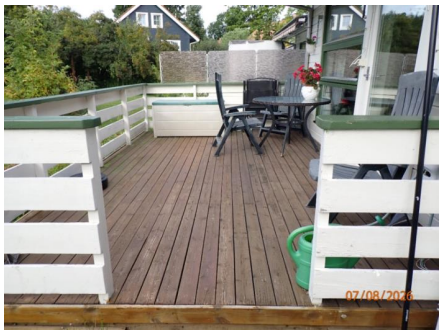
• Det ble observert små, stedvise sprekker i gulvbord etter soltørking, sprekkene kommer som oftest av gjentatt oppfukting og uttørking.

• Terrasse med generelt overflatebehandlings-/vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport









TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong antatt til sprengsteinsfylling/fjell og fast byggegrunn. Yttervegger er oppført i grunnmur og i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Bygningen er trolig isolert etter byggeårets gjeldende krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da dette ligger skjult i byggkonstruksjonen. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med takstein.
TG vurderes ikke for fellesarealer og bygning generelt, og etterfølgende tilstandsgrader gis kun til det som omslutter inspisert andel/seksjon, for resterende tilstander av fellesarealer anbefales det å kontakte styret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater innvendige gulv er parkett og fliser.
Parkettgulv er fra byggeår. Fliser i entre er fra 2020.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater innvendige vegger er mdf-plater og tapet. Mdf-plater fra ca. 2020.

Tilstandsrapport

Overflater innvendige tak er plater.
Overflater tak fra byggeår.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Radon

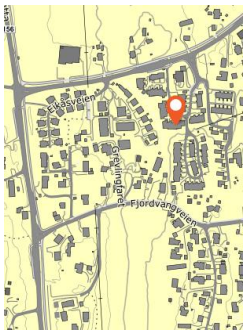
Beskrivelse

Det er ikke utført radontest av boligen. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til.
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m³.

For boliger som leies ut er det krav om radonmåling. Tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra ca. 2020. Elementpipe med sotluke plassert i stue.

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.

Det ble utført kontroll av det stedlige brann og feiervesen iht. fremlagt dokument i 2026 med følgende anbefaling:
3 brannvarslere.
Dette blir ordnet før salg, ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Tilstandsrapport





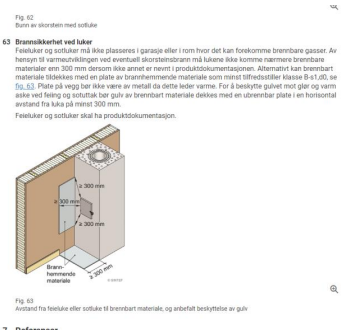


Fig. 62
Bunn av skorstein med sotluke

63 Brannsikkerhet ved luker

Feieluker og sotluker må ikke plasseres i garasje eller i rom hvor det kan forekomme brennbare gasser. Av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann må lukene ikke komme nærmere brennbare materialer enn 300 mm dersom ikke annet er nevnt i produktdokumentasjonen. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av brannhemmende materiale som minst tilfredsstiller klasse B-s1,d0, se fig. 63. Plate på vegg bør ikke være av metall da dette leder varme. For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Feieluker og sotluker skal ha produktdokumentasjon.

Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse fra byggeåret. Skyvedør til kjøkken.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasje beliggende ytterst på rekkehusrekka med biloppstillingsplass på ca. 24m². Automatisk leddheisport med fjernkontroll. Takhøyde under port målt til ca. 2,08m. Noe lagringsplass over port.
- Saltutslag på gulv/lecamur.

Tilhørende utvendig bod. Gulv i betong og uisolerte trevegger. Trelem med hengelås. Innlagt strøm.

Tilstandsrapport







VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår utført av utbygger.
- Nye baderomsplater på veggene fra 2023.

Forutsetninger for vurderingen er TEK 85. Forutsatt teknisk forskrift er basert på oppl. om våtrommets alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt under punkt "Vanntett sjikt, membran og sluk". Det må påregnes kostnader til fornying av gulvets vanntette sjikt som følge av alder. Utbedringen vil normalt medføre inngrep i gulvoverflater og tilslutninger mot sluk og vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og malte flater i tak.
- Våtromsplater fra ca. 2023.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 20mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

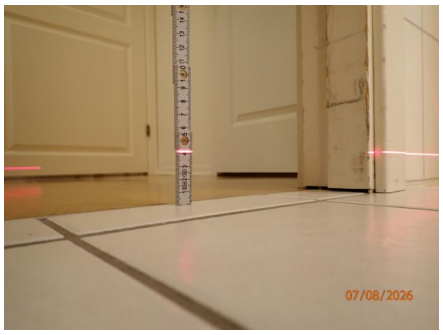
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.









ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av type plastsluk fra byggeår.
Membran på gulv av ukjent type fra byggeår.
Baderomsplater på vegger fra 2023.

Tilstandsrapport

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, da det ligger under dusjkabinett, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Membran/tettesjikt på gulv er opplyst å være fra 1990 og har betydelig alder. Forventet brukstid er overskredet, og restlevetiden vurderes som begrenset/usikker.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det er påvist utette rørgjennomføringer ved vannledninger under servant.

• Med økende alder øker risikoen for svikt i tettesjiktet og påfølgende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke nødvendigvis påvist lekkasje på befaringstidspunktet. .

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det må påregnes fornying av gulvets vanntette sjikt. Arbeidet vil normalt medføre fjerning av eksisterende gulvoverflater og etablering av nytt tettesjikt med forskriftsmessige tilslutninger mot sluk og vegger.
Kostnadsestimatet gjelder nødvendig fornying av gulvets vanntette sjikt som følge av alder. Omfanget av arbeidene kan først fastslås nærmere når eksisterende konstruksjon åpnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fra byggeår. Skap fra ca. 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i tak fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

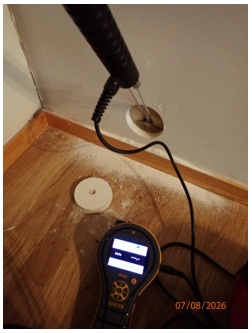
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bak dusj). Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier i dette området. Det ble målt 0% fukt (vektprosent).
Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen i dette området.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses bad som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Det bemerkes at hulltakning bare gir informasjon til områder nært tilliggende der det foretatt hulltakning og ikke resterende lukkede konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er utstyrt med glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lys under overskap. Avsatt plass til hvitevarer i kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Hvitevarer fra ukjent alder. Oppvaskmaskin fra ca. 2022.

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Tilstandsrapport

Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Villavent kjøkkenventilator med utlufting på yttertak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

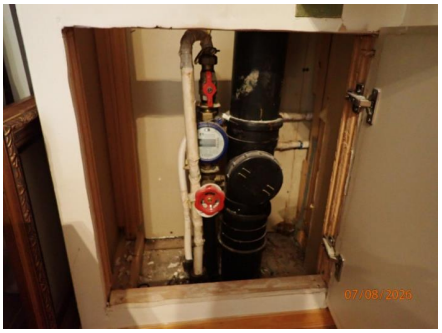
Vannrør er av type fra kobber og plast.
Stoppekran og vannmåler plassert i bod.
Vannrør i boligen er fra byggeåret om annet ikke er skrevet. Arbeider utført av utbygger.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er stedvis teipet rundt kobberrør.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

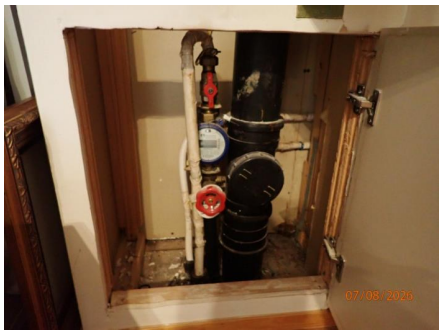
Avløpsrør er av type plast.

Stakeluke er plassert i bod og lufting over yttertak observert på kaldtloft.

Avløpsrør i boligen er fra byggeåret. Arbeider utført av utbygger.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Eldre rørstammer kan ha avleiringer etter bruk. I ytterste konsekvens kan dette gi dårlig avrenning/blokkeringer el. For å finne utav status/innvendig

tilstand kan man utføre en kamerainspeksjon.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Villavent avtrekk som regulerer avtrekk på kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i topp av vinduer.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år. Ved balansert ventilasjonsanlegg anbefales det filterbytte 1-2 ganger pr. år.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe med produksjonsdato 2022 plassert i stue. Varmepumpa har ikke vært i bruk.

Varmepumpe av type med luft til luft.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere varmepumpens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt fra en autorisert fagperson. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold/service og kvalitet vil være avgjørende for varmepumpens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmepumpe er mellom 15 og 25 år.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av ukjent type på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk. Det var ikke mulig å åpne skapet varmtvannsberederen var i, så varmtvannsberederen er ikke undersøkt. Varmtvannsbereder med ukjent alder.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og

Tilstandsrapport

kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran plassert på terrasse.
Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

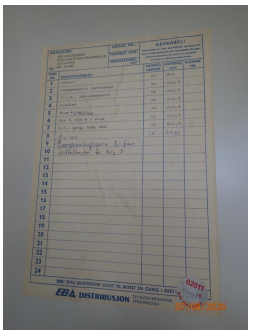
Sikringsskap er plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse. El-anlegg i boligen er fra byggeår.
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel.
El-installasjoner er utført av Moelven byggrupppen AS.
El-kontroll utføres før vsining/salg, ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport









Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Brannslokningsapparat.
- Røykvarsler.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad og i entre.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for varme.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering rundt bygningen er fra byggeåret.
Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Det er ikke etablert drenssystem rundt bygningen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong fra byggeåret.
Begrenset inspeksjonsmulighet, men grunnmur betraktes å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng hellende hovedsakelig mot nord.

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur. Den visuelle kontrollen er aldri mer en maks 3 meter på en befaring om ikke annet er skrevet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Alle eiendommer tilknyttet komm. vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Stengeventilen skal være tilgjengelig, manøvrerbar og av godkjent type. Tegninger som viser rørføringer var ikke tilgjengelig på befaringen. Plasseringen skal være så nær den kommunale ledningen som mulig, men innenfor eiendommen. Stengeventilen eller merkingen ble ikke funnet/kontrollert befaringsdag og ytterligere undersøkelser for tilgjengelighet og at den fungerer som den skal anbefales, så man kan stenge av vannet på kort varsel både sommer og vinter

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

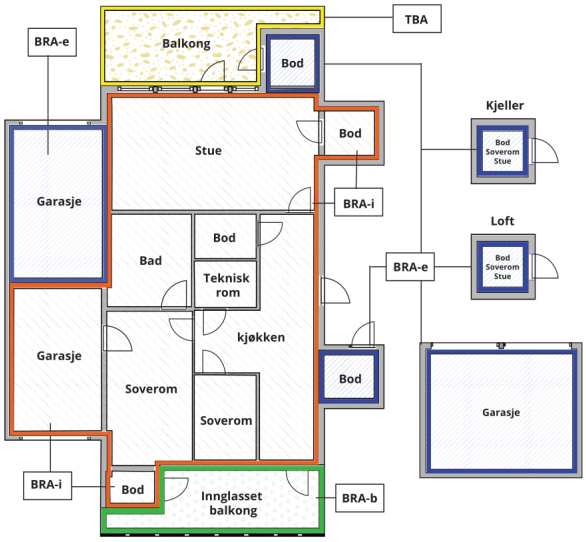
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus i brl.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72	3		75	26
SUM	**72**	**3**			**26**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, bad, bod, stue, spisestue	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,36m i stue.

Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige i gang. Ikke måleverdig gulv pga. ikke gangbart gulv.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruksnavn: Ekelund
Bygningsstatus: Ferdigattest.
Eiendom etablert: 26.06.1902. Sist omsatt: 25.07.2019.
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Silje Møller	Takstingeniør
	Trond Østby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	47		0	18365.6 m²	Iht. eiendomsverdi.no	Festet

Adresse
Hilda Magnussens vei 13 C

Hjemmelshaver
Nesodden Kommune, Ekelund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/EKELUND BORETTSLAG	953068850	H0101	Boligbyggelaget USBL	Margit Helene Østby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
32	100	193 500	45 225	*31.12.2025*

Kommentar
Andel gjeld og fomue iht. forr. fører.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		4 400
Omløpsmidler:		2 089 196	Samlet innskuddskapital:		12 303 321
Kortsiktig gjeld (-)	-	101 147	Langsiktig gjeld (+):	+	155 196
Disponible midler:		1 988 049	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		12 458 517

Kommentar
Oppl. iht. fremlagt årsregnskap fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i utkanten av et etablert og attraktivt boligstrøk med villabebyggelse og fritidseiendommer på Fjordvangen på Nesoddens østside i Nesodden kommune. Boligen er beliggende vestvendt med gode sol og lysforhold. Gangavstand ned til sjøen med badestrand og tur og rekrasjonsområder med skiløyper og idrettsanlegg på Berger. Kort vei til Tangen sentrum med div. forretninger samt til Tangen Brygge med båtforbindelse til Aker Brygge/Lysaker. Nærhet til tur-/rekreasjonsområder i Nesoddmarka og sjøen.

Adkomstvei

Privat asfaltert adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Regulering

Regulert område avsatt til boliger mm. Plannavn: BERGER□EKELUND.ID: 19890064. Pr. 15.6.1989. Iht. Origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Felleseiendommen er på 18365,60m² og er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og asfalterte internveier. Parkering i garasje. Parkering langs vei etter stedets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader på kr. 2.900,-/ mnd.
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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
Andelseiere må være over 55 år og utpekt av Boligbyggelaget USBL og andelseier må selv bo i boligen, tildeles etter ansiennitet på medlemsliste for Eldrebo.

- Forkjøpsrett: Ja. Les vedtektenes se § 3 nøye. Det er intern forkjøpsrett i borettslaget, Utlysning av forkjøpsretten blir sendt via styreleder til beboerne. Det påløper et forkjøpsrettsgebyr iht. Usbl prisliste 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.
- Garasje/parkering: Oppstillingsplass/garasje følger boligen.
- 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.

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.

VEDTEKTER FOR EKELUD BRL

Utdrag:
Det anbefales å sette seg inn vedtektene da dette bare er et utdrag.

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.

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 verdihevning 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.

Verdivurdering for eiendommen

Konsumpris : kr 1 590 484.-
Kostprisen (innskudd + andel fellesgjeld ved første gangs tildeling) var kr 665.000,-. Iht. Usbl.
Prisstigningen er på 144,2 %
Beløp i august 1990 kr. 665 000,00,- Beløp i juli 2026 kr. 1 590 484.-

Verdiheving: kr 350 000.-
Det har ikke vært noen større oppgraderinger i boligen utenom normalt vedlikehold av vegger som er malt el. samt ny elektrisk markise, ny vedovn i stue, nye våtromsplater bad/vaskerom i 2023. Det har videre vært mindre oppgraderinger i boligen siden boligen var ny.

Fradrag for slitasje er satt til kr 350 000.-
Det er en enkel standard på boligen og det er lagt til grunn at man bruker ca. kr. 350 000 for innvendige oppgraderinger/utbedring, oppgradering av bad, lokale utbedringer av innvendige flater, kjøkken mm. Det er kalkulert til rundt kr 200 000.- for våtrom og resterende for lokale utbedringer, enkel standard.

Fellesgjeld: kr 0.-
Formue: kr 45 225.-

På bakgrunn av det overnevnte blir verdivurderingen satt til avrundet opp til kr. 1 600 000.-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsirkring NUF	SP587417	Fullverdi		

Kommentar
Felles bygningsforsikring av bygningene som inngår i felleskostnadene. Den enkelte må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.06.1989		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	19.08.2026	
3	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

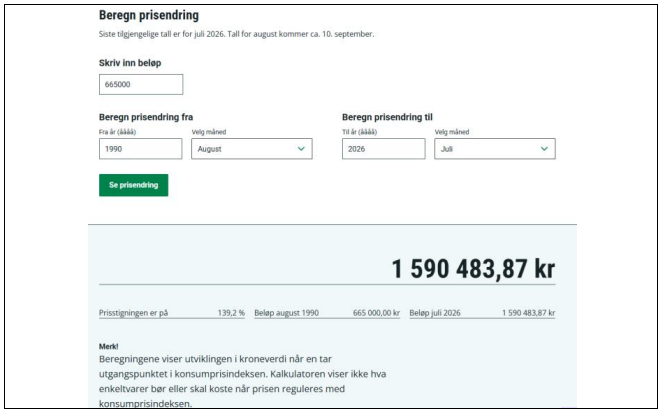
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



Bildet viser konsumprisindeksen med basis per august 1990 til juli 2026.
Prisantydningen er basert på denne med fratrekk iht.vedtektene.

Lokalmegleren & Partners,
Follo

Egenerklæring

Hilda Magnussens vei 13 C, 1459 NESODDEN

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hilda Magnussens vei 13 C	Hilda Magnussens vei 13 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Østby, Trond

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Leiligheten har varmepumpe.ovn. og garasje. Vedlikeholdt og rullestolvenlig. Dør klinke på inngangsdør er dårlig.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73432955

Egenerklæringsskjema

Name

Trond Østby

Date

2026-08-12

Identification

Trond Østby

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Ekelund Borettslag		**Vår ref.:**	2327/32	**Fødselsdato eier:**	28.03.1940
Hilda Magnussens vei 13 C		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1459 NESODDEN		**Eiere:**	Margit Østby		
Organisasjonsnr:	953 068 850	**Andelsnr:**	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 900**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN	215
	Renter IN	-6
	Renter IN	6
	Avdrag IN	-215
	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:	476 597,46	Klient gj. s. årsoppg.:	155 195

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11918535, Den Norske Stats Husbank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 1.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 13.08.2026: 129 330

Andel av saldo: 0

(siste termin 30.12.2028)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 22 999

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 6 389

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. 13.08.2026

Utestående saldo: **2 900**

Felleskostnader: 2 900

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 204
Annen formue:	45 225	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:	32	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Ekelund Borettslag	**Vår ref.:**	2327/32	**Fødselsdato eier:**	28.03.1940
Hilda Magnussens vei 13 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1459 NESODDEN	**Eiere:**	Margit Østby		

Organisasjonsnr: 953 068 850

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990
Gårds/bruksnr: 1/47
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 18365.6
Årlig festeavgift: 01
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP587417

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje: 0 Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringstype: Garasje ()
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 nøye. Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Usbl avklarer forkjøpsretten. Det påløper et forkjøpsrettsgebyr iht. Usbl prisliste 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.

Boligopplysninger:

Ekelund Borettslag	**Vår ref.:**	2327/32	**Fødselsdato eier:**	28.03.1940
Hilda Magnussens vei 13 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1459 NESODDEN	**Eiere:**	Margit Østby		

Organisasjonsnr: 953 068 850

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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 (borett) 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 (enkeltpersoner) 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 verdihevning 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 byggevirksomhet.

(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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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 besluttes 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 forretningsføreren 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)Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1)Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 besluttes 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

17.09.2018

HUSORDENSREGLER FOR EKELUND BORETTSLAG

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

1. Alminnelige ordensregler.

Borettshaverne 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. Søppel og renhold.

Follo Renovasjon sørger for tømming 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. Borettshaveren er selv ansvarlig for at det er lett tilgjengelig for Follo Renovasjon å hente restavfallet.

4. Snørydding.

Snørydding må foretas av hver enkelt borettshaver 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 borettshaveren. 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 borettshaveren selv ansvarlig for.

6. Dyrehold.

Det henvises til eget reglement.

7. Ferdsel.

Det er kun tillatt med nødvendig kjøring til leilighetene.
Borettshaverne bes informere besøkende om at vi har egen gjesteparkerings-plass 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 byggningsmyndighetene. 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.



INNKALLING 2026

Ekelund Borettslag

Fredag 24.04.2026 kl. 14:30

Ekelund Seniorsenter

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ekelund Borettslag

Møtet finner sted fredag 24.04.2026 kl. 14:30 - Ekelund Seniorsenter

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Ekelund Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Trond Gerhard Schmidt Eriksen, Valgt fra 19.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Spone, Valgt fra 25.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Egil Haftun, Valgt fra 19.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Atle Andre Olaussen, Valgt fra 25.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Anne Gullie Falkenberg, Valgt fra 25.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 711 423**	**2 423 251**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-532 734	478 812
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-51 732	-51 732
Endringer i andre langsiktige poster	-138 907	-138 907
B. Årets endring disponible midler	**-723 373**	**288 172**
C. Disponible midler	**1 988 050**	**2 711 423**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 089 196	2 820 254
Kortsiktig gjeld	-101 147	-108 831
C. Disponible midler	**1 988 050**	**2 711 423**

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

Resultatregnskap 2025 Ekelund Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 591 575	1 593 792	1 592 164	1 588 707
Sum leieinntekt		**1 591 575**	**1 593 792**	**1 592 164**	**1 588 707**
Sum inntekt		**1 591 575**	**1 593 792**	**1 592 164**	**1 588 707**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	77 711	7 050	7 000	8 460
Styrehonorar	2	60 000	50 000	60 000	60 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	75 297	56 079	56 000	86 000
Kommunale avgifter/renovasjon		629 820	575 366	580 000	620 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	726	1 350	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	919 936	121 500	720 000	77 000
Revisjonshonorar		6 978	6 310	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		107 698	103 656	107 000	112 000
Andre honorar	7	22 562	20 660	20 000	21 000
Kontorkostnad		3 376	2 845	3 000	4 000
TV/bredbånd		207 231	189 372	195 000	231 000
Kontingent og gaver		13 200	13 200	14 000	16 400
Forsikring		221 184	194 554	222 000	227 000
Andre kostnader	8	7 583	3 458	7 000	5 000
Sum kostnad		**2 353 304**	**1 345 400**	**1 998 000**	**1 476 860**
Driftsresultat før IN		**-761 729**	**248 392**	**-405 836**	**111 847**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		138 907	138 907	0	0
Driftsresultat etter IN		**-622 822**	**387 299**	**-405 836**	**111 847**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		96 964	102 525	17 000	17 000
Rentekostnad		6 877	11 013	9 000	5 971
Netto finansposter		**-90 087**	**-91 512**	**-8 000**	**-11 029**
Årsresultat		**-532 734**	**478 812**	**-397 836**	**122 876**
Overført til/fra annen egenkapital		-532 734	478 812	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-532 734**	**478 812**	**0**	**0**

Balanse 2025 Ekelund Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	28 387 605	28 387 605
Sum anleggsmidler		**28 387 605**	**28 387 605**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	5 800
Forskuddsbetalte kostnader		164 383	120 472
Innestående konsernkonto og bank		1 924 813	2 693 982
Sum omløpsmidler		**2 089 196**	**2 820 254**
SUM EIENDELER		**30 476 801**	**31 207 859**

Balanse 2025 Ekelund Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		**4 400**	**4 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 912 738	18 445 472
Sum opptjent egenkapital		**17 912 738**	**18 445 472**
Sum egenkapital	**9**	**17 917 138**	**18 449 872**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	155 196	206 928
Borettsinnskudd		11 886 600	11 886 600
IN nedbetalt fellesgjeld	10	416 721	555 628
Sum langsiktig gjeld		**12 458 517**	**12 649 156**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		300	0
Leverandørgjeld		56 306	105 928
Skyldig off. myndigheter		35 108	0
Påløpne renter		1 837	0
Annen kortsiktig gjeld		7 596	2 903
Sum kortsiktig gjeld		**101 147**	**108 831**
Sum gjeld		**12 559 664**	**12 757 987**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 476 801**	**31 207 859**
Pantstillelser	11	12 458 517	12 649 156

Sted:_____ Dato:_____

Trond Gerhard Schmidt Eriksen Styreleder	Anne Spone Styremedlem	Egil Haftun Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
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.

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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 531 200	1 531 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 672	10 672
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	51 703	51 920
Sum	**1 591 575**	**1 593 792**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	53 100	0
5150 Påløpne feriepenger	7 593	0
5400 Arbeidsgiveravgift	15 947	7 050
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 071	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	50 000
Sum	**137 711**	**57 050**

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

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

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	43 182	32 981
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 062	5 734
6392 Containerleie/tømming	15 054	17 365
Sum	**75 297**	**56 079**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	726	1 350
Sum	**726**	**1 350**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	51 000
6648 Vedlikehold dører og porter	919 936	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	60 500
Sum	**919 936**	**121 500**

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

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	10 165	9 897
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 429	10 762
6720 Juridisk honorar	1 969	0
Sum	**22 562**	**20 660**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	4 806	920
7773 Omkostninger innkreving	2 318	2 307
7795 Husleietap	459	230
Sum	**7 583**	**3 458**

Note 9 - 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	18 445 472	-532 734	17 912 738
Sum opptjent egenkapital	**18 445 472**	**-532 734**	**17 912 738**
Sum egenkapital	**18 449 872**	**-532 734**	**17 917 138**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Nybygg
Lånenummer:	**11918535**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	1990
Rentesats:	4.135 %
Betingelser:	Kvartal
Beregnet innfridd:	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	8 800 000
Lånesaldo 01.01:	206 928
Avdrag i perioden:	51 732
Lånesaldo 31.12:	**155 196**
Andelssaldo 01.01:	555 628
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	138 907
Andelssaldo 31.12:	**416 721**
Sum pantegjeld for lån:	**571 917**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11918535	2	7 667	15 334
	16	7 666	122 656
	3	4 412	13 236
	1	3 966	3 966

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 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	571 917
Innskuddskapital	11 886 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**12 458 517**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**28 387 605**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede 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.)	26.03.2026
Styremedlem	Anne Spone (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Egil Haftun (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ekelund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekelund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: VYKIS-4SVNS-1RG1Z-W5JC1-17L2P-KOWJP

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VYKIS-4SVNS-1RG1Z-W5JC1-17L2P-KOWJP

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-07 17:32:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VYKIS-4SVNS-1RG1Z-W5JC1-17L2P-KOWJP

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Ekelund Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trond Gerhard Schmidt Eriksen
Styremedlem, Anne Spone
Styremedlem, Egil Haftun
Varamedlem, Atle Andre Olaussen
Varamedlem, Anne Gullie Falkenberg

Styret i Ekelund Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 fysiske styremøter i perioden, samt hatt flere telefonmøter.

Styreleder har vært på 3 befaringer. Befaring med Viken fiber og kommunen vedrørende plassering av en Node. Befaring med Follo Ren vedrørende plassering av nye avfallsdunker. Befaring med Anticimex vedrørende plassering av feller.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Fredag 24.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ekelund Borettslag fredag 24.04.2026 kl. 14:30 - Ekelund Seniorsenter.

Ekelund borettslag har felles e-post adresse: ekelund@mittusbl.no

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: Inger Mostad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 28

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent, med 2 stemmer imot.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60.000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Trond Gerhard Schmidt Eriksen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Egil Haftun for for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Atle Andre Olaussen for 1 år.

Valgt ble: Anne Gullie Falkenberg for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Styret utpeker delegat.

Minner om at styret i Ekelund borettslag treffes på e-post ekelund@mittusbl.no

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ekelund Borettslag fredag 25.04.2025 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: Inger Mostad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Ett styremedlem er på valg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Anne Spone for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmene er på valg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Atle Andre Olaussen for 1 år.

Valgt ble: Anne G. Falkenberg for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å utpeke delegat.

Ekelund borettslag har fått ny felles e-post ekelund@mittusbl.no

Møteleder

Protokollvitne

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hilda Magnussens vei 13C	H0101	1/47	75	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTBY MARGIT HELENE 280340*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Hilda Magnussens vei 13 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1459 NESODDEN	Kirkesogn	02090403 Skoklefall
Grunnkrets	105 Fjordvangen	Tettsted	541 Nesoddtangen
Valgkrets	1 Nesodden Nord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
14	7121474		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	19.04.1990

14: Bygning 7121474: Rekkehus (131), Tatt i bruk 19.04.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	303
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	303
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.08.1989	09.08.1989
Igangsettingstillatelse	28.11.1989	28.11.1989
Tatt i bruk	19.04.1990	19.04.1990

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	4	303	0	303	0	0	0

Borettslag

Navn	EKELUND BORETTSLAG	Org.nr	953068850
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	44

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/47	0	

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hilda Magnussens vei 13C, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 375 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 500 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende **Områdenavn** T
	Delareal 17 329 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19890064
Navn	BERGER-EKELUND
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11518/19890064_Bestemmelser_rev..pdf
Delarealer	**Delareal** 758 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 13 868 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** E
	Delareal 382 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 192 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** E
	Delareal 1 571 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 131 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 131 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 154 m^2 **Formål** Turvei
	Delareal 89 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C
	Delareal 109 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde

Id	20120172
Navn	Tre Eker
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/12146/Gjeldende%20planbestemmelser%2C%20revidert%2030.01.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_Annen veggrunn
	Delareal 105 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_Fortau

	Delareal 100 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** AVT
	Delareal 444 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** P
	Delareal 8 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG
	Delareal 39 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** GG
	Delareal 136 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 456 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** Veg
	Delareal 133 m^2 **RPHensynsonenavn** H410_1 **RPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Id	20020094
Navn	FJORDVANGVEIEN,ØVRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2002
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 77 m^2 **Formål** Boliger

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nesodden kommune

Ortofoto

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 13C
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

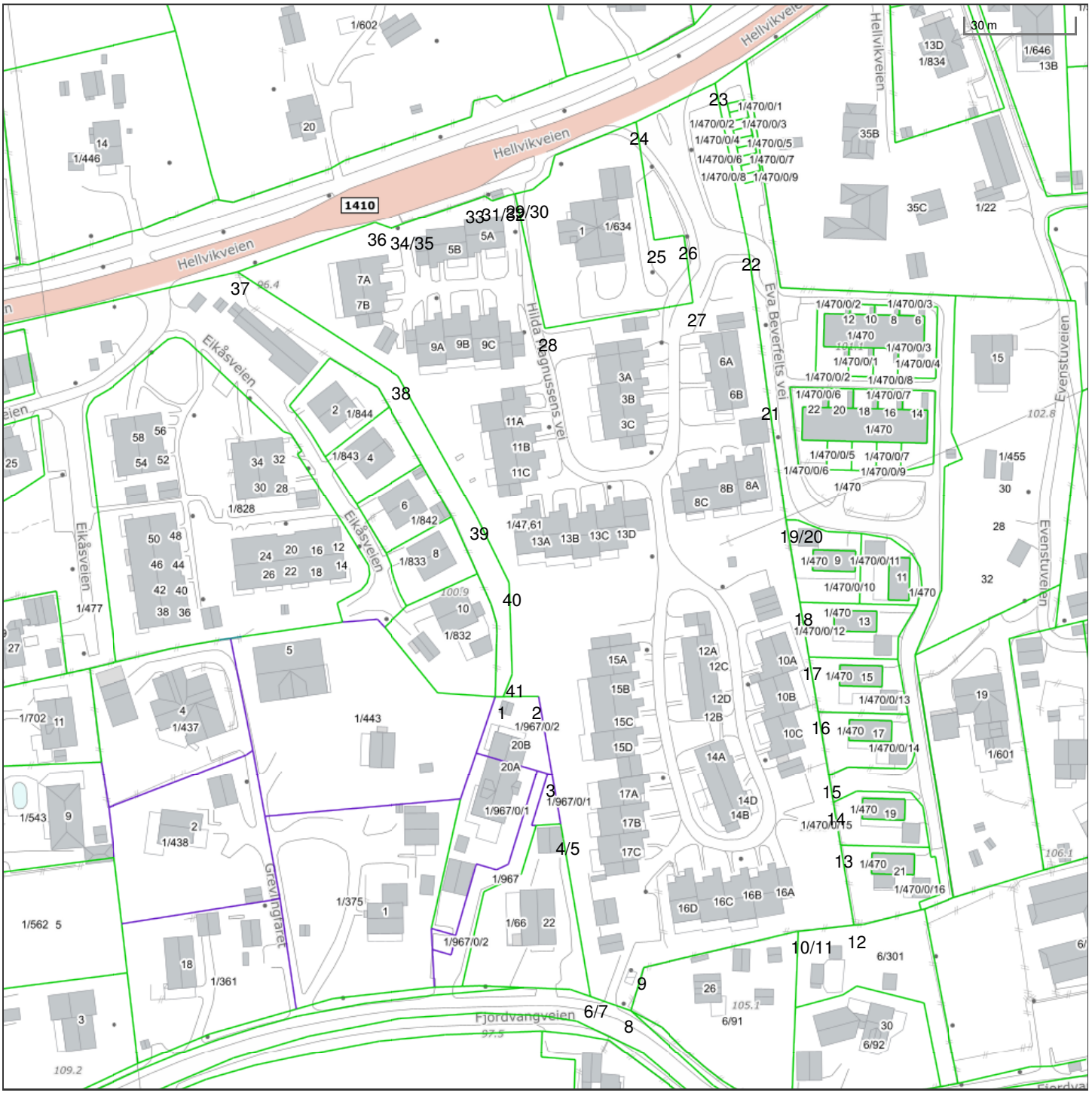
Eiendomsgr. nøyaktig
Eiendomsgr. middels nøyaktig
Eiendomsgr. mindre nøyaktig
Eiendomsgr. lite nøyaktig
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Utskriftsdato: 12.08.2026

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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- 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	

Nesodden kommune

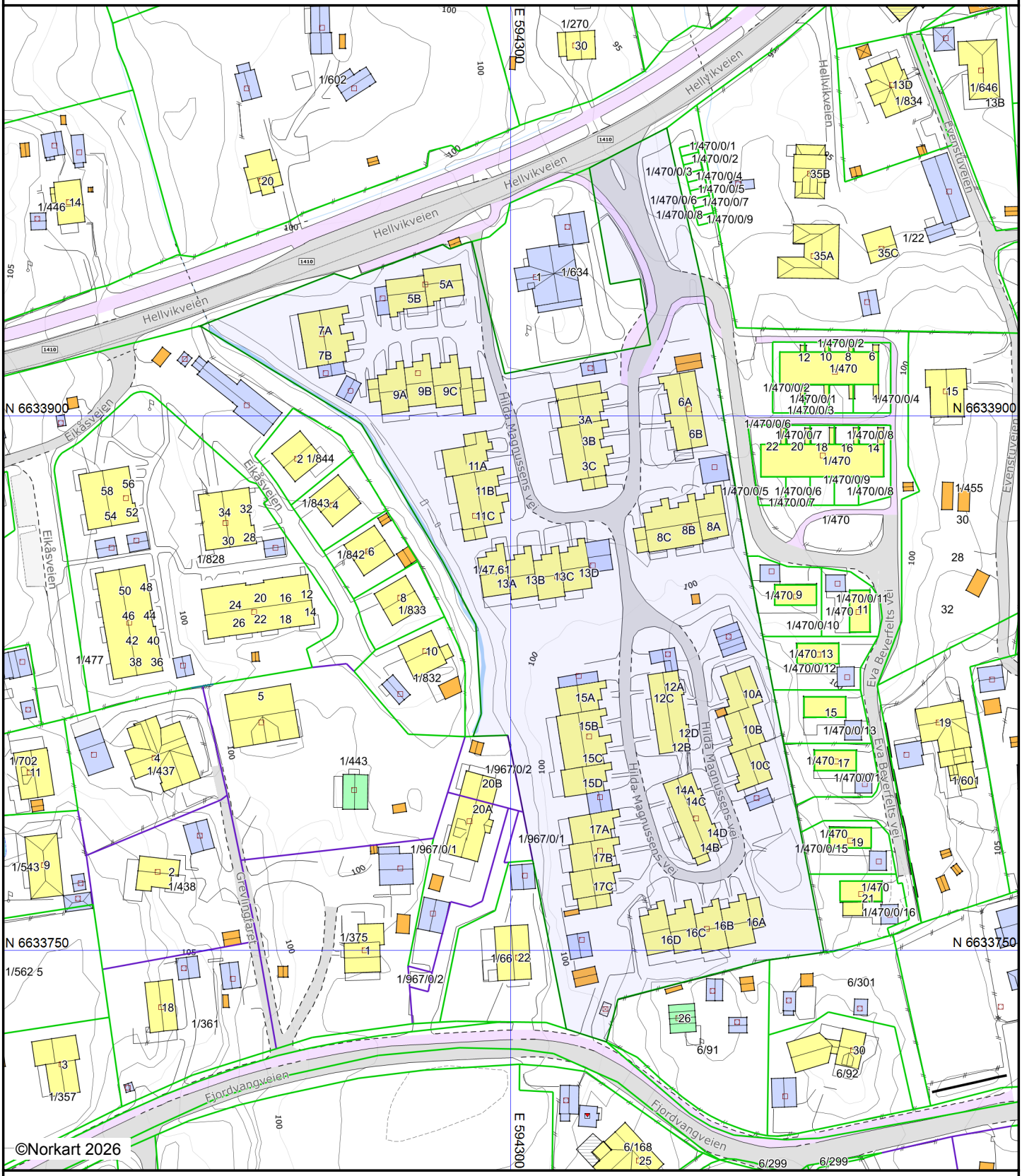
Grunnkart

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 13C
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **TRE EKER** **NESODDEN KOMMUNE**		Plan nr. 20120172	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon 25.11.2015			
Reguleringsendring foretatt: - §4 og 5: Felt "C" tilføyes i plankart og i bestemmelser. - §5: Samlet MUA per boenhet settes til 175 m^2. - §5: Det presiseres at garasjer kan ligge utenfor felt. - §7: Bestemmelse om universell utforming strykes. - §9: Det presiseres at felles parkeringsplass gjelder for gnr. 1, bnr. 47, bnr. 634, bnr. 470 og bnr. 455 - §18: stryker bestemmelse om bergvarme og biobrensel. - endring i plankart: innkjøring ved Hilda Magnussens vei har blitt endret til offentlig vei i samsvar med opprinnelig plan. - FV 107 har blitt endret til FV 1410 i teksten.	12/2369	02.11.2020	Andrea Aurdal
Mindre reguleringsendring - §8 Referanse til Bergerås-planen utgår da den er opphevet. - §14 Endres etter at adkomst for 1/601 flyttes til Eva Beverfelts vei. - §15 utgår da veien er fjernet og gjerde ikke lenger er aktuelt. - §17 Referanse til Bergerås-planen utgår da den er opphevet.	24/4923	23.10.2024	
Kommunestyrets vedtak:			
Endelig vedtak	169/15	17.12.2015	
Offentlig ettersyn fra 03.06.2015 til 15.07.2015			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	056/15	26.05.2015	
Offentlig ettersyn fra 12.11.2014 til 07.01.2015			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	123/14	28.10.2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		27.04.2014	

Reguleringsbestemmelser for: Tre Eker gnr. 1, bnr. 470 og bnr. 455

§ 1 Avgrensning

Det regulerte område er vist på plankart merket Tre Eker - planid 20120172, datert 01.09.2020.

§ 2 Formål

Område reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse med høy grad av tilrettelegging, lekeplass, uteoppholdsplass, renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, parkeringsplass, fortau, gangsti

§ 3 Hensynssone

Innenfor område for boligbebyggelse avsettes hensynssoner som vist i plankartet.

- H190 Sikringssone. Innenfor sonen skal det tas hensyn til jordkabel. Det tillates etablering av lekeutstyr og benker innenfor sonen.
- H140 Frisikt. Hovedveikryss.
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

§ 4 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse er maks 35 % BYA i felt A og felt B og felt C. Parkeringsplasser og carporter på terreng skal medregnes med 15 m^2 pr. plass. Eventuelle boder eller overdekning for renovasjon, postkasser, eller lignende skal ikke medregnes.

§ 5 Plassering og høyder

Ny konsentrert eller frittliggende småhusbebyggelse plasseres i felt A, B og C.
Følgende høyder tillates:
Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- Bebyggelse i 2 etasjer i felt A - gesimshøyde inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 8,0 m.
- Bebyggelse i 3 etasjer i felt B - gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 8,0 m.
- Bebyggelse i 2 etasjer i felt C– gesimshøyde inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 8,0 m.

Frittstående garasjer kan oppføres med maksimal mønehøyde 4,5 m. Garasjer kan ligge utenfor felt.

§ 6 Utforming. Rive eksisterende villa. Illustrasjonsplan.
Fremtidige rammesøknader skal utformes i tråd med illustrasjonsplanen i planforslaget. For takutformingen tillates saltak, pulttak eller flate tak. Takterrasser tillates. For saltak/eventuelt pulttak tillates oppløft/ark i inntil 2 m bredde pr. bolig. Takoppløft/ark tillates bare på en av byggets to takflater. Bebyggelsen skal fremstå med et samlet og helhetlig arkitektoniskformspråk.

Eksisterende villa på eiendom gnr. 1, bnr. 470 rives.

Det settes et samlet MUA krav for området lik 175 m^2 pr. boenhet.
Innenfor område for boligbebyggelse skal det avsettes nærlekeplass med 9 m^2 pr bolig.

§ 7 Tilrettelegging
Boligene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
Alle hovedfunksjoner skal være på inngangsplanet.

§ 8 Hovedatkomst. Fortau.
Hilda Magnussens vei omlegges. Nytt kryss mellom Hilda Magnussens vei og FV 1410 (Hellvikveien) utføres med dråpeøy.

Det anlegges fortau slik planen viser.

§ 9 Parkering. Felles parkering.
Det skal være 1 ½ parkeringsplasser pr. boenhet. I tilknytning til hver bolig tillates 1 p-plass, carport eller garasje.

Felles parkeringsplass gjelder for gnr. 1, bnr. 47, bnr. 634, bnr. 470 og bnr. 455.

Felles parkeringsplass skal opparbeides samtidig med igangsettingstillatelse.

§ 10 Renovasjon.
Ved innkjøringen til området er det satt av plass til felles renovasjon. Det henvises til Follo Ren sine krav for renovasjon.

§ 11 Vegetasjon, landskap og biologisk mangfold. Utomhusplan.
Eksisterende vegetasjon i randsonene skal i størst mulig grad opprettholdes, samt sikres i anleggsperioden.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan. Planen skal vise atkomst, parkering, sykkelparkering, terrengbehandling, beplantning, støttemurer, trapper, interne gangveier, arealer for lek/opphold, belysning, energisentral, boder og renovasjon. Randsoner hvor eksisterende landskap og vegetasjon skal beholdes, skal vises spesielt i planen.
Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusarealene, inklusive lekeplasser, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Om det sammenfaller med vinterstid skal utomhusarealene være ferdig senest påfølgende sommer.

§ 12 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket. Fordrøyningsmagasin må anlegges. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Det tillates maksimal avrenning fra planområdet på 5 L/s.

§ 13 Gangstier
Nye gangstier anlegges syd i området. Planen inkluderer eiendom gnr. 1, bnr. 47 og 61 med ny sti mellom Hilda Magnussons vei 10 og 16. Planen inkluderer eiendom gnr. 6, bnr. 123 med ny sti til balløkka.

§ 14 Evenstuveien
Evenstuveien avsluttes ved felt C som angitt i plankartet. Atkomst til eiendom gnr/bnr 1/601 etableres fra Eva Beverfeldts vei iht. illustrasjonsplan.

§ 15 Støygjerde
Det forutsettes bygd støygjerde mot barnehage, eiendom gnr. 1 bnr. 601.

§ 16 Rekkefølgebestemmelser
Før igangsettingstillatelse gis for boliger, oppgraderes Hilda Magnussons vei med nytt kryss, ny hovedatkomst, parkering og fortau slik planen viser.

Omlegging av Hilda Magnussens vei lenger vest på gnr. 1, bnr. 47 og bnr. 634 og stenging av avkjørsel til gbnr. 1/470, og i stedet adkomst via omlagt Hilda Magnussens vei, skal skje samtidig med bygging av nytt kryss med FV 1410 og gjøres i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Gang- og sykkelvei langs FV 1410 mellom busslomme og nytt kryss må være ferdigstilt samtidig med utbyggingen av Tre Eker, som regulert i plan20110159.

Gang- og sykkelvei langs FV 1410 fra FV 156 fram til Gml. Hellvikskogsvei må være ferdig anlagt før det kan gis brukstillatelse.

Statens vegvesen skal før utbygging godkjenne oppgraderingen av krysset FV 1410.

Atkomst til eiendom gnr/bnr 1/601 fra Eva Beverfelts vei skal være opparbeidet før del av Evenstuveien kan saneres.

§ 17 Energi
Fornybar energi skal inngå i energiløsningene. Det bør legges til rette for systemer som kan tilpasses ulike energikilder og fremtidige løsninger (eventuelt fremtidigfjernvarme).

§ 18 Kulturminner
Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen. Ref. Kulturminneloven.

§19 Hensynssone H410
Hensynssone H410_1 og H410_2 viser plassering av fordrøyingsmagasin og kan ikke bebygges.

Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 13C
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

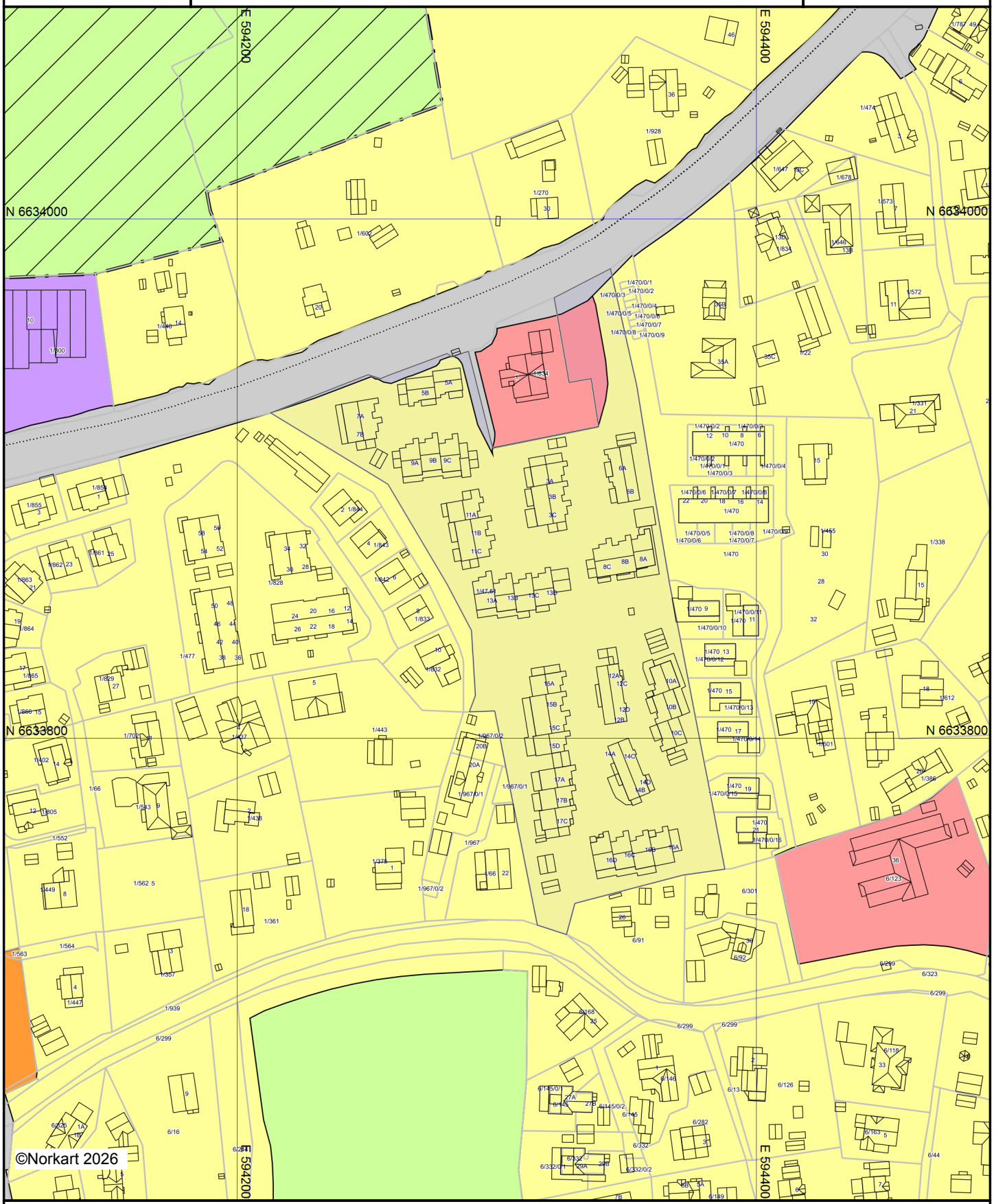
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 13C
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

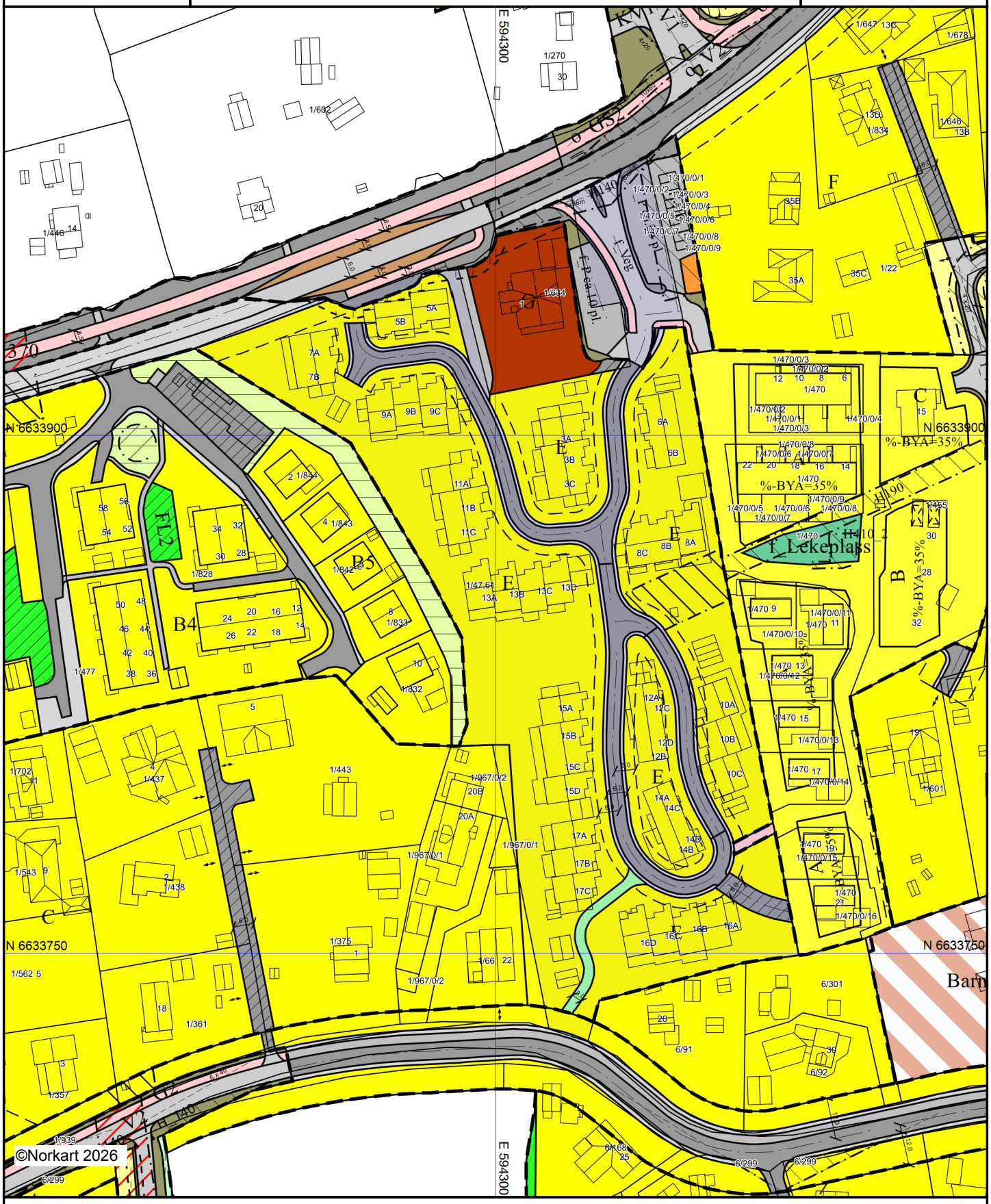
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/47
Adresse: Hilda Magnussens vei 13C
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Blågrønnstruktur
- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebygg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - 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 kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- U — Eksisterende tre som skal bevares
- Abc — Påskrift feltnavn
- Abc — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc — Påskrift areal
- Abc — Påskrift utnytting
- Abc — Påskrift bredde
- Abc — Påskrift plantilbehør
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser "Berger-Ekelund" Nesodden kommune		Plan nr.:064	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Oppretting av feil: Ved digitalisering av kart var felt A, C, D og F, lagt inn som felt for konsentrert boligbebyggelse, som ga motstrid med bestemmelser som kun tillater eneboliger her.		16.01.2024	
Oppretting av feil: I reguleringsplanen sto noen felt oppført som E som egentlig skulle vært felt F.		05.10.2018	
Fjernet hensynssone: fareområde-høyspentledning. Høyspentledning er ikke der lengre		13.11.2017	
Mindre endring: Justering av Evenstuveien vedtak: 023/08		11.03.2008	
Område tatt ut som egen bebyggelsesplan: *Bergerhøgda* vedtak: 6/97		18.02.1997	
Kommunestyrets vedtak:		15.06.1989	

Reguleringsbestemmelser for Berger - Eklund - vedtatt av Nesodden kommunestyre 15.06.89, rev. 21.11.95

Sak nr. 55

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2.

Planområdet reguleres for følgende formål:

- Byggeområder, herunder boliger og allmennyttig formål
- Trafikkområder, herunder kjøreveger, gang- og sykkelveger og fortau
- Fellesområder, herunder felles avkjørsler og felles parkering.

3.

BYGGEOMRÅDER

Generelt

A. Utbygging av tomtene reguleres av tillatt bebygd areal, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

Bebygd areal er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

Tomt er definert som det areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

B. Garasjer/uthus inntil 36 m^2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

C. I planområdet skal det søkes innarbeidet egnet område for rekreasjon og lek.

Boligområde A, C, D og F

A. I områdene skal det oppføres frittliggende eneboliger m/ tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller en generasjonsleilighet.

Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 900 m^2

Tillatt bebygd areal er 15%.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overstige:

Møne: 8,5 m Gesims: 6,0 m

Ingen fasade skal være høyere under mønet enn 9,0 m og under gesims 8,0 m.

B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyde skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

C. Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 bil-oppstillingsplass pr. hybel/ generasjonsleilighet på egen tomt.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighus.

D. Ved deling av eiendom større enn 5 daa skal det avsettes 20 m^2 areal pr. bolighus til friområde/lekeplass.

E. Ved søknad om deling av eiendom skal det følgen en plan som foruten tomtedelingen skal vise felles avkjørsel og internt veisystem.

F. Avkjørsel for 1/375 ved Fjordvangveien stenges når nåværende funksjon med vogntog opphører eller ved opparbeidelse av fortau/gangvei i Fjordvangveien.

G. Plassering av turvei over gnr. 1, bnr. 135, 173, og 185 justeres ved utbygging av eiendommen.

Boligområde B

A. I område skal det oppføres boliger i kjede, rekke, terrasse, lavblokker eller lignende som kan muliggjøre bygging av småleiligheter.

Tillatt bebygd areal er 20%.

Gjennomsnitt mønehøyde over planert terreng skal ikke overstige 9,0 m og gesimshøyde 8,0 m.

B. Det skal innen området avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr.

boligenhet. Garasjene kan plasseres i fellesanlegg.

C. Før byggetillatelse gis, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området.

D. Området skal ikke utbygges før kapasiteten på kommunens vannforsyning er forsterket og kapasiteten på renseanlegget for området er forbedret.

E. Området skal ikke utbygges før Berger skole har kapasitet til å ta imot elever fra området.

F. I bebyggelsesplanen skal det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon, spesielt eiketrebestanden skal registreres og inntegnes.

Boligområde E

A. I området skal det oppføres boliger i kjede/rekke og lignende

Tillatt bebygd areal er 20%.

Gjennomsnitts mønehøyde over planert terreng skal ikke overstige 9,0 m og gesimshøyde 8,0 m.

B. Det skal innen området avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Garasjen kan plasseres i fellesanlegg.

C. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en godkjent illustrasjonsplan som viser husplassering, biloppstillingsplasser/garasjer og internt veisystem.

4.

TRAFIKKOMRÅDER

A. I frisiktsonen ved veikryss skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.

C. De tillatte avkjørsler til Hellvikveien er særlig merket på planen. De øvrige Eiendommer skal ha avkjørsler til felles avkjørsler eller til bakenforliggende veisystem.

D. Felles parkeringsplass for 1/47 og 1/634 skal være ferdig opparbeidet samtidig med veianlegget for øvrig på 1/47.

Reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv. 107, Hellvikvegen

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG LANGS FV. 107, HELLVIKVEIEN		Plan nr.	20110159
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak		30.05.2013	GRT
2. gangs behandling i det faste Planutvalget		14.05.2013	GRT
Offentlig ettersyn fra …… til ……..			
1. gangs behandling i Planutvalget		07.06.2011	GRT
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		09.02.2009	GRT

0. GENERELLE BESTEMMELSER (§12-7)

0.1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartblad 1 og 2 og datert 7. januar 2010.

0.2 Formålet med reguleringsplanen
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for gang- og sykkelveg langs fv. 107, samt å tilrettelegge for bedre trafikksikkerhet gjennom avkjørselssanering og i forbindelse med bussholdeplasser.

0.3 Forholdet til kulturminner
Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

0.4 Universell utforming
Områdene innenfor planområdet skal i størst mulig grad være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Ved utforming av bygning og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming benyttes, jfr. rundskriv T-5/99 B ”Tilgjengelighet for alle”.

0.5 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak.

Forlenging av vannkulvert under Hellvikveien skal gjøres på en måte som ikke forringer miljøtilstanden i bekken.

0,6 Bevaring av naturmiljø
Innenfor planområdet ligger det flere viktige naturtyper, herunder flere hule eiker og lokalt sjeldne plantearter, Disse skal i størst mulig grad bevares, og sikres mot skade eller verdiforringelse som følge av byggetiltak og anleggsarbeid. Byggeplan for vegtiltaket skal inneholde en plan for sikring av disse som forelegges miljøvernmyndigheten i kommunen til uttalelse. Aktuelle tiltak er; sideflytting av jord og planter si samråd med botanisk fagkompetanse, skjøtsel for å bedre vekstforholdene for aktuelle planter i tilgrensende områder, deponering i skogen av trevirke fra eiketrær som skal felles.

0.7 Fremmede arter

Det skal ikke innføres fremmede arter til planområdet. Ved massehåndtering skal det tas hensyn til faren for spredning av fremmed arter.

1. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (PBL. § 12-5)

	Arealkategori	**Feltnavn**
§ 12-5 nr. 2	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**	
	Kjøreveg	
	Gang- og sykkelveg	
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	
	Kollektivholdeplass	BUSS
§ 11-8 bokstav c	***Hensynssoner***	
	Frisiktssoner	
	Områdebestemmelser	
	Midlertidig anleggsområde	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Kjøreveg
I området skal det anlegges kjøreveg som vist på reguleringskartet.

2.2 Adkomstveger
Adkomstveger benyttes til adkomst til de eiendommene som ligger langs den enkelte veg.

2.3 Gang- og sykkelveger
Gang- og sykkelveger anlegges som vist på reguleringskartet.

2.4 Bussholdeplass
Området merket BUSS skal benyttes til bussholdeplass.

2.5 Annen veggrunn
Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer, stabiliserende tiltak, sykkelparkering, leskur eller grøntanlegg.

3. Hensynssoner

3.1 Frisiktssone
Ved kryss og avkjørsler skal det innenfor frisiktssonen være fri sikt i en høyde på 0,5 m over bakken.

4. Områder med områdebestemmelser

4.1 Midlertidige anleggsområder
Midlertidige anleggsområder kan benyttes til lagerplass for materialer, anleggsveg og anleggsområde, mellomlagring av masser, sortering av masser, riggområder og parkering av anleggsmaskiner. Reguleringsformålet midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk.

5. Støy

5.1 Krav om støytiltak

For bygninger med støyfølsomt bruksformål skal støytiltak gjennomføres dersom:

Utendørs:

- Støynivået er over Lden 65 dB (rød sone) jfr. T-1442
- Støynivået er mellom Lden 55 og 65 dB (gul sone) og samtidig øker mer enn 3 dB som følge av tiltaket
  Nivået skal bringes under Lden 55 dB etter tiltak

Innendørs:

- Støytiltak gjennomføres dersom utendørs støynivå er over Lden 65 dB (rød sone) og innendørs støynivå samtidig er over LpA,eq24h=35 dB
  Nivået skal bringes under LpA,eq24h=30 dB etter tiltak

5.2 Støy fra anleggstiltak

Støy fra anleggsarbeid: Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442 skal legges til grunn for anleggsarbeidet.

6. Bestemmelser om offentlig/privat eie

Områder avsatt til vegformål:

- Fylkesveg 107 er offentlig formål.
- Øvrige veger regulert til vegformål er avkjørsler til en eller flere eiendommer, og skal være privat formål.

Områder som er regulert til annen veggrunn:

- Områder avmerket som annen veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig formål. Areal langs fylkesveg og kommunal veg skal eies av vegeier.

-ooo-slutt-ooo-

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 12.08.2026

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hilda Magnussens vei 13C, 1459 NESODDEN								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☒	☐
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☐
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	☐	
Kommentarer:		

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hilda Magnussens vei 13C, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57905072	526	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	100
57905075	311	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	49
57905038	265	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	29
57905037	482	31.12.2025	Stipulert forbruk	70
57905076	339	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24
24749762	89	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24
57905098	787	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	160
57905080	181	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	25
57905057	548	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	55
57905058	298	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	31
57905114	402	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	107
57905035	473	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	72
57905059	352	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	45
57905111	297	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42
57905120	286	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	46
57905116	385	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	36
57905034	233	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	33
74356741	78	31.12.2025	Stipulert forbruk	15
57905113	288	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	25

57905119	436	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	35
57905095	369	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	47
57905031	294	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	47
57905112	370	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	44
57905036	304	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	53
57905115	144	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24
57905052	371	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	39
57905040	80	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	39
57905117	468	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	49
57904056	300	17.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41
57905056	125	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	14
57905032	274	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	40
57905055	231	31.12.2025	Stipulert forbruk	32
57905099	648	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	90
57905051	652	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	31
57905060	74	31.12.2025	Stipulert forbruk	9
57905039	233	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	33
57905093	419	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	34
57905054	191	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	49
57905094	303	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	40
57905071	324	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	22
57905097	262	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42
57905033	148	31.12.2025	Stipulert forbruk	20
57905118	426	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	68
57905053	319	31.12.2025	Stipulert forbruk	51

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.