# BREGNEVEIEN 19

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Egenerklærings-skjema
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Eiendomskart med grenser
Energiattest
Regulerings-plankart
Kommune-plankart
Bygnings-tegninger
Megler-opplysninger
Innkalling ord.  general-forsamling
Protokoll ord.  general-forsamling
Innkalling til eks.ord. årsmøte
Vedtekter
PlanRapport
Områdeanalyse, utvalg
Servitutt til SO
Regulerings-planforslag
Nabolagsprofil_kvadrat.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

**Meglerfirma**

PrivatMegleren Park

**Oppdragsnr.**

6250141

**Selger 1 navn**

Hans Jørgen Hægh

**Gateadresse**

Bregneveien 19

**Poststed**

Nesoddtangen

**Postnr**

1452

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Per Arild Pedersen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kirsti Sydnes og Hans Johnsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250141

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250141

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Hans Jørgen Hægh | 6c685ffdf8c9fb368c04c851e7645e36ff419e06 | 10.03.2025 16:03:24 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 6250141

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

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Kjedehus

Bregneveien 19, 1452 NESODDTANGEN NESODDEN kommune

gnr. 4, bnr. 535

**Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²**



**Befaringsdato:** 14.02.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1306 **Referansenummer:** PY5733

**Autorisert foretak:** GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

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

# GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



**Rapportansvarlig**


Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866


**Medansvarlig**


Camilla Ellingsen
Ikke valgt
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ende rekkehus med renoverings behov. Boligen holder lav standard med bl.a. flislagt bad som har brukt opp levetiden. Takhøyden i stue er 2,36 m. Diverse gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt balkong på 17m2. som må byttes. Eldre kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat/aluminiums benkeplate med skap/benkeplass og noen få frittstående hvitevarer. Leiligheten har større oppgraderings behov, avvik som vi har gitt TG2 ogTG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

**Kjedehus - Byggeår: 1964**

UTVENDIG Gå til side

Taket er av betong takstein. Undertak av undertaks duk, ukjent produsent. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.
Takrenner, beslag av plastbelagt stål, sort. Nedløp er hvite.
Kjeller er satt opp av lecablokker eller lignende, pusset og malt på utsiden. Bygg over kjeller er satt opp av bindingsverks konstruksjon med liggende vestlands kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det mangler musetetting i bunn av kledningen.
Utvendige bord trenger vedlikehold og maling. Kledning og utvendige bord flasser veldig og har masse grønske. Kledningen må vaskes, skrapes og males. Det er ikke gjort på mange år. Det er ikke oppdaget råteskader i kledning. Mur har stedvis mindre ubetydelige sprekker.
Saltak av plass bygget sperretak, Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om det er avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skulte skader,
Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med 2 lags isolerglass i første og andre etasje. Eldre vinduer har større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befarings tidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre med tanke på lysforhold. Vinduene er produsert i 2006.

Kjeller vinduer med koblet glass, vinduer har vær slitasje og har stedvis avskallet og sprukket. Vinduene har brukt opp sin levetid. Vinduer har lav u verdi noe som kan forårsake tidvis kondens og ising på glassrutene. Det er fukt målt på vindu i kjellertrappen og det har 16% fuktighet.
Ytterdør i eik finer med lås sylinder og dør klinke. Døren er gammel og uisolert. Trenger vedlikehold.

Malt balkong dør med glass og brystning. Døren har katte luke.

Sydvendt terrasse på 17m2 av impregnert trelast. Terrassen har trapp ned til gressplen. Terrassen er gammel og værslitt, mangler rekkverk og "pall" inn til bolig har ødelagte bord. Trapp ned til plen er ødelagt. Hele terrassen bør byttes ut. Det er sopp under vindfang. Det er fukt målt i treverk og ble gitt 16% i fukt verdi.
Mur trapp ned fra ytterdør. Trappen mangler rekkverk på den ene siden. Trapp ned fra terrasse som er skjev og ødelagt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, laminat tregulv og betonggulv, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, tre panel, malt strie og murvegger, baderoms plater på bad.
Himlinger har overflater av malte plater, malt tre panel og himlings plater (takess), baderoms plater på bad. Det er knirk i gulvene, himlings plater har "sluppet" i tak i kjeller og det er brennmerker i parkett i stuen. Det anbefales å gjøre noe med overflater, men det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Trebjelkelag gulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt høydeforskjeller i stue og kjøkken i første etasje og gang i andre etasje. Det er oppdaget høydeforskjell på 19 mm. gjennom hele gangen i andre etasje. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radon målinger, det er ikke lagt radon membran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. En ovn er installert i stuen og en kamin er plassert i kjeller.
Det ble målt fukt inne i innforet vegg, 18%. Det er ikke målt i gulv, da dette ikke lot seg gjøre.
Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.
Kostnader for utbedring av fukt i kjeller er kun for ytterligere undersøkelser av fagpersoner, pris kalkyle kan ikke fastsettes uten ytterligere undersøkelser som f. eks. kamera inspeksjon og eventuelt spyling av dreneringen.
Elder furutrapp fra første etasje opp til 2 etasje.
Malt tretrapp fra kjeller og opp til første etasje. Trinnene er teppe belagt. Det mangler hånd løper og rekkverk.
Profilerte dører. Massiv buet dør ned til kjeller. Forventet brukstid er brukt opp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj nisje med forheng, gulv montert toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med baderoms plater på vegg og i tak. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, det er mot fall.

# Beskrivelse av eiendommen

Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på -17 mm.
Det er ikke sluk i rommet kun overløpsrør, så membran er ikke synlig. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. badet er i så dårlig forfatning at det må totalrenoveres. Det er naturlig ventilasjon i rommet og ingen til luft under døren. Vi gir alltid TG3 på bad som er montert før 1997.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat og stål benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert over kokeplass med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i kjøkkeninnredning.
Levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.
Avløpsrør i plast ned i soilrør i kjeller. Avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner frittstående elektriske ovner og peis i stuen og i disponibelt rom i kjeller.
Ca 120 liters vv tank i kjøkkeninnredning, vv tanken er eldre type levetid er oppbrukt.
Det er ikke sluk i gulvet under tanken. Det anbefales å montere automatisk vann stopper.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har ikke gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannslokker som er eldre enn 10 år.
Brannvarslerne er plukket ned.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør
Betong grunnmur over betongdekke i kjeller.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.
Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

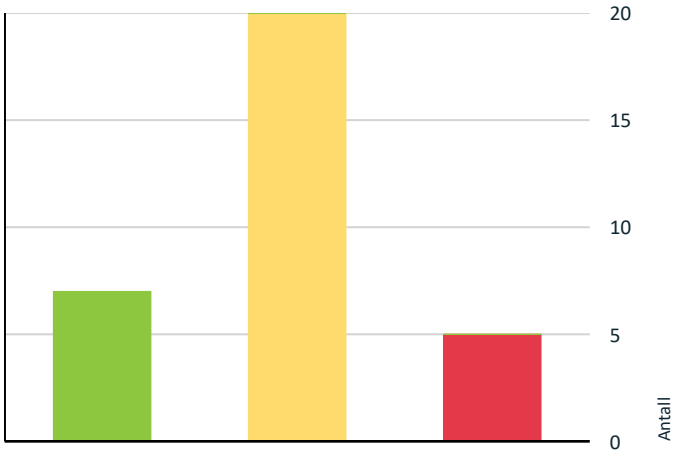
### Kjedehus

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

# Sammendrag av boligens tilstand

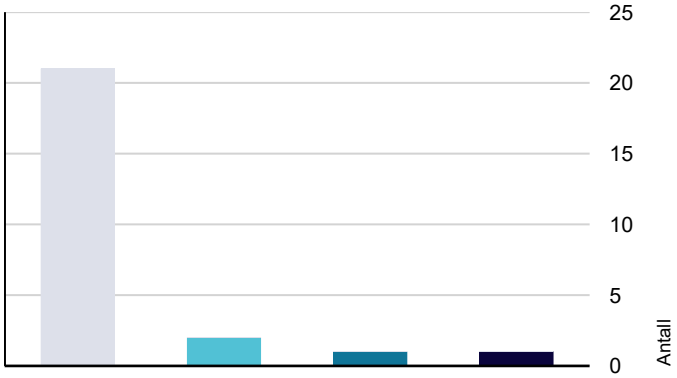
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper - 2** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**
1964

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra grunnboka.

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligen er i dårlig stand, og har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er av betong takstein. Undertak av undertaks duk, ukjent produsent. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag av plastbelagt stål, sort. Nedløp er hvite.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Kjeller er satt opp av lecablokker eller lignende, pusset og malt på utsiden. Bygg over kjeller er satt opp av bindingsverks konstruksjon med liggende vestlands kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det mangler musetetting i bunn av kledningen.
Utvendige bord trenger vedlikehold og maling. Kledning og utvendige bord flasser veldig og har masse grønske. Kledningen må vaskes, skrapes og males. Det er ikke gjort på mange år. Det er ikke oppdaget råteskader i kledning. Mur har stedvis mindre ubetydelige sprekker.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak av plass bygget sperretak, Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om det er avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skulte skader,



### TG 1 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med 2 lags isolerglass i første og andre etasje. Eldre vinduer har større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befarings tidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre med tanke på lysforhold. Vinduene er produsert i 2006.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport





## TG 2 Vinduer - 2

Kjeller vinduer med koblet glass, vinduer har vær slitasje og har stedvis avskallet og sprukket. Vinduene har brukt opp sin levetid. Vinduer har lav u verdi noe som kan forårsake tidvis kondens og ising på glassrutene. Det er fukt målt på vindu i kjellertrappen og det har 16% fuktighet.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**






## TG 2 Dører

Ytterdør i eik finer med lås sylinder og dør klinke. Døren er gammel og uisolert. Trenger vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

Dør fungerer, men ytterdør har brukt opp sin levetid og den er ikke isolert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TG 2 Dører - 2

Malt balkong dør med glass og brystning. Døren har katte luke.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

# Tilstandsrapport

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør bør byttes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**







## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på 17m2 av impregnert trelast. Terrassen har trapp ned til gressplen. Terrassen er gammel og værslitt, mangler rekkverk og "pall" inn til bolig har ødelagte bord. Trapp ned til plen er ødelagt. Hele terrassen bør byttes ut. Det er sopp under vindfang. Det er fukt målt i treverk og ble gitt 16% i fukt verdi.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Hele terrassen bør byttes ut. Bjelkelag til vindfang må behandles. I verste fall må hele bjelkelaget til vindfanget byttes ut. Bør sjekkes grundigere av fagfolk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





## TG 3 Utvendige trapper

Mur trapp ned fra ytterdør. Trappen mangler rekkverk på den ene siden. Trapp ned fra terrasse som er skjev og ødelagt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør bygges ny trapp til terrassen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett, laminat tregulv og betonggulv, flis på bad. Vegger har overflater av malte plater, tre panel, malt strie og murvegger, baderoms plater på bad.
Himlinger har overflater av malte plater, malt tre panel og himlings plater (takess), baderoms plater på bad. Det er knirk i gulvene, himlings plater har "sluppet" i tak i kjeller og det er brennmerker i parkett i stuen. Det anbefales å gjøre noe med overflater, men det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

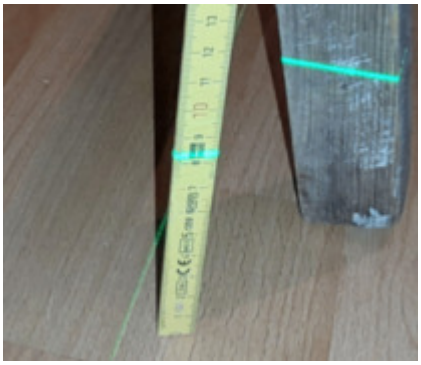
Trebjelkelag gulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt høydeforskjeller i stue og kjøkken i første etasje og gang i andre etasje. Det er oppdaget høydeforskjell på 19 mm. gjennom hele gangen i andre etasje. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





### TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radon målinger, det er ikke lagt radon membran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. En ovn er installert i stuen og en kamin er plassert i kjeller.

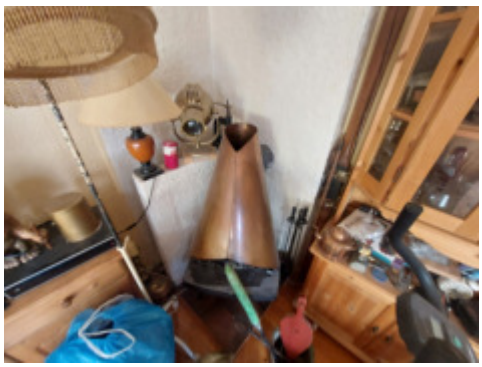
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**







## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble målt fukt inne i innforet vegg, 18%. Det er ikke målt i gulv, da dette ikke lot seg gjøre.
Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.
Kostnader for utbedring av fukt i kjeller er kun for ytterligere undersøkelser av fagpersoner, pris kalkyle kan ikke fastsettes uten ytterligere undersøkelser som f. eks. kamera inspeksjon og eventuelt spyling av dreneringen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at det å kle inn mur konstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risiko konstruksjon med fare for en magasinering av fukt og påfølgende fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det påviste fukt nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Elder furutrapp fra første etasje opp til 2 etasje.

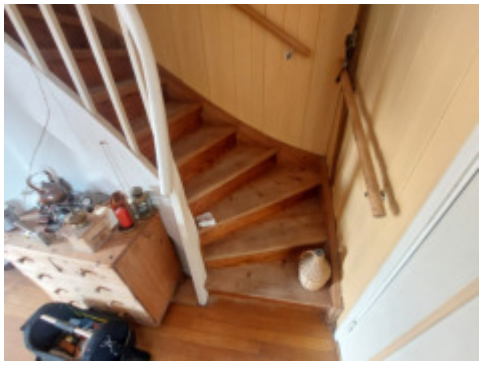
**Vurdering av avvik:**
- Det er betydelig knirk i trapp.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Trapp bør følges med på, men fungerer og har normal bruks slitasje etter alder å regne.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TG 3 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp fra kjeller og opp til første etasje. Trinnene er teppe belagt. Det mangler hånd løper og rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører. Massiv buet dør ned til kjeller. Forventet brukstid er brukt opp.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige dører har en del slitasje og bruks merker. Det er registret dører som tar i karm og løse dørhåndtak.

**Konsekvens/tiltak**
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører kan holde i flere år med riktig vedlikehold og behandling, men forventet brukstid er oppbrukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

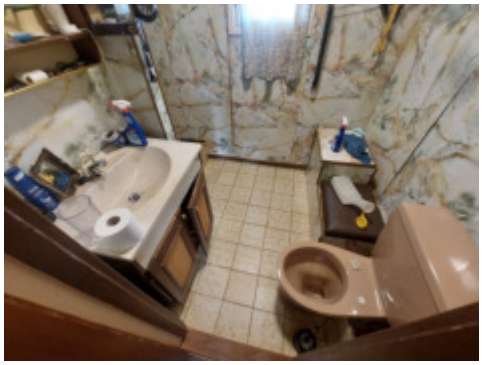
#### TG 3 Generell

Bad innredet med dusj nisje med forheng, gulv montert toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med baderoms plater på vegg og i tak. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, det er mot fall. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på -17 mm. Det er ikke sluk i rommet kun overløpsrør, så membran er ikke synlig. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. badet er i så dårlig forfatning at det må totalrenoveres. Det er naturlig ventilasjon i rommet og ingen til luft under døren. Vi gir alltid TG3 på bad som er montert før 1997.

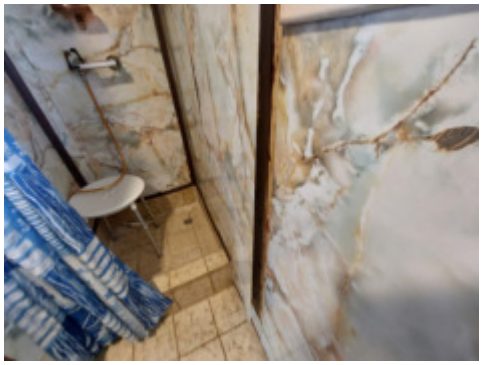
**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

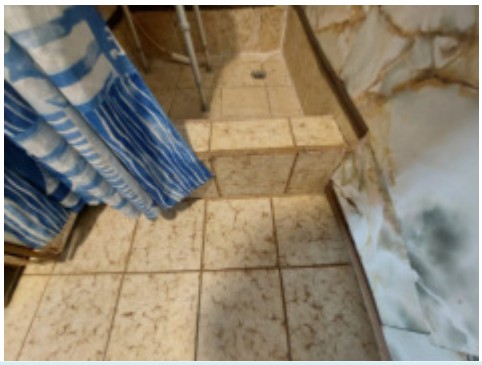
**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**









### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat og stål benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert over kokeplass med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Det er avvik:

Ventilator har brukt opp sin levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv tank i kjøkkeninnredning.
Levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast ned i soilrør i kjeller. Avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.



### TG 2 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner frittstående elektriske ovner og peis i stuen og i disponibelt rom i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters vv tank i kjøkkeninnredning, vv tanken er eldre type levetid er oppbrukt.
Det er ikke sluk i gulvet under tanken. Det anbefales å montere automatisk vann stopper.

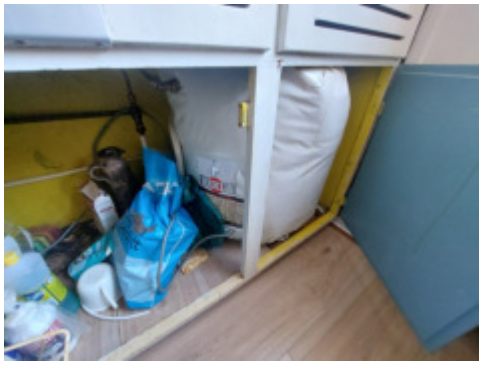
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tank bør sjekkes og evt. byttes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har ikke gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Det er ikke tilgang til noe informasjon om når anlegget ble installert.**

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.**

**Generell kommentar**

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har brannslokker som er eldre enn 10 år. Brannvarslerne er plukket ned.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ja Eldre enn 10 år gammel.**

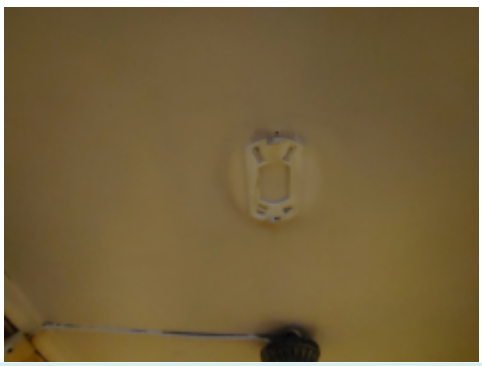
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ukjent**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ja Det er ikke montert brannvarslere i boligen. Det må monteres.**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Ukjent**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er noe fukt i kjeller, så utskifting av drenering bør sjekkes opp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur over betongdekke i kjeller.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.
Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

# 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

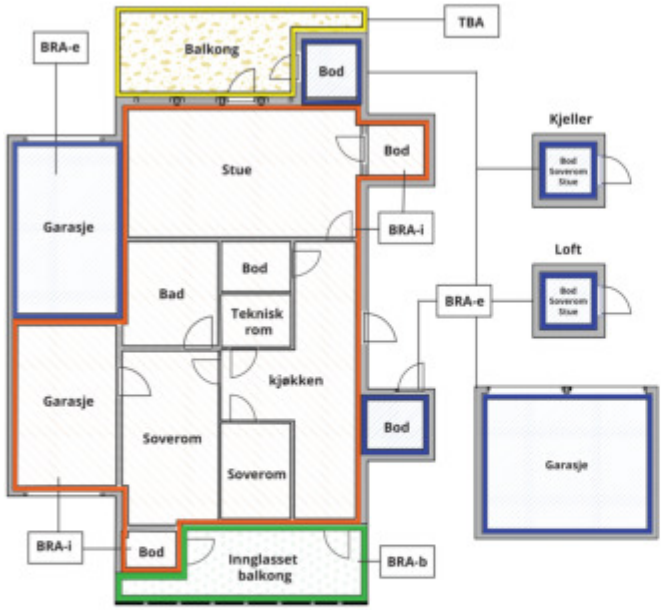
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 etasje | 40 | | | 40 | 17 | | 40 |
| 2 etasje | 35 | | | 35 | | 2 | 37 |
| Kjeller | 32 | | | 32 | | | 32 |
| **SUM** | **107** | | | | **17** | **2** | **109** |
| **SUM BRA** | **107** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Vindfang, Kjøkken, Stue, Gang | | |
| 2 etasje | Gang, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| Kjeller | Trapperom, Disponibelt rom, Disponibelt rom | | |

**Kommentar**

2m2 av gulvarealet inne i boden i 2 etasje er ikke medtatt i arealberegningen pga. for lav takhøyde. Godkjent takhøyde er 1,9 meter.
Bod i gang utenfor leiligheten på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger er mottatt og gjennomgått.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Kjedehus** | 106 | 1 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Kjedehus | Bod i 2 etasje på 1m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom. |

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.2.2025 | Bernt Grubbe | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3212 NESODDEN | 4 | 535 | | 0 | 480.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Bregneveien 19

**Hjemmelshaver**
Pedersen Per Arild

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Rekkehus beliggende i Bregneveien, i et meget attraktiv og barnevennlig område. Nærhet til barnehager og skoler med barne- og ungdomsskole. Nærhet til Nesoddmarka som byr på flotte turstier, lysløype og attraktivt turterreng sommer som vinter. Få minutters gange til bussholdeplass med buss som tar deg til Tangen brygge og korresponderende båt til Aker brygge eller Lysaker. Gangavstand til Tangen brygge med gang/sykkelsti. Nærhet til Tangen sentrum med kjøpesenter, og kommunehus med bibliotek.

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Bekkeblomveien i Nesoddtangen. Følg Bekkeblomveien til Bregneveien

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

## Siste hjemmelsovergang

**År**
1986

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 10.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | 12.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.03.2025 | |
| 2 | 18.03.2025 | |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

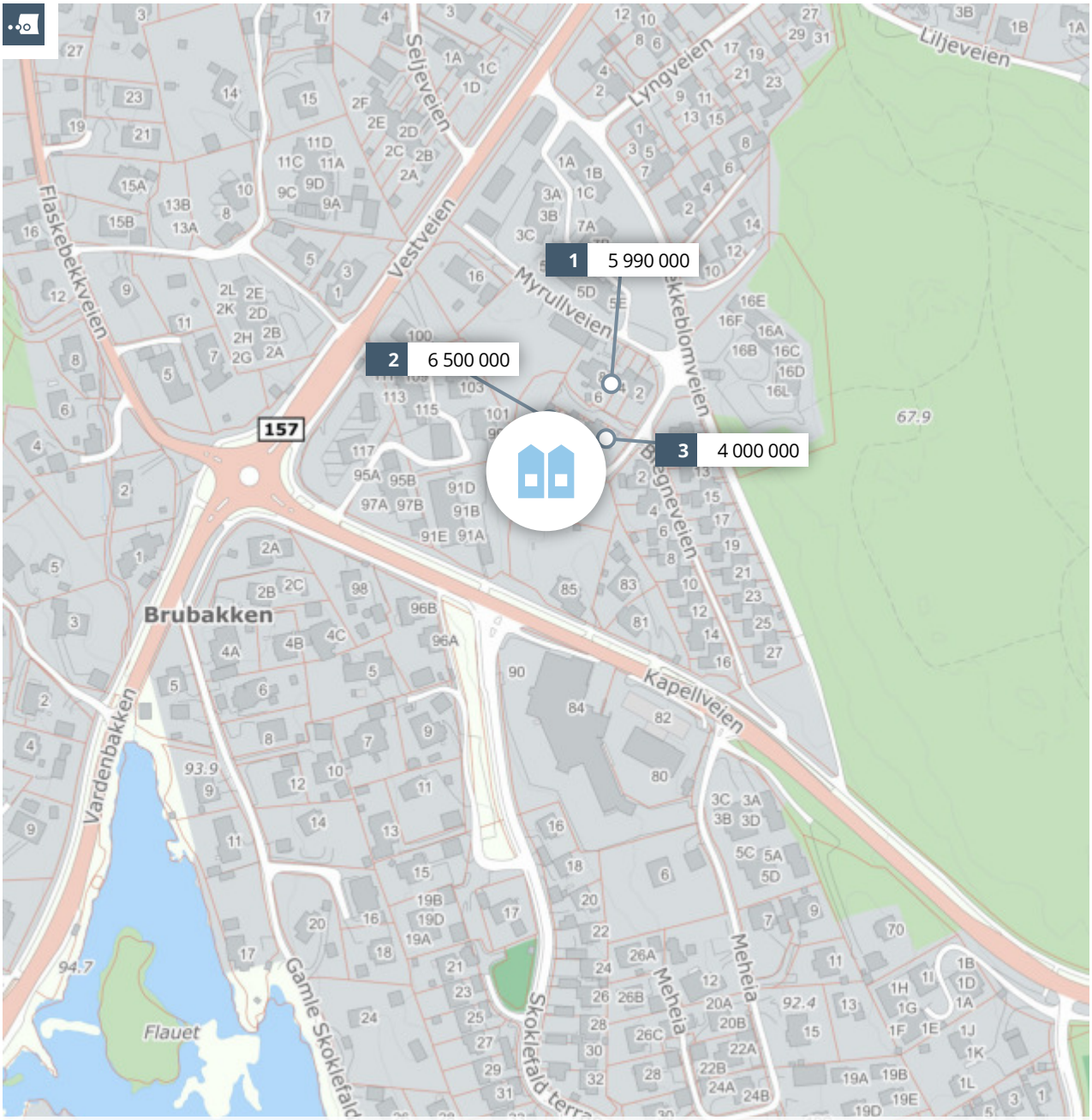
•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen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

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

**PERSONVERN**

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

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# BREGNEVEIEN 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anne Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Bregneveien 19, 1452 NESODDTANGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 4 BNR 535 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS SKOGEN

Verdivurdert til

# 4 500 000

| - | 4 500 000 | 42 056 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 107 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 480 m² | |
| Byggeår | | | | | 1964 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 680 |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Myrullveien 6<br>88 m² 1963 | | 206 m² | 3 sov | 13.01.2025 | 5 990 000 | **5 990 000** | 0 | 5 990 000 | **68 068** |
| 2 | Bregneveien 11<br>110 m² 1963 | | 560 m² | 3 sov | 18.11.2024 | 6 500 000 | **6 500 000** | 0 | 6 500 000 | **59 091** |
| 3 | Bregneveien 1<br>99 m² 1963 | | 248 m² | 3 sov | 31.05.2024 | 4 750 000 | **4 000 000** | 0 | 4 000 000 | **40 404** |

Enderekkehus med stor sydvestvendt hage | Oppussingsobjekt med stort potensiale! | Sentralt på Nesoddtangen

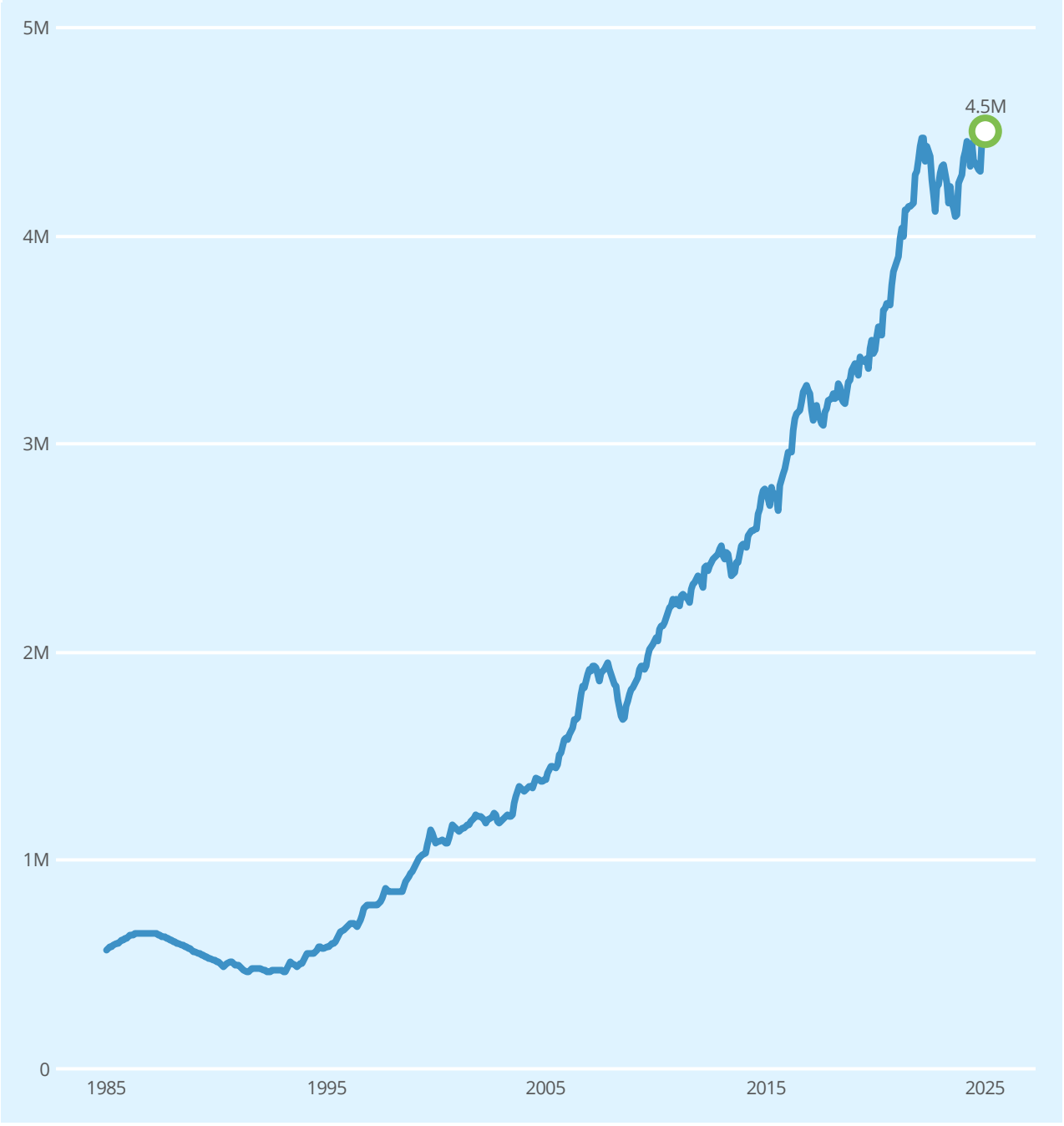
Attraktivt endrekkehus med stor tomt, stille beliggende innerst i blindvei.
Inneholder: 1. etg: Entre, kjøkken og fin spisestue/stue med peisovn og utgang til terrasse og hage.
2. etg: 3 soverom, bad og bod.
Kjeller: Ikke innredet.

Gjennomgående eldre standard og oppussingsbehov i alle rom.

Boligen ligger i attraktivt og barnevennlig boområde sentralt på Tangen. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.09.1986 | | 24.09.1986 | - | 238 086 | - | 238 086 | 1 |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Forrige registrerte omsetning var ikke et salg, men registreringen fra da borettslaget ble oppløst og eiendommen fikk eget bruksnummer.

# Rekkehus til salgs i NESODDEN kommune nå

4
rekkehus til salgs

7.4M
7.2M
**6 902 000** Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

# Rekkehus solgt i NESODDEN kommune siste 6 mnd

17
rekkehus solgt

6.2M
**6 107 000** Prisantydning i snitt
**6 049 000** Salgspris i snitt
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 1.7% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**55 214** NESODDEN kommune i snitt siste 6 mnd

**49 240** Akershus fylke i snitt siste 6 mnd

**42 056** Bregneveien 19 Totalpris 4 500 000

# EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

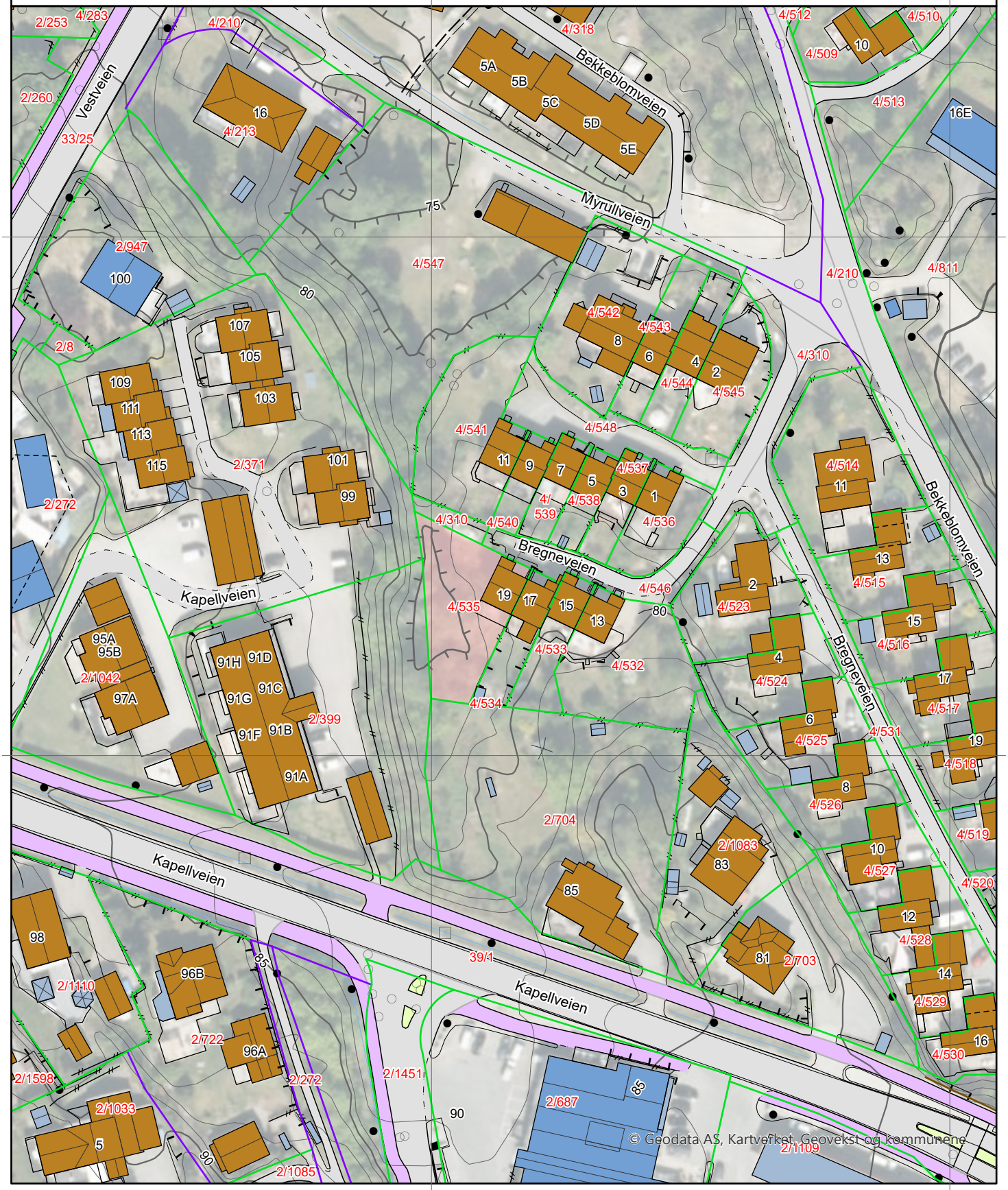
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/535/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.3.2025




0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/535/0/0

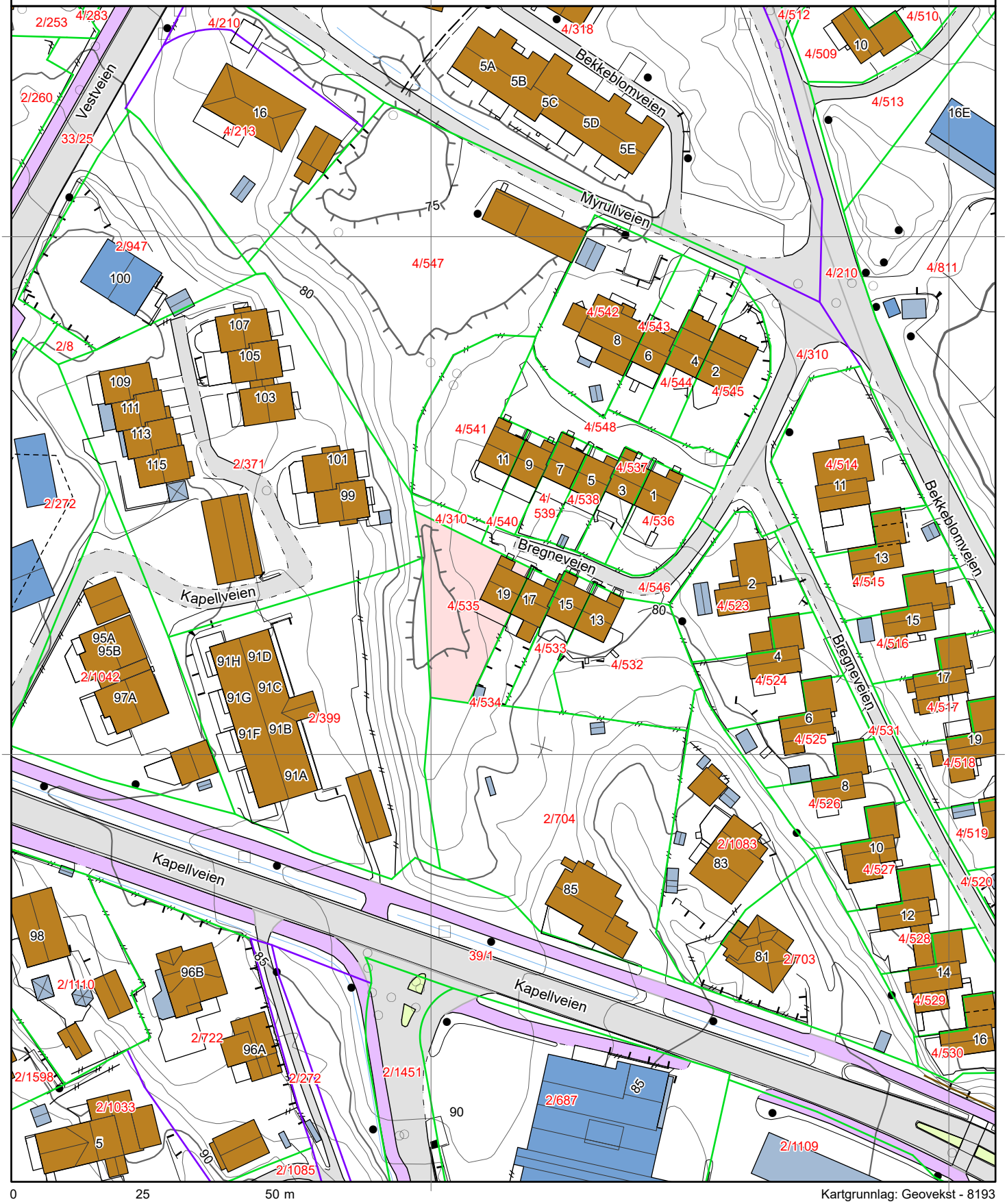
**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000

Dato: 7.3.2025




0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

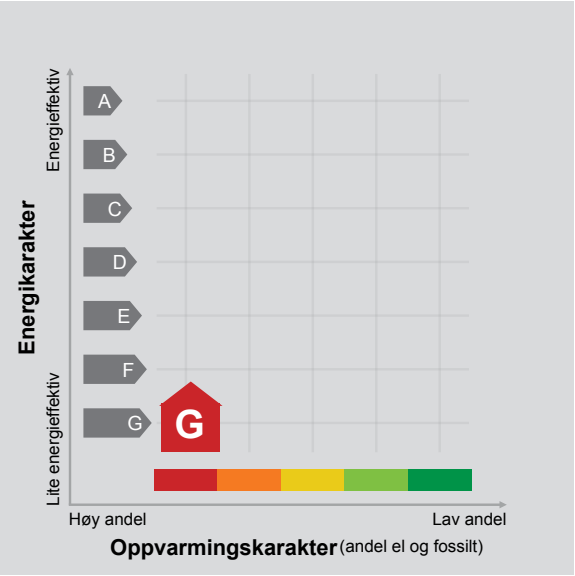
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bregneveien 19 |
| Postnummer | 1452 |
| Sted | NESODDTANGEN |
| Kommunenavn | Nesodden |
| Gårdsnummer | 4 |
| Bruksnummer | 535 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 149380655 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-95135 |
| Dato | 20.03.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Montering tetningslister**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Kjedet enebolig |
| **Byggeår** | 1964 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 107 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# REGULERINGS-PLANKART

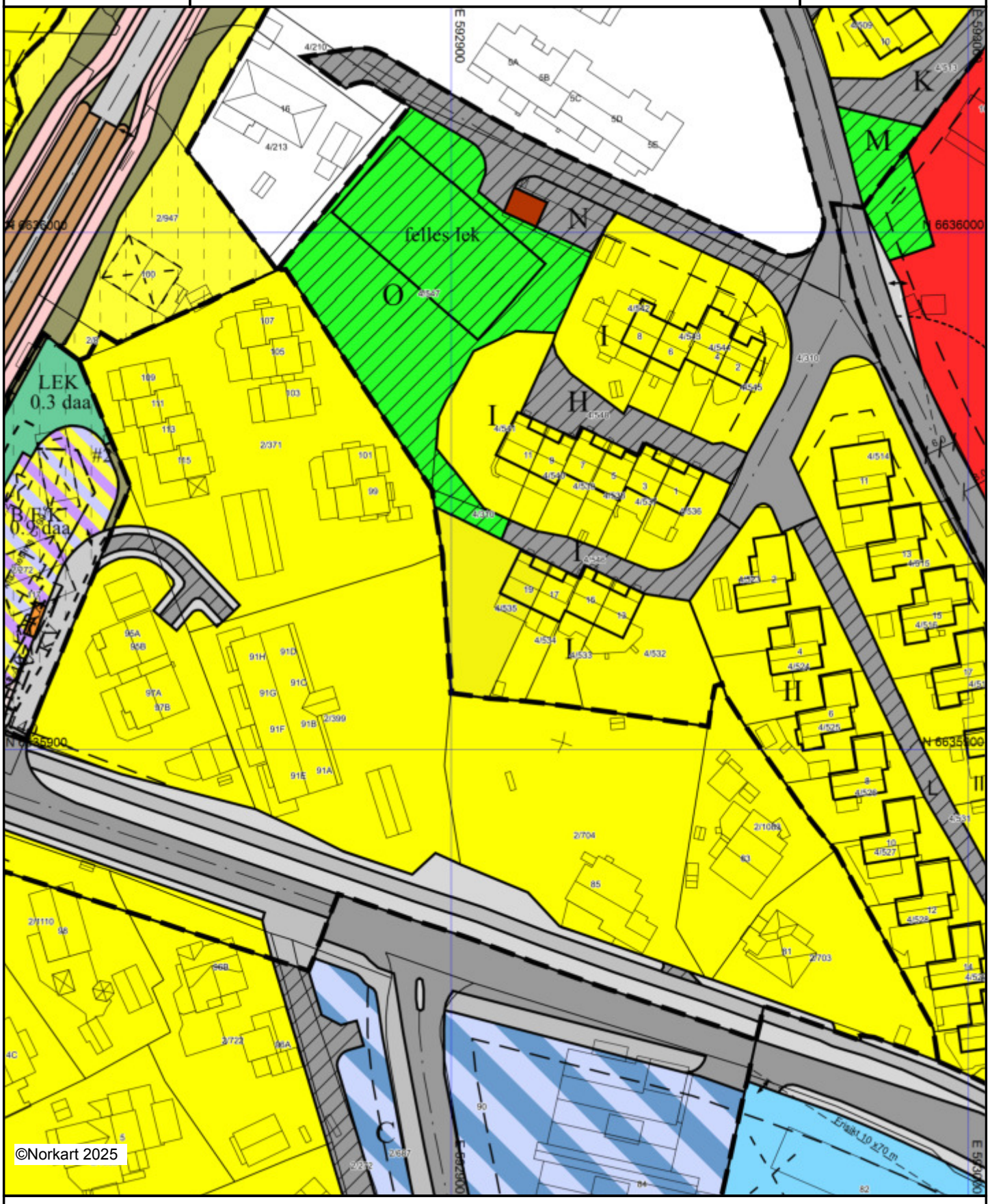
Nesodden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 4/535
Adresse: Bregneveien 19
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, sykehjem mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Forretning/Kontor

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Kollektivholdeplass
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# KOMMUNE-PLANKART

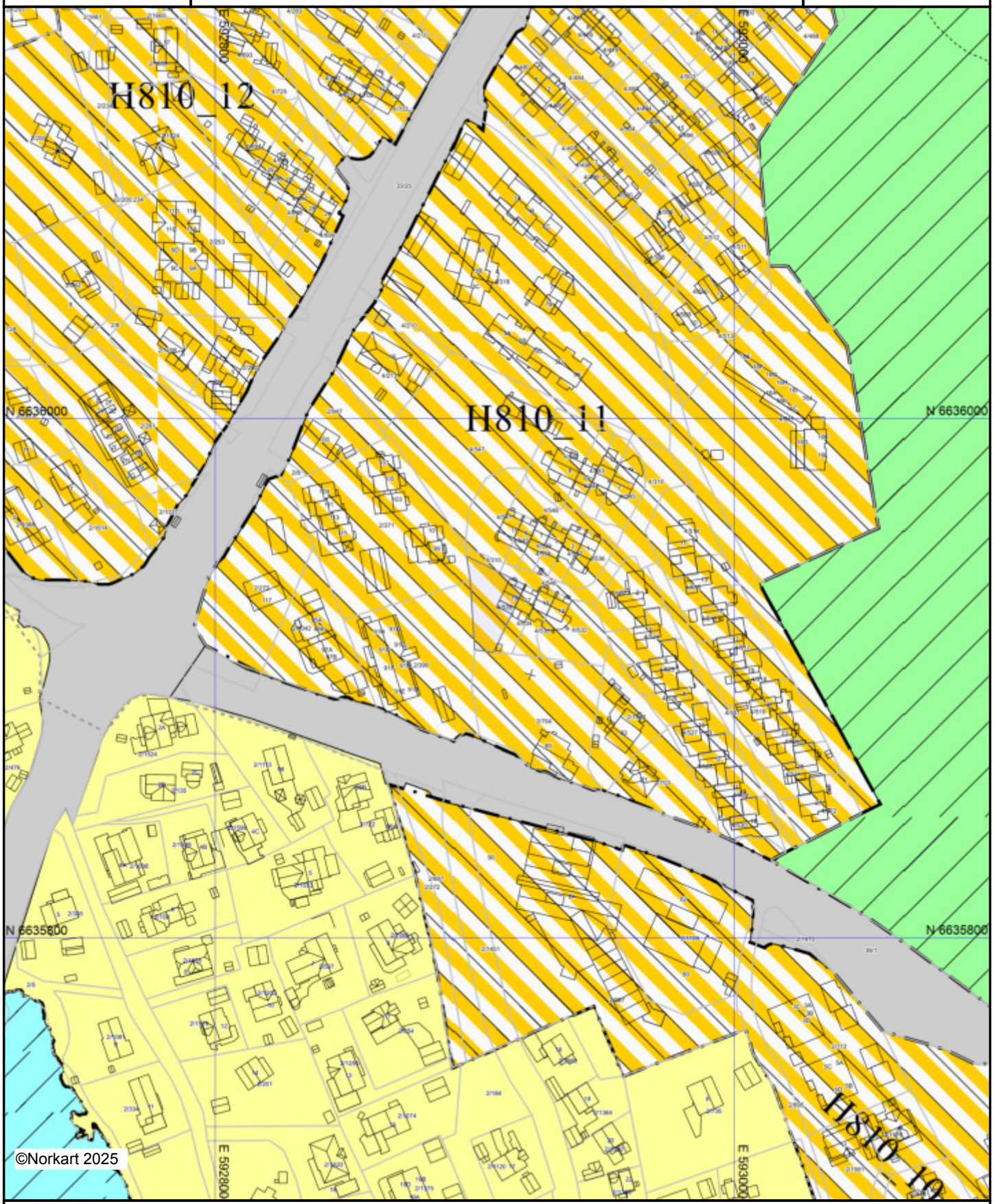
Nesodden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 4/535
Adresse: Bregneveien 19
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




©Norkart 2025

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.

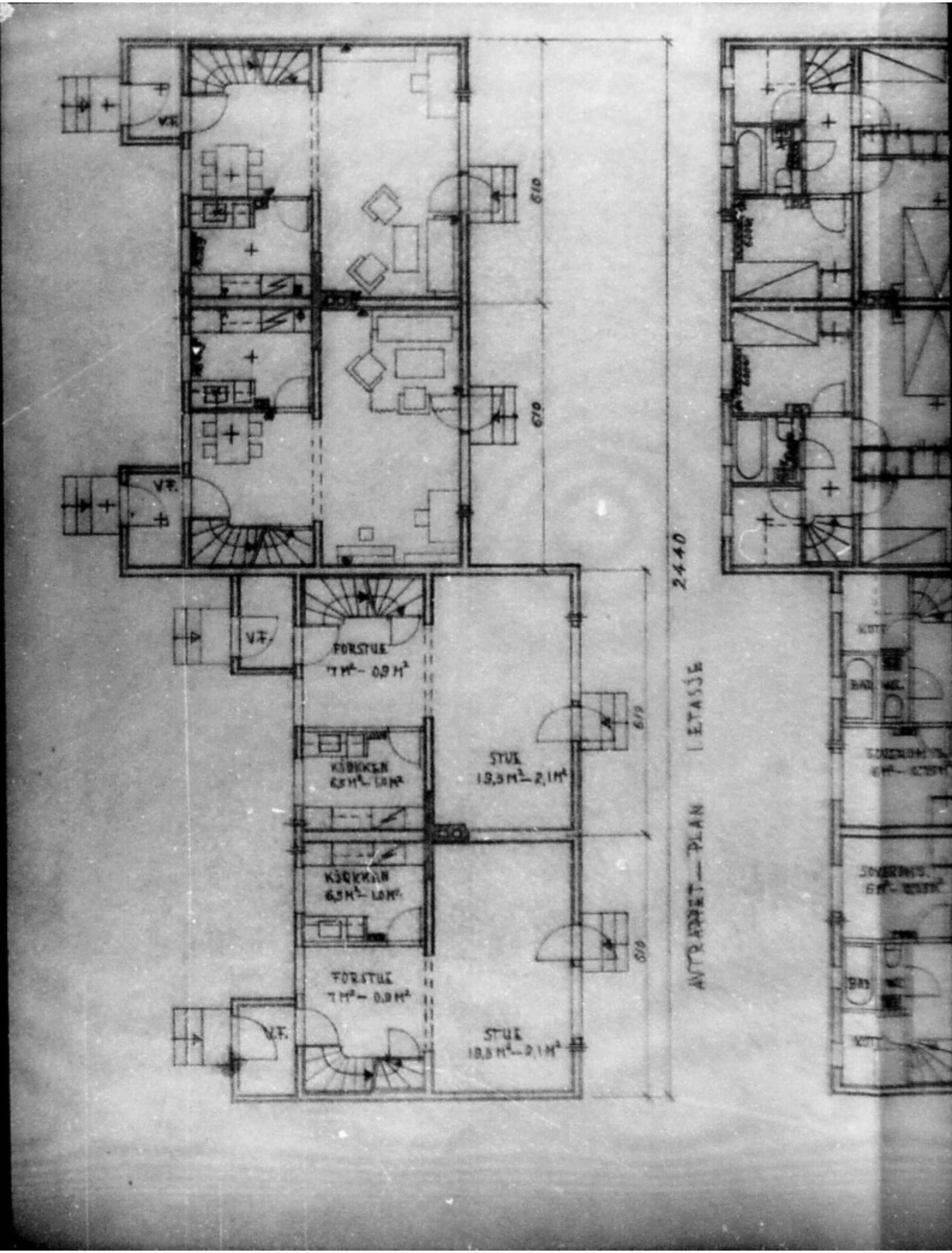
## Tegnforklaring

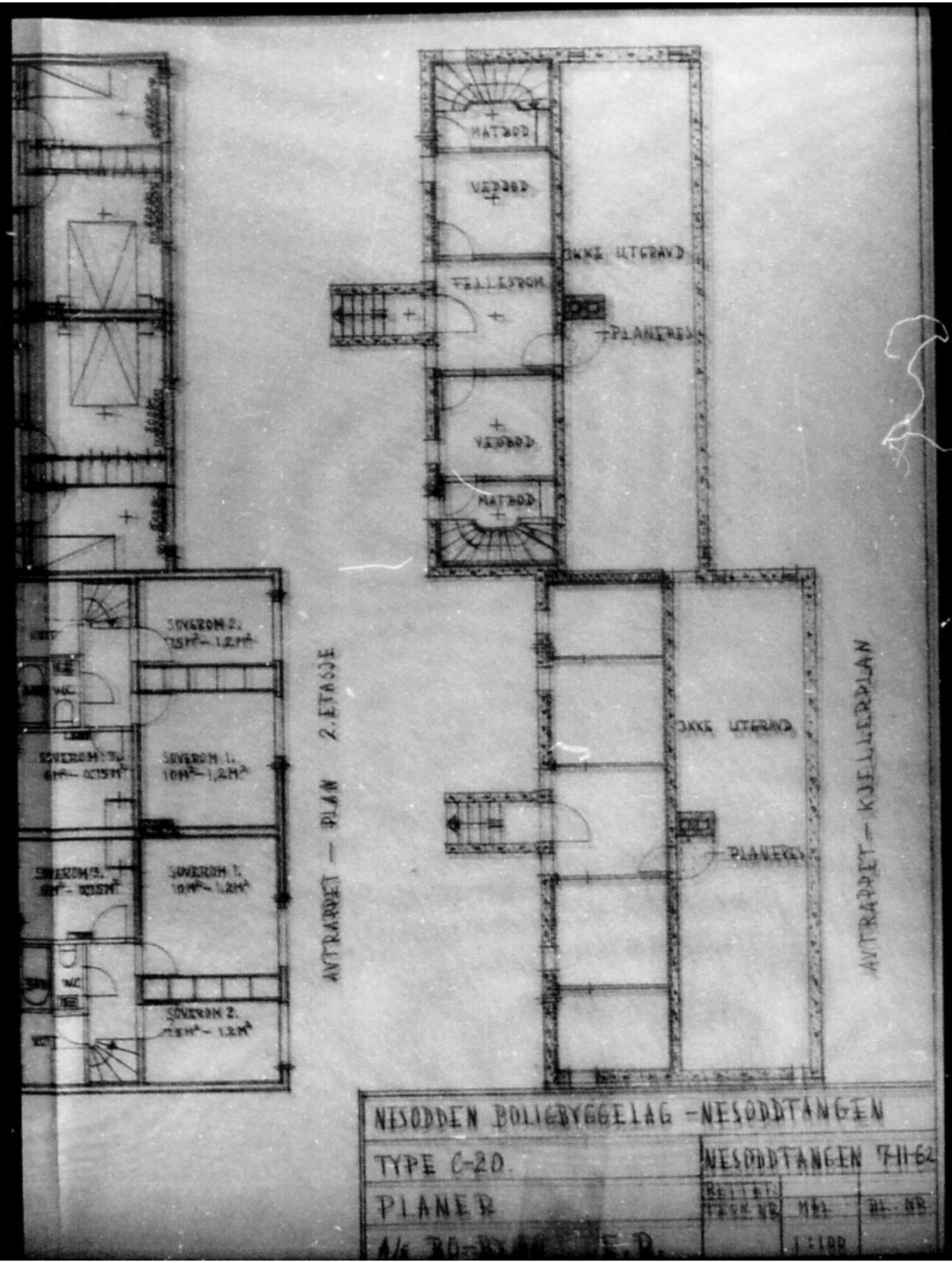
*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*




*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

# BYGNINGS-
# TEGNINGER


610
610
2440
610
610
VF.
VF.
VF.
VF.
FORSTUE
7 M² - 0,9 M²
KÖKKEN
6,5 M² - 10 M²
STUE
18,3 M² - 2,1 M²
KÖKKEN
6,5 M² - 10 M²
FORSTUE
7 M² - 0,9 M²
STUE
18,3 M² - 2,1 M²
AUTUMNET — PLAN I ETASJE



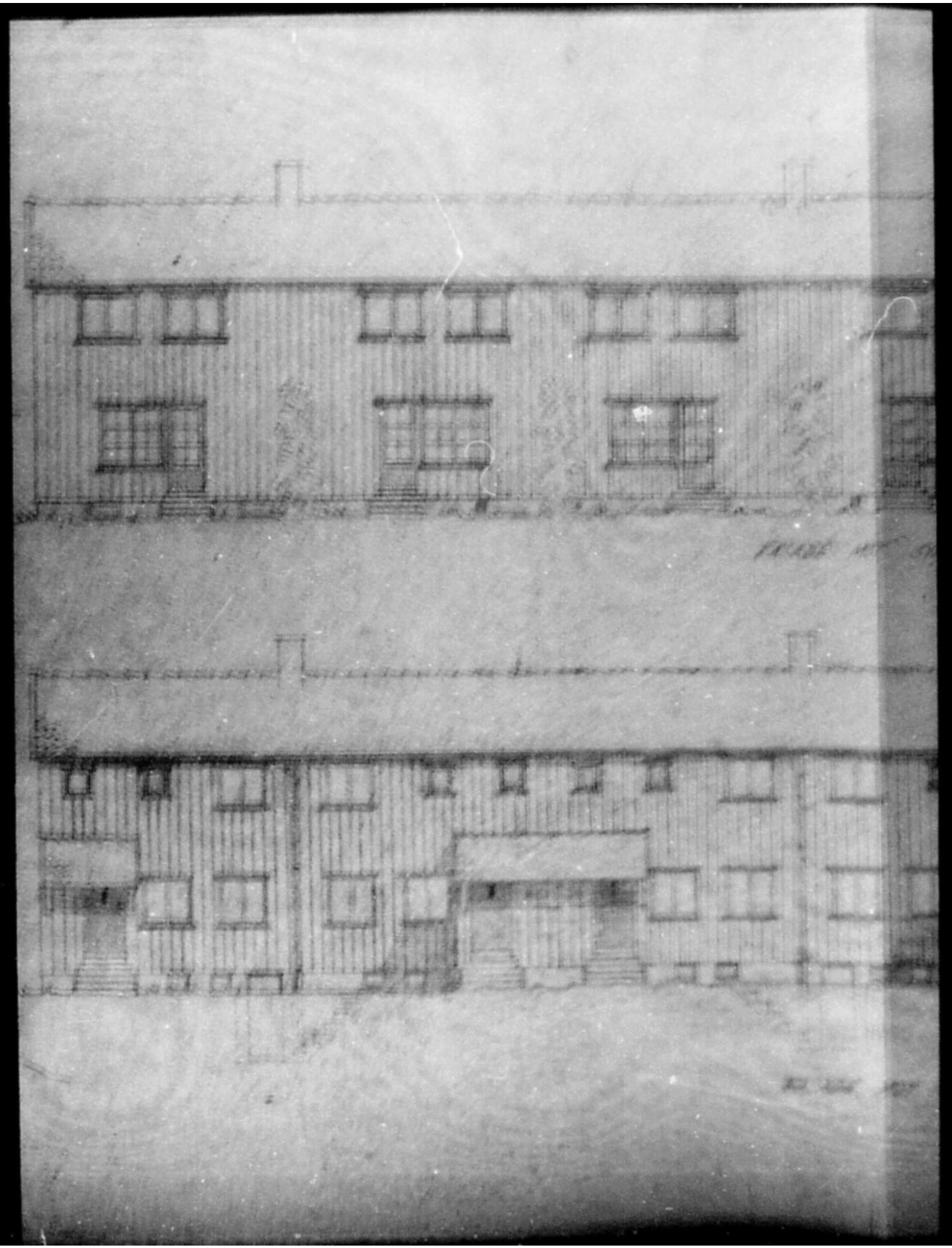

NESODDEN BOLIGBYGGELAG - NESODDTANGEN

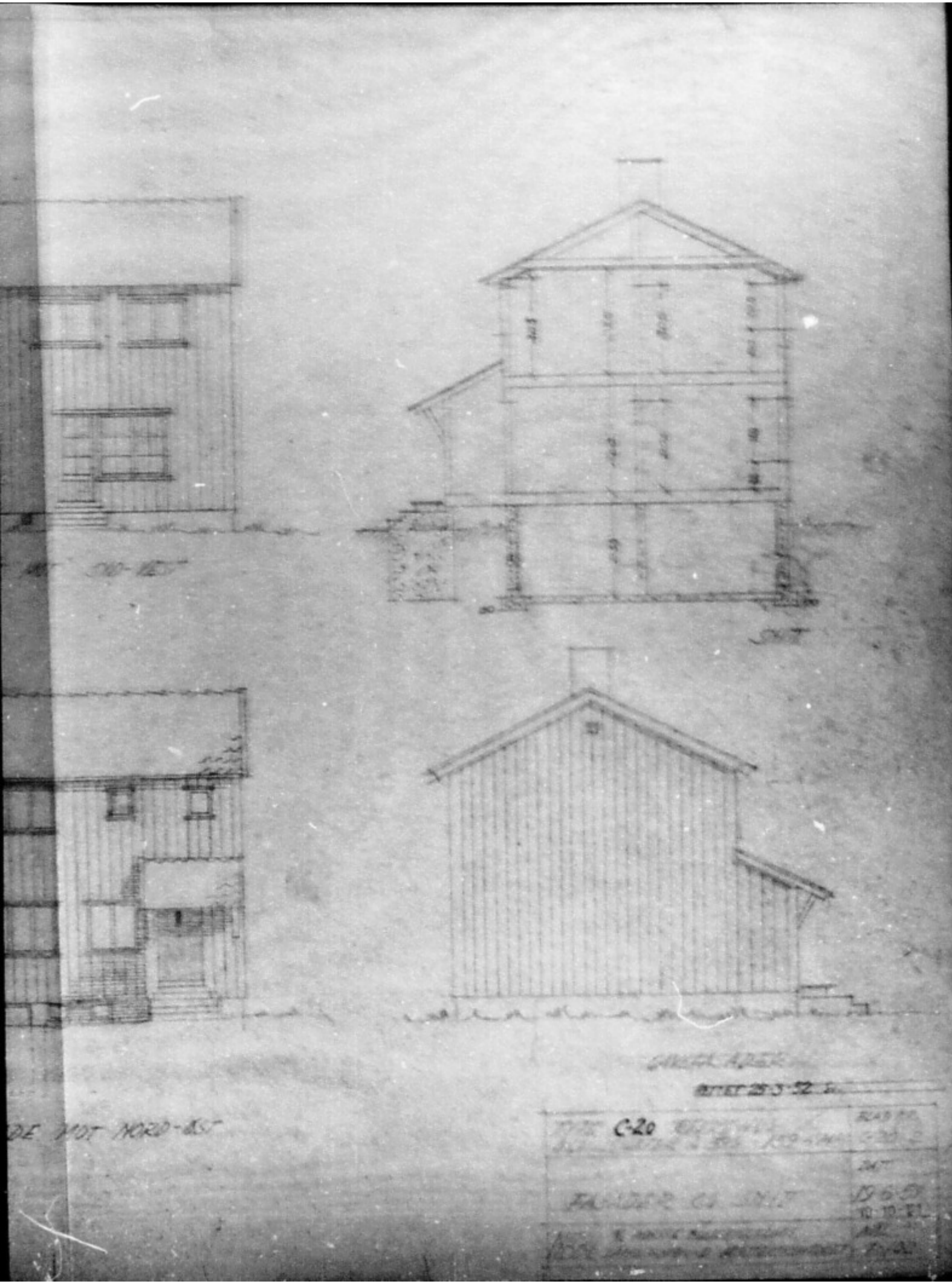
TYPE C-20

PLANER

NESODDTANGEN 7-11-62

| RETTET TEGN. NR | MÅL | BL. NR |
|---|---|---|
| | 1:100 | |




C-20

# MEGLER-OPPLYSNINGER

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Skogen II Huseierforening | V³r ref.: | 2309/62 | Fødselsdato eier: 30.12.1947 |
| Bregneveien 19 | Type: | Forening | |
| 1452 NESODDTANGEN | Eiere: | Per Arild Pedersen | |
| Organisasjonsnr: 977 077 133 | | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 0

Felleskostnader: Felleskostnader (forfall hver 3. md.) ( 2.042,00 i Jan. 25) 0

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 0 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. l³n: | | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 0 |

## 4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vilde Lunnan Djuve

Adresse: Bregneveien 2

Postnr/-sted: 1452 NESODDTANGEN

Telefon: Mob.: 48055639

E-post: skogen.to@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025

Utest³ende saldo: 0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

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

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygge³r: | 1963 | | |
| G³rds/bruksnr: | | | |
| Bygningstype: | Rekkehus | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 2526.8 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP587399 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 0 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | () | | |
| Systeml³s: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

Fra 1. juli 2018 spares det til fremtidig vedlikehold.

Huseierforeningen har ikke husordensregler.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Skogen II Huseierforening | V³r ref.: | 2309/62 | Fødselsdato eier: | 30.12.1947 |
| Bregneveien 19 | Type: | Forening | | |
| 1452 NESODDTANGEN | Eiere: | Per Arild Pedersen | | |
| Organisasjonsnr: 977 077 133 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kun selskapets eiendommer (garasjene) er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring, hovedpolise: SP 587399..
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.
Alle m³ forsikre sine eiendommer i private poliser og privat innbo/eiendeler m³ ogs³ forsikres ved egen polise.

Garasje/parkering: Kontakt styreleder

Selskapstype:

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Godkjenning ny eier: Nei

Styret kan kontaktes p³ epost skogen.to@gmail.com

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

# INNKALLING ORD. GENERAL-FORSAMLING



**INNKALLING 2024**

# Skogen II Huseierforening

Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:30
Læringsrom R2 i skoledelen på Tangenten

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbl's oppgaver

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

## Noen av Usbl's oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogen II Huseierforening

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:30 - Læringsrom R2 i skoledelen på Tangenten

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orienteringssak - Status garasjer
- 5.2 Orienteringssak - Bruk av vaskeriet
- 5.3 Orienteringssak - Opprettelse av veilag i Bregneveien og Myrullveien
- 5.4 Orienteringssak - TV/internett
- 5.5 Orienteringssak - Fellesarrangementer
- 5.6 Orienteringssak - Dugnad 4.mai
- 5.7 Orienteringssak - Mulighet for overdragelse småtomter

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

## 3. Årsmelding 2023

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

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

Vi foreslår å redusere honoraret med halvparten så det bedre svarer til foreningens begrensede virkeområde.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 15.000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Orienteringssak - Status garasjer

Leietakere til vaskeri og garasjer ble oppsagt 1.februar og styret har brukt tiden på å få oversikt over byggenes tilstand inne og ute og hente inn tilbud fra håndtverkere til oppgradering. Vi ønsker som et minimum å få skiftet garasjedører - som er i svært dårlig stand - og gjøre et estetisk løft på byggets fasade. Når dette skrives venter vi på et tilbud eller to til før vi tar en beslutning.

Når nye kontrakter lages for garasjeleie vil vi øke leien en del fra tidligere, anslagsvis til kr 650 per mnd. De som har hatt plass i garasjebygget til nå står øverst på listen når nye kontrakter inngås etter oppgraderingen er sluttført, men vi vil gjerne benytte anledningen til å oppfordre alle som er interessert i å leie garasje om å sette seg på venteliste. Send mail til skogen.to@gmail.com ved interesse.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 5.2 Orienteringssak - Bruk av vaskeriet

I vaskeribygget skal vi rive gammel kledning og få installert ventilasjon slik at rommene blir gode å bruke. Hva vaskeriet skal brukes til er opp til huseierne i foreningen.

Hvis det er noen som kan tenke seg å f eks organisere et delingsprosjekt slik at bygget kan brukes til barnebursdager, konfirmasjoner etc. så er vi veldig åpne for det! Men vi trenger i så fall en arbeidsgruppe til å ta fatt på dette. Meld interesse på årsmøtet eller på skogen.to@gmail.com.

Hvis dette ikke er interessant vil vi fortsette å leie ut bygget, enten med bodløsning eller som helhet. Hvis huseiere i foreningen er interessert i å leie lokalet vil de

selvfølgelig få fortrinnsrett. Send mail til skogen.to@gmail.com for å melde interesse. Om ingen internt vil leie lokalet vil vi fortsette å leie ut lokalet eksternt.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 5.3 Orienteringssak - Opprettelse av veilag i Bregneveien og Myrullveien

Huseierne i Bregneveien og Myrullveien skal nå få på plass veilag som de er pålagt etter veiloven. Det er veilagene som er ansvarlig for drift og vedlikehold av veiene. **Huseierforeningen Skogen II vil derfor ikke lenger administrere veidriftsavtaler mht måking, strøing osv, ved neste vintersesong.**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 5.4 Orienteringssak - TV/internett

Styret beklager å ikke ha mer spesifikk informasjon ennå om hvordan vi skal få en god overgang ut av den kollektive avtalen med Telenor. Vi venter stadig på svar fra både Telenor og Telia og håper å kunne sende ut informasjon om nye ordninger snarest.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 5.5 Orienteringssak - Fellesarrangementer

Styret vil igjen holde julegrantenning i år, denne gangen **søndag 1. desember kl 17.**

Vi trenger en **arrangementskomité for gatefesten 2024**. Vi håper at vi også denne sommeren får til en gatefest, men trenger noen som kan være med å holde i dette. Tentativt har vi satt opp 24. august som mulig dato, men vi ønsker at flere i foreningen blir med og bidrar på denne festen. Om noen vil melde seg frivillig til dette, hadde det vært supert! Meld deg på årsmøtet eller til skogen.to@gmail.com.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 5.6 Orienteringssak - Dugnad 4.mai

På dugnaden i år - **den 4.mai kl 11** - vil vi både jobbe ute med å holde vegetasjonen nede, og også ta i et tak i vaskeribygget så vi slipper å leie inn håndverkere til ting vi kan gjøre selv. Oppfordrer alle som kan om å komme og ta i et tak!

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

### 5.7 Orienteringssak - Mulighet for overdragelse småtomter

Skogen II Huseierforening eier ca. 10 mindre tomter som i hovedsak er avsatt til parkering/avkjøring for rekkehusene. Disse har tinglyste heftelser som gir den enkelte selveierenhet eksklusiv bruksrett til den delen som ligger i naturlig forlengelse av eiendommen sin og har således liten eller ingen verdi for andre. En mulighet er å overdra disse tomtene til de som har bruksrett til dem, som vil åpne for mulighet for seksjonering og sammenslåing med boligtomtene for å øke arealet på boligtomtene og i forlengelse av det også øke boligverdien. Større tomteareal vil også senke BYA og gi den enkelte større handlingsrom innenfor reguleringsplanens begrensninger både for påbygg og frittstående garasje/anneks. Styret oppfordrer de som er interesserte i en sånn endring til å lage en arbeidsgruppe for å undersøke dette, med formål om å legge frem en sak til avstemning på neste årsmøte.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, David Ådalen
Styremedlem, Aksel Holand
Styremedlem, Vilde Lunnan Djuve
Varamedlem, Tim Sørensen

**Alle er på valg.**

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Alle de tre medlemmene av styret stiller til gjenvalg for ett år:

David Ådalen

Vilde Lunnan Djuve

Aksel Holand

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varameldem Tim Sørensen stiller til gjenvalg

## 6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av Anja Kohfeldt og Timothy Salvesen.
Valgkomiteen er også på valg.

**Forslag til vedtak:** Vi søker ny valgkomité for neste år! Ta gjerne kontakt med nåværende valgkomité eller meld deg på årsmøtet.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap | 993 579 | 843 577 |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 192 427 | 150 002 |
| B. Endring arbeidskapital | 192 427 | 150 002 |
| C. Arbeidskapital | 1 186 006 | 993 579 |
| Spesifiksjon av arbeidskapital | | |
| Omlŋpsmidler | 1 194 133 | 1 007 377 |
| Kortsiktiggjeld | -8 127 | -13 798 |
| C Arbeidskapital | 1 186 006 | 993 579 |

Foreningens arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2023 Skogen II Huseierforening

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 791 732 | 725 332 | 794 694 | 827 000 |
| Leie forretningslokaler | 1 | 25 720 | 23 360 | 25 323 | 26 000 |
| Sum leieinntekt | | 817 452 | 748 692 | 820 017 | 853 000 |
| Sum inntekt | | 817 452 | 748 692 | 820 017 | 853 000 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 4 019 | 4 019 | 4 019 | 4 019 |
| Styrehonorar | 2 | 28 500 | 28 500 | 28 500 | 28 500 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 3 700 | 5 857 | 7 000 | 7 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 3 | 41 794 | 32 369 | 34 000 | 42 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 8 480 | 6 472 | 6 000 | 8 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 4 | 11 104 | 0 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 5 | 0 | 12 488 | 175 395 | 365 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 71 639 | 69 620 | 71 000 | 75 000 |
| Andre honorar | | 1 031 | 2 335 | 0 | 0 |
| Kontorkostnad | | 5 223 | 0 | 0 | 5 000 |
| TV/bredb³ nd | | 468 728 | 433 624 | 462 000 | 491 000 |
| Provisjonskostnad | | 1 666 | 0 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | 8 248 | 7 903 | 9 000 | 9 000 |
| Andre kostnader | | 5 860 | 6 026 | 18 000 | 17 000 |
| Sum kostnad | | 659 992 | 609 213 | 814 914 | 1 051 519 |
| Driftsresultat | | 157 460 | 139 479 | 5 103 | -198 519 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 34 967 | 10 522 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | -34 967 | -10 522 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 192 427 | 150 002 | 5 103 | -198 519 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 192 427 | 150 002 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | 192 427 | 150 002 | 0 | 0 |

# Balanse 2023 Skogen II Huseierforening

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer og andeler | 6 | 7 000 | 7 000 |
| Sum anleggsmidler | | 7 000 | 7 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 4 371 | 5 039 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 399 | 659 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 123 370 | 119 939 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest³ ende bank | | 1 062 993 | 881 741 |
| Sum omløpsmidler | | 1 194 133 | 1 007 377 |
| SUM EIENDELER | | 1 201 133 | 1 014 377 |

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 193 006 | 1 000 579 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 193 006 | 1 000 579 |
| Sum egenkapital | 7 | 1 193 006 | 1 000 579 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 5 267 | 8 248 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 859 | 5 550 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 127 | 13 798 |
| Sum gjeld | | 8 127 | 13 798 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 201 133 | 1 014 377 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| David Ødalen | Vilde Lunnan Djuve | Aksel Holand |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til felles skattekonto for Usbl.

Foreningen best³ r av 71 medlemmer. Alle medlemmer har egne gnr og bnr (matrikler). Foreningen eier en ubebygd tomt sammen og denne har gnr 4, bnr 547 i Nesodden kommune. Eiertomt p³ 2 526,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr. SP587399.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 664 276 | 603 500 |
| 3609 Leie parkering | 17 152 | 15 568 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 10 336 | 9 704 |
| 3625 Leietillegg vedlikeholdsfond | 99 968 | 96 560 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 25 720 | 23 360 |
| Sum | 817 452 | 748 692 |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 4 019 | 4 019 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 28 500 | 28 500 |
| Sum | 32 519 | 32 519 |

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

## Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6391 Snøm³king/strøing/feiing | 25 625 | 22 875 |
| 6392 Containerleie/tømming | 16 169 | 9 494 |
| Sum | 41 794 | 32 369 |

## Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 11 104 | 0 |
| Sum | 11 104 | 0 |

## Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 12 488 |
| Sum | 0 | 12 488 |

## Note 6 - Aksjer og eierandeler

Innmeldingsbeløp for huseiere i Skogen II huseier forening.

## Note 7 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| ¡ rets resultat | 1 000 579 | 192 427 | 1 193 006 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 000 579 | 192 427 | 1 193 006 |
| Sum egenkapital | 1 000 579 | 192 427 | 1 193 006 |

Resultat og balanse med noter for Skogen II Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Skogen II Huseierforening**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | David Ådalen (sign.) | 20.03.2024 |
| Styremedlem | Vilde Lunnan Djuve (sign.) | 12.03.2024 |
| Styremedlem | Aksel Holand (sign.) | 12.03.2024 |

SV: Skogen II huseierforening - Årsregnskap klar til signering




Hei,

Da har jeg revidert resultat - og balanse for Skogen II Huseierforening for regnskapsåret 2023, og har ingen bemerkninger til dette.

Mvh. Geir Strøm

# Årsmelding 2023 - Skogen II Huseierforening

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, David Ådalen
Styremedlem, Aksel Holand
Styremedlem, Vilde Lunnan Djuve
Varamedlem, Tim Sørensen

Styret i Skogen II Huseierforening består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Skogen II Huseierforening 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. Skogen II Huseierforening ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 977077133 Skogen II Huseierforening består av 71 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er Geir Strøm.

## Forsikring

Skogen II Huseierforening er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587399. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Skogen II Huseierforening har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak - sjekk av dører på garasje - vedtatt å skifte ut gamle garasjedører som faller ut av hengsler
- Tiltak - sjekk av boligmasse på felles tom

## Styrets arbeid

**Årsberetning:**

Huseierforeningen består av 71 huseiere. Huseierforeningen eier gnr. 4 bnr. 547 som består av garasjer, vaskeribygning og lekeplassareal i Myrullveien. I tillegg er foreningen grunneier av Bregneveien og 11 eiendomsteiger som består av de to stikkveiene til eneboligene nord i Bekkeblomveien og i fremkant av alle rekkehusene som ikke har direkte adkomst fra vei.

I styreperioden har det blitt avholdt fem styremøter, samt tre arrangementer: gatefest, dugnad og julegrantenning. Her beskriver vi arrangementene og sakspunktene vi har fokusert på gjennom året.

**Dugnad**

Våren 2023 arrangerte styret en dugnad og bestilte inn to containere for hageavfall til foreningen. Dugnadsgjengen som stilte fikk ryddet i vegetasjonen på fellestomta, fjernet gamle hauger med kvist og vegetasjon og tynnet ut i skogen langs stien mot Kiwi. Etter dugnaden ble det servert grillpølser og drikke til alle deltakere. Takk til alle som stilte på dugnaden, det var en fantastisk innsats!

**Gatefest**

02. september 2023 tok styret initiativ til en gatefest på foreningens felles tomt. Det var grilling, lek, fint vær og hele 50-60 deltakere! Utover kvelden la de yngste deltakerne seg, mens det var mange voksne som fortsatte den hyggelige samlingen utover sommerkvelden. Det ble holdt en liten minikonsert med kortreiste artister som var med å sette prikken over i'en. Alt i alt en veldig hyggelig kveld!

**Julegrantenning**

På den første søndagen i advent, 03. desember 2023, gjennomførte vi julegrantenning for huseierforeningen i krysset Bekkeblomveien, Myrullveien og Bregneveien. Vi satt opp en julegran, tente bålpanner og serverte varm gløgg og pepperkaker. Denne gangen var det langt mer julestemning enn i fjor, med kuldegrader og et lite snødryss. Det møtte 30-40 deltakere som ble med på en veldig hyggelig markering. Det ble juletregang, julesanger og juleposer til de minste. Vi satser på gjentakelse også ved dette årets advent.

Vi minner om vår e-post: skogen.to@gmail.com

Og bli gjerne med i FB-gruppa vår: "Skogen II"

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Skogen II Huseierforening Andel/seksjonsnummer:

---

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

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

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

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:30 - Læringsrom R2 i skoledelen på Tangenten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# PROTOKOLL ORD. GENERAL-FORSAMLING

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen II Huseierforening tirsdag 23.04.2024 kl. 19:30 - Læringsrom R2 i skoledelen på Tangenten.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

David Ådalen

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: David Ådalen

### 1.2 Valg av sekretær

Aksel Holand

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Aksel Holand

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Arild Dahl Naguib-Eriksen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:
Antall fullmakter:0

Totalt:15

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Godkjent

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

Vi foreslår å redusere honoraret med halvparten så det bedre svarer til foreningens begrensede virkeområde.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 15 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Orienteringssak - Status garasjer

Leietakere til vaskeri og garasjer ble oppsagt 1.februar og styret har brukt tiden på å få oversikt over byggenes tilstand inne og ute og hente inn tilbud fra håndtverkere til oppgradering. Vi ønsker som et minimum å få skiftet garasjedører - som er i svært dårlig stand - og gjøre et estetisk løft på byggets fasade. Når dette skrives venter vi på et tilbud eller to til før vi tar en beslutning.

Når nye kontrakter lages for garasjeleie vil vi øke leien en del fra tidligere, anslagsvis til kr 650 per mnd. De som har hatt plass i garasjebygget til nå står øverst på listen når nye kontrakter inngås etter oppgraderingen er sluttført, men vi vil gjerne benytte anledningen til å oppfordre alle som er interessert i å leie garasje om å sette seg på venteliste. Send mail til skogen.to@gmail.com ved interesse.

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Styrets ønske er bare at garasjene skal oppgraderes så mye at det blir brukbart og uten å være til fare for gjenstander eller mennesker som bruker garasjene.

Det kom et ønske om oppdateringer på hvordan arbeidet går framover. Styret tar det til etteretning.

Det ble foreslått å kalle inn til ekstra dugnad for arbeid med garasjer og vaskeri. Styret tar det til etteretning.

Det ble stilt spørsmål om hvor mye penger styret kan bruke før det må stemmes over. Styret går gjennom rutinene her.

Det ble stilt spørsmål om det er mulig å bygge flere garasjer. Styret mener at dette har vi behandlet tidligere, og hvis dette forslaget skal komme opp på et årsmøte senere må det stemmes over der.

## 5.2 Orienteringssak - Bruk av vaskeriet

I vaskeribygget skal vi rive gammel kledning og få installert ventilasjon slik at rommene blir gode å bruke. Hva vaskeriet skal brukes til er opp til huseierne i foreningen.

Hvis det er noen som kan tenke seg å f eks organisere et delingsprosjekt slik at bygget kan brukes til barnebursdager, konfirmasjoner etc. så er vi veldig åpne for det! Men vi trenger i så fall en arbeidsgruppe til å ta fatt på dette. Meld interesse på årsmøtet eller på skogen.to@gmail.com.

Hvis dette ikke er interessant vil vi fortsette å leie ut bygget, enten med bodløsning eller som helhet. Hvis huseiere i foreningen er interessert i å leie lokalet vil de selvfølgelig få fortrinnsrett. Send mail til skogen.to@gmail.com for å melde interesse. Om ingen internt vil leie lokalet vil vi fortsette å leie ut lokalet eksternt.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 5.3 Orienteringssak - Opprettelse av veilag i Bregneveien og Myrullveien

Huseierne i Bregneveien og Myrullveien skal nå få på plass veilag som de er pålagt etter veiloven. Det er veilagene som er ansvarlig for drift og vedlikehold av veiene. **Huseierforeningen Skogen II vil derfor ikke lenger administrere veidriftsavtaler mht måking, strøing osv, ved neste vintersesong.**

**Vedtak:**

Saken ble lagt fram og tatt til orientering

Det ble stilt spørsmål om ikke Skogen 2 er juridisk ansvarlig for Bregneveien og dermed må være en del av veilaget her. Styret sjekker opp her.

Det ble kommentert at Lovdata sier at foreningen har bruksrett til Myrullveien og Bregneveien.

Det ble kommentert fra beboere i Bregneveien at det er et ønske om tydeliggjøring av det juridiske grunnlaget for omgjøring til veilag. Ønske om juridiske dokumentasjon her. Styret følger opp dette.

Det ble stilt spørsmål ved at veien blir gjort om til veilag når den er i så dårlig forfatning, og før den er utbedret. Styret ser på muligheten for at foreningen bidrar med å utbedre denne, siden foreningen har bidratt på de andre veiene som har ligget under foreningens ansvar.

Det ble kommentert at det er viktig at det nye veilaget for Bregneveien må sørge for at den lille veistubben i Bregneveien opp til Kapellveien blir brøytet. Styret tar dette til etteretning.

Det ble stilt spørsmål om hvem som har ansvar for de små sideveiene av Bekkeblomveien som ikke brøytes eller feies av kommunen. Styret ser på dette.

Det ble uttrykt et ønske fra beboer i Bregneveien at alle utgifter til alle veier som tilhører huseierforeningen bør være delt på alle eiere. Styret mener at trafikk til og fra Bregneveien er det først og fremst beboere i Bregneveien som står for. Styret følger opp dette med veilaget.

Det ble uttrykt et ønske fra medlemmer i Lyngveien om at sandkassene fylles opp jevnlig. Styret tar dette til etteretning, og minner om at kommunen har tatt over driften av Lyngveien.

### 5.4 Orienteringssak - TV/internett

Styret beklager å ikke ha mer spesifikk informasjon ennå om hvordan vi skal få en god overgang ut av den kollektive avtalen med Telenor. Vi venter stadig på svar fra både Telenor og Telia og håper å kunne sende ut informasjon om nye ordninger snarest.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 5.5 Orienteringssak - Fellesarrangementer

Styret vil igjen holde julegrantenning i år, denne gangen **søndag 1. desember kl 17.**

Vi trenger en **arrangementskomité for gatefesten 2024**. Vi håper at vi også denne sommeren får til en gatefest, men trenger noen som kan være med å holde i dette. Tentativt har vi satt opp 24. august som mulig dato, men vi ønsker at flere i foreningen blir med og bidrar på denne festen. Om noen vil melde seg frivillig til dette, hadde det vært supert! Meld deg på årsmøtet eller til skogen.to@gmail.com.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 5.6 Orienteringssak - Dugnad 4.mai

På dugnaden i år - **den 4.mai kl 11** - vil vi både jobbe ute med å holde vegetasjonen nede, og også ta i et tak i vaskeribygget så vi slipper å leie inn håndverkere til ting vi kan gjøre selv. Oppfordrer alle som kan om å komme og ta i et tak!

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Det ble uttrykt et ønske om at foreningen skal fortsette med container og at det skal kunne brukes til eget hageavfall. Styret tar det til etteretning.

Det ble uttrykt et ønske om at container blir tømt hvis det er ett behov for å ha mer plass. Styret tar dette til etteretning.

### 5.7 Orienteringssak - Mulighet for overdragelse småtomter

Skogen II Huseierforening eier ca. 10 mindre tomter som i hovedsak er avsatt til parkering/avkjøring for rekkehusene. Disse har tinglyste heftelser som gir den enkelte selveierenhet eksklusiv bruksrett til den delen som ligger i naturlig forlengelse av eiendommen sin og har således liten eller ingen verdi for andre. En mulighet er å overdra disse tomtene til de som har bruksrett til dem, som vil åpne for mulighet for seksjonering og sammenslåing med boligtomtene for å øke arealet på boligtomtene og i forlengelse av det også øke boligverdien. Større tomteareal vil også senke BYA og gi den enkelte større handlingsrom innenfor reguleringsplanens begrensninger både for påbygg og frittstående garasje/anneks. Styret oppfordrer de som er interesserte i en sånn endring til å lage en arbeidsgruppe for å undersøke dette, med formål om å legge frem en sak til avstemning på neste årsmøte.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

## 6. Valg

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Alle de tre medlemmene av styret stiller til gjenvalg for ett år:

David Ådalen

Vilde Lunnan Djuve

Aksel Holand

**Vedtak:**
Valgt ble: David Ådalen for 1 år.

Valgt ble: Vilde Lunnan Djuve for 1 år.

Valgt ble: Aksel Holand for 1 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varameldem Tim Sørensen stiller til gjenvalg

**Vedtak:**
Valgt ble: Tim Sørensen for 1 år.

## 6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Anja Kohfeldt og Timothy Salvesen.

**Vedtak:**
Valgt for 2025 ble: Linda Sverneborg og Hedda Colleen Østvang

# Protokoll for Skogen II Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | David Ådalen (sign.) | 14.05.2024 |
| Sekretær | Aksel Holand (sign.) | 14.05.2024 |
| Protokollvitne | David Ådalen (sign.) | 14.05.2024 |
| Protokollvitne | Arild Dahl Naguib-Eriksen (sign.) | 22.05.2024 |

# INNKALLING TIL EKS.ORD. ÅRSMØTE

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2021 Skogen II Huseierforening

***Dag og tid: Tirsdag 01.03.2022 kl 1900***

***Sted: Tangenten, Nesodden***

## Kjære huseiere i Skogen II Huseierforening

Velkommen til ekstraordinært årsmøte. Styret skulle gjerne invitert til dette møtet tidligere, men på grunn av kompleksitet i saken som ble utsatt fra fjorårets årsmøte, samt koronarestriksjoner har det ikke vært mulig å invitere dere tidligere.

**Denne gangen vil styret oppfordre sterkt alle huseiere til å delta og å bruke stemmeretten sin. Kan du ikke stille selv, så ber vi deg sende fullmakt til enten en nabo eller styret slik at du får brukt din stemme.**

På årsmøtet 24.06.21 ble syv saker utsatt til et ekstraordinært årsmøte. Det ble lagt frem en juridisk vurdering fra jurist fra en huseier hvor det ble stilt spørsmål til lovligheten vedrørende vedtakene fra 2018, om å utvikle et boligprosjekt på felles eiendom med formål å selge boligprosjektet for å finansiere et nytt felles røranlegg. Den fremlagte vurderingen legger paragrafer i Sameieloven til grunn for påstanden. Vedtak i 2018 ble forankret i eierseksjonsloven paragraf 49 og styret mener vedtaket var lovlig fattet og dermed gyldig.

Styret ba om tid og ro for å avklare de juridiske spørsmålene, og legge dette frem for huseierne.
***Vedtak****: Styret kommer tilbake med forslag til dato for ekstraordinært årsmøte. Styret beretter om utredningen, konsekvenser for huseierne samt om vedtaket fattet i 2018 er å anse som lovlig eller ikke.*

Denne saken har blitt så omfattende og kompleks at det konstituerte styret har valg å kun fokusere på denne saken på det ekstraordinære årsmøtet. Styret har derfor valgt å utsette øvrige saker til årsmøte våren 2022.

**PS! Styret oppfordrer alle som ønsker om å stille til valg som styremedlemmer. Vi vil også gjerne ha forhåndspåmeldinger for å vite antall deltakere. Send e-post til skogen.to@gmail.com eller sms til leder tlf 916 45 344.**

**Med vennlig hilsen**
Hege Merete Hogstad
***Konstituert styreleder***

## Saksliste:

**1. Konstituering**

1.1. Valg av møteleder
1.2. Valg av sekretær
1.3. Valg av 1 person 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. Utsatte saker fra årsmøtet i 2021 som behandles på ekstraordinært årsmøte:**

*Styret informerer; status omregulering av felles tomt og klargjøring for salg*

*2.1. Forslag fra huseier - Vedtaket om omregulering av fellesområde 4/547 fra 2018 strykes*
*2.2. Valg*

*2.2.1. Valg av medlemmer til styret:*

*2.2.2. Valg av ett varamedlem til styret.*

*2.2.3. Valg av intern revisor*

2.2.4. *Valg av valgkomité.*

***3. Følgende saker flyttes til årsmøte våren 2022 og behandles av nytt styre***

*3.1. Omregulering av Skogen II huseierforenings felles eiendommer inkludert fast eiendom (utsettes til vår 2022)*
*3.2. Salg av felles tomt og eiendom for finansiering private stikkrør (utsettes til vår 2022)*
*3.3. Vedtektsendring - Oppgradering av vedtekter etter gjeldende lover (utsettes til vår 2022)*
*3.4. Vedtektsendring - Oppgradering av vedtekter for å sikre huseieres rettigheter (utsettes til vår 2022*
*3.5. Forslag fra huseier - økning av leie for garasjeplass og vaskeri (behandlet av styret høst 2021)*

Nesodden, 15.02.2022/
**Skogen II Huseierforening/ Styret**
**Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen**

# Styrets beretning for utsettelse av saker vedrørende omregulering og salg av felles tomt Gnr 4/Bnr 547:

På årsmøtet 24.06.21 ble det stilt spørsmål hvorvidt vedtak fra 2018 om omregulering og salg av Gnr 4/Bnr 547 var lovlig gjennomført. Det ble fremlagt en juridisk vurdering fra Advokatfirmaet Legalis AS. fra John Jensen. På bakgrunn av dette har styret og årsmøtet/ generalforsamlingen sett seg nødt i å gjøre en grundig vurdering av vedtakets gyldighet. Styret fikk tillit til å avklare de juridiske spørsmålene og legge dette frem for huseierne på et ekstraordinært årsmøte. Styret beretter om utredningen, konsekvenser for huseierne samt om vedtaket fattet i 2018 er å anse som lovlig eller ikke.

**Bakgrunn:**

- Gnr 4/ bnr 547 er oppført i Brønnøysundregisteret per 2018, som et Tingsrettslig sameie.
- Advokatfirmaet Legalis AS har valgt å legge paragrafer i sameieloven til grunn for påstanden.
- Styret, har i samråd med USBL, forankret vedtaket i eierseksjonsloven paragraf 49 og mener at vedtaket er lovlig fattet og gyldig.
- USBL mente den gang at begrunnelsen fra styret var korrekt da vi er en Huseierforening og ikke sameie.

Arbeidet har vært krevende og tatt lengre tid enn planlagt. Også på grunn av pandemien. To viktige vedtak blitt satt på vent i et år, i tillegg kommer advokatsalær som en følge av saken. Styret anser investeringen som både viktig og riktig for å kunne slå fast eierforholdet til tomten og hvilke muligheter/ begrensninger dette har for huseierne.

Skogen II Huseierforening har som mål at styret skal bruke få timer på styrearbeid, dette gjenspeiler også styrehonoraret. Styret har likevel lagt ned mange timer i denne saken.

- Dersom Gnr 4/ Bnr 547 er et tingsrettslig sameie, og Huseierforeningen må forholde seg til Lov om tingsrettslige sameier, vil det være avgjørende for alle medlemmer av Huseierforeningen samt fremtidig bruk og utvikling/ utnyttelse av tomten.
- Huseierforeningen har i alle år vært styrt som en forening og ikke et sameie, dette fremgår også av vedtektene.
- Siden foreningen ble dannet i 1987 og Gnr 4/ bnr 547 er oppført som et Tingsrettslig sameie først i 1997, er styrets antakelse at det er gjort en feil i registreringen fra 1997.

## Sakens gang siden årsmøtet:

- Sommer: Årsmøtet ble avholdt like før ferien. Dette satte sin begrensning i å anskaffe jurist.
- Slutten av august: USBL valgte å henvise til samarbeidende jurist pga mangel på ressurser.
- August / September: Advokat Atle-Erling Lunder i Lunder/Hedenstad takket ja til oppdraget og ble tilgjengelig for Huseierforeningen Skogen II i aug/sep
- Sep - Nov: Det er gjort dokumentsøk som bekrefter alle prosesser og offentlige innmeldinger fra 1986 til i dag. Eldre dokumenter er ikke digitalisert, lagret samt ligger i ulike registre.
- 30.november var advokat ferdig med sin dokumentasjon og juridiske analyse
- Desember - ferdigstillelse av dokumentasjon fra styret
- Januar - utredning om hvilke muligheter styret eventuelt huseierne har til å omgjøre registreringen i enhetsregisteret fra Tingsrettslig Sameie til forening
- Februar - konklusjon fra Enhetsregisteret og vedtak om tilbakeføring av registrering fra Tingsrettslig sameie til Forening

## Konklusjon:

Advokat Lunder oppsummerer og konkluderer med at vedtakene fra 2018 er gyldig basert på:

- Huseierforeningen Skogen II er en huseierforening
- Det er Huseierforeningen Skogen II som eier gnr 4/ bnr 547
- Gnr 4 / bnr 547 er dermed ikke et sameie, og omfattes ikke av Sameieloven
- Vedtak fattet av huseierne i 2018 er dermed lovlig vedtatt og er gyldig.
- Jurist, styret og USBL finner ingen dokumentasjon som peker mot at Huseierforeningen i 1997 tok en beslutning på å endre Gnr 4/ Bnr 547 til et Tingsrettslig sameie.
- Registreringsdokumentet fra 1997 er kun signert av forretningsfører (AL Nesodden Boligbyggelag), samt Brønnøysundregisteret. Registreringen er gjort ca. 10 år etter stiftelsen av Huseierforeningen.Dette styrker antakelsen i at registreringen er gjort ved en feil.

14.02.22 Mottok styret varsel om retting fra Brønnøysundregistrene hvor de beklager at det har skjedd en feil i saksbehandlingen i Enhetsregisteret. Huseierforeningen Skogen II er en forening og dette blir rettet innen 01.mars 2022

**Styret har vurdert og behandlet alle forslag som er levert inn til årsmøtet 2021. Forslaget om å stryke vedtaket om omregulering av tomt frem til ny arealplan er ferdigstilt, kan ikke føres videre med den konklusjon at vedtaket fra 2018 er i følge advokat Lunder gyldig. Dermed er styret pliktig, ifølge vedtektene, å følge flertallsvedtakene fra 2018.**

## Oppsummert:

Feilen har så stor innvirkning for medlemmene at dette har vært en viktig sak å prioritere. At feilen ikke er oppdaget tidligere må styret på vegne av seg selv, USBL og tidligere styrer, bare beklage.

- Styret har mottatt påstand om at det har blitt gjort en grov feil basert på Sameieloven. Ved en slik påstand må styret ta sitt ansvar og følge opp.
- Styret har gjort en grundig vurdering av de faktiske forhold. Ved å få kontroll på eierforholdet vil foreningen stå fritt til å gjøre hva de ønsker med eiendom. En flertallsavstemning i følge Huseierforeningens vedtekter vil være nok.

Underveis i prosessen har det kommet sterke beskyldninger mot styret fra hjemmelshaver Jon J Jensen som vi ser oss nødt til å belyse og besvare:

- Å trenere ekstraordinært årsmøte og valg utover tidsplan
- Styret har brukt felles midler til advokat, på en sak flertallet ikke har vedtatt (vedtak 2018)
- At sittende styre har kuppet styret frem til september
- At sittende styre ikke har fått mandat fra årsmøtet til å jobbe med utredning, men tatt dette.
- At sittende styre burde hatt en handlingsplan for brøyting klar før snøen kom

**Som svar fra styret så viser vi til protokoll fra årsmøtet hvor følgende ble vedtatt av flertallet:**

Styret fikk dispensasjon til å sitte frem til ekstraordinært årsmøtet. Styret skulle få ro i saken til å avklare de juridiske spørsmålene hvor både styret og flertallet i Huseierforeningen ble utfordret i at vedtakene fra 2018 var ulovlig, og basert på en grov feil fra styret. Det står videre at styret skal komme tilbake med forslag til ny dato for ekstraordinært årsmøte. Videre viser vi til huseierforeningens vedtekter som er tydelige på hvilke krav og muligheter styret har.

## Utsatte saker fra årsmøtet i 2021 som behandles på ekstraordinært årsmøte:

## Sak 2.1. Vedtaket om omregulering av fellesområde 5/547 fra 2018 strykes og arbeidet stanser frem til kommunal arealplan er ferdigstilt. Deretter kan nytt forslag til videre disponering av tomt/eiendom utarbeides når det har kommet klarhet i gjeldende rammevilkår.

*Styrets innstilling er at vedtaket ikke strykes av følgende årsak*

Forslag om å stryke vedtaket om omregulering av tomt frem til ny arealplan er ferdigstilt kan ikke føres videre, med den konklusjon at vedtaket fra 2018 ifølge advokat Lunder er gyldig. Dermed er styret pliktig, ifølge vedtektene, å følge flertallsvedtakene fra 2018.

## Sak 2.2 Valg

Styrets innstilling. Styret anbefaler at kun én – 1 – person fra hver husstand kan bli valgt til styret. Dette for å opprettholde flertallets interesser og for å unngå at styret er inhabilt i avgjørelser som tas på vegne av Huseierforeningen Skogen II sine medlemmer.

## Sak 2.2.1 Valg av medlemmer til styret: Tre personer

Valgkomiteen har innstilt følgende personer og hver stemmegiver bes stemme på inntil to – 2- personer på sin stemmeseddel. For å bli valgt kreves minst halvparten av de angitte stemmer. Ved stemmelikhet avholdes loddtrekning.

| | |
|---|---|
| Espen Kr Fyen Fredriksen | Lyngveien 20 |
| Bjørn Bye | Liljeveien 12 |
| Jon Juul Jensen | Bregneveien 2 |
| David Ådalen | Bekkeblomveien 11 |
| Tom Arild Høibye | Bregneveien 11 |

**Det stemmes over følgende:**

To personer blir valgt inn til årets styre. Alle bes skrive inntil to navn på sin stemmeseddel.

## Sak 2.2.2 Valg av ett varamedlem til styret. En person

Valgkomiteen har innstilt følgende:

| | |
|---|---|
| Kaja Gunnufsen | Bregneveien 11 |

**Det stemmes over følgende:**

En person kan bli valgt inn som vara til årets styre. Alle bes skrive inntil ett navn på sin stemmeseddel.

## Sak 2.2.3 Valg av intern revisor en person

Valgkomiteen har innstilt følgende:

| | |
|---|---|
| Geir Strøm | Lyngveien 8 |

**Det stemmes over følgende:**

En person kan bli valgt inn som vara til årets styre. Alle bes skrive inntil ett navn på sin stemmeseddel.

## Sak 2.2.4 Valg av valgkomité to personer

Valgkomiteen har innstilt følgende:

| | |
|---|---|
| Anja Khofeldt | Bekkeblomveien 11 |

**Det stemmes over følgende:**

Inntil to personer kan bli valgt inn som valgkomité til årets styre. Alle bes skrive inntil ett navn på sin stemmeseddel.

# VEDTEKTER

HUSEIERFORENINGEN
SKOGEN II

# VEDTEKTER

*§ 1.* ***Om huseierforeningen***
Huseierforeningen Skogen II er en medlemsorganisasjon som er stiftet i forbindelse med oppløsningen av Borettslaget Skogen II. Medlemmenes ansvar for foreningens forpliktelser er begrenset til innmeldingsbeløpet - kr. 100,-.

De som til enhver tid er eiere av de 71 eiendommer som er skilt ut fra Borettslaget Skogen II, har tvungen og automatisk medlemsskap i huseierforeningen. Ingen andre kan bli medlem av huseierforeningen.

*§ 2.* ***Huseierforeningens oppgaver er å :***
- forvalte de eiendommer som huseierforeningen eier
- ta seg av det felles kloakkanlegget for medlemmene
- i nødvendig utstrekning vedlikeholde fellesveier
- gripe inn ovenfor huseiere som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser
- forøvrig koordinere medlemmenes fellesinteresser

*§ 3.* ***Huseierne er forpliktet til å :***
- betale fastsatt kontingent i rett tid
- vedlikeholde sin eiendom slik at manglende vedlikehold eller vanskjøtsel ikke til skade på andres eiendom, er til sjenanse for andre medlemmer eller virker støtende på omgivelsene
- tillate slik ferdsel eller bruk av eiendommen som er nødvendig i forbindelse med naboens vedlikehold av sin eiendom
- gi huseierforeningen adgang til inspeksjon dersom det er mistanke om at manglende vedlikehold kan føre til skader for nabo
- gi huseierforeningen adkomst til eiendommen for nødvendig tilsyn og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger. Huseierforeningen har rett til oppgraving for reparasjon og omlegging dersom dette er nødvendig. Huseierforeningen skal derfor ikke foreta større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledninger
- motta valg til styret

*§ 4.* ***Sikkerhet og økonomiske krav***
Som sikkerhet for de forpliktelser som etter § 3 påhviler den enkelte huseier, anmerkes det heftelser om tvungen medlemsskap i huseierforeningen i grunnboka.

For å få økonomiske krav kan styret gå til tvangsinndrivelse av beløpene ved eventuelle morarenter og omkostninger.

Styret kan pålegge huseiere å utføre vedlikehold, dersom dette etter styrets mening er så mangelfullt at pålegg er nødvendig.

(jf. § 3). Huseieren kan innen 14 - fjorten - dager anke slik beslutning inn for generalforsamling som da vil treffe endelig gyldig vedtak i saken. Dersom huseieren

ikke innenfor rimelig frist retter seg etter gyldig pålegg, kan huseierforeningen la utføre vedlikehold på huseiernes bekostning.

Ved oppgraving i forbindelse med vedlikehold / reparasjon av felles vann- og avløpsledninger, er huseierforeningen ansvarlig for å sette eiendommen i stand igjen. Merutgifter som skyldes større beplantninger m.m. skal dekkes av den enkelte huseier - både når det gjelder gravearbeidene og istandsetting av eiendommen etterpå.

*§ 5.* ***Huseierforeningens styre***

Huseierforeningens styre har den daglige ledelsen av foreningen. Styret har 3 - tre - medlemmer, samt 1 - ett - varamedlem. Det velger selv sin formann. Minst 2 - to - av styremedlemmene må være tilstede for at beslutninger skal være gyldige. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

Styret kan ansette / oppnevne forretningsfører og bestemme godtgjørelse til denne.

I påvente av godkjenning fra generalforsamling kan styret oppnevne revisor. Styret avtaler godtgjørelse med revisor.

Styret fastsetter kontingenten og hvor ofte den skal betales.

Styret må rette seg etter vedtak på generalforsamlingen, men generalforsamlingen har ikke anledning til å fastsette kontingentens størrelse.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens godkjennelse pantsette eller selge huseierforeningens eiendommer, nye enkelttiltak som fører til en fordobling av kontingenten eller mer, skal også godkjennes av generalforsamlingen. Forøvrig bør styret la generalforsamlingen avgjøre større, viktige saker.

Den person som har sittet i styret i 2 - to - år etter hverandre, kan kreve seg fritatt de 3 - tre - etterfølgende år.

*§ 6.* ***Generalforsamling***

Huseierforeningen avholder ordinær generalforsamling hvert år i mars / april. Generalforsamlingen kalles inn med minst 14 - fjorten - dagers varsel. For å sette generalforsamlingen, kreves det at det kan avgis **minst 10 gyldige stemmer**. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Styret plikter å ta en sak med i innkallingen dersom den er mottatt **1 - en - måned før** generalforsamlingen holdes.

**På generalforsamlingen skal behandles:**

1. Konstituering
2. Beretning
3. Eventuell godkjenning av ny revisor
4. Regnskapet
5. Innkomne saker
6. Valg av styre. For å bli valgt kreves minst halvparten av de avgitte stemmer

Ved stemmelikhet avholdes loddtrekning.

Dersom den innkalte generalforsamlingen ikke kan avholdes på grunn av for dårlig fremmøte, kan styret velge om det skal innkalles til ny generalforsamling eller om sakene avgjøres ved uravstemning.

I særlige tilfeller kan styret kalle sammen til ekstraordinær generalforsamling - men det kan også i stedet velge en uravstemning. Styret kan også velge å la uravstemningen avgjøre de saker som etter § § 4, 5 og 6 er tillagt generalforsamlingen.

*§ 7.* ***Uravstemning***

Ved uravstemning skal det settes opp klare ja / nei alternativer til avstemning. Ved styrevalg skal det foreligge forslag på minst 3 - tre - personer.

Det skal gå minst 5 - fem - dager fra avstemningsskriv er delt ut og til innleveringsfristen går ut. I avstemningsskrivet skal det opplyses når og hvor opptellingen skal finne sted. Alle medlemmer har rett til å være tilstede ved opptellingen og kontrollere den.

Ved uravstemning avgjøres alle saker, også valg, med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avholdes loddtrekning.

Uravstemning om en sak skal avholdes dersom minst 20 - tyve - medlemmer krever det. Det gjelder også selv om styret allerede har gjort et vedtak i saken. Dersom det er mulig, skal styret rette seg etter avstemningsresultatet.

*§ 8.* ***Endring av vedtektene***

Disse vedtektene kan bare endres med ¾-dels flertall på generalforsamling eller i uravstemning. § 8 kan ikke endres.

Huseierforeningen kan bare oppløses ved at minst ¾-deler av medlemmene skriftlig krever det. Underskriftene skal dateres. Det må i tid ikke være mer enn en måned mellom første og siste underskrift.

Straks det foreligger et slikt oppløsningsvedtak, innkalles det til generalforsamling for valg av oppløsningsstyre.

*§ 9.* ***Overgangsregler***

Frem til alle skjøter er overdratt de 71 andelshaverne, gjelder det særlige overgangsregler. Borettslagets avviklingsstyre representerer da alle gjenværende andelshaverne med tilsvarende antall stemmer.

# PLANRAPPORT

Nesodden kommune
**Adresse:** Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
**Telefon:** 66 96 43 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3212 | **Gårdsnr.** | 4 | **Bruksnr.** | 535 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Bregneveien 19, 1452 NESODDTANGEN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KP2021 |
| **Navn** | Kommuneplan 2022–2046 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.12.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 481 m$^2$<br>**Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende<br>**Områdenavn** KBA |
| | **Delareal** 481 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H810_11<br>**KPGjennomføring** Krav om felles planlegging |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 19850044 |
| **Navn** | SKOGEN II |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.06.1985 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1051/19850044_Bestemmelser1.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 481 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** I |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|---|---|
| **Id** | 20240237 |
| **Navn** | Detaljregulering for utvidelse av Tangen Senter |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

# OMRÅDEANALYSE, UTVALG

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-4/535, Bregneveien 19, 1452 NESODDTANGEN

## Risiko

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 24.02.2025 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

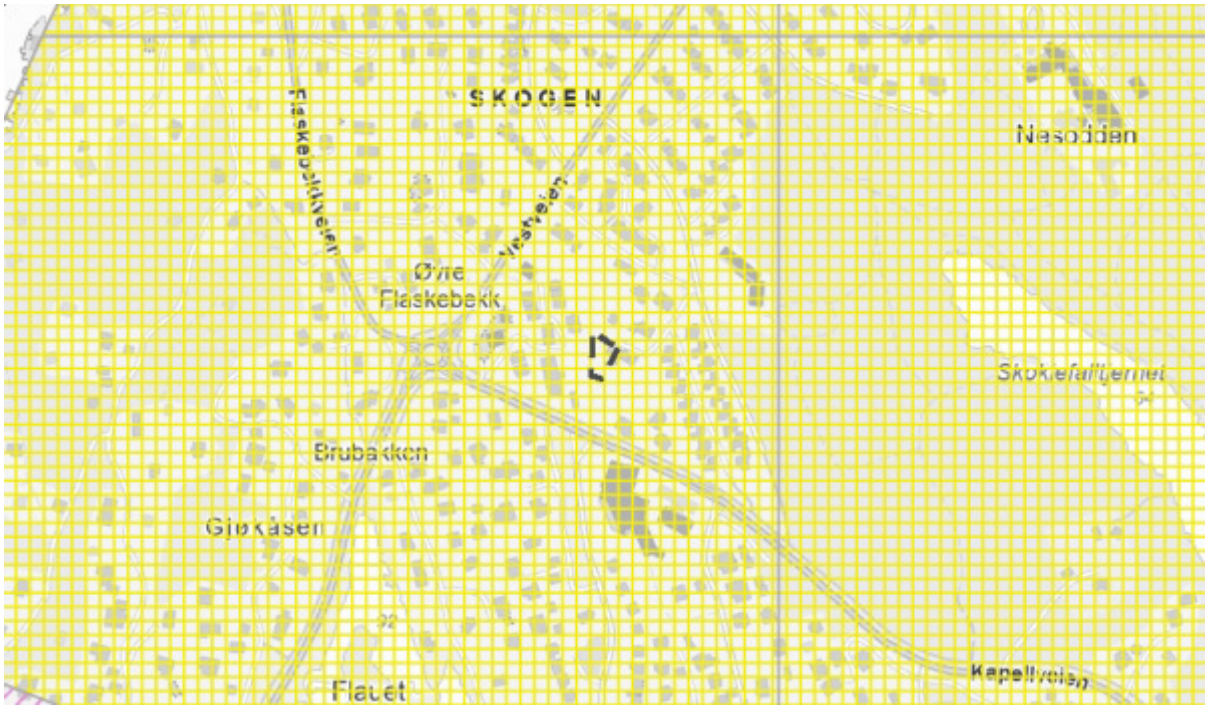
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 11.03.2024 | Ikke funnet | 0.35 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 17.02.2025 | Ikke funnet | 0.42 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 11.03.2024 | Ikke funnet | 0.45 km |
| Flomfaresoner | 17.02.2025 | Ikke funnet | 0.16 km |
| Forurenset grunn | 21.02.2025 | Ikke funnet | 0.5 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 24.02.2025 | Ikke funnet | 0.34 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 24.02.2025 | Ikke funnet | 0.28 km |
| Kvikkleire | 17.02.2025 | Ikke funnet | 0.76 km |
| Skredfaresoner | 17.02.2025 | Ikke funnet | 68.4 km |
| Stormflo | 01.03.2025 | Ikke funnet | 0.5 km |
| Støysoner | 24.02.2025 | Ikke funnet | 0.01 km |

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

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 24.02.2025 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

## Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# SERVITUTT TIL SO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/11015/5
Uthentet 2025-03-07 12:58


Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 føøblanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
24.09.86 11015
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

# Skjøte [1]

**EIENDOMMEN(E)**

| Registernummer [2] | Kommune |
|---|---|
| GNR. 4 - BNR. 535 | NESODDEN |

**OVERDRAS FRA**

| Navn | Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr |
|---|---|
| SKOGEN II BORETTSLAG U.A. | |

**TIL**

| Navn | Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr |
|---|---|
| PER PEDERSEN<br>BREGNEVEIEN 3<br>1450 NESODDTANGEN | 30 12 47 [redacted] |

KJØPESUMMEN KR. 238.086,00 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Pkt. 1: Ved nødvendig vedlikehold av egen bolig, forutsettes et medlem av Huseierforeningen å ha rett til rimelig bruk av naboeiendommen.

Pkt. 2: For områder som i reguleringsplanen er betegnet "felles avkjørsel/parkering/felles uteareal" - gjelder:

2.1. - Hver eiendom har alene bruksrett til den andel av fellesareal som ligger rett ut for hus/leilighet. Denne avgrenses normalt av tomtegrense - forlengelse av tomtegrense - grense mot offentlig vei - eller grense for regulert område.

2.2. - Fri ferdsel fra andel av fellesareal definert i pkt. 2.1, skal foregå uhindret over nabos/-naboers tilsvarende område fram til offentlig vei.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Nesoddtangen — Sted
25. august 1986 — Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Anne Lovstad
Vitneunderskrift

Gro Løge
Vitneunderskrift

ANNE LØVSTAD
Gjentas med blokkbokstaver

GRO LØGE
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

# REGULERINGS-PLANFORSLAG

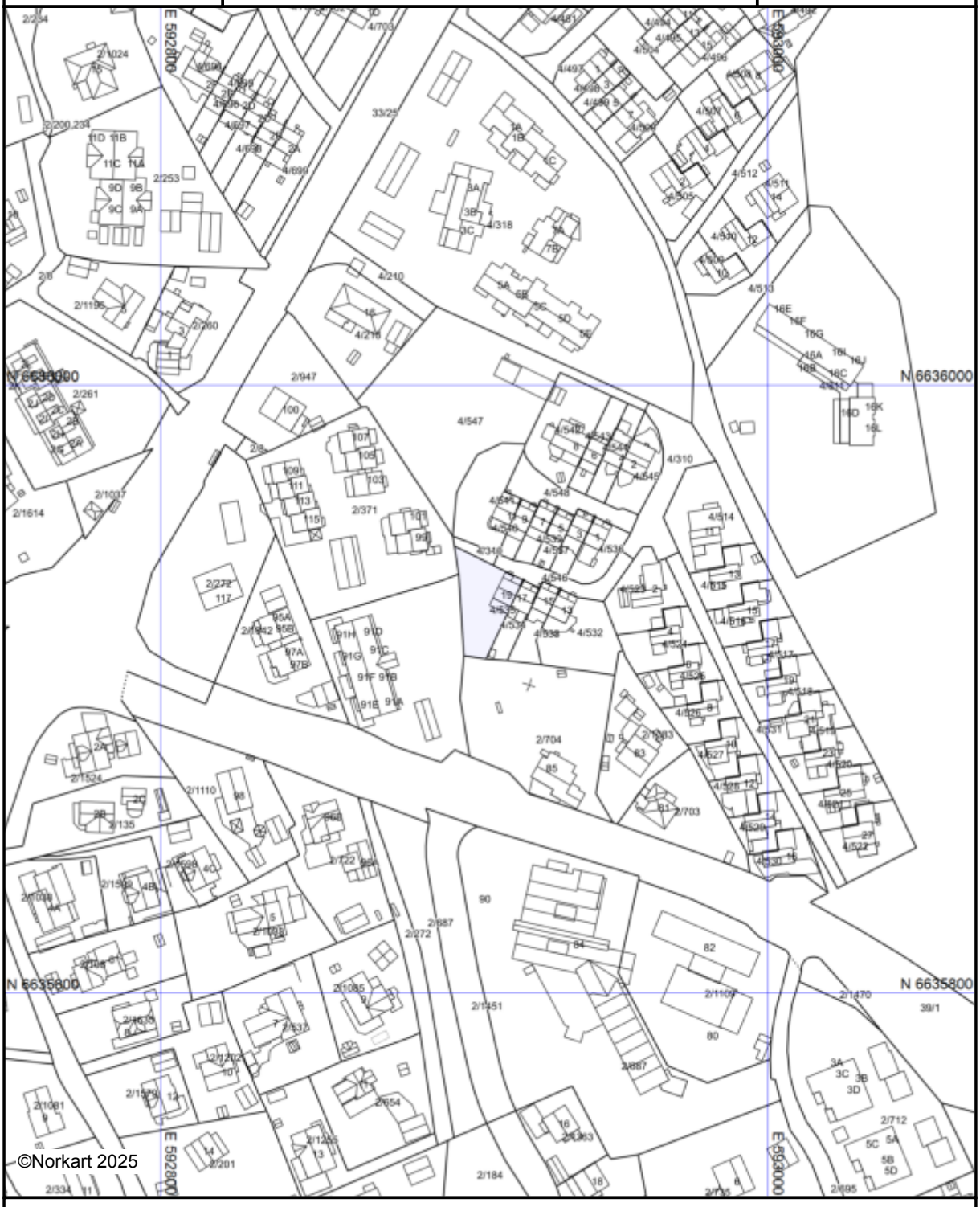
Nesodden kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/535
Adresse: Bregneveien 19
Utskriftsdato: 07.03.2025
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**

NABOLAGSPROFIL_KVADRAT.PDF

# Bregneveien 19

Nabolaget Nesoddtangen sentrum/Skogen - vurdert av 21 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nesoddtangen skole (1-7 kl.)<br>584 elever, 28 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1...<br>294 elever, 25 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Berger skole (1-7 kl.)<br>379 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>294 elever, 23 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Nesodden videregående skole<br>750 elever | 20 min<br>1.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Flaskebekkrysset<br>Linje 565, 570, 575 | 5 min<br>0.3 km |
| Ås stasjon<br>Linje RE20, R21, R23x | 35 min<br>29.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 16 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kongleveien barnehage (1-5 år)<br>125 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Heia barnehage (1-5 år)<br>146 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Oksval barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 14 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Flaskebekk | 5 min |
| Meny Tangen | 9 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Tangen Senter | 9 min |
| Apotek 1 Nesodden | 5 min |
| Nesodden Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nesoddtangen skole ballbinge | 9 min |
| Tangen idrettsanlegg | 9 min |
| Energihuset Treningssenter | 26 min |
| Orange Studio | 19 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

—

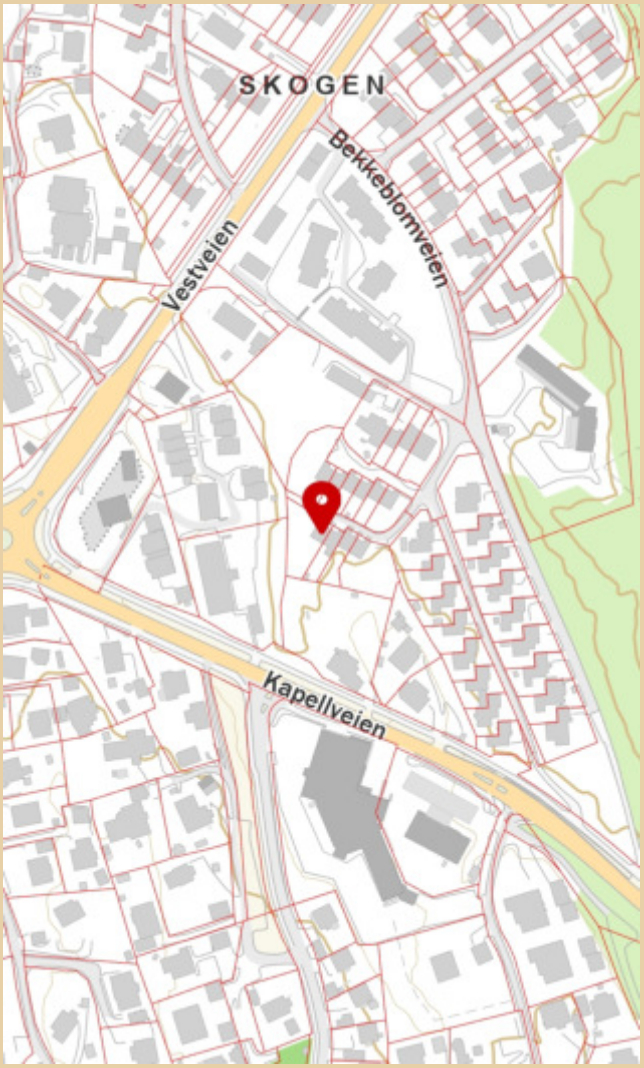
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil




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 2025

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

# BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Bregneveien 19
Gnr. 4 Bnr. 535 i Nesodden kommune

**Oppdragsnummer:**
6-25-0141


**Meglerforetak:** Park Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Anne Naper
**Telefon / Mobil:** 22 59 50 10 / 95 27 60 07
**E-post:** anne.naper@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

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

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

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater