PRIVATMEGLEREN
PARK

KONVALLVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Konvallveien 13 , 1456 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 988

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18553-1493 **Referansenummer:** MG1068

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Slæperud

TAKSTMANNEN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmannen AS

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

Rapportansvarlig



Erik Slæperud

erik@takstm.no

932 18 553

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 1-plan beliggende bygningens 2. etasje. Trappeadkomst. Utgang fra stue til sydvendt balkong. Tilhørende 3 boder i kjelleretasje.

Bygningen er oppført i 1956 og leiligheten har vært i andelseiers eie siden 2023. Leiligheten er gjennomgående med syd vendt balkong med normalt gode sol og lysforhold. Leiligheten fremstår som lys og trivelig og med god standard. Boligen har bad og kjøkken oppusset i 2018. Vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereder fra 2018, og det elektriske anlegget er delvis oppgradert i perioden 2018–2023 med nytt sikringsskap og dokumenterte arbeider. Vinduer i leiligheten (ikke bad og kjeller) er oppgradert i perioden 2019–2025, og terrassedør er fra 2025. Det er lagt nye gulv og utført malerarbeider i perioden 2023–2025. Borettslaget har utført kontroll av taktekking i 2024 og malt fasader i perioden 2023–2025. Merk at bygningen er fra 1956 med ytterkledning, drenering mm. fra byggeåret. Taktekking er fra ca. 1980 tallet. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader ol.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

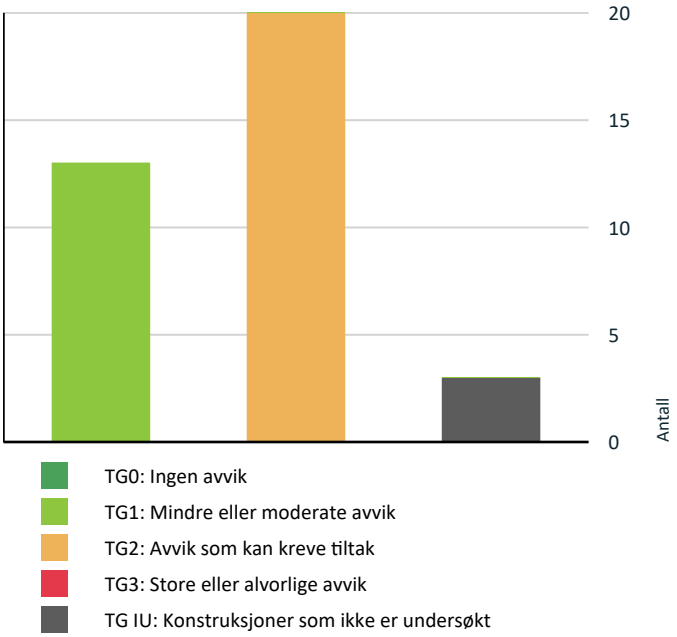
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilsendte tegninger fra Nesodden kommune inneholder ikke plantegninger av kjelleretasje og 2. etasje og det er dermed ikke kontrollert om innholdet av disse etasjene er iht. det som er byggemeldt og godkjente av Nesodden Kommune. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det bemerkes at bruken av arealer i kjeller etg. ikke er byggemeldt Nesodden Kommune. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag. iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt ivaretatt av andelseiere.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter. Taktekking fra ca. 1980 tallet.
Taktekking ble vasket og det ble byttet defekte takstein på hele borettslaget i 2024.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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, og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG er vurdert utifra normal forventet brukstid.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Eldre taktekking har passert mer en 50% av sin brukstid.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert sønfangere å taket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å etablere snøfangere på taket.


Det anbefales å etablere snøfangere på taket.


Kontrollert bortledning av overvann anbefales etablert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel fra byggeåret.
Hele borettslaget har blitt malt utvendig i perioden 2023, 2024 og 2025. Denne bygningen ble malt sommeren 2023. Arbeider ble utført av Martin Maler AS.

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

Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Yttervegger er etterisolert med innsprøytet isolasjon. Omfanget av etterisoleringen kan ikke stadfestes med sikkerhet. Ytterkledning er tidligere behandlet utvendig med linoljemaling noe som medfører til en kjemisk reaksjon og luftbobler i overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ytterkledning med linoljemaling utbedres som oftest med å bytte kledning.
Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge ytterkledningens brukstid.

Tilstandsrapport



Luftsbobler i overflater indikerer tidligere bruk av linoljemaling.



Ytterkledningen er ikke luftet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av type saltak, sperrekonstruksjon. Råloft/kaldtloft luftet via raftet. Adkomst via nedfellbarstige ifra felles trapperom. Åpent areal hvor seksjonseier disponerer del.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang.

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

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass 2019 og 2025.
Vinduer på soverom ble byttet i 2019 utført av Tømrermester Kristiansen.
3 vinduer i stue ble byttet i februar/mars 2025 utført av Byggmester Grønvold AS.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 2 Vinduer - 2

Vindu på bad i tre med isolerglass fra 1980.
Vinduer i tilhørende boder kjelleretasje i koblet utførelse fra byggeåret.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har oppnådd mer en 50% av forventet brukstid.
Vindu er noe værslitte og har behov for vedlikehold. Merk at det frarådes vindu i våtsonen på et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan forventes utskiftning i nærmere fremtid. Vinduet må beskyttes ved bruk av dusj. Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør i finert utførelse fra ca. 1970-80 tallet. Sikkerhetslås.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merk at ytterdøren har passert mer en 50% a sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av døren anbefales for å forlenge ytterdørens alder.



TG 1 Terrassedør

Terrassedør med isolerglass fra februar/mars 2025.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvendt trebalkong på ca. 6m². Rekkverk i tre høyde ca. 87cm. Vindskjerm i glass på toppen av deler av rekkverk.
Balkong fra byggeåret.
Eier pusset og og beiset gulv i 2024. Rekkverk ble malt samtidig som bygningen i 2023.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Noe råteskader nederste del av rekkverk mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Stedvise utskiftninger av rekkverksbord må påregnes.
Konsekvens: Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid ikke vil opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



Noe råte avdekket nedre del av rekkverksbord.



Eldre tettesjikt og utskifting må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til disponibelt uteareal mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har behov for oppgradering/ vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge trappens brukstid.



TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong. Bygning er oppført i tre med yttervegger i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere i tre. Takkonstruksjon av type saltak tekket med betongtakstein. Overbygget felles inngangsparti.
Merk at bygningen ikke er brann eller lydklassifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv er overflatebehandlet med laminat.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malt panel, malt tapet.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte takplater, malte flater.
Overflater ble sist overflatebehandlet 2023/25.

Laminatgulv er lagt over gammel parkett i stue + hovedsoverom (merk ikke avrettet underlaget) ved overtakelse i september 2023. Arbeider ble utført i egenregi av eier.

I februar/mars 2025 be gu9lv i entre/gang revet, kjøkken og de 2 mindre soverommene, det ble lagt avrettingsmasse, og nye laminatgulv.
Arbveider ble utført av Byggmester Grønvold AS.

Malt stue samt alle 3 soverom i 2023. Utført i egenregi av eier.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene.
Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøvekontroll, som regel i hovedrom, som for eksempel stue eller soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

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.

Det ble foretatt nivellering av gulv i stue, hvor det ble målt et helningsavvik på ca. 15-20mm.
Eier påviste noe svikt i gulv ved peis. Årsak er ujevnt underlag i dette området.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn med glassplate på gulv plassert i stue fra byggeåret. Teglsteinspipe med sotluke fra byggeåret plassert i fellesareal kjelleretasje.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.
Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.





Sotluke i kjelleretasje, pipe fra byggeåret.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjelleretasje med grunnmur under terreng. Tilhørende 3 boder i bygningens kjelleretasje. Rommene benyttes til bod med opplegg for vaskemaskin, trimmrom og bod.

Erfaringsmessig ansees rom under terreng som en fuktutsatt risikokonstruksjon. Arealene ligger i forbindelse med og adkomst fra borettslaget felles arealer.

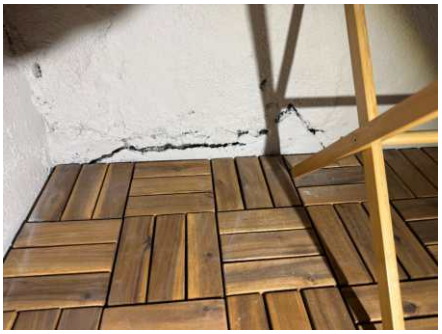
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe saltutsalg nedre del av vegg ut mot terreng i treningsrom ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Riss i mur og noe saltutslag i rom innredet til treningsrom nedre del av grunnmuren i dette området ble observert.



Sprekk i mur i grovvaskerom nedre del.

TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til boligen via felles trapp. Trappen er belagt med belegg i inntrinn. Felles trapp fra byggeåret.
Adkomst til felles kaldtloft med nedfellbartrapp ifra felles trapperom. Trappen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trapper fremstår med moderniseringsbehov.

Tilstandsrapport



Felles trappeoppgang ved adkomst.



Felles nedfellbartrapp til kaldtloft.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse.
Dører med glass og sprosser mellom stue og soverom samt stue og gang.
Dørene er byttet, men nøyaktig alder er ikke kjent.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG IU Andre innvendige forhold

- Garderobeskap på begge soverom.
- Kabel-TV/internett fra Telia.
- Utelys.
- Plisse og rullgardiner.
- Diverse belysning og panelovner. Adax panelovner i stue + hovedsoverom etablert ved overtakelse i september 2023.
- Alarmsystem for brann fra 2025 installert via SFTY Alarm.
- Brannslokningsapparat.
- Manuell markise mot syd.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

TG IU Andre innvendige forhold - 2

Tilhørende bod ca. 11m², bod med opplegg for vaskemaskin ca. 5m² og trimrom ca. 5m². Adkomst til arealene er via felles kjelleretasje.
Mye løsøre i bod.
TG er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



Bod med opplegg for vaskemaskin.



Bod innredet til trimrom.



Bod med fastmonterte hyller og benk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad wc fra 2018 utført av Komplett Rørservice AS og Rørservice Thor Arnesen.
Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt. Downlights i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det ble observert noen løse fuger over toalett og i våtsonen. Årsaken kan ikke stadfestes med sikkerhet, men kan ha noe med kvaliteten på fugemassen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens fuger må event. stedvis fornyes.



Vindu i en våtsone frarådes.



Stedvise løse porøse fuger.



Stedvise løse porøse fuger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 25mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig membranmansjett klemt med klemring.



Ikke mulig å verifisere om det er membranoppkant ved dørterskel. Dette krever at lister demonteres.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, overskap med speil, lys, badekar og vegghengt toalett.
Sanitærutstyr og innredning fra 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte fra 2018. Merk at fuktstyrte vifte er ikke funksjonstestet av undertegnede. TG er gitt forutsatt et vifte er i funksjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra Ikea er utstyrt med hvit glatt kjøkkeninnredning, heltre benkeplate, plater over benk, utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Lys under overskap. Komfyrvakt og lekkasjestopper.
Kjøkkeninnredning fra 2018 utført av Handyman PEHH. Hvitevarer er fra 2018.
Benkeplate nyslipt og behandlet i 2026.
Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av type fra kobber/plast rør i rør system.
Fordelerskap for vannrør plassert på vegg bak integrert oppvaskmaskin og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod. Felles vannmåler i borettslaget.
Vannrør i boligen er opplyst å være fra 2018.
Utekran er tilgjengelig til høyere ved hovedinngangen. Frostfri utekran av ukjent alder.
Utstyret er ikke funksjonstestet .
Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Noe redusert vannmengde ved åpning av 2 kraner samtidig.
Merk at fordelerskap er plassert bak integrert oppvaskmaskin og ble ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at fordelerskap er lett tilgjengelig for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Dren til fordelerskap plassert bak oppvaskmaskin på kjøkken.



Utekran observert mot nord.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.
Stakeluke er plassert i kjeller.
Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra 2018.
Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid og på leilighetens røranlegg. Erfaringsmessig er rørstammer borettslaget felles ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.

Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.

Undertegnede har ikke foretatt måling av luftgjennomstrømningen, men merk at god ventilasjon er viktig for inneklimaet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke etablert ventil i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av type Høiax på 190 liter, 1950 watt plassert i bod i kjelleretasje. Varmtvannsbereder er fra 2018.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Tilstandsrapport





TG IU Andre installasjoner

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles oppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.
El-anlegg i boligen er oppl. å være hovedsakelig fra byggeåret, 2018, 2019, 2021, 2022 og 2023.
Vedlikehold/utskiftning fra salgsoppgave:
- Det elektriske på badet i fbm. renovering i 2018 ble utført av Bolig og Bygg Elektro AS.
- Nytt sikringsskap med automatsikringer og 3 nye kurser til oppvaskmaskin, vaskemaskin og varmtvannsbereder ved Bolig og Bygg elektro AS i 2018.
- Nytt elektrisk ifbm oppussing av kjøkken inkludert komfyrvakt ved Elektroidé Drøbak as i 2018.
- Nytt elektrisk ifbm med omgjøring fra 1 til 2 soverom i 2019 ved Nye Elektropartner as . Problemer med komfyr som slo seg av i 2021, rettet av Nye Elektropartner.
- Tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn i 2022 hvor det ble oppdaget diverse avvik, dette ble rettet av Nye Elektropartner og saken er avsluttet.
- Tilsyn og rett innstilling av vifte på bad samt montering av ny lampe i gangen i 2023 ved Din Elektropartner.
- Ås Elektriske (via Lars Bøhlerengen) gjennomførte installasjon av EL-bil lader. Strømkabel fra ladeboks går opp kledningen mot loft, over loftsgulv og ned i sikringsskap.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det foreligger dokumentasjon på el-arbeider utført i nyere tid. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets brukstid.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det skal ikke settes tilstandsgrad (TG) på el-anlegg om det ikke blir funnet avvik, da 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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og 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.



Eldre bryter.







Åpne ledninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret. Erfaringsmessig ble det brukt påsmurt gudrong som utvendig tetsjikt ute at dette kan stadfeste med sikkerhet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe saltutsalag ble observert nedre del av vegg i bod innredet til trimrom.
Det ble ikke observert synlig grunnursplast utvendig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

Drenering rundt bygningen er borettslaget felles ansvar og anliggende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk observert nedre del av grunnmur i tilhørende bod med opplegg for vaskemaskin. Riss i mur observert i bod innredet til trimrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.


Sprekk i mur nedre del i bod.


Riss i mur under vindu

TG 2 Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot nord.
Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Flatt terreng mot bygningen grunnmur.



Overvann anbefales føres kontrollert vekk i fra grunnmuren for å ikke merbelaste drenssystemet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. Merk at eldre rørstammer kan ha avleiringer etter bruk. I ytterste konsekvens kan dette gi dårlig avrenning/blokkeringer el. For å finne utav status/innvendig tilstand kan man utføre en kamerainspeksjon.
TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

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

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



Stakeluke for avløp er plassert i bod.



Stoppekran for vann og 1. etg. og 2. etg. er plassert i bod.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Under dette elementet skal det påpekes det som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Rekkverkshøyde i felles trapp ble målt til ca. 83cm (krav 90cm), fri høye i trapp ned til kjelleretasje ble målt til 1,70m (krav 2,0m). Det er ikke montert håndløpere i trappeløp 1. etg. og 2. etg. og det er ikke montert rekkverk i trapp kjelleretasje.

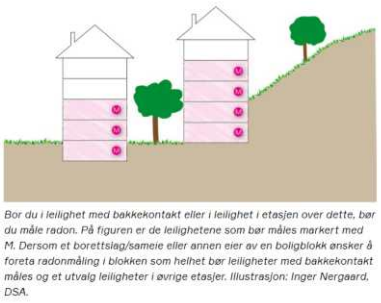
Avvik branncelleinndeling, bygningen er bygget etter et annet regelverket som er forskjellig en dagens regelverk. Det er avvik branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift. Dette må event. kartlegges ytterligere.

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav på 1,0m.

Bygningen ligger innenfor det som defineres som gul og rød støysone.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det anbefales sikringstiltak i trapper med rekkverk og håndløpere samt på balkong.



Bor du i leilighet med bakkekontakt eller i leilighet i etasjen over dette, bør du måle radon. På figuren er de leilighetene som bør måles markert med M. Dersom et borettslag/sameie eller annen eier av en boligblokk ønsker å foreta radonmåling i blokken som helhet bør leiligheter med bakkekontakt måles og et utvalg leiligheter i øvrige etasjer. Illustrasjon: Inger Nergaard, DSA.

Illustrasjon Ingen Nergaard.



Rekkverk er under 90 cm og det er ikke etablert håndløpere.



Rekkverk er ikke etablert og lav fri høyde under 2,0m.



Ingen branncelleinndeling.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Lagringsmuligheter.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er enkelt fundamentert og fremstår med større skjevheter og vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Bygningen er enkelt fundamentert rett på grunn. Av type byggesett, oppført i maskinlaftet tre. Saltak tekket med takpapp. Tregulv. 2-fløyet ytterlem i malt tre.
Utsatte takavslutninger og det anbefales å etablere takrenner og beslag for beskyttelse av ytterkantene av tretaket.
Taktekkingen er mosegrodd og det ble observert indikasjoner på vanninntregninger innvendig i bygningen overgang tak vegg. Tiltak anbefales.
Det er større skjevheter i bygningen.
Bygningen fremstår med utbedring og vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

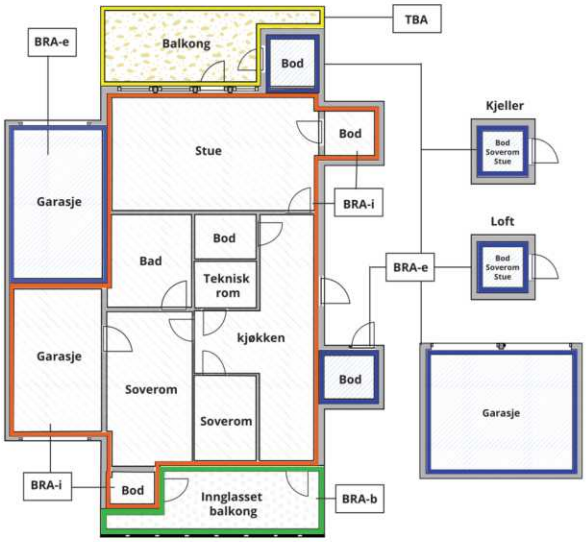
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje		21		21	
2. etasje	66			66	6
Kaldtloft					
SUM	**66**	**21**			**6**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjelleretasje		Bod 1, bod 2 m/ opplegg for vaskemaskin., bod 3 (trimrom)	
2. etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue		
Kaldtloft			

Kommentar

Kjelleretasje. Takhøyde ble målt til ca. 2,08m. Tilhørende bod ca. 11m², bod med opplegg for vaskemaskin ca. 5m² og trimrom ca. 5m².
Adkomst til arealene er via felles kjelleretasje.
2. etg. Takhøyde ble målt til ca. 2,27-2,34m.
Adkomst til felles kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige ifra felles trapperom. Takhøyde målt til ca. 1,88m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er balkong som er oppgitt i ca. areal.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tilsendte tegninger fra Nesodden kommune inneholder ikke plantegninger av kjelleretasje og 2. etasje og det er dermed ikke kontrollert om innholdet av disse etasjene er iht. det som er byggemeldt og godkjente av Nesodden Kommune. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det bemerkes at bruken av arealer i kjeller etg. ikke er byggemeldt Nesodden Kommune. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les mer på bygningselementer.

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er mønt tak innvendig i bygningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Signe Ersland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	988		0	22682.6 m²	Felles eiet tomteareal iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Konvallveien 13, 1456 Nesoddtangen

Hjemmelshaver

Tangen III Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
16/TANGEN III BORETTSLAG	951658324	16	Bolibyggelaget USBL Tlf: 22983800	Folstad Jonas 1/2, Ersland Signe 1/2

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
16	16 342	*31.12.2025*	160 892	*28.01.2026*

Kommentar

Andel formue og gjeld iht. forr. fører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Regnskap for 2025 er ikke ferdigstilt ved befaringsstidspunktet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget er beliggende i et etablert og sentralt boområde på Nesoddtangen i Nesodden kommune. Leiligheten er beliggende sydvendt med gode sol og lysforhold. Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt Tangen sentrum med forretninger og servicetilbud. Kort vei til Tangen Brygge med båtforbindelse til Aker Brygge/Lysaker. Nærhet til tur-/rekreasjonsområder i Nesoddmarka, samt badeplasser i nærområdet.

Adkomstvei

Kommunal asfaltert adkomstvei. Interne asfalterte veier på borettslagets eiendom.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Regulert område for boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Plannavn: FV 157 Flaskebekk - Granholt. ID: 20110164. Pr. 03.02.2016. Feltbetegnelse BK14 iht. kommunekart.com.
Midlertidig bygge og anleggsområde. Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK17. Felt BK1 til BK17 omfatter områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelse og andre bestemmelser fremgår av de vedtatte og tilgrensende reguleringsplanene.
Det anbefales å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Borettslagets eiendom er på 22 682,6m². Disponibel del av brl. eiendom mot nord som er delvis inngjerdet hage, opparbeidet med plen og beplantninger, og frittliggende enkel redskapsbod. Andelseier disponerer en biloppstillingsplass ved adkomst. Vanlig gateparkering etter stedets bestemmelser. Utlysning og fordeling av garasje som ønskes solgt, skjer gjennom borettslagets styre. Dersom flere borettshavere ønsker å kjøpe, følges ansiennitetsprinsippet i borettslaget. Felles lekeplass samt noen gjesteparkeringsplasser på brl. eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Oppl. for brl. iht. tidl. erfaring:
- Frittstående brl. bestående av totalt 52 andeler.
- Brl. er ikke tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre en risiko for økte felleskostnader som følge av andres mislighold.
- Brl. har legalpant for sitt krav mot andelshaveren for felleskostnader og andre krav fra lagforholdet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 950 000	2023	Oppl. iht. eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP587394	Fullverdi		

Kommentar
Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	02.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Kartportal Nesodden			Innhentet		Nei
Oppl. eier.			Innhentet		Nei
Utfylt egenerklæringskjema	01.02.2026		Fremvist		Nei
Energiattest	04.02.2026	Energikarakter F.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MG1068

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Folstad	Signe Ersland

Gateadresse
Konvallveien 13

Poststed	Postnr
NESODDTANGEN	1456

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: HELP Forsikring

Polise/avtalenr.: 2023A1017010 AA

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260040

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av baderom, gjort av tidligere eier i 2018.

Arbeid utført av: Komplett Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smøremembran med tekniks godkjenning på alle vegger. Lagt etter leverandørens anvisning.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter ekstremværet Amy ,høsten 2025, fikk leiligheten under oss vann fra taket/vinduet inn. Vannet kom fra østveggen som da er vendt mot parkeringsplassen til leiligheten. Styre ble kontaktet og Wilson Eiendom utbedret skaden. Deler av utvendig kledning ble byttet ut, samt isoleringen på innsiden. Det var ikke funnet noe tegn til innvendig lekkasje, men noe regnvann hadde trengt gjennom grunnet små sprekker i gammel kledning. Reparasjon ble utbedret av Wilson Eiendom og ingen videre tiltak ble gjort.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjev parkett i hele leiligheten ved innflytting i september 2023. Vi har lagt nytt laminatgulv over gammel parkett i stue + hovedsoverom. Mars 2025 rev vi opp gulv i gang, kjøkken og 2 andre soverom, avrettet hele gulvet med avrettingsmasse og la nytt laminatgulv over.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ås Elektriske (via Lars Bøhlerengen) gjennomførte installasjon av EL-bil lader. Strømkabel fra ladeboks går opp kledningen mot loft, over loftsgulv og ned i sikringsskap.

Arbeid utført av: Ås Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, utført av Ås Elektriske AS

Document reference: 6260040

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260040

Tilleggskommentar

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: 6260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Folstad	288f3ecb9636f047b8933a8664ab6b464ed8fb7b	01.02.2026 13:29:51 UTC	Signer authenticated by One time code

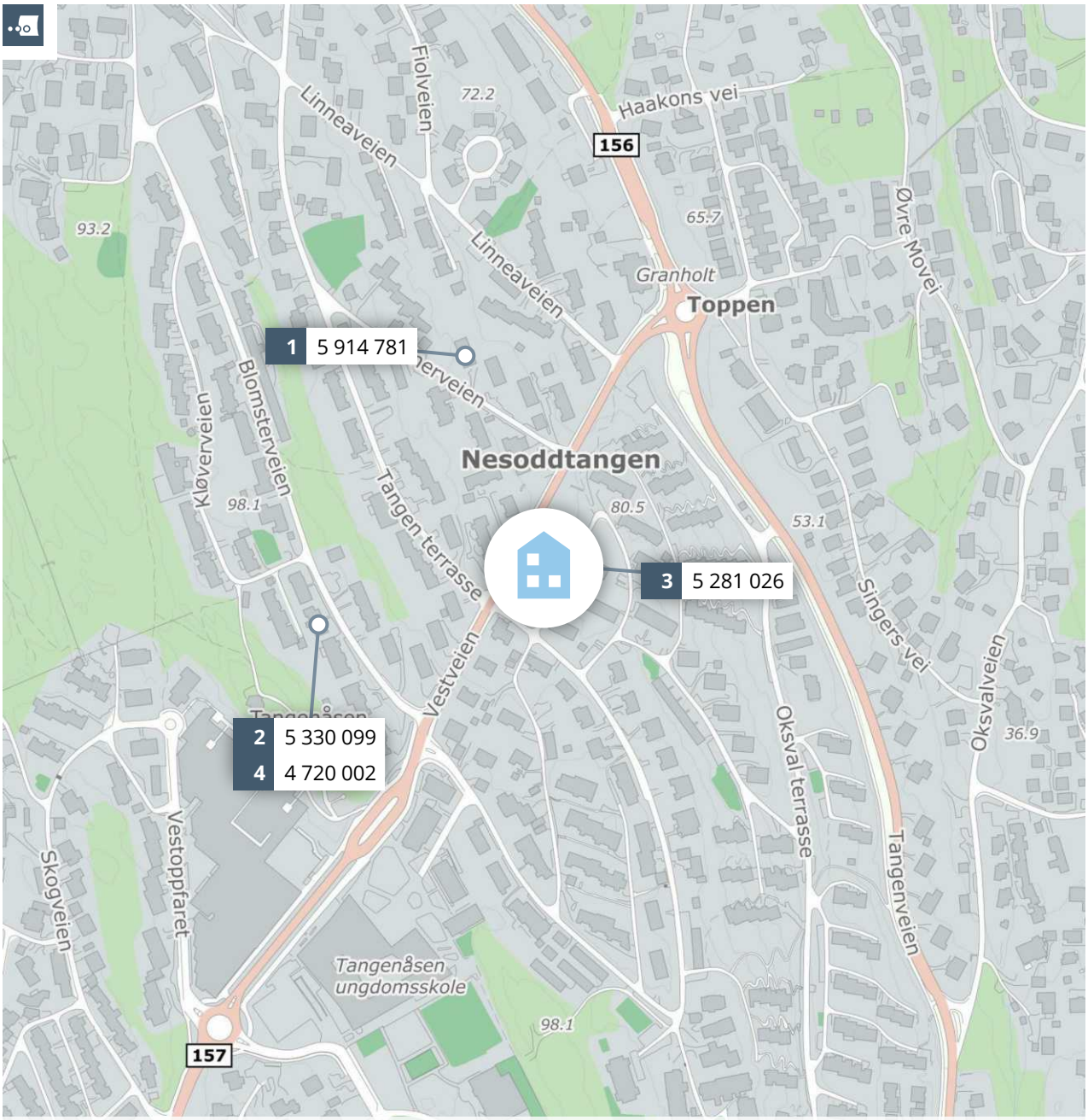
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Signe Ersland	b58f13f7c30a5a9ccb73d5ea1a0adc3dce4b7ffb	01.02.2026 13:30:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260040

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

KONVALLVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 13.02.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Konvallveien 13, 1456 NESODDTANGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 2 BNR 988 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS OKSVAL

Verdivurdert til

5 400 000

160 892	5 560 892	84 242
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	25 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	5 130
Formue	16 342
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Enerveien 4 66 m² 1957 1. etg 2 sov				10.03.2025	4 990 000	**5 500 000**	414 781	5 914 781	**89 618**
2	Blomsterveien 17 66 m² 1954 2. etg 2 sov				24.06.2024	5 000 000	**5 050 000**	280 099	5 330 099	**80 759**
3	Konvallveien 4 66 m² 1956 2. etg 2 sov				13.08.2024	4 650 000	**5 150 000**	131 026	5 281 026	**80 016**
4	Blomsterveien 17 55 m² 1953 2. etg 1 sov				19.08.2024	4 600 000	**4 500 000**	220 002	4 720 002	**85 818**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

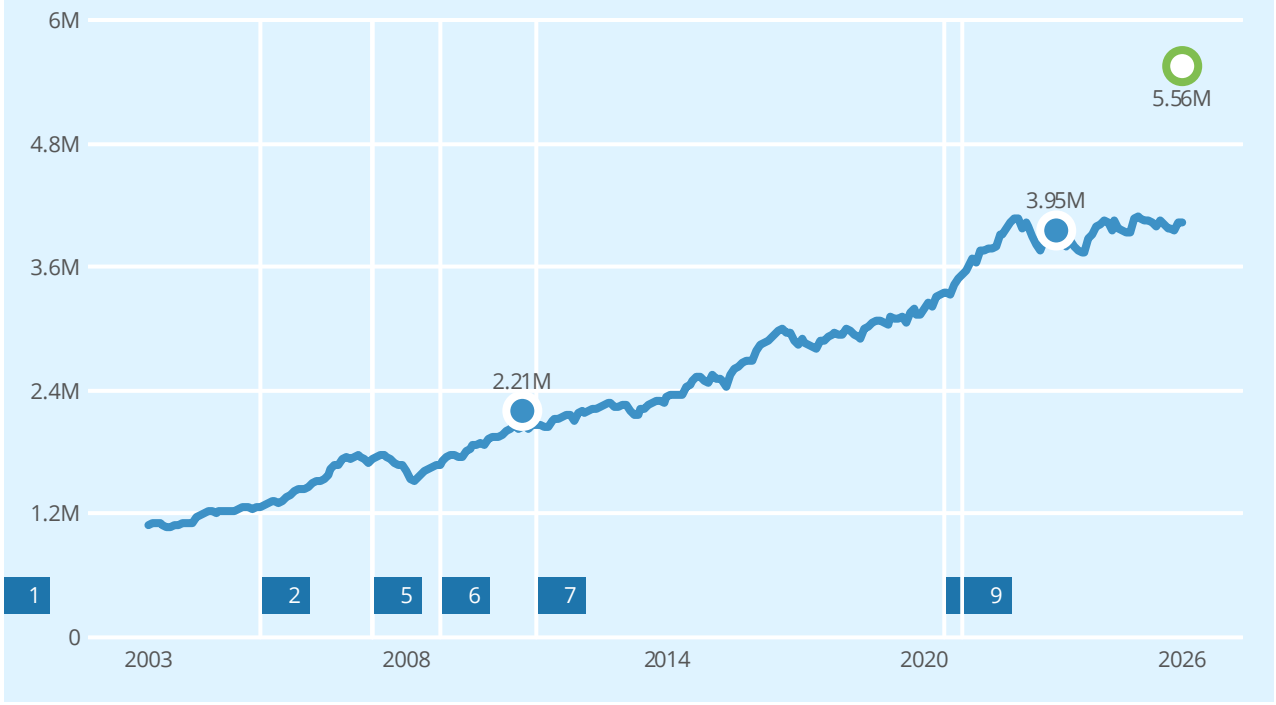
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

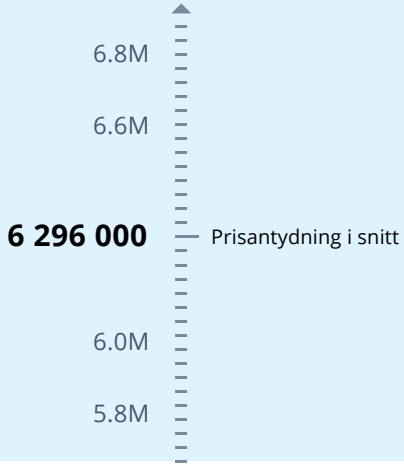
1 Tilbygg rekkehus
2 Påbygg rekkehus
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Tilbygg rekkehus
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.03.2023	18.04.2023	04.09.2023	4 100 000	3 950 000	0	3 950 000	10
04.05.2011	23.05.2011	29.08.2011	2 250 000	2 200 000	5 130	2 205 130	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 1456 NESODDTANGEN nå

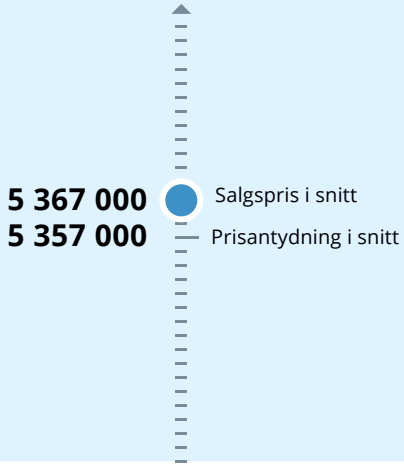
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i 1456 NESODDTANGEN siste 9 mnd

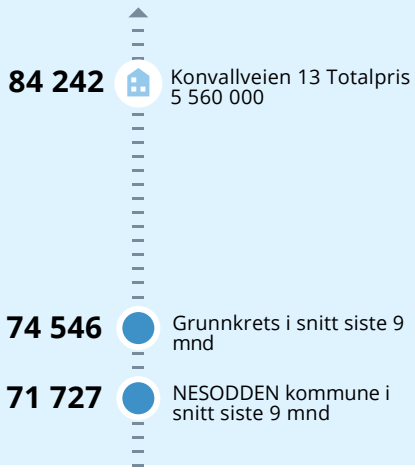
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Tangen III Borettslag	Vår ref.:	2303/16	Fødselsdato eier:	19.09.1996
Konvallveien 13	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	04.05.1992
1456 NESODDTANGEN	Eiere:	Jonas Folstad, Signe Ersland		
Organisasjonsnr: 951 658 324	Andelsnr:	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 130

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	438
	Renter felleslån	684
	Felleskostnader	3 303
Tilleggsytelser:	Kollektiv TV og Bredbånd	705

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	160 891	Gjeld siste årsoppg.:	160 891
Klient ajourf. lån:	8 464 757,06	Klient gj. s. årsoppg.:	8 464 757

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368609149, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 28.01.2026: 8 464 757

Andel av saldo: 160 892

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen
Adresse:	Ulnæsveien 7
Postnr/-sted:	1455 NORDRE FROGN
Telefon:	Mob.: 90880991
E-post:	tangen3borettslag@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	160 891	Andre inntekter:	1 240
Annen formue:	16 342	Utgifter:	8 997		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1956		
Gårds/bruksnr:	2/988		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22682.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587394

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm

Boligopplysninger:

Tangen III Borettslag	Vår ref.:	2303/16	Fødselsdato eier: 19.09.1996
Konvallveien 13	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 04.05.1992
1456 NESODDTANGEN	Eiere:	Jonas Folstad, Signe Ersland	
Organisasjonsnr: 951 658 324			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Frittstående borettslag

Garasje/parkering: 21 garasjer pluss oppstillingsplasser. Regler for garasjeanlegget KONTRAKT/RETNINGSLINJER FOR TANGEN III´s GARASJEANLEGG.
Vedtatt av garasjeeiere den 15.09.98

1. Anlegget består av 21 garasjer og er beliggende på borettslaget TANGEN III´s eiendom - gnr. 2, bnr. 1076.
Garasjeanlegget eies av de 21 garasjeeiere i fellesskap.

2. Garasjeanlegget i Tangen III ledes av styret i borettslaget, som velges på borettslagets generalforsamling.

3. Det er kun garasjeeiere som har stemmerett om nødvendig vedlikehold og forbedringer av anlegget, og det med simpelt flertall.
Garasjeeierne betaler kr. 50,- pr. mnd. via husleien, til drift og vedlikehold.

4. Kun borettshavere i Tangen III kan bli eier av garasjene. En borettshaver kan eie kun en garasje.

5. Utlysning og fordeling av garasje som ønskes solgt, skjer gjennom borettslagets styre. Dersom flere borettshavere ønsker å kjøpe, følges ansiennitetsprinsippet i borettslaget.
Disse regler gjelder også for eier av garasje som flytter fra borettslaget.
Dersom ingen i borettslaget er interessert i kjøp, plikter den som overtar leiligheten også å overta garasjen.
Borettslaget har ingen forpliktelse til å overta garasjen.

6. Ved salg av garasje skal samme multiplikator som for leiligheten legges til grunn for prisfastsettelsen. Basis: Opprinnelig pris kr. 7.165,- i 1968.

7. Garasjeeiere kan framleie sine garasjer uten nærmere godkjennelse fra garasjelagets styre.

8. Garasjeeiere er ansvarlig for garasjen - også ved framleie.

9. Garasjeanlegget er selvfinansierende slik at garasjeeierne dekker alle utgifter vedrørende anlegget, tomteleie og drift.

10. Det føres eget regnskap for garasjeanlegget. Dette gis som vedlegg til borettslagets årsregnskap.
:

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

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

Boligopplysninger:

Tangen III Borettslag	Vår ref.:	2303/16	Fødselsdato eier:	19.09.1996
Konvallveien 13	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	04.05.1992
1456 NESODDTANGEN	Eiere:	Jonas Folstad, Signe Ersland		
Organisasjonsnr: 951 658 324				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Tangen III Borettslag

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:30
View by Taste

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:30 - View by Taste

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nytt brannvarslingsanlegg

5.2 Ladeplaser til elbiler/endelig kompensasjon til berørte i forbindelse med utbygging av Tangenbakken

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av vaskeriansvarlig

6.5 Valg av lekeplasskomite

6.6 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Innleid leder kr 12.000 pr mnd (godkjent via kontrakt)

Styremedlemmer x 4 kr 8.750 pr år pr person

Vaskeriansvarlig kr 2.000 pr år

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 37000,- til øvrige styremedlemmer godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Nytt brannvarslingsanlegg

Styret innstiller på at det byttes til nytt brannvarslingsanlegg i borettslaget. Dagens system er gammelt. Det er mye feil på anlegger og vi får ikke noe serviceavtale med selskapet som har levert det gamle systemet. Styret har et ansvar for HMS i borettslaget og brann er en av de viktigste sakene. Styrets medlemmer vil bli personlig ansvarlig dersom vi ikke har ivaretatt vårt ansvar.

SFTY presenterer styret forslag til varslingsanlegget på årsmøtet. Det legges også frem over oversikt over priser og konkurerende systemer. Samme anlegg er installert i Tangen Vest Sameie med meget gode tilbakemeldinger.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner kjøp av nytt brannvarslingssystem for borettslaget.

5.2 Ladeplaser til elbiler/endelig kompensasjon til berørte i forbindelse med utbygging av Tangenbakken

Styret har jobbet med kartlegging av ladeplasser. Seniorplassen og utenfor Konvallveien 8 er lagt bort med hensyn till motstand i borettslaget og de som bor der. Det er utredet to alternativer; gjesteparkeringen og to plasser ved siden av lekeplassen. Styret faller ned på å anbefale at vi setter opp to ladeplasser ved gjesteparkeringen og vi oppretter to nye gjesteparkeringer ved siden av lekeplassen.

Utregning av kostnader for borettslaget ved å grave over vei ligger vedlagt.

Borettslaget er tildelt kr 150.000 fra Akershus fylkeskommune til ladeplasser. I tillegg skal Akershus Fylkeskommune opprette/bekoste seks parkeringsplasser for beboere som mister dette i forbindelse med veiutbygging i Tangenbakken. Et detaljert referat fra ekstraordinær generalforsamling ligger vedlagt. Viser for øvrig til protokoll som er sendt ut tidligere.

Curt i styret har hatt møter med de som er berørt av å miste hageareal. De har sammen foretatt kontrollmåling av tap av hageareal og vi har utregnet kompensasjon for dette. Endelig kompensasjon legges frem til orientering. Resten av kompensasjonen Borettslaget har fått av Akershus Fylkeskommune er gitt og fremkommer av oversikten. Oversikt over utbetalinger ligger vedlagt.

Og det påpekes at styret har hatt bistand av to advokater fra samme selskap under prosessen (Akershus fylkeskommune har dekket det meste av kostnadene).

Forslag til vedtak: Ladeplassene legges til gjesteparkeringen. Borettslaget tar kostnaden ved å grave fra stolpe til ellading. Ellading bekostes av Akerhus Fylkeskommune gjennom tidligere tildelt erstatning.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen
Styremedlem, Curt Rynning
Styremedlem, Kjerstin Falkum Løvik
Styremedlem, Jonas Folstad
Varamedlem, Vidar Ådnanes
Varamedlem med all tilgang, Line Tollefsen

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen foreslår fortsatt innleie og at Susanne Slaatsveen velges som leder for ett år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår følgende styremedlemmer:

Curt Rynning (#17b) (fram til 2027)

Monica Karlberg (#15) (fram til 2026*) erstatter Kjerstin F. Løvik som har trukket seg

Mari M. Halsøy (19A) (fram til 2027)

Jonas Folstad (#13) (fram til 2026) - Ikke på valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår følgende varamedlemmer:

Line Tollefs en (#9C) (fram til 2026) - Ikke på valg

Gøran Hoff Mikkelsen (#7a) (fram til 2027)

6.4 Valg av vaskeriansvarlig

Valgkomiteen foreslår følgende:

Britt Mortensrud for ett år

6.5 Valg av lekeplasskomite

Valgkomiteen foreslår følgende:

Michael Tangløkken (#3b) (fram til 2027)

Charlotte Haugland Hagen

Tone Klette Bøhler (#7d) (frem til 2027)

Vidar Ådnanes

6.6 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslår:

Phillip Biberg (#13) (frem til 2027)

Thomas Eid (#7b) (frem til 2026) - Ikke på valg

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 154 601**	**1 645 567**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-3 229 198	-5 394 400
Tilbakeføring av avskrivning	9 930	9 930
Kjøp / salg anleggsmidler	22 160	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 826 372	6 893 503
B. Årets endring disponible midler	**-1 370 736**	**1 509 034**
C. Disponible midler	**1 783 865**	**3 154 601**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 693 175	3 236 315
Kortsiktig gjeld	-909 311	-81 714
C. Disponible midler	**1 783 865**	**3 154 601**

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

Resultatregnskap 2024 Tangen Ill Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 192 388	1 784 400	2 146 000	3 163 100
Sum leieinntekt		**2 192 388**	**1 784 400**	**2 146 000**	**3 163 100**
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	2	388 680	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	8 565	12 000	5 000
Sum annen inntekt		**388 680**	**8 565**	**12 000**	**5 000**
Sum inntekt		**2 581 068**	**1 792 965**	**2 158 000**	**3 168 100**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	39 952	22 010	26 226	26 000
Styrehonorar	4	178 150	156 100	186 000	186 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	9 930	9 930	9 930	0
Driftskostnad					
Energikostnad		23 989	22 488	35 000	26 000
Kostnad eiendom/lokale	6	58 205	55 242	52 000	65 500
Kommunale avgifter/renovasjon		957 826	933 407	982 000	1 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	5 392	6 851	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 279 080	5 253 417	1 540 000	210 000
Revisjonshonorar		6 644	6 345	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		111 095	105 403	111 000	115 000
Andre honorar	9	155 986	7 538	6 600	58 000
TV/bredbånd		386 256	279 087	389 000	397 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	217	0	0
Kontingent og gaver		0	280	1 000	1 000
Forsikring		244 337	225 270	237 000	284 000
Andre kostnader	10	16 410	3 338	8 000	9 000
Sum kostnad		**5 473 253**	**7 086 923**	**3 596 756**	**2 390 500**
Driftsresultat		**-2 892 185**	**-5 293 958**	**-1 438 756**	**777 600**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		111 992	107 807	0	0
Rentekostnad		449 006	208 249	368 000	488 000
Netto finansposter		**337 013**	**100 442**	**368 000**	**488 000**
Årsresultat		**-3 229 198**	**-5 394 400**	**-1 806 756**	**289 600**
Overført til/fra annen egenkapital		-3 229 198	-5 394 400	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 229 198**	**-5 394 400**	**0**	**0**

Balanse 2024 Tangen III Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	176 861	199 021
Bygninger	5	1 990 203	1 990 203
Påkostninger	5	1 824 063	1 824 063
Andre fellesanlegg	5	46 342	56 272
Sum anleggsmidler		**4 037 469**	**4 069 559**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		245	3 429
Andre kortsiktige fordringer		622 533	96
Forskuddsbetalte kostnader		166 813	154 442
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 903 584	3 078 348
Sum omløpsmidler		**2 693 175**	**3 236 315**
SUM EIENDELER		**6 730 644**	**7 305 874**

Balanse 2024 Tangen III Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		**5 200**	**5 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 241 741	-12 543
Sum opptjent egenkapital		**-3 241 741**	**-12 543**
Sum egenkapital	**11**	**-3 236 541**	**-7 343**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	8 719 875	6 893 503
Borettsinnskudd		338 000	338 000
Sum langsiktig gjeld		**9 057 875**	**7 231 503**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 767	3 434
Leverandørgjeld		369 335	64 223
Skyldig off. myndigheter		6 984	5 670
Påløpne renter		2 692	3 060
Annen kortsiktig gjeld		521 532	5 327
Sum kortsiktig gjeld		**909 311**	**81 714**
Sum gjeld		**9 967 186**	**7 313 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 730 644**	**7 305 874**
Pantstillelser	13	9 057 875	7 231 503

Sted:_____ Dato:_____

Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen
Styreleder

Jonas Folstad
Styremedlem

Curt Rynning
Styremedlem

Kjerstin Falkum Løvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 359 996	1 520 976
3609 Leie parkering	14 732	14 500
3617 Leie tilbygg	17 136	17 136
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	160 940	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	420 148	145 132
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	219 436	86 656
Sum	**2 192 388**	**1 784 400**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2024	2023
3898 Salg driftsmidler (v/gev)	388 680	0
Sum	**388 680**	**0**

Salg av Tomt

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	8 565
Sum	**0**	**8 565**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	13 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	26 952	22 010
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	178 150	156 100
Sum	**218 102**	**178 110**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Påkostning Bygninger	Lekeapparat	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 990 203	1 824 063	99 304	199 021
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 990 203	1 824 063	99 304	199 021
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	52 962	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	22 160
Bokført verdi pr.31.12:	1 990 203	1 824 063	46 342	176 861
Årets avskrivninger :	0	0	9 930	0
Årets nedskrivninger :	0	0	0	22 160
Anskaffelsesår :	1956	2006	2019	1956
Antatt levetid i år :			10	

Borettslaget består av 52 andeler og eier tomten. G.nr 2, b.nr 988. Tomtearealet er på 22.682,6 kvm. som ligger i Nesodden Kommune.
Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i If skadeforsikring.
Polise nr. SP587394.10.1

Tomten er nedskrevet med kr 22.160,- som følge av salg av deler av tomten.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	3 226	7 284
6391 Snømåking/strøing/feiing	14 375	18 125
6392 Containerleie/tømming	40 604	29 833
Sum	**58 205**	**55 242**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	5 392	6 851
Sum	**5 392**	**6 851**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	153 664	59 613
6603 Vedlikehold elektro	7 549	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	19 943
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	12 644
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	2 737 466	4 176 662
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	23 125	464 875
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	347 276	509 680
Sum	**3 279 080**	**5 253 417**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 583	7 538
6720 Juridisk honorar	40 529	0
6730 Teknisk honorar	94 875	0
Sum	**155 986**	**7 538**

6714 Tilleggstjeste fra Usbl for pakking og sending av innkallelser, samt lønnsavtale.kontt 6730 består av ekstra kostnader til innleid styreleder.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	12 418	1 012
7770 Betalingskostnader	1 083	1 154
7773 Omkostninger innkreving	2 409	637
7790 Andre kostnader	500	540
7792 Øredifferanse	0	-5
Sum	**16 410**	**3 338**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 200	0	5 200
Sum innskutt egenkapital	**5 200**	**0**	**5 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-12 543	-3 229 198	-3 241 741
Sum opptjent egenkapital	**-12 543**	**-3 229 198**	**-3 241 741**
Sum egenkapital	**-7 343**	**-3 229 198**	**-3 236 541**

Balensen i årsregnskapet viser negativ Egenkapital, dvs. at eiendelsens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		Vedlikehold fasader
Lånenummer:	**16368609149**	**16367196460**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	04.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	8 842 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 893 503
Avdrag i perioden:	122 125	6 893 503
Opptak i perioden:	8 842 000	0
Lånesaldo 31.12:	**8 719 875**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	7 298 304	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368609149	12	170 808	2 049 696
	16	168 275	2 692 400
	24	165 741	3 977 784

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	8 719 875
Innskuddskapital	338 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 057 875**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 037 469**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet på Kr. 338.000,- er tinglyst.

Resultat og balanse med noter for Tangen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen III Borettslag

Styreleder	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Jonas Folstad (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Curt Rynning (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kjerstin Falkum Løvik (sign.)	26.03.2025

Årsmelding 2024 - Tangen III Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen
Styremedlem, Curt Rynning
Styremedlem, Kjerstin Falkum Løvik
Styremedlem, Jonas Folstad
Varamedlem, Vidar Ådnanes
Varamedlem med all tilgang, Line Tollefsen

Valgt styremeldem Gorm Guttormsen meldte egenfratreden og valgt varamedlem Line Tollefsen rykket opp i hans plass frem til neste valg.

Styret i Tangen III Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Tangen III Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen III Borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 951658324

Tangen III Borettslag består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen III Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587394. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Tangen III Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har hatt befaring med SFTY for å utrede nytt brannvarslingsanlegg. Saken kommer opp på generalforsamlingen for behandling.

Styrets arbeid

Styret konstituerte seg 09.04.24 etter generalforsamlingen. Styret har i perioden hatt 6 styremøter samt ett oppsummeringsmøte etter ekstraordinær generalforsamling for

gjennomgang av protokoll.

Konstitueringen ga følgende sammensetning/arbeidsfordeling:

Nestleder: Kjerstin, Controller/økonomi: Line; HMS ansvarlig: Gorm (trakk seg i perioden) og Jonas tok over ansvaret, Byggesak: Curt og Jonas, Vedlikehold: Curt. Curt har også i perioden tatt saker som nestleder.

I perioden har styret arbeidet med følgende saker:

Parkeringsutvalg: Utvalget har jobbet med å få på plass endelige parkeringsplasser internt etter at man mister plasser ut mot Tangenbakken. Man har landet plasser, erstatning og endelige løsninger sammen med vår advokat. Advokaten har også landet endelig erstatning fra Akershus Fylkeskommune. Først utbetaling til de berørte ble også fastsatt og utbetalt. Det er lagt ned utrolig mye tid i denne saken.

Det ble gjennomført et ekstraordinært digital generalforsamling om veisaken og endelig avgjørelse om parkeringsplasser og erstatning. Saken om ladestasjoner er utsatt til ordinær generalforsamling.

Dugnad i borettslaget ble gjennomført i perioden 08.-13.05.24.

Vedlikeholdsarbeidet kom i gang igjen i slutten av april. Det er brukt mye tid på oppfølging av prosjektet, kontakt med beboere og økonomi. Arbeidet ble avsluttet i begynnelse av oktober. Etter endt arbeid på høsten, ble det kartlagt hva som må ryddes opp av bobler i 2025. ny opplåning ble utført til sluttføring av vedlikeholdsprosjektet.

Styret behandlet søknad om oppsetting av levegg som var godkjent av naboer.

Styret nedsatte en arbeidsgruppe for å se på nye retningslinjer for oppsetting av levegger, gjerder, beskjæring av busker, trær, hekker. Styret valgte å ikke legge dette frem på ordinært GF.

Styret har tidligere arbeidet med garasjesaken der det er nedsatt et garasjelag som består av Tor i 3 B og Knut i 3 A. Andelseiere skal etablere et lag og håndtere vedlikehold, salg og kjøp av andeler. I skrivende stund er ikke det nye garasjelaget etablert.

Budsjettprosess for 2025 ble gjennomført og styret gikk i gjennom hvor mye fellesutgiftene har økt de siste 10-15 årene. Om det er foretatt prisjusteringer i perioden.

Andre saker: Utekran som lekker, kompensasjon for bytte av soilrør, tetting av hull etter graving av lekk rør, lønn til vaskeriansvarlig, husnummerskilt, levering av nytt brannvarslingssystem, trapp ved konvallveien trengte vedlikehold, spleiselag til rapport om miljørettet helsevern, personsak, søknad om varmepumpe.

Ailyn og Kjerstin har jobbet sammen for å fremme våre synspunkter i kommunens nye planinitiativer, og jobber gjennom formell klage for å få støyskjerming for de berørte.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

TILBUD

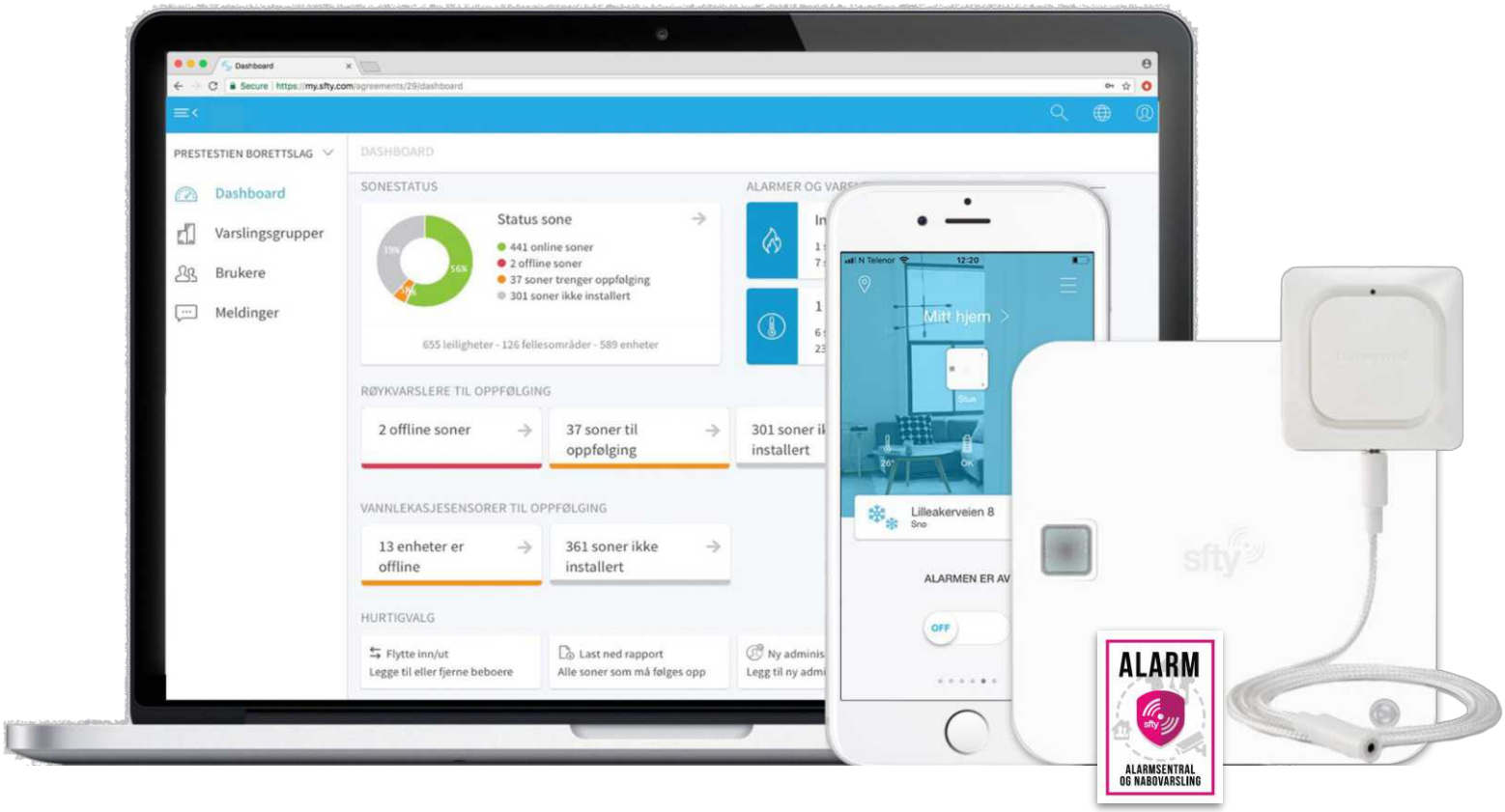
26. september 2024

Felles varsling og trygghetspakke for Tangen III Borettslag



TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

ALLE BEBOERE	- Får trygghet om at naboen har fungerende røykvarsling
STYRET	- Vil kunne se at røykvarslere i alle boenheter fungerer.
DOKUMENTERER	- Alle hendelser dokumenteres av forsikrings og HMS hensyn
ALARMSENTRAL	- Veileder og passer på hver beboer direkte, for å unngå uønskede fellesalarmer
FORSINKELSE	- En justerbar alarmforsinkelse mellom naboer minsker antall fellesalarmer.



Forventninger og krav til felles varsling

Styret:

- Styrets personlige ansvar er å sikre at beboere og fellesområder har fungerende røykvarsling
- Enklere brannvarslingsanlegg som går av for lett og i alle leiligheter samtidig blir fort en plage
- Som en del av styrets HMS ansvaret må alle hendelser (alarmer) løpende dokumenteres
- Uønskede fellesalarmer må unngås, derfor må det være en justerbar alarmforsinkelse mellom naboer, så hver beboer får tid til å lufte ut og fjerne røyk ved mindre uhell på kjøkkenet eller lignende
- En Alarmsentral er også tilknyttet for å både unngå uønskede fellesalarmer og veilede/berolige hver beboer
- Alarmsentralen må ha direkte kontakt med brannvesenet (110)
- Boligmassen må deles opp i alarmsoner per bygning, så fellesalarmer bare eskalerer i denne sonen.
- HMS ansvarlig i styret og vedlikeholdsansvarlig må kunne se en oversiktlig driftsrapport
- Alle boenheter må ha minst én godkjent røykvarsler per 60kvm og per etasje.

Beboere:

- Borettslaget har en sammensatt beboergruppe og fodrer en enkel løsning som passer på beboere og at alle har fungerende røykvarsling.
- Ønsker et trygt bomiljø og må vite at alle naboer har røykvarslere tilnkyttet felles varsling
- Må vite at egne røykvarslere fungerer og varsler ved brann.
- Forventer en stabil felles alarmløsning der bare bekreftede alarmer eskalerer til resten av bygningen
- Ved brann trenger beboere god informasjon, så de vet hva som foregår og hvordan de skal forholde seg.

"Hver femte person er bekymret for at naboene ikke har brannsikret sin bolig" (Kilde: Norstat)

TILBUD

Prisalternativet under inkluderer:

Antall bygninger	16 stk.	Antall leiligheter med 2 Multivarslere	52 stk.
Totalt antall oppganger	34 stk.	Antall leiligheter med 1 Multivarsler	0 stk.
Totalt antall boenheter	52 stk.	Antall multivarslere i leiligheter	160 stk.
Antall fellesområder	12 stk.	Antall multivarslere i fellesområder	18 stk.
Antall GSM rutere	6 stk.	Antall aksesspunkter (WiFi forsterkere)	0 stk.
Kontraktslengde	60 måneder	Antall vannlekkasjevarslere i leiligheter	0 stk.

Standard avtale	Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler	178	200 250
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)	Inkludert	57 694
Installasjon Sfty enheter	Inkludert	61 188
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur	Inkludert	18 750
Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstillelse	Inkludert	14 438
Oppstartskostnader (inkl. mva)		352 319
- rabatt		38 692
Sum oppstartskostnader (inkl. mva)		313 627

Abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	7 175
- rabatt	1 435
Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	5 740

Finansiering:

Her betaler dere kun en fast månedssum som inkluderer alle komponenter, installasjon, opplæring, support og drift av løsningen. Kostnader relatert til bytte av batterier kommer eventuelt i tillegg.

- Finansiering over 60 måneder gir en kostnad per måned for borettslaget på NOK 11.735,-
- Finansiering over 120 måneder gir en kostnad per måned for borettslaget på NOK 8.938,-

Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter samt fellesområder (trapp og kjeller) i Konvallveien 2, 4, 6, 11, 13 og 15
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler *(se neste side)*
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Annet:

- Priser gjelder for første runde med installasjon, og det må da være tilgang til samtlige leiligheter
- Varslere som skal monters på loft bør være strømsatte. Priser er forutsatt at det er et strømpunkt på loftet som vi kan koble oss på. Dette må avklares nærmere slik at vi får en oversikt over hvilke loft dette gjelder.
- Tilbudet er gyldig til avholdt generalforsamling

Besparelser:

- Årlig kontroll av batterier blir unødvendig, siden løsningen fra Sfty motiverer og instruerer alle beboere til selv å sørge for at enheten fungerer og har batterier.
- Muligheter for bedre kollektiv forsikring for sameiet
- Mulighet for også å koble på felles vannlekkasje varsling i hver boenhet.

"Brannvern må sees på som en investering, ikke en kostnad" (Sitat: Rolf Nordberg, Nordvern)

En løsning for STYRET



- En fremtidsrettet løsning, som holder kontroll på mer enn brannvarsling
- Styret får en egen **kontrollportal** for brannsikkerhet og vannlekkasje
- **HMS: Status** og dokumentasjon på brannsikkerheten og vannlekkasje
- **Meldingsplattform** for viktig informasjon til beboere
- Enklere drift:
    - Løsningen motiverer beboerne til selv å gjøre batteribytte og vedlikehold.
    - Oversikt på boenheter som ikke har byttet batteri og når røykvarslere trenger tilsyn eller vedlikehold.



<u>Overvåket av FG godkjent alarmstasjon</u>
Alarmstasjonen kommuniserer direkte med beboere.
Varsler og informerer brannvesenet om nødvendig.
Alarmstasjonen har systemoversikt og ser røyknivåer per detektor.
Direkte kommunikasjon øker sikkerheten, øker beboernes tiltro til brannvarslingen og minsker antall uønskede alarmer.



...Og en løsning for BEBOERE



- Alle leiligheter får installert en eller flere Multivarsler
- Trygghet om at alle naboers røykvarsler fungerer
- Færre uønskede/falske alarmer
- Brann: TilleggsInformasjon og Branninstruks på SMS
- Vann: Blir varslet ved lekkasje i egen leilighet, samt lekkasje i naboers leiligheter.
- Innbrudd: Multivarsleren inkluderer en bevegelsesdetektor til individuelt bruk per boenhet.



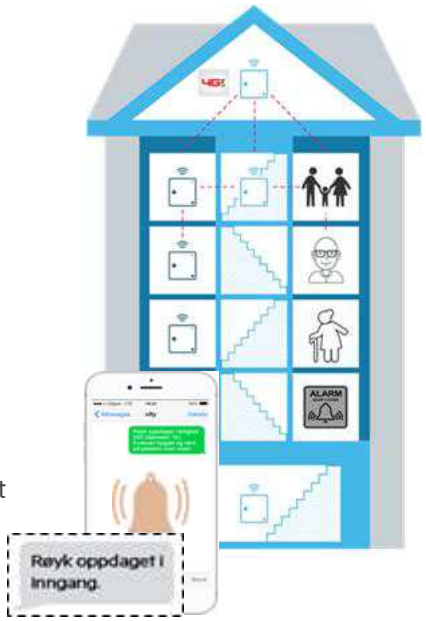
Egen “Beboer App” (Valgfritt for de med smart telefon)
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarsler
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)



“Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere <u>ikke</u> virker/godkjent” (Kilde: Sfty)

Hvordan virker det trådløse?

- Alle enheter snakker sammen, på tvers av leiligheter og fellesområder.
- Rapporterer sin status og mottar oppgraderinger via WiFi.
- Sikkerhet i alle ledd. Selv om WiFi skulle være nede og strømmen være borte vil allikevel våre enheter varsle kollektivt med sirener.

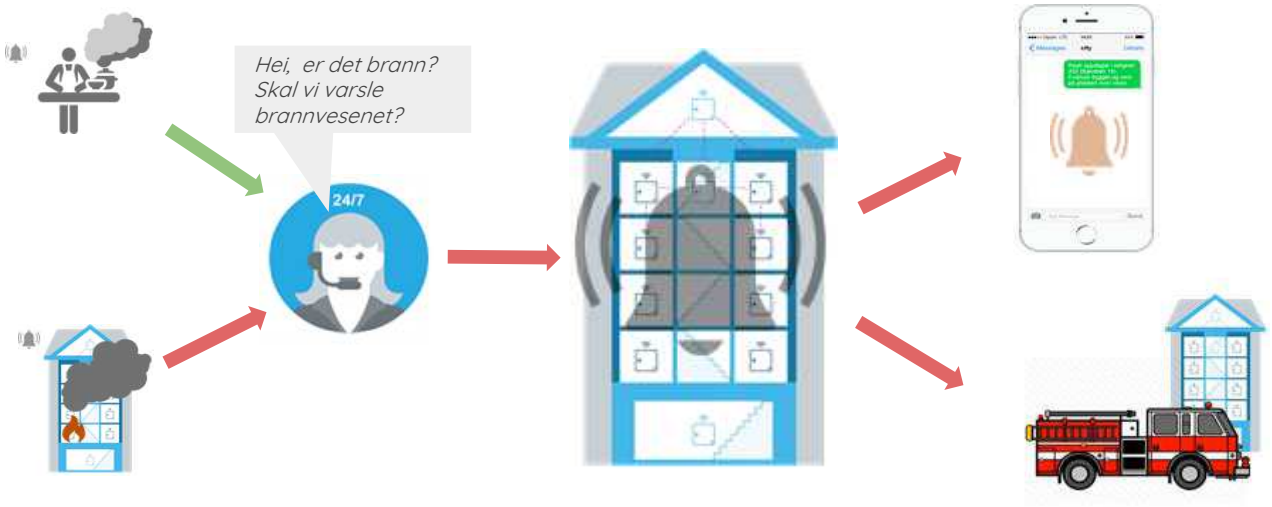


- Enkel montering, der det meste av installasjonen er trådløs
- Systemet vet hvor alle røykvarslere er montert og alle enheter får et unikt navn når den monteres, så de vet i hvilken leilighet den står og hos hvem.

- Automatisk selvtesting av enheter og system hele døgnet, og feilmeldinger listes opp i styrets kontrollportal.

- Bedre varsling: Sirene, Alarmtone på mobilen, SMS og push varsling
- Om boligselskapet har fellesområder settes det opp et eget WiFi basert på 4G i disse områdene. Dette nettverket vil da fungere som reserveløsning om WiFi i leiligheter går ned. Dette gir økt sikkerhet.

Bedre kommunikasjon ved alle hendelser



Verifisere → Bekrefte → Varsle → Kommunisere

Hvorfor velge oss?

Sfty er ledende på heldekkende trådløs brann- og vannlekkasjevarsling for boligselskap, kjent for god og rask service med kunden i fokus.
Basert på anbefalinger, redegjørelser og direktiver selger vi våre løsninger til borettslag og sameier som følger byggeforskrifter frem til 2010 da TEK10 krav ble iverksatt, dvs de aller fleste borettslag.

Trådløs fremtid
Da vi skulle utvikle vår løsning, tok vi for oss fordeler og ulemper for styrene og beboerne med de forskjellige systemene for felles varsling som var på markedet. Vi så da at trådløs teknologi var mer fremtidsrettet og enklere å montere dvs store besparelser for boligselskapet og derav får flere borettslag og sameier kunne få muligheten til å sikre sine beboere og bygninger uten store inngrep. Ved å gjøre hver røykvarsler litt «smart» kunne vi også gi beboere noen gratis tilleggstjenester (bevegelsessensor, samt temperatur og fuktighetsvarsel).

Litt teknisk
Siden vi har basert vår teknologi på trådløs kommunikasjon har vi 2 radioer per røykvarsler (WiFi radio og en intern maskenett/mesh radio) er vi sikre på at enheter plassert i en bygning både snakker med de andre i bygget og til vår skytjeneste. Om noe er feil rapporteres dette til admin (styreleder) og relevante beboere. Alle hendelser dokumenteres automatisk mht krav til HMS så styret kan stå for sitt pålagte ansvar. Alle enheter oppgraderes «over the air» som.

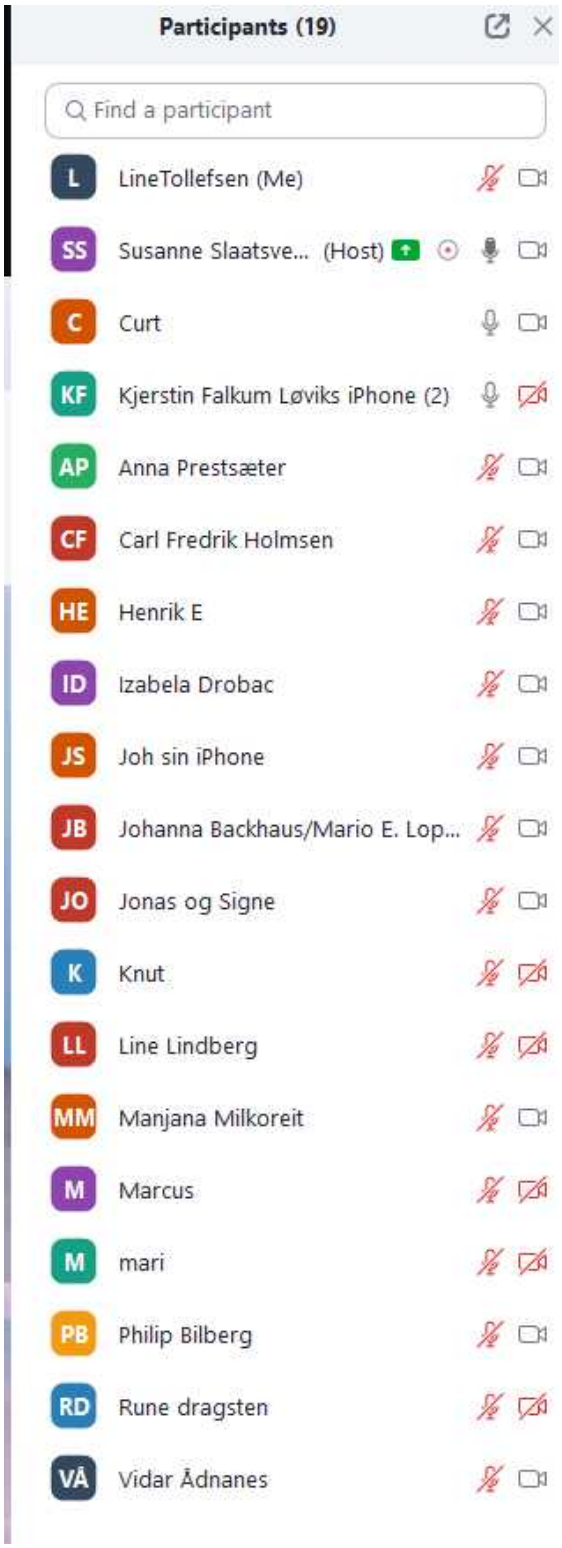
Fakta og Referanser mht regelverk
Norconsult v/ Fredrik Randmæl: «V*urdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty*» på oppdrag fra Sfty AS, Datert 2018-10-05 | Side 9 av 14 (Denne rapporten er tilgjengelig ved forespørsel til oss.)
Konklusjon og hva sfty gir utover kravene:
«*For alle boligbygninger oppført før TEK10 trådte i kraft er det FOB som stiller de strengeste kravene til brannvarsling, og det er derfor FOB med veileder som er styrende for hvilke krav som gjelder til brannvarsling/røykvarslere for disse bygningene.*
Sfty møter alle kravene FOB stiller til røykvarsling i boliger ettersom den både er NS-EN 14604 godkjent og CE merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig. Det vil si at det kan benyttes for alle boliger prosjektert før TEK10 trådte i kraft.»

Sfty utløser normalt ingen søknadsplikt.
Plan og Bygg i Oslo, v/ Karin Remark Engebretsen – enhetsleder, datert Desember 2020:
«*Vi har sett nærmere på spørsmålet om søknadsplikt hva gjelder trådløse seriekoblede røykvarslere. Plan- og bygningsetaten har konkludert med at montering av trådløse seriekoblede røykvarslere på tvers av brannceller ikke er et søknadspliktig tiltak dersom følgende vilkår er oppfylt:*
a. Installasjonen ikke fysisk bryter med en branncelle
b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).»

Dårlige råd
Det er uheldigvis mange brannrådgivere som både driver med rådgivning og tilfeldigvis selger sine egne løsninger. Disse er kjente for å presse kundene til å kjøpe mer komplekse og kablede brannalarm anlegg og blander sammen "krav" til bygningen og "anbefalinger". Her er det lett for styret å trå feil og ende opp med dyre løsninger det ikke er krav om.

Referat fra beboermøte ifm. EOGF – 11 desember 2024.

Møtedeltagere:



19 deltagere ved oppstart (inkl. Susanne) + 2 via Induct link

Godkjenning av innkalling – ok

Godkjenning av saksliste – ok

Veisaken:

Styret orienterer om saken og styrets forslag vs motforslag fra en av beboerne.

Det er parkering forbudt i Tangen Terrasse. Det er vanskelig å få endret et slik vedtak. Det må graves helt inn til terrasser i Kv. 8 og bygges en støttemur helt inntil deres terrasser. Man må dra strøm fra andre siden av veien. Dette vil bli et mye dyrere prosjekt. Kanskje 150,000 ekstra. Dette er kun et anslag.

På seniorplassen så tar fylkeskommunene det meste av kostnaden. I tillegg så benytter vi de 150,000 av erstatningen på å sette opp ladeplassen. Det vil koste ca 60,000 for å etablere plassene på tørkeplassen som dekkes av borettslaget.

Beboer: Et slikt tiltak vil bli verre for hans nye nabo. Parkering forbudt skilt er initiert av borettslaget i sin tid. Pluss at det er en kum som er vanskelig å flytte.

Spm. fra beboer: Angående ladeplass på seniorplassen. Fylket dekker grunnarbeidet. Er det avklart at strøm kan tas fra stolpen?

Svar: Norgesnett kommer på befaring i jan. De så ikke noe problem umiddelbart.

Spm. fra beboer: Angående selve strømmen. I forrige veiutvalg ga elektriker beskjed om at det ikke er nok strøm fra den stolpen. Mente at man måtte grave på nytt. Svar: Ås elektriske mener det skal gå bra.

Det vil koste ca 1 mill hvis vi skal etablere ved lekeplassen. Da må også deler av lekeplassen tas av. Der må det også graves over vei. Må nok fjerne sandkassen. Det kan ikke parkeres over en brannkum som står utenfor kv. 8

Svar fra styret: Flere som ikke har mulighet for lading på egen plass/eiendom. Kan komme krav om mulighet til lading. Så dette er for å være føre var for å møte dette behovet. Man skal tilrettelegge for lading i borettslag. Og vi har nå fått 150,000 fra fylkeskommunen til dette formålet.

Det vil komme et felles skriv fra beboere i nr. 8 med kommentarer på benkeforslaget fra en av beboerne. Et slikt forslag er Ikke hyggelig for ny nabo som akkurat har flyttet inn.

Beboer: Hva er bakgrunnen for de 3 ladeplasser i det hele tatt. Hvor kommer behovet fra? Hvorfor skal vi ha flere plasser.

Beboer: Jeg bor slik at jeg ikke kan lade. Kan kreve dette, men avstått fra dette siden kostnaden som har kommet frem er så høy.

Styret: Ja, er krav i loven.

Beboer: Ikke så kjent med benkeforslaget. Og nå er ikke alle i møtet og får ikke med seg all kommunikasjonen. Uheldig at alle nå kan stemme for begge forslagene likestilt.

24 deltagere i møtet nå.

Hvis benkeforslaget blir stemt for. Da må dette utredes og tas opp på nytt. Styret håper at styrets forslag blir tatt til følge

Beboer: Fikk ikke med seg problemet ved lekeplassen. Svar: Fordyrende pga graving over kommunal vei.

Beboer: vanskelig å følge med alle beskjedene som kommer og prosessen har vært rotete. 2/3 deler som må stemme for? Svar: Korrekt

Styret anbefaler ikke USBL sitt system for en slik løsning på et møte som dette.

Beboer i nr 8: Går ut av møtet, sender ut skriv felles fra dem i løpet av kvelden.

Beboer: nyinnflyttet i kv. 8. Kun fått beskjed i dag om dette forslaget. Og for oss er det litt kjedelig at dette kommer så kjapt på.

Beboer: Er det vurdert andre løsninger? Er det strøm som er utfordringen? Er det mulig ved søppelskuret ved kv. 9 f.eks? Svar: Der er det ikke plass. Der må man fylle ut hvis man skal få plass og kostnaden der vil bli stor. Lekeplassen: der må man ta sandkassen og grave til strøm. Gjesteparkering: Vært vurdert, men fjerner da nesten alle gjesteplasser (2 igjen). Der må det også tas strøm fra et sted.

Beboer: alle barna i svingen bruker seniorplassen mye, mer enn sandkassen.

Kv. 11 får 2 plasser på tørkeplassen. Er øremerket for disse og kan ikke brukes til fellesplasser.

Garasjene: eies av den enkelte. Laget kan ikke gå inn og gjøre noe der.

Beboer: Må man ha disse ladeplassene? Vi er pålagt til å tilrettelegge for dette.

Styret: ja, vi er pålagt. Men ikke pålagt 3 plasser.

Beboer: høres ut som at mange ikke er for å ta seniorplassen. Kan man skrive et forslag som beskriver fordeler og ulemper med de forskjellige alternativene og kostnadene ved dette.

Styret: Gjesteparkeringen er ofte fylt opp av parkerende i laget. Det er kun 2 forslag oppe til avstemming nå. Hvis man stemmer ned forslaget eller stemmer blankt, må vi utrede alt på nytt igjen. Haster å få dette på plass.

Beboer: Uheldig at man blander sammen 2 saker. Parkeringsplassene er veldig lite kontroversielt, mens ladeplassene er det.

Styret: Beboermøtet kan be oss om å endre forslaget. Da må man legge ned stemmingen, og gjøre dette på nytt. Sjekker dette med USBL

Beboer: Fornuftig å gjøre det på nytt. Verdt å ta en ekstra runde ang seniorplassen. Denne får man aldri tilbake igjen.

Styret: Må sjekke med advokat om vi da må tilbakebetale denne summen.

Beboer: Satt i parkeringsutvalget nå sist. Ville vært fint å få summen på bordet hva det koster å etablere lading på gjesteparkeringen.

Styret: Slik vi tolker dette nå så er det stor motstand mot å ta i bruk seniorplassen.

Beboer: Hvis konsensus om å splitte vedtaket. Er det da for sent? Må sjekke med USBL i morgen.

Styret: fordelingen av pengene ligger også som del av forslaget. Det er kommet spørsmål om fordeling av areal. Det må kontrollmåles og da evnt. endre fordelingen. Vi stemmer nå for at forslaget er førende. Hvis det ikke går nå så går hele saken over til GF i mars. At også fordeling blir sent til GF

Beboer: Hvorfor 3 plasser? Svar: Må ikke ha det, men fikk dekt så mye som mulig.

Styret: Vil gi beskjed til USBL om at denne løsningen liker vi ikke. Må kunne stemme underveis.

Budsjett:

Styret orienterer om budsjett og kostnader.

Beboer: oppfordrer styret til å fortsette å moderere pengebruken fremover.

22 deltagere ved møtets slutt. + 1 via Induct

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:30 - View by Taste .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Susanne Slaatsveen.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Susanne Slaatsveen.

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Line Tollefsen som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Line Tollefsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Det velges en beboer blant de oppmøtte.

Vedtak:

Valgt ble: Odin Horne

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Curt og Jonas foretar opptelling og er tellekorps.

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til innkalling godkjennes.

Vedtak:

Innkalling godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakslisten godkjennes.

Vedtak:

Sakslisten er godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisors beretning ble forsinket pga revisor. Dette er påpekt ovenfor USBL og styreleder har bedt om at dette tas videre med leverandør.

Vedtak:
Årsregnskapet og revisors beretning for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Innleid leder kr 12.000 pr mnd (godkjent via kontrakt)

Styremedlemmer x 4 kr 8.750 pr år pr person

Vaskeriansvarlig kr 2.000 pr år

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 37.000 ble godkjent. Styreleder har en egen avtale.

5. Andre saker

5.1 Nytt brannvarslingsanlegg

Styret innstiller på at det byttes til nytt brannvarslingsanlegg i borettslaget. Dagens system er gammelt. Det er mye feil på anlegger og vi får ikke noe serviceavtale med selskapet som har levert det gamle systemet. Styret har et ansvar for HMS i borettslaget og brann er en av de viktigste sakene. Styrets medlemmer vil bli personlig ansvarlig dersom vi ikke har ivaretatt vårt ansvar.

SFTY presenterer styret forslag til varslingsanlegget på årsmøtet. Det legges også frem over oversikt over priser og konkurerende systemer. Samme anlegg er installert i Tangen Vest Sameie med meget gode tilbakemeldinger.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Nytt vedtak ble besluttet stemt over:

«Behovet for nytt brannvarslingsanlegg utredes. Det skal avklares om eksisterende anlegg må skiftes eller kan videreføres, eventuelt med oppgradering og serviceavtale. Dersom eksisterende anlegg må erstattes, skal styret innhente tre tilbud (inkludert tilbud fra eksisterende leverandør). Utredningen skal være ferdigstilt innen utgangen av mai 2025. Og forelegges deretter generalforsamlingen»

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemme:

5.2 Ladeplaser til elbiler/endelig kompensasjon til berørte i forbindelse med utbygging av Tangenbakken

Styret har jobbet med kartlegging av ladeplasser. Seniorplassen og utenfor Konvallveien 8 er lagt bort med hensyn till motstand i borettslaget og de som bor der. Det er utredet to alternativer; gjesteparkeringen og to plasser ved siden av lekeplassen. Styret faller ned på å anbefale at vi setter opp to ladeplasser ved gjesteparkeringen og vi oppretter to nye gjesteparkeringer ved siden av lekeplassen. Utregning av kostnader for borettslaget ved å grave over vei ligger vedlagt.

Borettslaget er tildelt kr 150.000 fra Akershus fylkeskommune til ladeplasser. I tillegg skal Akershus Fylkeskommune opprette/bekoste seks parkeringsplasser for beboere som mister dette i forbindelse med veiutbygging i Tangenbakken. Et detaljert referat fra ekstraordinær generalforsamling ligger vedlagt. Viser for øvrig til protokoll som er sendt ut tidligere.

Curt i styret har hatt møter med de som er berørt av å miste hageareal. De har sammen foretatt kontrollmåling av tap av hageareal og vi har utregnet kompensasjon for dette. Endelig kompensasjon legges frem til orientering. Resten av kompensasjonen Borettslaget har fått av Akershus Fylkeskommune er gitt og fremkommer av oversikten. Oversikt over utbetalinger ligger vedlagt.

Og det påpekes at styret har hatt bistand av to advokater fra samme selskap under prosessen (Akershus fylkeskommune har dekket det meste av kostnadene).

Vedtak:

Styreleder presiserte i saksfremlegging at vi kun stemmer over å legge ladeplassene til gjesteparkeringen. Opprettelse av to nye gjesteparkeringer ved siden av lekeplassen utgår.

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen foreslår fortsatt innleie og at Susanne Slaatsveen velges som leder for ett år.

Vedtak:

Valgt ble:

Susanne Slaatsveen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår følgende styremedlemmer:

Curt Rynning (fram til 2027)

Ingeborg Guttomgård Austråt (fram til 2026) erstatter Kjerstin F. Løvik som har trukket seg

Mari M. Halsøy (fram til 2027)

Jonas Folstad (fram til 2026) - Ikke på valg

Vedtak:
Valgt ble: Curt Rynning for 2 år.

Valgt ble: Ingeborg Guttomgård Austråt for 1 år. Valgt via epost etter årsmøtet

Valgt ble: Mari M. Halsøy for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår følgende varamedlemmer:

Line Tollefsen (fram til 2026) - Ikke på valg

Gøran Hoff Mikkelsen (fram til 2027)

Vedtak:
Valgt ble: Gøran Hoff Mikkelsen for 2 år.

6.4 Valg av vaskeriansvarlig

Valgkomiteen foreslår følgende:

Britt Mortensrud for ett år

Vedtak:
Valgt ble:

Britt Mortensrud for 1 år

6.5 Valg av lekeplasskomite

Valgkomiteen foreslår følgende:

Michael Tangløkken (#3b) (fram til 2027)

Charlotte Haugland Hagen

Tone Klette Bøhler (#7d) (frem til 2027)

Vidar Ådnanes

Vedtak:
Valgt ble:

Michael Tangløkken for 2 år

Charlotte Haugland Hagen

Tone Klette Bøhler for 2 år

Vidar Ådnanes

6.6 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslår:

Phillip Biberg (#13) (frem til 2027)

Thomas Eid (#7b) (frem til 2026) - Ikke på valg

Vedtak:
Valgt ble:

Phillip Biberg for 2 år

Protokoll for Tangen III Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Line Tollefsen (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Odin Horne (sign.)	14.04.2025



INNKALLING 2025

Tangen III Borettslag

Mandag 26.05.2025 kl. 18:30
Flasken Kjøkken og Bar, Kapellveien 84

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 Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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 ekstraordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag

Tidspunkt: Mandag 26.05.2025 kl. 18:30

Sted: Flasken Kjøkken og Bar, Kapellveien 84

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 Nytt brannvarslingsanlegg

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Nytt brannvarslingsanlegg

Tangen III Borettslag har mottatt tre tilbud:

Alfa Brannvern (nåværende leverandør)

SFTY (presentert på ordinær generalforsamling)

Homely (ny leverandør)

Tilbudene ligger vedlagt. Styret har laget en sjekkliste som viser en oversikt over hva de enkelte leverandørene kan levere, priser for utstyr (ALFA må montere nytt utstyr), månedspris og vedlikeholdsavtale.

ALFA og Homely er gitt tilbud om å presentere seg på ekstraordinær generalforsamling. Endelig bekreftelse om de kommer er ikke kommet på innkallingstidspunktet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen har valgt følgende leverandør til levering av brannvarslingsanlegg i Tangen III Borettslag:

Utredning - Brannvarslingsanlegg - Tangen III Borettslag	Leverandør		
Kravsliste	**SFTY**	**Alfa Brannvern**	**Homely**
Brukervennlighet	Ja	Ja	Ja
Kostnadseffektiv	Ja	Ja	Ja
Kollektiv løsning	Ja	Ja	Ja
Enkelt i bruk	Ja	Ja	Ja
Heldigitale løsninger	Ja	Nei	Ja
Full oversikt i egne boliger	Ja	Ja	Ja
Full oversikt i felles områder	Ja	Ja	Nei
Brannvarsling til naboer	Ja	Ja	Ja
Brannvarsling til naborekker og hus	Ja	Nei	Nei
Sensoerer for bevegelse/innbrudd	Ja	Nei	Nei, men kan tilbys for ekstra kostnad
Måling av temperatur og luftfuktighet	Ja	Nei	Nei, men varsler på vannlekkasje
Trygghetsnettverk (invitere de som kan komme ved hjelp	Ja	Nei	Nei
Overvåket av FG godkjent alarmstasjon	Ja	Nei	Ja
Styret kan overvåke med eget kontrollpanel	Ja	Nei	Ja
Rapporter til Bevar HMS systemet	Ja	Ja	Nei
Trygghet - følg meg og hjelp meg når appen brukes på smarttelefon	Ja	Nei	Nei
Automatisk vedlikehold	Ja	Ja overvåker soner	Ja
Batteribytte i avtalen	Ja (hvert tredje år verdi 26.250)	Nei	Nei
Internetttilgang dersom nett faller ut	Ja	Er kablet	Ja
Pris installasjon en gang	308 065 (ny redusert pris)	209 085	297 908
Pris pr mnd abonnement	5 740	4 145	12 948
Pris totalt pr år - abonnement	68 880	49 740	155 376
Pris for ekstra sensorer	Dekker alle soner	Dekker alle soner	499 pr stk
Pris vedlikeholdsavtale	Ligger i den mnd.avtalen	49750 deles på mnd.sum se over)	Nei
Profesjonelle detektorer FG godkjent)	Ja	Ja	Ja
Backup 120 timer ved strømbrudd	Ja - 48 timer så kommer de ut	Ja	Ja
Lokal varsling /60 sek) ved uønskede hendelser før full alarm på anlegg	Ja snakker med beboer	Ja med sirene	Ja
Automatisk batteritest/nettverksovervåking	Ja	Ja	Ja
Ingen nedetid ifht server/hacking	Ja og sikret system	Ja	Ja
Innebyggget orienteringslys og sirene i sentral	Ja sirene og varsling i app	Ja	Ja varsling i app
Orienteringslys for rømningsvei på sokkelsirener	Ved brann/røykutvikling informasjon om branninnstruks, rømningsveier, møteplass og hvor brannen har oppstått.	Ja	Nei

Tilbud 3300

Alfa Brannvern AS

Tilbudsdato: 09.05.2025
Gyldig til: 08.06.2025
Vår referanse: Øystein Borgersen
Deres referanse: Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsve
Rekvisisjon:

100337
Tangen III borettslag, Klient 2303
c/o Fakturamottak Usbl
Postboks 4391 Vika
8608 MO I RANA
NORGE

Leveringsadresse: Tangen III borettslag, Klient 2303
1450 NESODDTANGEN
NORGE

Tilbudsdato	Gyldig til	Sum å betale
09.05.2025	08.06.2025	49 750,00

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Årlig kontroll av brannvarlingsanlegg - Noby 220i/iR2					
1707	Kontroll av brannvarslingsanlegg, NS3960	52 anlegg	700,00		36 400,00
1123	Branndokumentasjon	2 timer	725,00		1 450,00
1131	Transport, tur/retur	3 stk.	650,00		1 950,00
Tillegg hvert 4. år - 52 stk.					
1606	Batteri - Noby ECO sentraler 220/220i/R2, 12V - 1,2Ah	stk	252,00		

Sum eks mva	39 800,00
+ 25% m.v.a. av kr 39800	9 950,00
Totalsum	49 750,00

Brannalarm med nabovarsling

Norge er på toppen i Europa når det gjelder boligbranner, og i 2007 omkom 74 personer i branner her i landet. I de aller fleste hjem er det sjelden nok med en eller to hjemmerøykvarslere. Noby 220i er utviklet for å få alle ut i tide ved et branntilløp. Profesjonell brannalarm er sunn fornuft og bør bli standard i alle norske hjem.



Noby 220i er en liten brannsentral som sammen med profesjonelle røykmeldere monteres i alle byggets leiligheter. Ved branntilløp blir beboere varslet i tide!

I 1971 innførte Noby AS den nå tradisjonelle røykvarsleren til det norske markedet, og det er ingen tvil om at slike redder mange liv hvert år. Dystre brannstatistikker viser dessverre at dette i mange tilfeller ikke er nok, ofte fordi batteriet mangler eller er utladet. Med Noby220i trenger man ikke bytte batterier i røykmelderne, og man kan føle seg sikker på at de virker til enhver tid.

Noby 220i setter ny standard for brannsikkerhet i rekkehus

Noby 220i

En for alle - alle for en

Noby a·s
Vi gjør landet mindre farlig

Slik virker Noby220i



I hver leilighet monteres en Noby220i sentral. Den måler bare 15 x 15 cm, fronten er av børstet stål og passer inn i ethvert interiør. Sentralen har innebygget sirene og orienteringslys, og anbefales plassert i nærheten av eller utenfor soverom. Etter behov monteres i tillegg sokler med orienteringslys og sirene (SB95). Disse sokkelsirenene plasseres over de strategisk plasserte røykmelderne. Ved alarm tennes orienteringslyset på sentralen og på sokkelsirenene, slik at man lettere finner veien ut. Ved strømbrudd vil orienteringslyset på sentralen også tennes (i 10 minutter).



Ett slikt system monteres altså i hver av leilighetene og disse kobles sammen på en måte som gjør at systemene kan kommunisere med hverandre. Når et branntilløp oppstår i en av boenhetene, får man lokal alarm. Deretter får man ett minutts utsettelse for eventuelt å stoppe alarmen, før systemet gir brannvarsling til naboene. Man hører forøvrig på sirenelyden om alarmen er oppstått i egen eller en nabos leilighet. Hvis alarmen kommer fra en nabo, vil sentralen også indikere i hvilken leilighet alarmen er oppstått.

Noby220i brukes i tillegg i eneboliger med hybelleiligheter, flermannsboliger etc. Inntil 8 sentraler med nabovarsling kan sammenkobles.

BESTILLINGSINFORMASJON:

Et slikt brannalarmsystem med sammenkobling må prosjekteres, prises og installeres av en profesjonell aktør. Noby AS har i 38 år levert brannalarm til norske hjem via forhandlere og installatører over hele landet.

Riktig antall og plassering av røykmeldere (og annet utstyr) må anbefales av fagfolk ved befaring på stedet. Kontakt derfor et lokalt autorisert elektriker- eller brannsikringsfirma for befaring og tilbud.

Eksempel på grunnpakke til hver leilighet:

- Noby220iPK2 (el.nr. 6255999) - inneholder sentral, 2 røykmeldere, sokkelsirene med lys (monteres over røykmelder), samt en håndholdt lasertester som benyttes ved testing av røykmeldere.

Ønskes produktinformasjon eller hjelp til å finne en lokal forhandler, kan Noby AS kontaktes:

på telefon; 23 03 14 00 eller ved å sende e-post til salg@noby.no

Se også www.noby.no for mer produktinformasjon.

Forhandler:

Markedsføres i Norge av:

Noby a·s

Tlf. 23 03 14 00, Cecilie Thoresensv. 5, 1153 Oslo

TILBUD

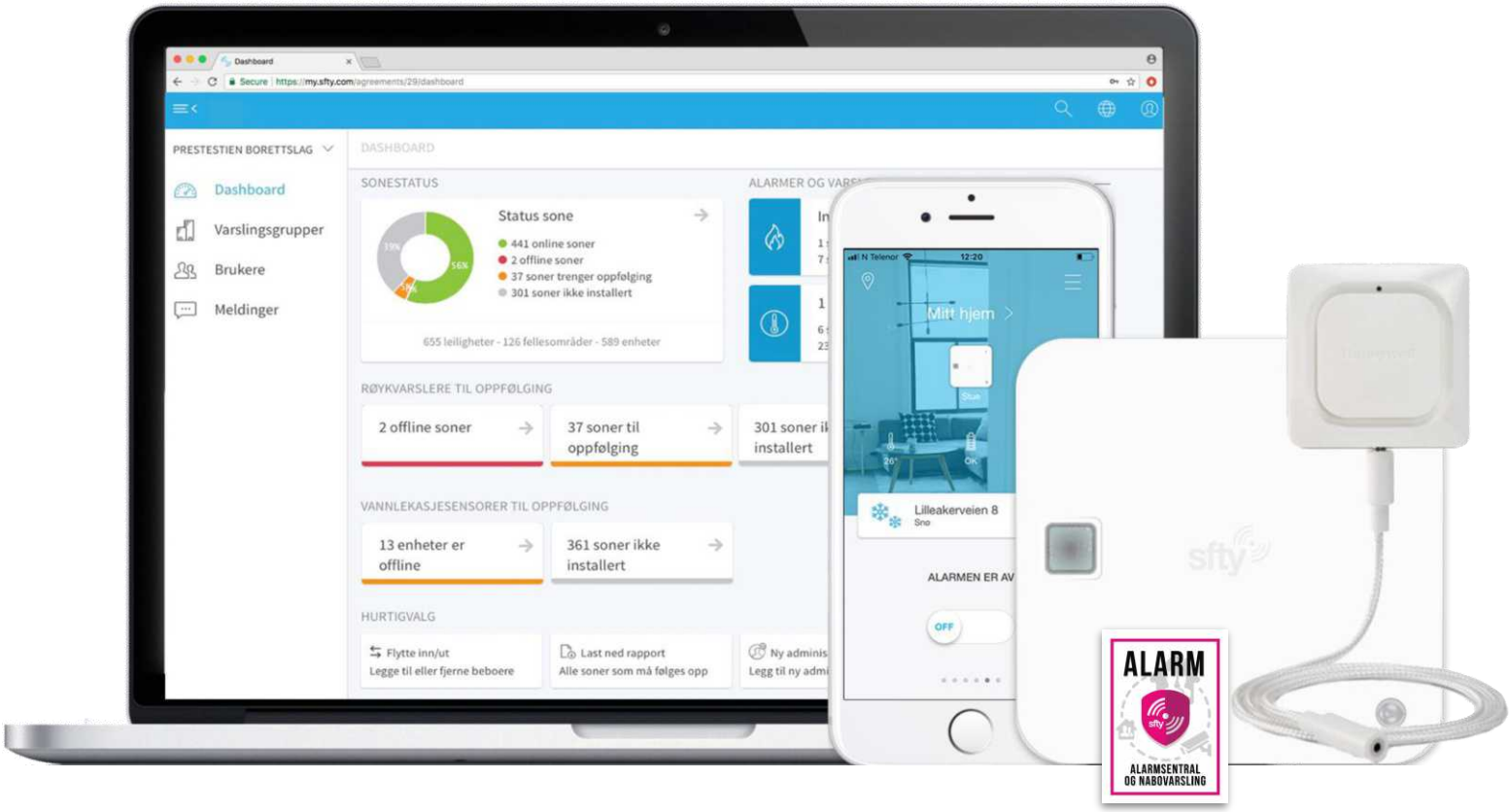
26. september 2024

Felles varsling og trygghetspakke for Tangen III Borettslag



TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

ALLE BEBOERE	- Får trygghet om at naboen har fungerende røykvarsling
STYRET	- Vil kunne se at røykvarslere i alle boenheter fungerer.
DOKUMENTERER	- Alle hendelser dokumenteres av forsikrings og HMS hensyn
ALARMSENTRAL	- Veileder og passer på hver beboer direkte, for å unngå uønskede fellesalarmer
FORSINKELSE	- En justerbar alarmforsinkelse mellom naboer minsker antall fellesalarmer.



Forventninger og krav til felles varsling

Styret:

- Styrets personlige ansvar er å sikre at beboere og fellesområder har fungerende røykvarsling
- Enklere brannvarslingsanlegg som går av for lett og i alle leiligheter samtidig blir fort en plage
- Som en del av styrets HMS ansvaret må alle hendelser (alarmer) løpende dokumenteres
- Uønskede fellesalarmer må unngås, derfor må det være en justerbar alarmforsinkelse mellom naboer, så hver beboer får tid til å lufte ut og fjerne røyk ved mindre uhell på kjøkkenet eller lignende
- En Alarmsentral er også tilknyttet for å både unngå uønskede fellesalarmer og veilede/berolige hver beboer
- Alarmsentralen må ha direkte kontakt med brannvesenet (110)
- Boligmassen må deles opp i alarmsoner per bygning, så fellesalarmer bare eskalerer i denne sonen.
- HMS ansvarlig i styret og vedlikeholdsansvarlig må kunne se en oversiktlig driftsrapport
- Alle boenheter må ha minst én godkjent røykvarsler per 60kvm og per etasje.

Beboere:

- Borettslaget har en sammensatt beboergruppe og fodrer en enkel løsning som passer på beboere og at alle har fungerende røykvarsling.
- Ønsker et trygt bomiljø og må vite at alle naboer har røykvarslere tilnkyttet felles varsling
- Må vite at egne røykvarslere fungerer og varsler ved brann.
- Forventer en stabil felles alarmløsning der bare bekreftede alarmer eskalerer til resten av bygningen
- Ved brann trenger beboere god informasjon, så de vet hva som foregår og hvordan de skal forholde seg.

"Hver femte person er bekymret for at naboene ikke har brannsikret sin bolig" (Kilde: Norstat)

TILBUD

Prisalternativet under inkluderer:

Antall bygninger	16 stk.	Antall leiligheter med 2 Multivarslere	52 stk.
Totalt antall oppganger	34 stk.	Antall leiligheter med 1 Multivarsler	0 stk.
Totalt antall boenheter	52 stk.	Antall multivarslere i leiligheter	160 stk.
Antall fellesområder	12 stk.	Antall multivarslere i fellesområder	18 stk.
Antall GSM rutere	6 stk.	Antall aksesspunkter (WiFi forsterkere)	0 stk.
Kontraktslengde	60 måneder	Antall vannlekkasjevarslere i leiligheter	0 stk.

Standard avtale	Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler	178	200 250
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)	Inkludert	57 694
Installasjon Sfty enheter	Inkludert	61 188
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur	Inkludert	18 750
Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstillelse	Inkludert	14 438
Oppstartskostnader (inkl. mva)		352 319
- rabatt		38 692
Sum oppstartskostnader (inkl. mva)		313 627

Abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	7 175
- rabatt	1 435
Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	5 740

Finansiering:

Her betaler dere kun en fast månedssum som inkluderer alle komponenter, installasjon, opplæring, support og drift av løsningen. Kostnader relatert til bytte av batterier kommer eventuelt i tillegg.

- Finansiering over 60 måneder gir en kostnad per måned for borettslaget på NOK 11.735,-
- Finansiering over 120 måneder gir en kostnad per måned for borettslaget på NOK 8.938,-

Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter samt fellesområder (trapp og kjeller) i Konvallveien 2, 4, 6, 11, 13 og 15
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler *(se neste side)*
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Annet:

- Priser gjelder for første runde med installasjon, og det må da være tilgang til samtlige leiligheter
- Varslere som skal monters på loft bør være strømsatte. Priser er forutsatt at det er et strømpunkt på loftet som vi kan koble oss på. Dette må avklares nærmere slik at vi får en oversikt over hvilke loft dette gjelder.
- Tilbudet er gyldig til avholdt generalforsamling

Besparelser:

- Årlig kontroll av batterier blir unødvendig, siden løsningen fra Sfty motiverer og instruerer alle beboere til selv å sørge for at enheten fungerer og har batterier.
- Muligheter for bedre kollektiv forsikring for sameiet
- Mulighet for også å koble på felles vannlekkasje varsling i hver boenhet.

"Brannvern må sees på som en investering, ikke en kostnad" (Sitat: Rolf Nordberg, Nordvern)

En løsning for STYRET



- En fremtidsrettet løsning, som holder kontroll på mer enn brannvarsling
- Styret får en egen **kontrollportal** for brannsikkerhet og vannlekkasje
- **HMS: Status** og dokumentasjon på brannsikkerheten og vannlekkasje
- **Meldingsplattform** for viktig informasjon til beboere
- Enklere drift:
    - Løsningen motiverer beboerne til selv å gjøre batteribytte og vedlikehold.
    - Oversikt på boenheter som ikke har byttet batteri og når røykvarslere trenger tilsyn eller vedlikehold.



<u>Overvåket av FG godkjent alarmstasjon</u>
Alarmstasjonen kommuniserer direkte med beboere.
Varsler og informerer brannvesenet om nødvendig.
Alarmstasjonen har systemoversikt og ser røyknivåer per detektor.
Direkte kommunikasjon øker sikkerheten, øker beboernes tiltro til brannvarslingen og minsker antall uønskede alarmer.



...Og en løsning for BEBOERE



- Alle leiligheter får installert en eller flere Multivarsler
- Trygghet om at alle naboers røykvarsler fungerer
- Færre uønskede/falske alarmer
- Brann: TilleggsInformasjon og Branninstruks på SMS
- Vann: Blir varslet ved lekkasje i egen leilighet, samt lekkasje i naboers leiligheter.
- Innbrudd: Multivarsleren inkluderer en bevegelsesdetektor til individuelt bruk per boenhet.



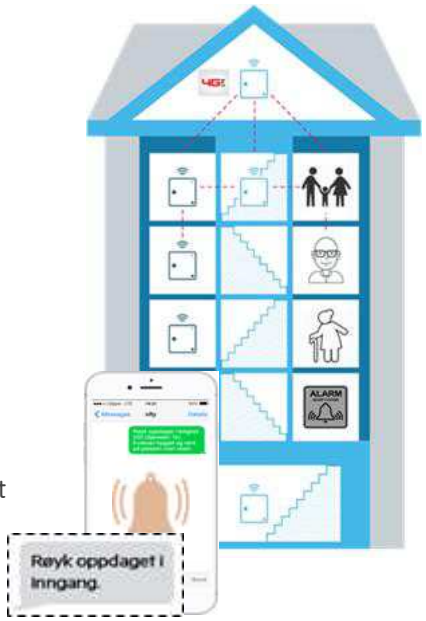
Egen "Beboer App" (Valgfritt for de med smart telefon)
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarsler
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)



"Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere <u>ikke</u> virker/godkjent" (Kilde: Sfty)

Hvordan virker det trådløse?

- Alle enheter snakker sammen, på tvers av leiligheter og fellesområder.
- Rapporterer sin status og mottar oppgraderinger via WiFi.
- Sikkerhet i alle ledd. Selv om WiFi skulle være nede og strømmen være borte vil allikevel våre enheter varsle kollektivt med sirener.

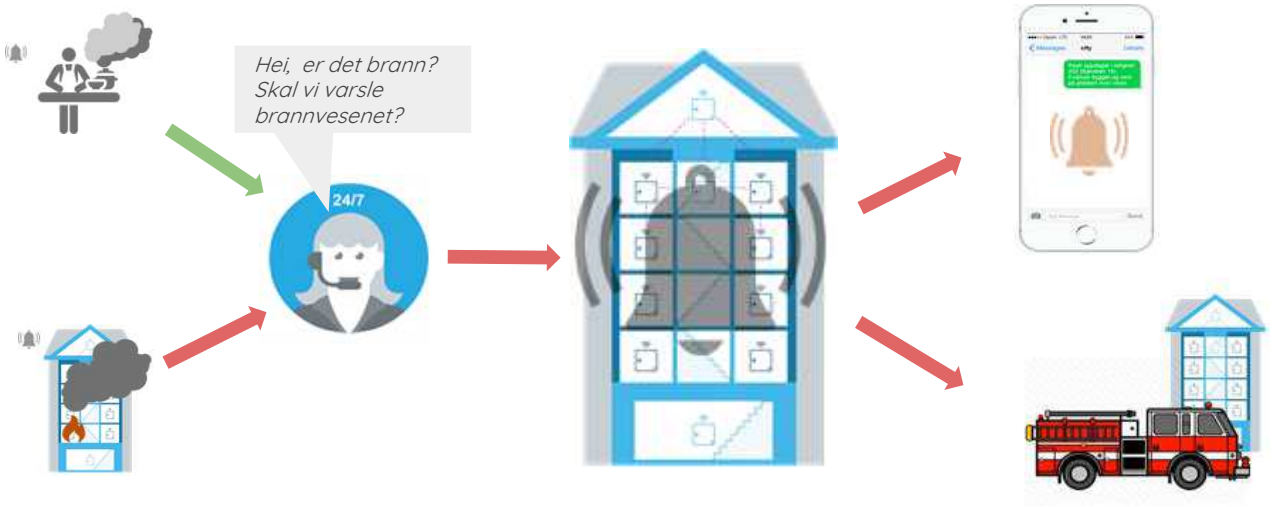


- Enkel montering, der det meste av installasjonen er trådløs
- Systemet vet hvor alle røykvarslere er montert og alle enheter får et unikt navn når den monteres, så de vet i hvilken leilighet den står og hos hvem.

- Automatisk selvtesting av enheter og system hele døgnet, og feilmeldinger listes opp i styrets kontrollportal.

- Bedre varsling: Sirene, Alarmtone på mobilen, SMS og push varsling
- Om boligselskapet har fellesområder settes det opp et eget WiFi basert på 4G i disse områdene. Dette nettverket vil da fungere som reserveløsning om WiFi i leiligheter går ned. Dette gir økt sikkerhet.

Bedre kommunikasjon ved alle hendelser



Verifisere → Bekrefte → Varsle → Kommunisere

Hvorfor velge oss?

Sfty er ledende på heldekkende trådløs brann- og vannlekkasjevarsling for boligselskap, kjent for god og rask service med kunden i fokus.
Basert på anbefalinger, redegjørelser og direktiver selger vi våre løsninger til borettslag og sameier som følger byggeforskrifter frem til 2010 da TEK10 krav ble iverksatt, dvs de aller fleste borettslag.

Trådløs fremtid
Da vi skulle utvikle vår løsning, tok vi for oss fordeler og ulemper for styrene og beboerne med de forskjellige systemene for felles varsling som var på markedet. Vi så da at trådløs teknologi var mer fremtidsrettet og enklere å montere dvs store besparelser for boligselskapet og derav får flere borettslag og sameier kunne få muligheten til å sikre sine beboere og bygninger uten store inngrep. Ved å gjøre hver røykvarsler litt «smart» kunne vi også gi beboere noen gratis tilleggstjenester (bevegelsessensor, samt temperatur og fuktighetsvarsel).

Litt teknisk
Siden vi har basert vår teknologi på trådløs kommunikasjon har vi 2 radioer per røykvarsler (WiFi radio og en intern maskenett/mesh radio) er vi sikre på at enheter plassert i en bygning både snakker med de andre i bygget og til vår skytjeneste. Om noe er feil rapporteres dette til admin (styreleder) og relevante beboere. Alle hendelser dokumenteres automatisk mht krav til HMS så styret kan stå for sitt pålagte ansvar. Alle enheter oppgraderes «over the air» som.

Fakta og Referanser mht regelverk
Norconsult v/ Fredrik Randmæl: «V*urdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty*» på oppdrag fra Sfty AS, Datert 2018-10-05 | Side 9 av 14 (Denne rapporten er tilgjengelig ved forespørsel til oss.)
Konklusjon og hva sfty gir utover kravene:
«*For alle boligbygninger oppført før TEK10 trådte i kraft er det FOB som stiller de strengeste kravene til brannvarsling, og det er derfor FOB med veileder som er styrende for hvilke krav som gjelder til brannvarsling/røykvarslere for disse bygningene.*
Sfty møter alle kravene FOB stiller til røykvarsling i boliger ettersom den både er NS-EN 14604 godkjent og CE merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig. Det vil si at det kan benyttes for alle boliger prosjektert før TEK10 trådte i kraft.»

Sfty utløser normalt ingen søknadsplikt.
Plan og Bygg i Oslo, v/ Karin Remark Engebretsen – enhetsleder, datert Desember 2020:
«*Vi har sett nærmere på spørsmålet om søknadsplikt hva gjelder trådløse seriekoblede røykvarslere. Plan- og bygningsetaten har konkludert med at montering av trådløse seriekoblede røykvarslere på tvers av brannceller ikke er et søknadspliktig tiltak dersom følgende vilkår er oppfylt:*
a. Installasjonen ikke fysisk bryter med en branncelle
b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).»

Dårlige råd
Det er uheldigvis mange brannrådgivere som både driver med rådgivning og tilfeldigvis selger sine egne løsninger. Disse er kjente for å presse kundene til å kjøpe mer komplekse og kablede brannalarm anlegg og blander sammen "krav" til bygningen og "anbefalinger". Her er det lett for styret å trå feil og ende opp med dyre løsninger det ikke er krav om.

Hei, Susanne!

Her kommer oppsette på kollektiv varsling for borettslaget deres.

Løsningen vi foreslår, er å installere én hovedenhet (hjemmesentral) i hvert hus, som alle brannvarslere og vannlekkasjesensorer kobles til. Dette gjør at systemet blir seriekoblet mellom boenhetene i hvert hus, slik at alle varsles dersom noe oppstår.

Alle boenheter får tilgang til anlegget via vår app, hvor man får full oversikt over installasjonen i huset. Her kan komponentene navngis og tilpasses, slik at man enkelt ser hvor alarmen går og hva som er utløst.

Utstyret er tilkoblet en FG-godkjent alarmstasjon, med mulighet for vekterutrykning gjennom vårt samarbeid med Securitas. De har også muligheten til å kontakte nødetater ved behov.

Systemet utfører automatiske internkontroller og varsler automatisk via appen ved eventuelle feil. Vi tilbyr ikke fysisk vedlikehold, men vår tekniske supportavdeling kan bistå digitalt og feilsøke systemet sammen med dere. Alle produkter leveres med 5 års garanti – skulle noe ikke fungere som det skal, retter vi selvfølgelig opp i det.

Hovedenheten er utstyrt med innebygd SIM-kort og batteribackup, og fungerer derfor også ved strøm- eller nettverksbrudd. Dette er inkludert i abonnementet og medfører ingen ekstra kostnader.

Vi benytter standardbatterier som enkelt kan skaffes i dagligvarebutikker og hos for eksempel Clas Ohlson. Batteriene har en forventet levetid på minst tre år. Batteristatus kan følges i appen, og dere får varsling når det nærmer seg bytte.

Vi tilbyr også innbruddsalarm, men i dette oppsettet er det dessverre ikke mulig å sette opp ulike soner i samme system. De som ønsker innbruddsalarm kan kontakte oss direkte, så setter vi gjerne opp et tilpasset tilbud.

Styret kan få opprette seg en gjestebruker på alla anleggene, og vil dermed kunne få en oversikt over utløste alarmer og feilmeldinger.

Vi opererer med en kjøpsmodell, hvor dere betaler en engangssum for utstyret. Deretter tilkommer kun et lavt månedsbeløp for tjenesten på kr 249 per hus. Dette betyr at dere unngår høye leiekostnader og årlige prisjusteringer.

Håper dette var oversiktlig og forståelig. Ikke nøl med å ta kontakt hvis det dukker opp noen spørsmål underveis!

En hovedenhet per hus:

1 x Hjemmesentral v2.0 med e-sim (inkludert i abonnement) og batteribackup

Pris:
Abonnement for tilkobling til døgnbemannet alarmstasjon: kr 249,- pr måned
Kjøp av produkter per hus: ~~kr 7 490~~,- kr 2 990,-

Brann og vannsikring per boenhet:
2 x Optisk seriekoblet røykvarsler med temperatursensor
1 x vannlekkasje sensor
1 x Smart Sirene
1 x Stort fasadeskilt + 1 x lite fasadeskilt + 6 x klistremerker for merking av bolig

Pris:
Kjøp av produkter per boenhet: ~~kr 5 490~~,- kr 1 990,-

Pris for montering per boenhet: kr 749,-

Pris per ekstra røykvarsler eller vannlekkasje sensor: kr 499,-

Tilbudet er gyldig til og med 31.05.25.

Tjenesten aktiveres og leveres ved utsendelse av produktene. For en sømløs overgang til Homely, utsetter vi oppstart av faktureringen dersom du har oppsigelsestid hos din nåværende leverandør. Slik slipper du ekstra kostnader.

Homely ble startet av folk som merket at noe luktet svidd i alarmbransjen og ønsket å gjøre noe med det, dette kan du lese mer om HER.

Homely er så enkelt å montere at du ikke trenger å betale for egen montør. Skulle du likevel trenge hjelp, er det bare å ringe oss på 22 53 53 00 eller sende oss en mail på kundeservice@homely.no for å få assistanse via telefon eller mail. Du kan også se en enkel video om hvordan du kommer i gang med Homely her. Hvis du fortsatt ønsker en montør, kan vi ordne dette i store deler av landet.

Enda ikke overbevist? Kanskje noen flere punkter gjør susen.

- Åpent API og egen Homey App
- Tilkoblet forsikringsgodkjent alarmstasjon med umiddelbar respons
- Moderne boligsikkerhet med fremtidsrettet smarthjem teknologi
- Test appen vår her
- Nye produkter legges fortløpende til i løsningen
- Best i test på kundeservice i alarmkategorien!

Ta gjerne kontakt med oss på telefon 22 53 53 00 eller svar oss på denne mailen om du ønsker endringer i ditt tilbud, eller har noen spørsmål. Vi vil tilpasse tilbudet etter dine behov og eventuelle kampanjer for å sørge for at du får en best mulig avtale.

Ved inngåelse av avtale med Homely aksepterer du våre bruks- og avtalevilkår, våre salgsbetingelser, samt betingelser for rentefri delbetaling. Se info om angrerett her.

Med vennlig hilsen
Jo

www.homely.no

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Tangen III Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 26.05.2025 kl. 18:30 - Flasken Kjøkken og Bar, Kapellveien 84

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 18:30 - Flasken Kjøkken og Bar, Kapellveien 84.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Susanne Slaatsveen som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Susanne Slaatsveen

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Jonas Folstad som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Jonas Folstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styret foreslår en fra salen til å undertegne protokollen. Velges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Valgt ble: Monica Iversen Eide

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 20

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen godkjennes.

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakslisten godkjennes.

Vedtak:

Godkjent

2. Nytt brannvarslingsanlegg

Tangen III Borettslag har mottatt tre tilbud:

Alfa Brannvern (nåværende leverandør)

SFTY (presentert på ordinær generalforsamling)

Homely (ny leverandør)

Tilbudene ligger vedlagt. Styret har laget en sjekkliste som viser en oversikt over hva de enkelte leverandørene kan levere, priser for utstyr (ALFA må montere nytt utstyr), månedspris og vedlikeholdsavtale.

ALFA og Homely er gitt tilbud om å presentere seg på ekstraordinær generalforsamling. Homely valgte å ikke stille på årsmøte. Teknisk leverandør til AlFA; Nobia kom for å presentere det tekniske systemet. Det ble stilt mange spørsmål og gitt tilbakemeldinger på dagens system.

Styret presenterte regnskap for alle tre leverandører og gikk igjennom sjekklisten. Årsmøtet valgte bort Homely som leverandør først. Styret presenterte sin innstilling på fortsatt leveranse fra STFY med følgende begrunnelser:

Heldigitalt system
Appstyring
Dashbord for styret
Har temperaturstyring
Har innbruddsalarm inkludert
Brannvarsling til naborekker og ikke bare egen rekke
Trygghetsnettverk
Batteribytte
Vedlikehold ligger i avtalen/prisen

Det ble en avstemming mellom å beholde ALFA som er dagens leverandør og SFTY som ny leverandør. Etter en opptelling ble det 17 stemmer for SFTY og 3 stemmer for ALFA.

Vedtak:

Generalforsamlingen har valgt SFTY som leverandør til levering av brannvarslingsanlegg i Tangen III Borettslag.

Protokoll ekstraordinært møte for Tangen III Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen (sign.)	27.05.2025
Sekretær	Jonas Folstad (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Monica Iversen Eide (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Jonas Folstad (sign.)	28.05.2025



INNKALLING 2024

Tangen III Borettslag

Mandag 11.03.2024 kl. 18:30
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.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag

Tid og sted: Mandag 11.03.2024 kl. 18:30 - 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 Vedlikehold 2024
- 5.2 Veisaken
- 5.3 Hva dekker borettslaget og hva dekker den enkelte selv
- 5.4 Garasjer

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av vaskeriansvarlig
- 6.5 Valg av lekeplasskomite
- 6.6 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

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.

Innleid leder kr 10.000 pr mnd (tidligere godkjent via kontrakt)

Nestleder kr 20.000 pr år

Styremedlemmer kr 5.000 pr år

Honorar til varamedlemmer ved deltagelse på møter: Kr 450 pr møte

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. X ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedlikehold 2024

Styret redegjør for vedlikehold utført i 2023 og legger opp til en diskusjon om vedlikehold i 2024.

5.2 Veisaken

Vår advokat tiltrer møtet og redegjør for veisaken.

Forslag til kompensasjon for arealer og tap av parkering legges frem for godkjenning av årsmøtet.

Saksdokumenter sendes ut ca 1 uke før årsmøtet.

5.3 Hva dekker borettslaget og hva dekker den enkelte selv

Styret redegjør for saken og redegjørelsen legges ved protokollen når den sendes ut.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.4 Garasjer

Styret har i perioden tatt opp problematikken om at Garasjeeiere selv skal danne sitt eget styre og håndtere kjøp, salg og vedlikehold.

Dersom garasjeeiere selv ikke klarer å danne eget styret, vil denne saken komme opp i et ekstraordinært årsmøte senere.

Styre redegjør for saken.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Susanne Slaatsveen
Styremedlem, Curt Rynning
Styremedlem, Joh Jean-Jacques Ekollo
Styremedlem, Line Tollefsen
Styremedlem, Henrik Eriksen
Varamedlem, Vidar Ådnanes
Varamedlem, Per Teigen
Varamedlem, Trond Moe-Larsen

6.1 Valg av leder

Innleie av Susanne Slaatsveen for 1 år.

Forslag til vedtak: Innleie Susanne Slaatsveen som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Curt Rynning (#17b) ikke på valg sitter fram til 2025
Gorm Guttormsen (#6) (fram til 2026)
Kjerstin Falkum Løvik (#9b) (fram til 2026)
Jonas Folstad (#13) (fram til 2026)

Forslag til vedtak: Gorm Guttormsen (#6) (fram til 2026)
Kjerstin Falkum Løvik (#9b) (fram til 2026)
Jonas Folstad (#13) (fram til 2026)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vidar Ådnanes (#7d) ikke på valg sitter fram til 2025
Line Tollefsen (#9C) (fram til 2026)

Forslag til vedtak: Line Tollefsen (#9C) (fram til 2026)

6.4 Valg av vaskeriansvarlig

Britt Mortensrud velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Britt Mortensrud velges for 1 år.

6.5 Valg av lekeplasskomite

Torleif/ (#9d) (fram til 2025)
Emelie Tørnberg

Ibrahim/ (#19a) (fram til 2025)
Mari M. Halsøy

6.6 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite består av Monica I. Eide og Thomas Eid.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av Thomas Eid

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 645 567	1 678 031
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-5 394 400	-42 394
Tilbakeføring av avskrivning	9 930	9 930
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	6 893 503	0
B. Årets endring disponible midler	1 509 034	-32 464
C. Disponible midler	3 154 601	1 645 567
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 236 315	1 892 426
Kortsiktig gjeld	-81 714	-246 859
C. Disponible midler	3 154 601	1 645 567

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

Resultatregnskap 2023 Tangen III Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 784 400	1 552 215	1 551 579	2 146 000
Sum leieinntekt		1 784 400	1 552 215	1 551 579	2 146 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	8 565	8 239	12 000	12 000
Sum annen inntekt		8 565	8 239	12 000	12 000
Sum inntekt		1 792 965	1 560 454	1 563 579	2 158 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 010	27 676	11 280	26 226
Styrehonorar	3	156 100	152 600	80 000	186 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	9 930	9 930	9 930	9 930
Driftskostnad					
Energikostnad		22 488	35 908	35 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	5	55 242	45 175	46 000	52 000
Kommunale avgifter/renovasjon		933 407	723 771	750 000	982 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 851	8 125	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	2 100	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	5 253 417	26 726	89 000	1 540 000
Revisjonshonorar		6 345	5 937	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		105 403	102 433	105 000	111 000
Andre honorar		7 538	54 098	1 000	6 600
Kontorkostnad		0	233	500	0
TV/bredbånd		279 087	221 651	242 000	389 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		217	0	0	0
Kontingent og gaver		280	0	1 000	1 000
Forsikring		225 270	197 850	213 000	237 000
Andre kostnader		3 338	7 938	10 000	8 000
Sum kostnad		7 086 923	1 622 151	1 606 710	3 596 756
Driftsresultat		-5 293 958	-61 697	-43 131	-1 438 756
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 807	19 303	0	0
Rentekostnad		208 249	0	0	368 000
Netto finansposter		100 442	-19 303	0	368 000
Årsresultat		-5 394 400	-42 394	-43 131	-1 806 756
Overført til/fra annen egenkapital		-5 394 400	-42 394	0	0
SUM OVERFØRINGER		-5 394 400	-42 394	0	0

Balanse 2023 Tangen III Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	199 021	199 021
Bygninger	4	1 990 203	1 990 203
Påkostninger	4	1 824 063	1 824 063
Andre fellesanlegg	4	56 272	66 203
Sum anleggsmidler		4 069 559	4 079 490
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 429	0
Andre kortsiktige fordringer		96	62
Forskuddsbetalte kostnader		154 442	277 201
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 078 348	1 615 164
Sum omløpsmidler		3 236 315	1 892 426
SUM EIENDELER		7 305 874	5 971 916

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 543	5 381 857
Sum opptjent egenkapital		-12 543	5 381 857
Sum egenkapital	9	-7 343	5 387 057
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	6 893 503	0
Borettsinnskudd		338 000	338 000
Sum langsiktig gjeld		7 231 503	338 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 434	2 579
Leverandørgjeld		64 223	235 834
Skyldig off. myndigheter		5 670	5 459
Påløpne renter		3 060	0
Annen kortsiktig gjeld		5 327	2 987
Sum kortsiktig gjeld		81 714	246 859
Sum gjeld		7 313 217	584 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 305 874	5 971 916
Pantstillelser	11	7 231 503	338 000

Sted:_____ Dato:_____

Susanne Slaatsveen Styreleder	Joh Jean-Jacques Ekollo Styremedlem	Henrik Eriksen Styremedlem
Curt Rynning Styremedlem	Line Tollefsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 520 976	1 520 976
3609 Leie parkering	14 500	14 616
3617 Leie tilbygg	17 136	16 623
3650 Innkrevde felleskostn. renter	145 132	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	86 656	0
Sum	1 784 400	1 552 215

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	8 565	8 239
Sum	8 565	8 239

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	5 398
5400 Arbeidsgiveravgift	22 010	22 278
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	156 100	152 600
Sum	178 110	180 276

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Påkostning Bygninger	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 990 203	199 021	1 824 063	99 304
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 990 203	199 021	1 824 063	99 304
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	43 032
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 990 203	199 021	1 824 063	56 272
Årets avskrivninger :	0	0	0	9 930
Anskaffelsesår :	1956	1956	2006	2019
Antatt levetid i år :				10

Borettslaget består av 52 andeler og eier tomten. G.nr 2, b.nr 988. Tomtearealet er på 22.682,6 kvm. som ligger i Nesodden Kommune.
Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i If skadeforsikring.
Polise nr. SP587394.10.1

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	7 284	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	18 125	16 100
6392 Containerleie/tømming	29 833	29 075
Sum	55 242	45 175

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	6 851	8 125
Sum	6 851	8 125

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 939
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	161
Sum	0	2 100

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	59 613	6 063
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 943	3 300
6616 Vedlikehold vaskeri	0	285
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 644	3 580
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	4 176 662	0
6644 Fasade/balkonger	0	3 498
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	464 875	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	509 680	0
Sum	5 253 417	26 726

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 200	0	5 200
Sum innskutt egenkapital	5 200	0	5 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 381 857	-5 394 400	-12 543
Sum opptjent egenkapital	5 381 857	-5 394 400	-12 543
Sum egenkapital	5 387 057	-5 394 400	-7 343

Balensen i årsregnskapet viser negativ Egenkapital, dvs. at eiendelsens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold fasader
Lånenummer:	16367196460
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	106 497
Opptak i perioden:	7 000 000
Lånesaldo 31.12:	6 893 503
Saldo 5 år frem i tid:	5 745 643

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367196460	12	135 032	1 620 384
	16	133 030	2 128 480
	24	131 027	3 144 648

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	6 893 503
Innskuddskapital	338 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	7 231 503
Bokført verdi av pantsatt eiendom	4 069 559

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet på Kr. 338.000,- er tinglyst.

Resultat og balanse med noter for Tangen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen III Borettslag

Styreleder	Susanne Slaatsveen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Joh Jean-Jacques Ekollo (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Curt Rynning (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Henrik Eriksen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Line Tollefsen (sign.)	26.02.2024

Årsmelding 2023 - Tangen III Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Susanne Slaatsveen
Styremedlem, Curt Rynning
Styremedlem, Joh Jean-Jacques Ekollo
Styremedlem, Line Tollefsen
Styremedlem, Henrik Eriksen
Varamedlem, Vidar Ådnanes
Varamedlem, Per Teigen
Varamedlem, Trond Moe-Larsen

Styret i Tangen III Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Tangen III Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen III Borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 951658324
Tangen III Borettslag består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen III Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587394.
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.

Tangen III Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

En full gjennomgang av brannvarslingsanlegget. Leverandør har vært på befaring og ordnet opp i feil.

El kontroll er gjennomført på garasjeanlegget.

Styrets beretning for perioden 2023/2024

I perioden er det gjennomført 6 styremøter og 1 ekstraordinært styremøte.

Styret har i alle hovedsak vært samlet og det har vært anledning for varamedlemmer å delta for kontinuitet.

Styret ble konstituert 15.05.2023 med Line Tollefsen som nestleder, Curt som HMS ansvarlig, Per som vedlikeholds ansvarlig sammen med styreleder og Henrik som byggesaksansvarlig. I tillegg har vi hatt et veilag med Aylin, Henrik og Curt som deltagende.

Styreleder har hatt alt ansvar for arbeid i styret kontakt mot USBL og andre.

Det har vært mange saker på dagsorden for styret:

Vedlikehold

Styret jobbet raskt med låneopptak til finansiering av vedlikehold og da denne var på plass ble arbeide igangsatt.

Vedlikehold har vært den største saken og her har styret valgt å leie inn styreleder som «byggeleder» da omfanget av arbeidet har vært meget stort. Det ble tidlig valgt en fargepalett som rekker og korsdelte boliger kunne velge fra. Det er gjennomført skraping av vegger, vasking og impregnering av tak, bytte av panel som er råttent og maling av vegger og takrenner, bytte av originale utekraner, defekte lufteluker samt takrenner og vannbrett. Det har vært mye kontakt mellom Martin Maler og Wilson Eiendom underveis samt mye kontakt mot boligeiere. Det har vært en meget god dialog dersom det har oppstått spørsmål, opprydding eller andre ting og utførende håndverkere har raskt ryddet opp.

I tillegg til vedlikeholdet ble det koordinert bytte av vinduer og isolering av boliger som var sak i forrige styreperiode.

Det gjenstår arbeid på 5 rekker som gjennomføres fra mai 2024. Styret redegjør for vedlikehold på årsmøtet.

Overvann i forbindelse med mer og voldsomt regnvær

Styret har fått en rapport på alle takrenner og hvordan dette treffer bakken og hva som må ordnes for å unngå vann inn mot boliger. Rapport og pris vil bli presentert på årsmøtet.

Garasjer

Styret har satt i gang et arbeid i forhold til ansvar for garasjer; salg av garasjer, vedlikehold og oppfølging. De som eier garasjene, har plikt til å danne et eget styre for oppfølging og vedlikehold. Styret har fått saken i hendene og har nå bedt om et eget møte med alle eiere for avklaring og dannelse av styre. Dersom det ikke er mulig, må det diskuteres om Borettslaget skal ta over garasjene og stå for utleie. Saken tas opp til diskusjon på årsmøtet.

Veisaken

Det har vært en enorm jobb med veisaken for gruppen. Det er hovedsakelig Aylin som har stått i bresjen for dette arbeidet. Det er jobbet aktivt med å få ned fartsgrensen for å dempe støy da jordvoller blir fjernet. Dette har resultert i behandling helt opp i fylkestinget. Vi har hatt vår advokat som parallelt har jobbet med kompensasjon for tap av parkeringsplasser, støyvern osv. Saken vår skal opp til rettslig behandling i april, men det er jobbet med et forlik. Saken behandles på årsmøtet.

Telia

Styret vedtok at det skulle inngås en ny avtale med Telia. Noe som betyr at alle beboere får dekket Internett og TV gjennom felleskostnadene. Telia skal ha kontaktet alle om eventuelt bytte av rutere. Skal man ha mer nett enn det som ligger i avtalen, må dette kjøpes ekstra. Viktig å sjekke at man nå ikke betaler ekstra utover dette.

Øvrige saker

Søknad om ny adkomst og biloppstillingsplass, søknad om ladeplasser, husdyr, nettside for borettslaget (finnes ingen muligheter for dette hos USBL, her bruker man min side), mye feilretting på brannvarslingsanlegg, fjerning av dødt tre, søknad om å sette inn vindu på bad, Søknad om redskapsbod, søknad om å bygge vegg i bod, søknad om utleie av leilighet lenger enn tre år (noe som det ikke er anledning til i hht vedtektene) og manglende snømåking foran garasjer.

Det er stor uklarhet rundt hva som dekkes av den enkelte selv og hva dekkes av borettslag. Styreleder tar en gjennomgang på årsmøtet. Redegjørelsen legges ved protokoll

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

Tangen III borettslag

Innstilling fra valgkomitéen: Nytt styre for 2024-2025

Leder (forslag til valg):	**Susanne Slaattsveen**	(ett år)
Styremedlemmer:	Curt Rynning (#17b)	(fram til 2025)
	Gorm Guttormsen (#6)	(fram til 2026)
	Kjerstin Falkum Løvik (#9b)	(fram til 2026)
	Jonas Folstad (#13)	(fram til 2026)
Varamedlemmer:	Line Tollefsen (#9C)	(fram til 2026)
	Vidar Ådnanes (#7d)	(fram til 2025)
Vaskeriansvarlig:	Britt Mortensrud (#2)	(ett år)
Lekeplasskomité:	Torleif/ (#9d) Emelie Tørnberg	(fram til 2025)
	Ibrahim/ (#19a) Mari M. Halsøy	(fram til 2025)
Valgkomité:	Monica I. Eide (#3a)	(fram til 2025)
	Thomas Eid (#7b)	(fram til 2026)

Sign: Monica Iversen Eide & Thomas Eid

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Tangen III Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 11.03.2024 kl. 18:30 - Tangenten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Tangen III Borettslag

Mandag 11.03.2024 kl. 18:30
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.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag

Tid og sted: Mandag 11.03.2024 kl. 18:30 - 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 Vedlikehold 2024
- 5.2 Veisaken
- 5.3 Hva dekker borettslaget og hva dekker den enkelte selv
- 5.4 Garasjer

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av vaskeriansvarlig
- 6.5 Valg av lekeplasskomite
- 6.6 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

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.

Innleid leder kr 10.000 pr mnd (tidligere godkjent via kontrakt)

Nestleder kr 20.000 pr år

Styremedlemmer kr 5.000 pr år

Honorar til varamedlemmer ved deltagelse på møter: Kr 450 pr møte

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. X ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedlikehold 2024

Styret redegjør for vedlikehold utført i 2023 og legger opp til en diskusjon om vedlikehold i 2024.

5.2 Veisaken

Vår advokat tiltrer møtet og redegjør for veisaken.

Forslag til kompensasjon for arealer og tap av parkering legges frem for godkjenning av årsmøtet.

Saksdokumenter sendes ut ca 1 uke før årsmøtet.

5.3 Hva dekker borettslaget og hva dekker den enkelte selv

Styret redegjør for saken og redegjørelsen legges ved protokollen når den sendes ut.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.4 Garasjer

Styret har i perioden tatt opp problematikken om at Garasjeeiere selv skal danne sitt eget styre og håndtere kjøp, salg og vedlikehold.

Dersom garasjeeiere selv ikke klarer å danne eget styret, vil denne saken komme opp i et ekstraordinært årsmøte senere.

Styre redegjør for saken.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Susanne Slaatsveen
Styremedlem, Curt Rynning
Styremedlem, Joh Jean-Jacques Ekollo
Styremedlem, Line Tollefsen
Styremedlem, Henrik Eriksen
Varamedlem, Vidar Ådnanes
Varamedlem, Per Teigen
Varamedlem, Trond Moe-Larsen

6.1 Valg av leder

Innleie av Susanne Slaatsveen for 1 år.

Forslag til vedtak: Innleie Susanne Slaatsveen som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Curt Rynning (#17b) ikke på valg sitter fram til 2025
Gorm Guttormsen (#6) (fram til 2026)
Kjerstin Falkum Løvik (#9b) (fram til 2026)
Jonas Folstad (#13) (fram til 2026)

Forslag til vedtak: Gorm Guttormsen (#6) (fram til 2026)
Kjerstin Falkum Løvik (#9b) (fram til 2026)
Jonas Folstad (#13) (fram til 2026)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vidar Ådnanes (#7d) ikke på valg sitter fram til 2025
Line Tollefsen (#9C) (fram til 2026)

Forslag til vedtak: Line Tollefsen (#9C) (fram til 2026)

6.4 Valg av vaskeriansvarlig

Britt Mortensrud velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Britt Mortensrud velges for 1 år.

6.5 Valg av lekeplasskomite

Torleif/ (#9d) (fram til 2025)
Emelie Tørnberg

Ibrahim/ (#19a) (fram til 2025)
Mari M. Halsøy

6.6 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite består av Monica I. Eide og Thomas Eid.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av Thomas Eid

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 645 567	1 678 031
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-5 394 400	-42 394
Tilbakeføring av avskrivning	9 930	9 930
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	6 893 503	0
B. Årets endring disponible midler	1 509 034	-32 464
C. Disponible midler	3 154 601	1 645 567
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 236 315	1 892 426
Kortsiktig gjeld	-81 714	-246 859
C. Disponible midler	3 154 601	1 645 567

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

Resultatregnskap 2023 Tangen III Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 784 400	1 552 215	1 551 579	2 146 000
Sum leieinntekt		1 784 400	1 552 215	1 551 579	2 146 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	8 565	8 239	12 000	12 000
Sum annen inntekt		8 565	8 239	12 000	12 000
Sum inntekt		1 792 965	1 560 454	1 563 579	2 158 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 010	27 676	11 280	26 226
Styrehonorar	3	156 100	152 600	80 000	186 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	9 930	9 930	9 930	9 930
Driftskostnad					
Energikostnad		22 488	35 908	35 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	5	55 242	45 175	46 000	52 000
Kommunale avgifter/renovasjon		933 407	723 771	750 000	982 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 851	8 125	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	2 100	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	5 253 417	26 726	89 000	1 540 000
Revisjonshonorar		6 345	5 937	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		105 403	102 433	105 000	111 000
Andre honorar		7 538	54 098	1 000	6 600
Kontorkostnad		0	233	500	0
TV/bredbånd		279 087	221 651	242 000	389 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		217	0	0	0
Kontingent og gaver		280	0	1 000	1 000
Forsikring		225 270	197 850	213 000	237 000
Andre kostnader		3 338	7 938	10 000	8 000
Sum kostnad		7 086 923	1 622 151	1 606 710	3 596 756
Driftsresultat		-5 293 958	-61 697	-43 131	-1 438 756
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 807	19 303	0	0
Rentekostnad		208 249	0	0	368 000
Netto finansposter		100 442	-19 303	0	368 000
Årsresultat		-5 394 400	-42 394	-43 131	-1 806 756
Overført til/fra annen egenkapital		-5 394 400	-42 394	0	0
SUM OVERFØRINGER		-5 394 400	-42 394	0	0

Balanse 2023 Tangen III Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	199 021	199 021
Bygninger	4	1 990 203	1 990 203
Påkostninger	4	1 824 063	1 824 063
Andre fellesanlegg	4	56 272	66 203
Sum anleggsmidler		4 069 559	4 079 490
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 429	0
Andre kortsiktige fordringer		96	62
Forskuddsbetalte kostnader		154 442	277 201
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 078 348	1 615 164
Sum omløpsmidler		3 236 315	1 892 426
SUM EIENDELER		7 305 874	5 971 916

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 543	5 381 857
Sum opptjent egenkapital		-12 543	5 381 857
Sum egenkapital	9	-7 343	5 387 057
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	6 893 503	0
Borettsinnskudd		338 000	338 000
Sum langsiktig gjeld		7 231 503	338 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 434	2 579
Leverandørgjeld		64 223	235 834
Skyldig off. myndigheter		5 670	5 459
Påløpne renter		3 060	0
Annen kortsiktig gjeld		5 327	2 987
Sum kortsiktig gjeld		81 714	246 859
Sum gjeld		7 313 217	584 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 305 874	5 971 916
Pantstillelser	11	7 231 503	338 000

Sted:_____ Dato:_____

Susanne Slaatsveen Styreleder	Joh Jean-Jacques Ekollo Styremedlem	Henrik Eriksen Styremedlem
Curt Rynning Styremedlem	Line Tollefsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 520 976	1 520 976
3609 Leie parkering	14 500	14 616
3617 Leie tilbygg	17 136	16 623
3650 Innkrevde felleskostn. renter	145 132	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	86 656	0
Sum	1 784 400	1 552 215

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	8 565	8 239
Sum	8 565	8 239

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	5 398
5400 Arbeidsgiveravgift	22 010	22 278
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	156 100	152 600
Sum	178 110	180 276

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Påkostning Bygninger	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 990 203	199 021	1 824 063	99 304
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 990 203	199 021	1 824 063	99 304
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	43 032
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 990 203	199 021	1 824 063	56 272
Årets avskrivninger :	0	0	0	9 930
Anskaffelsesår :	1956	1956	2006	2019
Antatt levetid i år :				10

Borettslaget består av 52 andeler og eier tomten. G.nr 2, b.nr 988. Tomtearealet er på 22.682,6 kvm. som ligger i Nesodden Kommune.
Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i If skadeforsikring.
Polise nr. SP587394.10.1

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	7 284	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	18 125	16 100
6392 Containerleie/tømming	29 833	29 075
Sum	55 242	45 175

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	6 851	8 125
Sum	6 851	8 125

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 939
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	161
Sum	0	2 100

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	59 613	6 063
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 943	3 300
6616 Vedlikehold vaskeri	0	285
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 644	3 580
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	4 176 662	0
6644 Fasade/balkonger	0	3 498
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	464 875	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	509 680	0
Sum	5 253 417	26 726

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 200	0	5 200
Sum innskutt egenkapital	5 200	0	5 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 381 857	-5 394 400	-12 543
Sum opptjent egenkapital	5 381 857	-5 394 400	-12 543
Sum egenkapital	5 387 057	-5 394 400	-7 343

Balensen i årsregnskapet viser negativ Egenkapital, dvs. at eiendelsens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold fasader
Lånenummer:	16367196460
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	106 497
Opptak i perioden:	7 000 000
Lånesaldo 31.12:	6 893 503
Saldo 5 år frem i tid:	5 745 643

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367196460	12	135 032	1 620 384
	16	133 030	2 128 480
	24	131 027	3 144 648

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	6 893 503
Innskuddskapital	338 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	7 231 503
Bokført verdi av pantsatt eiendom	4 069 559

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet på Kr. 338.000,- er tinglyst.

Resultat og balanse med noter for Tangen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen III Borettslag

Styreleder	Susanne Slaatsveen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Joh Jean-Jacques Ekollo (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Curt Rynning (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Henrik Eriksen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Line Tollefsen (sign.)	26.02.2024

Årsmelding 2023 - Tangen III Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Susanne Slaatsveen
Styremedlem, Curt Rynning
Styremedlem, Joh Jean-Jacques Ekollo
Styremedlem, Line Tollefsen
Styremedlem, Henrik Eriksen
Varamedlem, Vidar Ådnanes
Varamedlem, Per Teigen
Varamedlem, Trond Moe-Larsen

Styret i Tangen III Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Tangen III Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen III Borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 951658324
Tangen III Borettslag består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen III Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587394.
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.

Tangen III Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

En full gjennomgang av brannvarslingsanlegget. Leverandør har vært på befaring og ordnet opp i feil.

El kontroll er gjennomført på garasjeanlegget.

Styrets beretning for perioden 2023/2024

I perioden er det gjennomført 6 styremøter og 1 ekstraordinært styremøte.

Styret har i alle hovedsak vært samlet og det har vært anledning for varamedlemmer å delta for kontinuitet.

Styret ble konstituert 15.05.2023 med Line Tollefsen som nestleder, Curt som HMS ansvarlig, Per som vedlikeholds ansvarlig sammen med styreleder og Henrik som byggesaksansvarlig. I tillegg har vi hatt et veilag med Aylin, Henrik og Curt som deltagende.

Styreleder har hatt alt ansvar for arbeid i styret kontakt mot USBL og andre.

Det har vært mange saker på dagsorden for styret:

Vedlikehold

Styret jobbet raskt med låneopptak til finansiering av vedlikehold og da denne var på plass ble arbeide igangsatt.

Vedlikehold har vært den største saken og her har styret valgt å leie inn styreleder som «byggeleder» da omfanget av arbeidet har vært meget stort. Det ble tidlig valgt en fargepalett som rekker og korsdelte boliger kunne velge fra. Det er gjennomført skraping av vegger, vasking og impregnering av tak, bytte av panel som er råttent og maling av vegger og takrenner, bytte av originale utekraner, defekte lufteluker samt takrenner og vannbrett. Det har vært mye kontakt mellom Martin Maler og Wilson Eiendom underveis samt mye kontakt mot boligeiere. Det har vært en meget god dialog dersom det har oppstått spørsmål, opprydding eller andre ting og utførende håndverkere har raskt ryddet opp.

I tillegg til vedlikeholdet ble det koordinert bytte av vinduer og isolering av boliger som var sak i forrige styreperiode.

Det gjenstår arbeid på 5 rekker som gjennomføres fra mai 2024. Styret redegjør for vedlikehold på årsmøtet.

Overvann i forbindelse med mer og voldsomt regnvær

Styret har fått en rapport på alle takrenner og hvordan dette treffer bakken og hva som må ordnes for å unngå vann inn mot boliger. Rapport og pris vil bli presentert på årsmøtet.

Garasjer

Styret har satt i gang et arbeid i forhold til ansvar for garasjer; salg av garasjer, vedlikehold og oppfølging. De som eier garasjene, har plikt til å danne et eget styre for oppfølging og vedlikehold. Styret har fått saken i hendene og har nå bedt om et eget møte med alle eiere for avklaring og dannelse av styre. Dersom det ikke er mulig, må det diskuteres om Borettslaget skal ta over garasjene og stå for utleie. Saken tas opp til diskusjon på årsmøtet.

Veisaken

Det har vært en enorm jobb med veisaken for gruppen. Det er hovedsakelig Aylin som har stått i bresjen for dette arbeidet. Det er jobbet aktivt med å få ned fartsgrensen for å dempe støy da jordvoller blir fjernet. Dette har resultert i behandling helt opp i fylkestinget. Vi har hatt vår advokat som parallelt har jobbet med kompensasjon for tap av parkeringsplasser, støyvern osv. Saken vår skal opp til rettslig behandling i april, men det er jobbet med et forlik. Saken behandles på årsmøtet.

Telia

Styret vedtok at det skulle inngås en ny avtale med Telia. Noe som betyr at alle beboere får dekket Internett og TV gjennom felleskostnadene. Telia skal ha kontaktet alle om eventuelt bytte av rutere. Skal man ha mer nett enn det som ligger i avtalen, må dette kjøpes ekstra. Viktig å sjekke at man nå ikke betaler ekstra utover dette.

Øvrige saker

Søknad om ny adkomst og biloppstillingsplass, søknad om ladeplasser, husdyr, nettside for borettslaget (finnes ingen muligheter for dette hos USBL, her bruker man min side), mye feilretting på brannvarslingsanlegg, fjerning av dødt tre, søknad om å sette inn vindu på bad, Søknad om redskapsbod, søknad om å bygge vegg i bod, søknad om utleie av leilighet lenger enn tre år (noe som det ikke er anledning til i hht vedtektene) og manglende snømåking foran garasjer.

Det er stor uklarhet rundt hva som dekkes av den enkelte selv og hva dekkes av borettslag. Styreleder tar en gjennomgang på årsmøtet. Redegjørelsen legges ved protokoll

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

Tangen III borettslag

Innstilling fra valgkomitéen: Nytt styre for 2024-2025

Leder (forslag til valg):	**Susanne Slaattsveen**	(ett år)
Styremedlemmer:	Curt Rynning (#17b)	(fram til 2025)
	Gorm Guttormsen (#6)	(fram til 2026)
	Kjerstin Falkum Løvik (#9b)	(fram til 2026)
	Jonas Folstad (#13)	(fram til 2026)
Varamedlemmer:	Line Tollefsen (#9C)	(fram til 2026)
	Vidar Ådnanes (#7d)	(fram til 2025)
Vaskeriansvarlig:	Britt Mortensrud (#2)	(ett år)
Lekeplasskomité:	Torleif/ (#9d) Emelie Tørnberg	(fram til 2025)
	Ibrahim/ (#19a) Mari M. Halsøy	(fram til 2025)
Valgkomité:	Monica I. Eide (#3a)	(fram til 2025)
	Thomas Eid (#7b)	(fram til 2026)

Sign: Monica Iversen Eide & Thomas Eid

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Tangen III Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 11.03.2024 kl. 18:30 - Tangenten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag mandag 11.03.2024 kl. 18:30 - Tangenten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Susanne Slaatsveen foreslås som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Susanne Slaatsveen

1.2 Valg av sekretær

Nestleder Line Tollefsen foreslås som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Line Tollefsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgkomiteen foreslås til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Monica Iversen Eide og Trond Moe-Larsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Tellekorpset sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen. Henrik Eriksen og Curt Andre Rynning foreslås til tellekorps.

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 25

Merk at etter dobbeltsjekk mot avkryssing i beboerlisten så var det totalt 23/2 fremmøtte, ikke 22/2 som opptelt på møtet

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Innleid leder kr 10.000 pr mnd (tidligere godkjent via kontrakt)

Nestleder kr 20.000 pr år

Styremedlemmer kr 5.000 pr år

Honorar til varamedlemmer ved deltagelse på møter: Kr 450 pr møte

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 158,150,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedlikehold 2024

Styret redegjør for vedlikehold utført i 2023 og legger opp til en diskusjon om vedlikehold i 2024.

Vedtak:
GF gir styret en ramme på 1,5-2 mill i låneopptak til å ferdigstille maleprosjektet og utføre strakstiltak vedrørende overvann, takrenner som treffer bakken og leder vann inn mot husvegg. Resten av foreslåtte tiltak skyves på til neste år.

1 stemme imot/resten for

5.2 Veisaken

Vår advokat tiltrer møtet og redegjør for veisaken.

Forslag til kompensasjon for arealer og tap av parkering legges frem for godkjenning av årsmøtet.

Saksdokumenter sendes ut ca 1 uke før årsmøtet.

Vedtak:

Styret trekker det opprinnelige forslaget til vedtak. Generalforsamlingen godkjenner dette enstemmig.

Nytt vedtak:

1. Generalforsamlingen aksepterer den fremforhandlede avtalen med Akershus fylkeskommune

2. Overordnet sett fordeles erstatningsbeløpet slik:

a. Berørte andeler: kr 919 660

b. Borettslaget: kr 410 840

3. Følgende prinsipper legges til grunn for fordelingen mellom de berørte andelene:

a) De 8 andelene i Konvallveien 11, 13, 15, 17 og 19 som vender mot Vestveien og som således er sterkest berørt, mottar kr. 50.000 hver (likedelt verditap grunnerverv)

b) Kr 270.000 av erstatningen fordeles mellom andelseierne som får dårligere parkeringsløsning enn i dag som følge av avståelsen. Den endelige fordelingen av dette erstatningsbeløpet og fordeling av nye parkeringsplasser vedtas av Generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

c) Kr 249.660 fordeles forholdsmessig ift. hvor mange kvadratmeter hageareal som avgis som følge av avtalen med fylkeskommunen.

Alle 3 punkter ble enstemming vedtatt

Styret setter igang med måling av støy langs Vestveien. Curt innhenter tilbud fra en uavhengig part.

Et parkeringsutvalg settes sammen etter konstituering av nytt styre.

5.3 Hva dekker borettslaget og hva dekker den enkelte selv

Styret redegjør for saken og redegjørelsen legges ved protokollen når den sendes ut.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.4 Garasjer

Styret har i perioden tatt opp problematikken om at Garasjeeiere selv skal danne sitt eget styre og håndtere kjøp, salg og vedlikehold.

Dersom garasjeeiere selv ikke klarer å danne eget styret, vil denne saken komme opp i en ekstraordinær generalforsamling senere.

Styret redegjør for saken.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Innleie av Susanne Slaatsveen for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Susanne Slaatsveen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Curt Rynning (#17b) ikke på valg sitter fram til 2025
Gorm Guttormsen (#6) (fram til 2026)
Kjerstin Falkum Løvik (#9b) (fram til 2026)
Jonas Folstad (#13) (fram til 2026)

Vedtak:

Valgt ble: Gorm Guttormsen for 2 år.

Valgt ble: Kjerstin Falkum Løvik for 2 år. (forbehold om godkjenning fra arbeidsgiver)

Valgt ble: Jonas Folstad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vidar Ådnanes (#7d) ikke på valg sitter fram til 2025
Line Tollefsen (#9C) (fram til 2026)

Vedtak:

Valgt ble: Line Tollefsen for 2 år.

6.4 Valg av vaskeriansvarlig

Britt Mortensrud velges for 1 år.

Vedtak:

Britt Mortensrud valgt for 1 år.

6.5 Valg av lekeplasskomite

Torleif/ (#9d) (fram til 2025)
Emelie Tørnberg

Ibrahim/ (#19a) (fram til 2025)
Mari M. Halsøy

Vedtak:

Torleif/ (#9d) (fram til 2025)
Emelie Tørnberg

Ibrahim/ (#19a) (fram til 2025)
Mari M. Halsøy

6.6 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite består av:

Monica I. Eide ikke på valg sitter fram til 2025

Thomas Eid (fram til 2026)

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Eid for 2 år

Protokoll for Tangen III Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Susanne Slaatsveen (sign.)	13.03.2024
Sekretær	Line Tollefsen (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	Monica Iversen Eide (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	Trond Moe-Larsen (sign.)	13.03.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag

Det innkalles til digital ekstraordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag torsdag 12. desember kl 11.00.

Alle kan avgi avgi stemme i Bonabo fra torsdag 12. desember kl 11:00 til søndag 15.12. kl 23.59.

Veileder for hvordan man logger inn og deltar i den digitale avstemmingen ligger vedlagt i denne innkallingen.

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 Veisaken

3 Opparbeidelse av ladeplasser

4 Budsjett

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Veisaken

Styret har gjennomført møter og befaringer for å løse parkeringsutfordringer i forbindelse med veisaken ned Tangenbakken. Styret har godkjent forslag til erstatningsmodell og nye parkeringsplasser.

Generalforsamlingen skal stemme over endring av fellesarealer og ny erstatningsmodell.

Akershus Fylkeskommune dekker utgifter til etablering av 6 nye plasser. Fire plasser utenfor nr 15, fire plasser utenfor nr 13, to plasser utenfor nr 11 og to plasser på tørkeplassen. De to siste plassene må dekkes over borettslagets budsjett.

Fordeling av erstatning blir som foreslått, men det foretas en kontrollmåling av hagene ut mot Tangenbakken før endelig sum fordeles her.

Det kreves 2/3 flertall for at vedtaket skal være gyldig.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner de nye parkeringsplassene og godkjenner fordeling av erstatning som er betalt av Akershus Fylkeskommune.

3. Opparbeidelse av ladeplasser

Denne saken må stemmes over i to trinn, ettersom det er kommet inn et benkeforslag.

Styret foreslår å bruke seniorplassen til tre åpne ladeplasser, der Akershus fylkeskommune dekker utgiftene til etablering, mens benkeforslaget foreslår flytting av disse tre plassene, se beskrivelse under.

Stem for kun ett av forslagene slik:
Dersom dere ønsker å stemme **for styrets forslag stemmer dere <u>for</u> i sak 3.1.**

Dersom dere ønsker å stemme **for benkeforslaget stemmer dere <u>for</u> i sak 3.2**

Dersom dere ønsker å **utsette saken stemmer dere <u>for</u> i sak 3.3**

3.1 Styret foreslår å bruke seniorplassen til tre åpne ladeplasser

Styret foreslår å bruke seniorplassen til tre åpne ladeplasser der Akershus Fylkeskommune dekker utgiftene til etablering.

Forslag til vedtak: Seniorplassen brukes til opparbeidelse av tre åpne ladeplasser.

3.2 Benkeforslag - Forslag til endret plassering av de tre ladestasjonene

Motforslag fra Thomas Eid:

*Forslag til **endret plassering** av de tre **ladestasjonene**:*

I stedet for å omdisponere «seniorplassen» som grøntareal, legges de tre

ladestasjonene til Tangen terrasse – nord for/utenfor Konvallveien 8
(der den store blå konteineren pleier å stå under vårdugnaden)

Forslag til vedtak: De tre ladestasjonene flyttes til Tangen terrasse – nord for/utenfor Konvallveien 8 (der den store blå konteineren pleier å stå under vårdugnaden)

Styrets innstilling: Styret støtter ikke dette forslaget.
Se også innspill fra berørte naboer.

3.3 Utrede alternative løsninger

Styret utreder alternative løsninger for etablering av ladeplasser. Forslagene med kostnadsramme legges frem for ordinær generalforsamling i mars for avstemming.

Forslag til vedtak: Utsette saken

4. Budsjett

Presentasjon av budsjett og begrunnelse for økning av fellesutgiftene.

Dokumentasjon legges frem på møtet.

Forslag til vedtak: Orienteringen tas til etterretning.



Hvordan kommer i gang med Bonabo?
For å komme i gang med Bonabo må beboerne logge seg inn/registrere en ny bruker via Usbl.no. Klikk på ikonet for Bonabo øverst til høyre, og følg anvisningene på siden.

Styremedlemmer har allerede tilgang.

Hvorfor skal jeg opprette bruker i Bonabo?
Usbl har tilrettelagt for gjennomføring av digitale generalforsamlinger/årsmøter.

For å kunne delta på det digitale møtet må det registreres en bruker i Bonabo.

Hva er digitalt årsmøte?
Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i sanntid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn i Bonabo hvor hver beboer kan kommentere og stemme på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet?
Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart i Bonabo.

Er du en juridisk eier?
Juridiske eiere kan stemme på det digitale møtet med fullmakt. Fullmaktshaver må være registrert i Usbls forvaltningssystem i forkant av møtet.

Hva har jeg tilgang til i Bonabo?
Som eier av en bolig forvaltet av Usbl vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under menyen Min Bolig vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene med mulighet for å laste ned faktura. Du kan også hente ut regler og vedtekter, se hvem som sitter i styret, få tilgang til din digitale årsoppgave og mye mer.

Er du medlem i Usbl, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Kontakt kundesenteret til Usbl hvis du trenger hjelp.
22 98 38 00
usbl@usbl.no

Brukerveiledning for Bonabo og avstemming på saker til generalforsamling/årsmøte

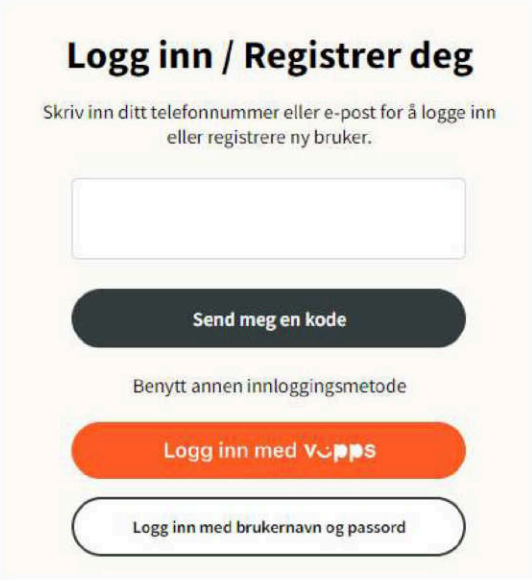
Innhold

Brukerveiledning for Bonabo og avstemming på saker til generalforsamling/årsmøte 1
1.Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret? 2
2.Varsel om digital innkalling 2
3.Delta på generalforsamlingen/årsmøtet 2
4.Hvordan stemmer jeg? 3
5.Jeg har spørsmål til en sak 4
6.Ulike avstemninger 4
7.Fullføre møtet 5

1.Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret?

For å kunne delta i avstemning på sakene i det digitale møtet, må du ha en bruker i Bonabo.

Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det via usbl.no. Trykk på ikonet for Bonabo øverst på siden og følg anvisningene.



2.Varsel om digital innkalling

Dersom styret har avtalt med Usbl at sakene skal være tilgjengelig i Bonabo før stemmegivingen starter, vil du får et varsel på epost som sier at møtet blir digitalt, og sakene er nå tilgjengelig for spørsmål/kommentarer.

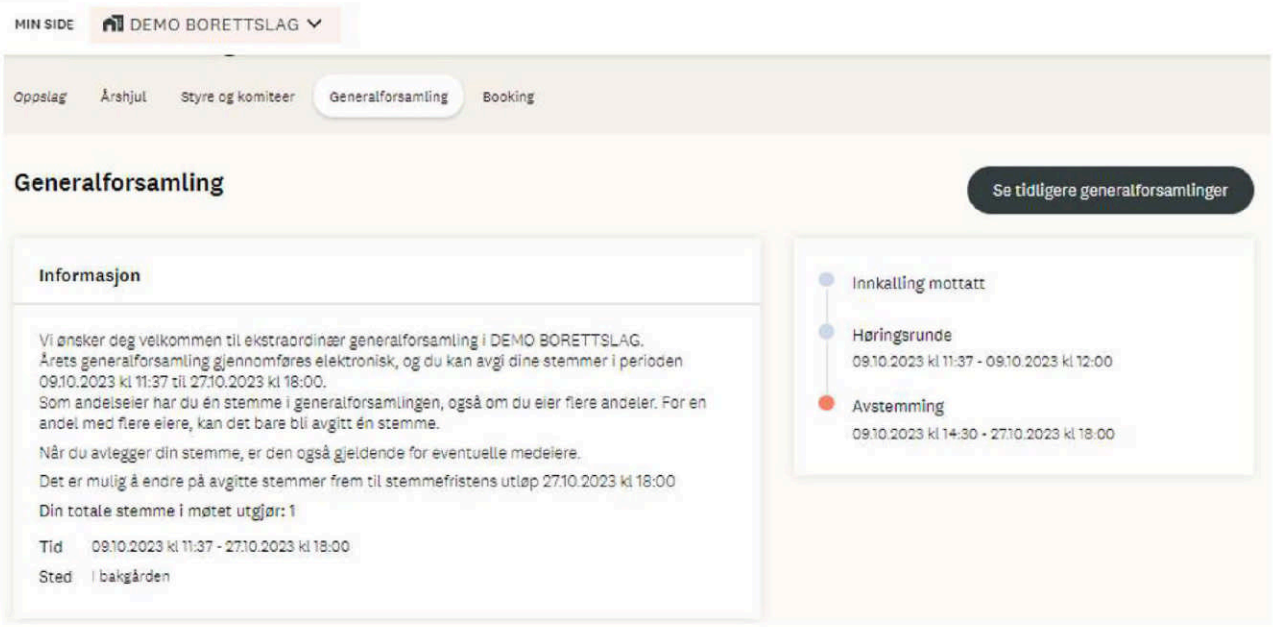
Dersom styret har valgt å be om kommentarer via epost eller på andre måter, må du forholde deg til styrets veiledning på hvordan de best ser for seg å håndtere dette.

3.Delta på generalforsamlingen/årsmøtet

Når starttidspunktet for det digitale møtet er passert ligger det mulighet for deg som eier til å delta i avstemningen på sakene i Bonabo.

Det dukker opp en fane på oversiktssiden. For å avgi din stemme må du klikke på knappen «Delta».





4.Hvordan stemmer jeg?

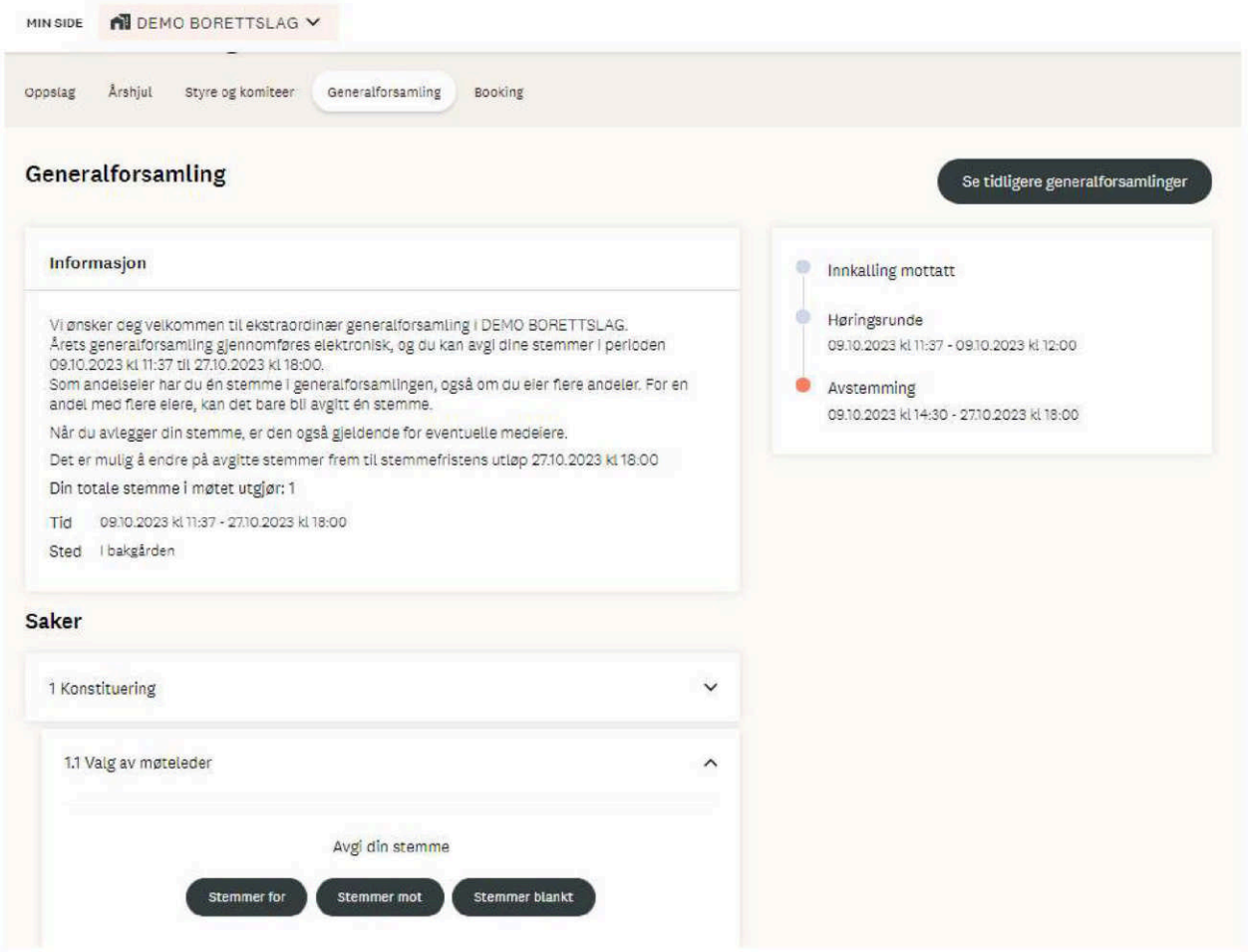
Alle saker fremkommer med saksnummer, sak (tittel) og din stemme.

For å åpne og stemme/kommentere på hver enkelt sak, trykker du på saken (tittelen).

Du kan åpne og lese saken før du avgir din stemme.

Du kan stemme på de første sakene, og komme tilbake senere for å utføre avstemning på resten av sakene. Merk deg stemmefristen for sakene slik at du fullfører avstemningen før sakene lukkes. Fristen står oppgitt øverst i bildet over sakene. Du vil også få et varsel på epost 24 timer før sakene lukkes.

Er møtet påstartet av en medeier, altså en annen i husstanden har begynt å stemme, fremkommer dette i feltet over sakslisten. Du vil da ikke få tilgang til å stemme. Det er kun én stemme per bolig. Du får da heller ikke mulighet til å stemme på de resterende sakene. Den som har begynt må avgi resterende stemmer.



5.Jeg har spørsmål til en sak

Dersom du har spørsmål til styret om detaljer i sakene som du ønsker å få svar på før du stemmer, må du ta kontakt med styret slik de har angitt at dere skal gjøre det i ditt borettslag/sameie. Det kan f.eks. være å sende en epost til styret med disse spørsmålene.

Følg også med på Oppslag i Bonabo. Dersom styret har felles informasjon til eierne, kan de velge å legge denne informasjonen der.

6.Ulike avstemninger

Enkelte saker skal bare tas til orientering og krever ingen reell avstemning. Du må allikevel trykke på «Tatt til orientering» for å kunne stemme på de neste sakene.

På saker der det ved en ordinær gjennomføring vanligvis avgjøres ved at forslaget godkjennes ved klapping e.l. vil det bare være mulig å stemme «for» eller «blankt». F.eks ved godkjenning av innkalling og saksliste.

På beslutningssaker, som godkjenning av årsregnskap, styrehonorar etc er det mulig å stemme «for, «mot» eller «blankt».

På valgsakene må du avgi stemme på den/de kandidatene du ønsker til styret.

Dersom det skal velges 2 styremedlemmer, må du stemme på 2 kandidater under dette punktet:

7.Fullføre møtet

Når du har angitt stemmer på alle sakene, har du fullført din deltakelse på det digitale møtet. Du får da en pdf i epost med bekreftelse på din avstemning.



usbl

For deg og ditt hjem

Hei

Takk for elektronisk deltakelse på generalforsamling i DEMO BORETTSLAG. Som en bekreftelse på deltakelsen sendes en oppsummering av sakene som ble behandlet og hva Heidi Østensen stemte.

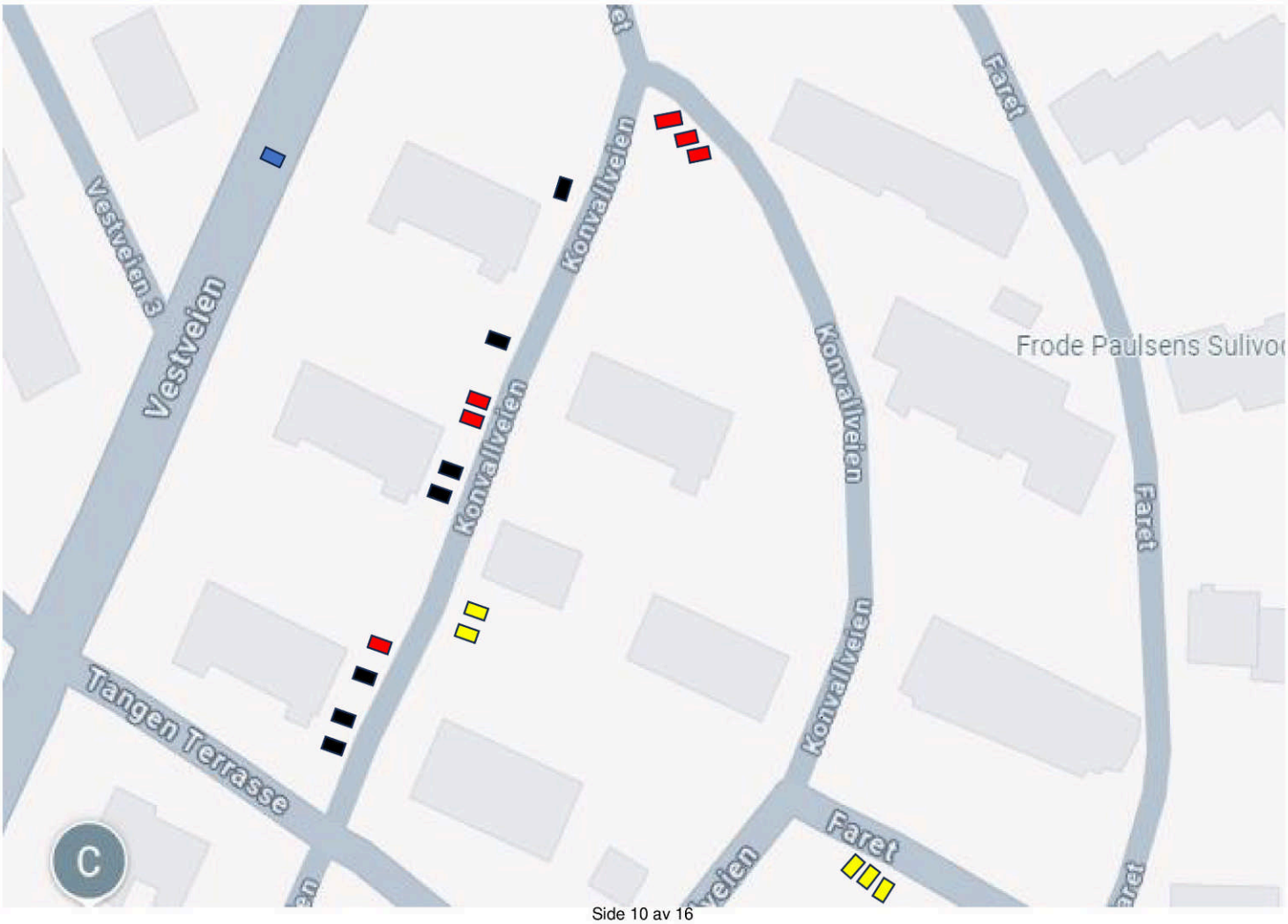
Denne e-posten er sendt til alle som er registrert som eier av boligen og er registrert med e-postadresse.

Kopi av vedlagt kvittering er også tilgjengelig på Min side under menypunktet "Dokumenter og skjema".

Med vennlig hilsen
DEMO BORETTSLAG

Dersom du ikke har fullført avstemningen, vil du allikevel får denne eposten når stemmefristen har utløpt.

Når stemmefristen er utløpt får Usbl en rapport som viser hvor mange stemmer som er avgitt på de ulike sakene. Vi kan ikke se hvem som har stemt hva, bare antall stemmer for, mot, blankt osv.


Vestveien 3
Vestveien
Konvallveien
Konvallveien
Konvallveien
Konvallveien
Faret
Faret
Faret
Frode Paulsens Sulivo
Tangen Terrasse
C

3. Følgende prinsipper legges til grunn for fordelingen mellom de berørte andelene:

☐

a) De 8 andelene i Konvallveien 11, 13, 15, 17 og 19 som vender mot Vestveien og som således er sterkest berørt, mottar kr. 50.000 hver (likedelt verditap grunnerverv)

b) Kr 270.000 av erstatningen fordeles mellom andelseierne som får dårligere parkeringsløsning enn i dag som følge av avståelsen. Den endelige fordelingen av dette erstatningsbeløpet og fordeling av nye parkeringsplasser vedtas av Generalforsamlingen på et senere tidspunkt. AV DETTE GÅR 150000 TIL EL-BIL LADING FELLES

c) Kr 249.660 fordeles forholdsmessig ift. hvor mange kvadratmeter hageareal som avgis som følge av avtalen med fylkeskommunen. Alle 3 punkter ble enstemming vedtatt

K11 - andel med hage mot Granholt (Ekollo):

K11 - andel med hage mot Tangen senter (Try)

K13 - hage mot Granholt (Dizdarevic/Drobac)

K13 - hage mot Tangen senter (Dursun/Bilberg)

K15 - hage mot Granholt (Holmsen)

K15 - hage mot Tangen senter (Briceno)

K15 - hagetap p-pl (Kalberg)

K15 - hagetap p-pl (Austrått)

K13 - hagetap p-pl 2 stk (Follestad)

K17 (Rynning)

K19 (Parker/Milkoreit)

Borettslaget

Likedelt verditap grunnerverv:	kr	50 000
Verditap flytting p-plass:	kr	40 000
Hagetap (36 kvm):	kr	22 800
Total erstatning:	**kr**	**112 800**

Likedelt verditap grunnerverv:	kr	50 000
Verditap flytting p-plass:	kr	40 000
Hagetap (35 kvm):	kr	22 420
Total erstatning:	**kr**	**112 420**

Likedelt verditap grunnerverv:	kr	50 000
Hagetap (23 kvm):	kr	14 858
Total erstatning:	**kr**	**64 858**

Likedelt verditap grunnerverv:	kr	50 000
Hagetap (34 kvm):	kr	21 660
Total erstatning:	**kr**	**71 660**

Likedelt verditap grunnerverv:	kr	50 000
Hagetap (25 kvm):	kr	15 960
Total erstatning:	**kr**	**65 960**

Likedelt verditap grunnerverv:	kr	50 000
Hagetap (28 kvm):	kr	17 860
Total erstatning:	**kr**	**67 860**

Hagetap (18 kvm):	kr	11 400
Grunnerstatning ulempe	kr	10 000
Total erstatning:	**kr**	**21 400**

Hagetap (18 kvm):	kr	11 400
Grunnerstatning ulempe	kr	10 000
Total erstatning:		**21 400**
Hagetap (36 kvm):	kr	22 800
Grunnerstatning ulempe	kr	20 000
Total erstatning:		**42 800**
Likedelt verditap grunnerverv:	kr	50 000
Hagetap (88 kvm):	kr	55 860
Total erstatning:	**kr**	**105 860**
Likedelt verditap grunnerverv:	kr	50 000
Hagetap (63 kvm):	kr	40 280
Total erstatning:	**kr**	**90 280**
Tap areal mot Granholt (205 kvm)/tap/k	kr	130 340
Beplantning:	kr	280 500
Total erstatning:	**kr**	**410 840**

Innspill til ekstraordinær generalforsamling i Tangen III borettslag.
Onsdag 11. desember kl 18.

2. Veisaken – alternativt forslag til vedtak

Først en takk til styret/parkeringsutvalget for å det store arbeidet som er gjort i en meget krevende sak for Tangen III.

*Forslag til **endret plassering** av de tre **ladestasjonene**:*
I stedet for å omdisponere «seniorplassen» som grøntareal,
legges de tre ladestasjonene til
Tangen terrasse – nord for/utenfor Konvallveien 8
(der den store blå konteineren pleier å stå under vårdugnaden)

Fordelene ved Tangen Terrasse:

1. Vi unngår å få enda mer **biltrafikk** inn i «hjertet» av Tangen III sitt boområde. (antall småbarnsfamilier i borettslaget har økt betydelig – la oss beholde nærområdet vårt så trygt som mulig).
2. **Brøyting** om vinteren. Dette blir en «ladelomme» langs Tangen terrasse som lett lar seg brøyte og holde åpen om vinteren.

Det er Nesodden kommune som har «påført oss» denne utfordringen. De bør ikke være avvisende til en slik løsning. Den bør heller ikke være mer kostbar enn det opprinnelige forslaget – snarere tvert imot.

Fordelene ved å omdisponere «**seniorplassen**» = ingen!

Ulempene ved å omdisponere «seniorplassen»:

1. Vi får en **økning av biltrafikken** til og fra et fellesområde som ligger «innerst» i vår boligmasse. En av kvalitetene ved Tangen III er at vi i motsetning til mange av våre naboborettslag ikke har noen gjennomgangstrafikk!
2. **Brøyting**? Konvallveien er en kommunal vei og blir brøytet. En ladestasjon i svingen ved Konvallvn 9, ligger inneklemt og må brøytes privat.
3. **Tap av grøntområde**. «Seniorplassen» er det siste grønne «felles-fellesarealet» i Tangen III. Det ligger skjermet til som et alternativt lekeområde for det økende antall barn i Tangen III. (til forskjell fra Solåsen/Hellvik++ har Tangen III fortsatt bra med «luft» mellom husene – la oss ikke fylle det opp med enda flere biler i en tid hvor (nær)miljøet står i fokus.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner de nye parkeringsplassene, med den endring at **de 3 ladestasjonene flyttes fra «Seniorplassen» til Tangen terrasse.**
2. godkjenner fordeling av erstatning som er betalt av Akershus Fylkeskommune.

Hilsen
Thomas Eid

Ladepunkt i Tangen Terrasse

Beboerne i Konvallveien 8 ser ingen gevinst i å få ladestasjoner i Tangen Terrasse utenfor vårt hus.

Benkeforslaget tar ikke hensyn til:

- nåværende skilting ble etablert grunnet økt trafikk/levering i barnehage/skolebarn etter samråd/ønske? fra Styret i TIII.

- en kum ligger på det aktuelle ladeområdet.

- mindre oversiktlig veikryss for bilister som kommer nedover Konvallveien når biler står til ladning.

- permanent mindre veibane for møtende biler. (Ref 1. punkt.)

- legging av strømkabel fra stolpe utenfor nr. 17 til ladestasjoner. Kostnadsdrivende..

- ladestasjonen utenfor nr. 8B kommer helt inntil terrassen.

- terrassene er lagt på sprengstein fra byggeåret 1955 og grunnforholdene vil trolig bli påvirket av ev. gravearbeider.

- ingen ting er avklart om ev. kompensasjon for grunnavståelser.

- nyinnflyttet nabo i 8B (Marcus Schwarz) ble lettere sjokkert over opplysningen om mulig tomteavståelse bare uker etter innflytting.

Vi går sterkt i mot benkeforslaget.

For beboere i 8A og 8B

Stein Schrøder.

Sendt fra Outlook for Android

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tangen III Borettslag onsdag 11.12.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Susanne Slaatsveen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Line Tollefsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Line Tollefsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 32

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Veisaken

Styret har gjennomført møter og befaringer for å løse parkeringsutfordringer i forbindelse med veisaken ned Tangenbakken. Styret har godkjent forslag til erstatningsmodell og nye parkeringsplasser.

Generalforsamlingen skal stemme over endring av fellesarealer og ny erstatningsmodell.

Akershus Fylkeskommune dekker utgifter til etablering av 6 nye plasser. Fire plasser utenfor nr 15, fire plasser utenfor nr 13, to plasser utenfor nr 11 og to plasser på tørkeplassen. De to siste plassene må dekkes over borettslagets budsjett.

Fordeling av erstatning blir som foreslått, men det foretas en kontrollmåling av hagene ut mot Tangenbakken før endelig sum fordeles her.

Det kreves 2/3 flertall for at vedtaket skal være gyldig.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente de nye parkeringsplassene og godkjente fordeling av erstatning som er betalt av Akershus Fylkeskommune.

Avstemmingen viser antall stemmer
for: 24
imot: 2
blank: 4

3. Opparbeidelse av ladeplasser

3.1 Styret foreslår å bruke seniorplassen til tre åpne ladeplasser

Styret foreslår å bruke seniorplassen til tre åpne ladeplasser der Akershus Fylkeskommune dekker utgiftene til etablering.

Vedtak:

Seniorplassen brukes til opparbeidelse av tre åpne ladeplasser.

Avstemmingen viser antall stemmer
for: 18
imot: 10
blank: 4

3.2 Benkeforslag - Forslag til endret plassering av de tre ladestasjonene

Motforslag fra Thomas Eid:

*Forslag til **endret plassering** av de tre **ladestasjonene**:*

I stedet for å omdisponere «seniorplassen» som grøntareal, legges de tre ladestasjonene til Tangen terrasse – nord for/utenfor Konvallveien 8
(der den store blå konteineren pleier å stå under vårdugnaden)

Vedtak:

Benkeforslaget ble nedstemt.

Avstemmingen viser antall stemmer
for: 5
imot: 23
blank: 3

3.3 Utrede alternative løsninger

Styret utreder alternative løsninger for etablering av ladeplasser. Forslagene med kostnadsramme legges frem for ordinær generalforsamling i mars for avstemming.

Vedtak:

Saken ble utsatt

Avstemmingen viser antall stemmer

for: 12
imot: 10
blank: 9

4. Budsjett

Presentasjon av budsjett og begrunnelse for økning av fellesutgiftene.

Dokumentasjon legges frem på møtet.

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll ekstraordinært møte for Tangen III Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Susanne Kathrine Edvardsen Slaatsveen (sign.)	07.01.2025
Protokollvitne	Line Tollefsen (sign.)	19.12.2024

HUSORDENSREGLER FOR TANGEN III BORETTSLAG

MED ENDRINGER, DEN 27.04.92, 02.05.2002, 27.03.2003, 22.04.2004, 28.04.2005 og 10.04.2013

I. Innledning

Husordensreglene fastsettes av generalforsamlingen for å sikre borettshaverne et bomiljø preget av orden, ro og trivsel. Den enkelte borettshaver er ansvarlig for at reglene overholdes. Utfyllende gjennomføringsbestemmelser fastsettes av styret ved rundskriv eller på annen måte. Et hvert styrevedtak har samme virkning som hovedreglene. Styrevedtak vedrørende håndhevelsen av forannevnte regler kan ankes til generalforsamlingen, som også avgjør spørsmål om sanksjoner ved antatte overtredelser.

II Alminnelige ordensregler:

1. Borettshaverne plikter å holde sine hageanlegg i orden, og i fellesskap ved dugnad å holde veier, fellesbeplantninger o.l. i slik stand at anlegget ikke skjemmes.

2. Iverksettelse av påbygg, utvidelse av veranda, utskifting av dører/vinduer, oppsetting av gjerder, felling av trær, installasjon av fastmonterte støyskapende innretninger av enhver art og andre tiltak som må antas å påvirke bomiljøet, kan bare skje etter skriftlig innhenting av tillatelse fra styret, vedlagt utfylt blankett for nabovarsel. Tilsvarende gjelder ved plassering av større ting som campingvogner, båter, uthus, carport, redskapsbod, hageveksthus, lekestue m.m.

3. Snørydding etc. (skifting av søppelposer, lyspærer o.l.) må husenes beboere gjøre i den utstrekning det er nødvendig, innenfor det areal som naturlig hører husene til.

4. Det er ikke tillatt å gjøre opp ild (bråte etc.) på borettslagets område.

5. Parafinfat må plasseres i h.h.t. gjeldende brannforskrifter, min. 5 meter fra trevegg. Parafinkanner i eller utenfor trappeoppganger er ikke tillatt.

6. Tøy bør ikke henge ute søndag og helligdager.

7. Egen instruks for vaskeriet finnes i dette, Konvalveien 2.

8. Det er bare tillatt å holde dyr i leiligheten etter godkjenning fra styret og de øvrige borettshavere i samme hus.
   Som utgangspunkt er det ikke tillatt med katt i borettslaget. Det kan likevel gjøres unntak i to tilfeller:
   1. Innekatt
   2. Sosial eller velferdsmessige hensyn

Ad 1:
En andelseier kan søke styret om å ha innekatt. Tillatelse kan gis dersom katten ikke er til direkte sjenanse for nærmeste naboer. Som sjenanse regnes for eksempel allergiplager.

Ad 2:
En andelseier kan søke styret om å ha katt grunnet sosiale eller velferdsmessige hensyn. Slike forhold kan for eksempel være sykdom eller ensomhet. Behovet må dokumenteres. Styret kan sette betingelser for å innvilge søknad om kattehold. For eksempel kan styret kreve at katten kastreres/steriliseres, at den øremerkes, at den i størst mulig grad holdes inne om natten og at den om mulig gjør fra seg i egen kasse, fortrinnsvis inne.

9. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. La ikke barn leke i trappeoppganger, kjeller og loft. Felles utgangsdør bør holdes låst etter kl. 22.00.

10. I horisontalt delte bygg foretas trappevask og rengjøring av vinduer i tur og orden av de som bor i huset.

11. Gulv og vinduer i felleskjeller og loft gjøres rene etter tur av husets beboere.

12. Bruk av bart lys på loft og i kjeller er strengt forbudt.

13. Ominnredning av rå-kjellerne til bruksrom som kjellerstuer, overnattingsrom eller lignende, må innredes etter bygningsloven med forskrifter og vedtekter. Det må også innredes med tilstrekkelig lufting da fukt er et problem som vi har utredet i år 2003. Kjellerstue og soverom i kjeller må ha to rømningsveier til det fri. P.S. De originale kjellervinduene er alt for små til å være godkjente rømningsvinduer. Ved seksjonering av de enkelte rå-kjellere, skal det også være installert dør til naboene, som kan låses med en vrider/spreng lås, for i et branntilfelle kunne brukes som rømningsvei ut i det fri. Størrelsen på dørene må være så stor at en fryser/vaskemaskin kan passere gjennom. Når det gjelder flytting/plassering av store ting via deres seksjon i kjelleren, må naboen avtale med de berørte naboer.

Vedtekter
for
Tangen III Borettslag
Org nr 951658324

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.01.1956,
sist endret den 25.04.1984, 26.04.1995, 26.04.2006, 22/4-2009 og 10.04.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tangen III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Nesodden kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det skulle bli vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter, foruten alt indre og ytre vedlikehold av eventuelle til/påbygg, også balkonger og rekkverk, som ikke er en del av den opprinnelige bolig. Unntaket gjelder fasademaling, som allerede dekkes inn gjennom økte felleskostnader for den enkelte.

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter

andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds

skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og …4… andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (nestleder) og et styremedlem representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en andelseier som generalforsamlingen velger blant de fremmøtte andelseiere.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig

på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

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

Utskriftsdato: 28.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	988	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 13, 1456 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** 22 082 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA
	Delareal 600 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 22 082 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_3 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110164
Navn	FV 157 Flaskebekk - Granholt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10350/20110164_Planbestemmelser%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 563 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 81 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F9
	Delareal 122 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG
	Delareal 119 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Delareal 161 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK12
	Delareal 1 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 3 402 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK14
	Delareal 401 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG11
	Delareal 61 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_KV5
	Delareal 20 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F7
	Delareal 119 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
Id	19810032
Navn	OKSVAL II REV.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.1981

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1043/19810032_Bestemmelser1.pdf	
Delarealer	**Delareal** **Formål**	1 114 m^2 Friluftsområde
	Delareal **Formål**	2 m^2 Felles avkjørsel
	Delareal **Formål**	243 m^2 Kjørevei
	Delareal **Formål**	750 m^2 Felles garasjeanlegg

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

Id	20240236
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20240235
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

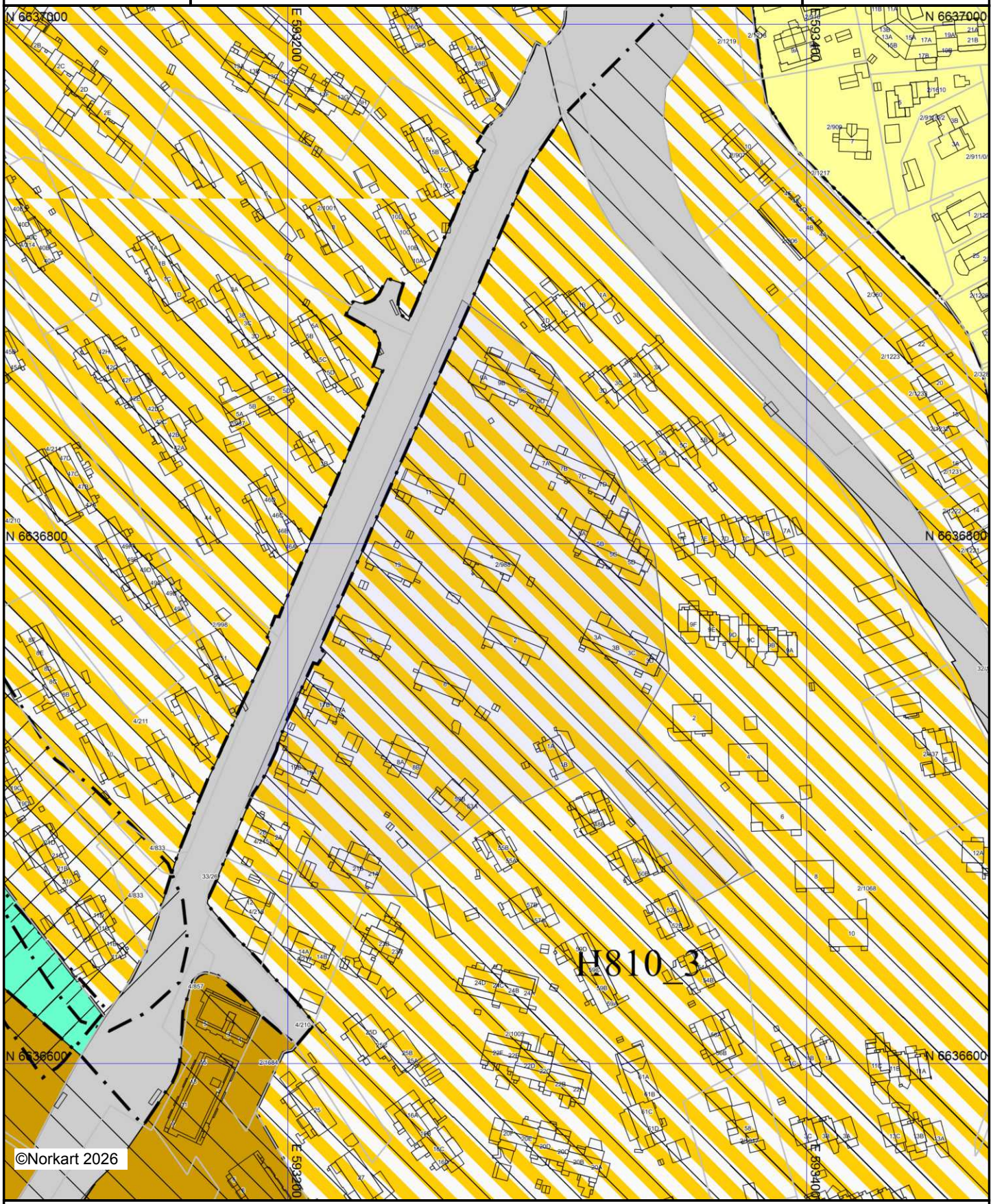
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/988
Adresse: Konvallveien 13
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

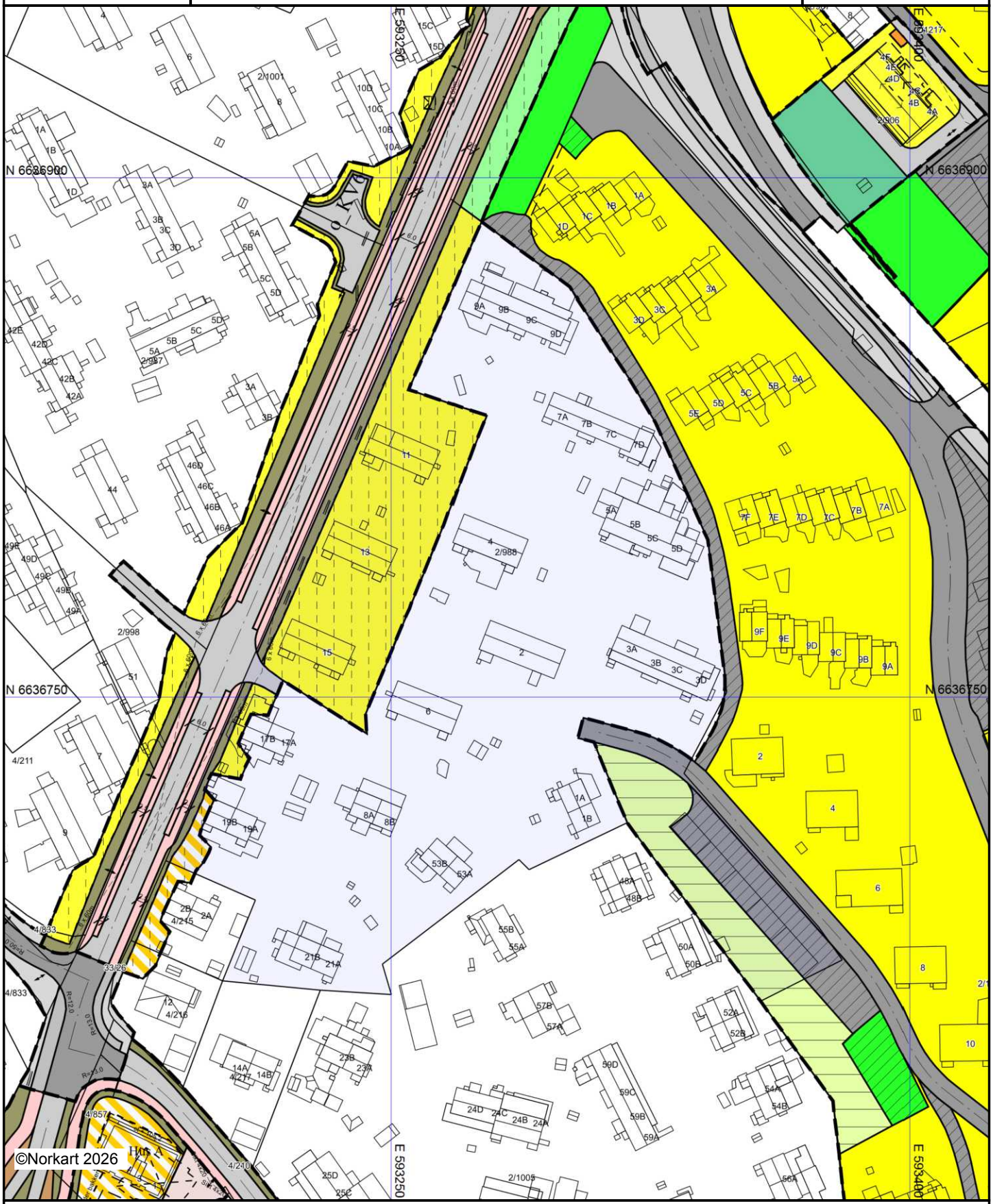
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/988
Adresse: Konvallveien 13
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområd
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Turveg
- Friområde
- 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
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/988
Adresse: Konvallveien 13
Utskriftsdato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

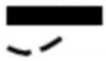
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

ambita

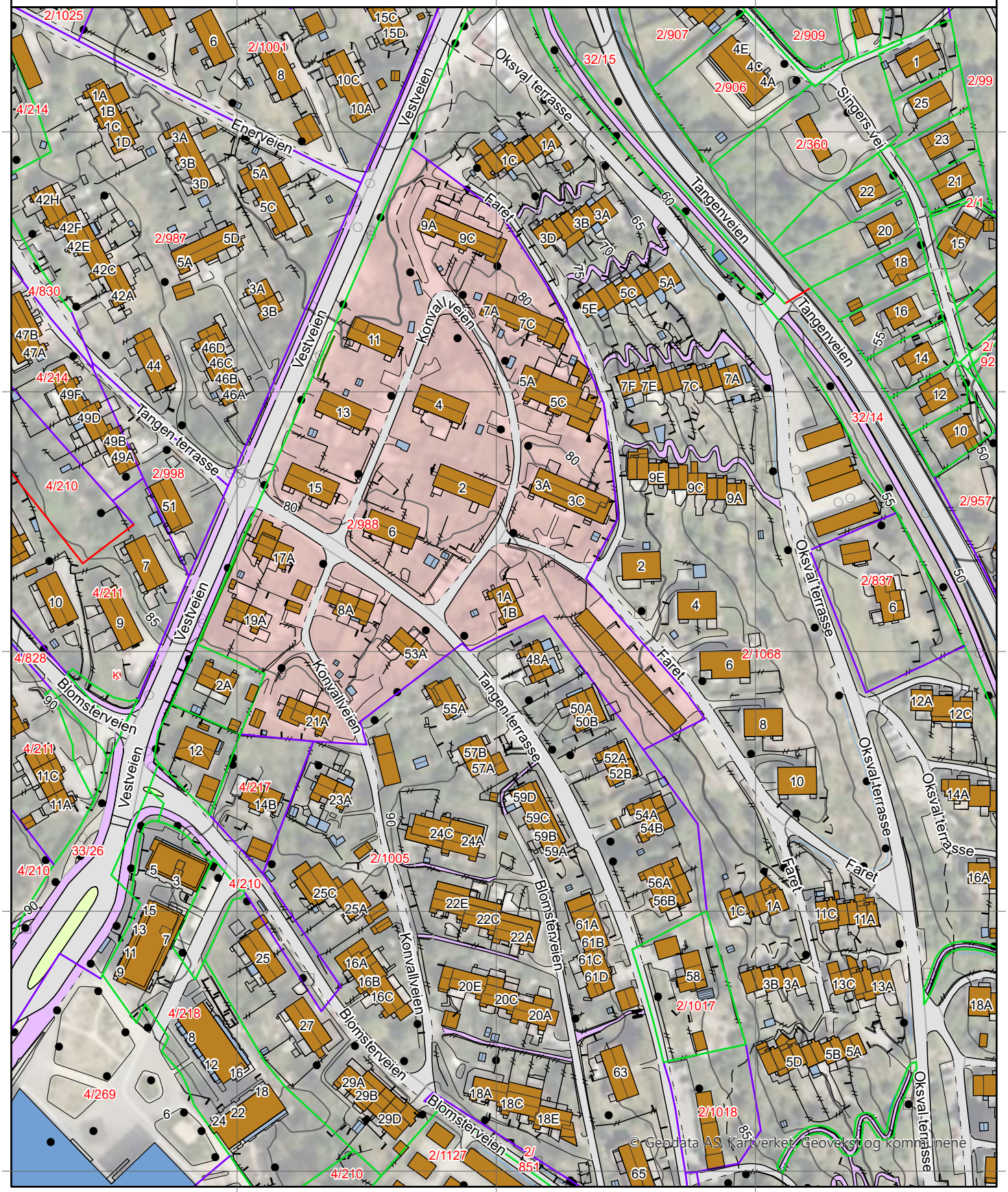
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/988/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.1.2026



0 40 80 m

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

ambita

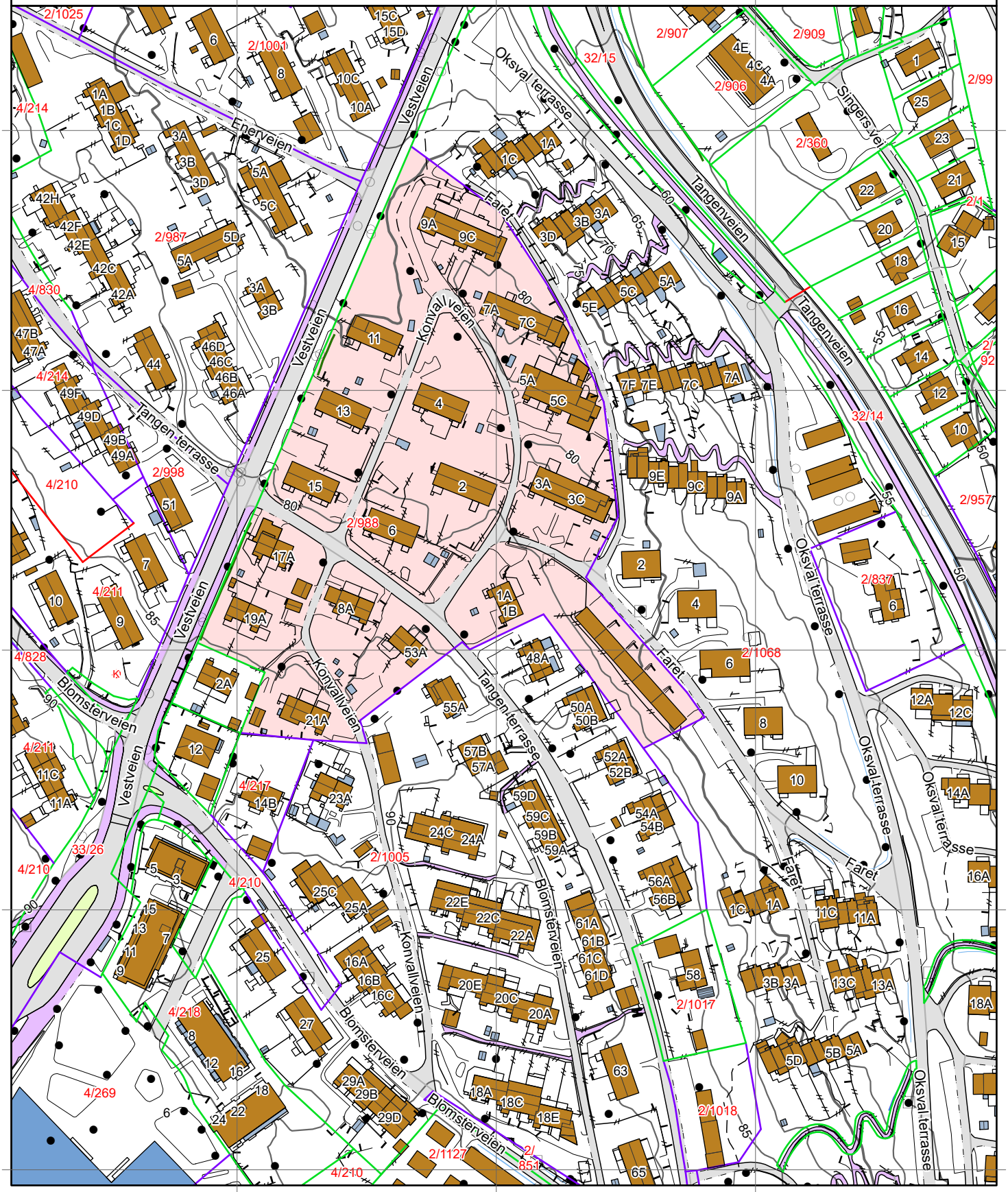
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/988/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.1.2026



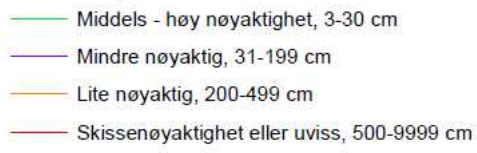
0 40 80 m

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

Tegnforklaring

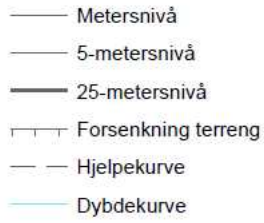


Eiendomsgrenser





Høydekurver







2014-11-25

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FV.157 FLASKEBEKK-GRANHOLT I NESODDEN KOMMUNE ALTERNATIV 2	PlanID: 20110164		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling i det faste planutvalget			
Offentlig ettersyn fra 11.12.2013 til 05.02.2014			
Offentlig ettersyn 2. gang fra 09.12.2014 til 30.01.2015			
1. gangs behandling i Planutvalget		03.12.2013	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		28.03.2012	

1. AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense. Planbestemmelsene gjelder for til sammen to kartblad - FV F157 Flaskebekk - Granholt, datert:

2. PLANOMRÅDET ER AVSATT TIL FØLGENDE FORMÅL:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1- BK16
Forretninger, F1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
Kjøreveg, o_Kv1 - o_KV6
Fortau, o_F1- o_F10
Gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS3
Sykkelvei/- felt, o_S1 – o_S10
Annen veigrunn grøntareal
Holdeplass/plattform, o_H1-o_H2
Kollektivholdeplass, o_K1 – o_K2
Vann - og avløpsnett, o_VA
Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)
o_FRI
Bestemmelseområder (PBL § 12-7)
Anlegg- og riggområde #1 - #16

3. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planforslaget er etablering av fortau, sykkelfelt og kollektivholdeplasser på strekningen Flaskebekk - Granholt.

4. GENERELLE BESTEMMELSER

4.1 Illustrasjonsplan

For alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides byggeplan som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

4.2 Byggegrenser

Fra senterlinje fylkesveg 157 gjelder en byggegrense på 15 meter på hele strekningen innenfor planområdet.

4.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramisk flint, groper med trehull, eller brent stein, etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskommunen kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

4.4 Universell utforming

Fortau, gang- / sykkelvei, og bussholdeplasser skal i størst mulig grad utformes med en overflate som gir tilgjengelighet for alle. Etablering av alle type konstruksjoner skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

4.5 Støy

Gang- og sykkelvegprosjektet er ihht T-1442 definert som et miljø og sikkerhetstiltak og Statens vegvesens praktisering av T-1442 skal gjelde som grunnlag for støyvurderingene. Det skal gjennomføres støytiltak for boliger som har utendørs støy over Lden 65 dB på fasaden. Støynivået skal bringes ned mot Lden 55 dB så langt det lar seg gjøre innenfor tekniske og økonomisk forsvarlige rammer.

Det skal settes opp støyskjerm langs fylkesvegen som tiltak for Linneaveien 15D og Enerveien 10A. For Seljeveien 2A, Flaskekroken 1 og 3, Vestveien 2B og Konvallveien 11 og 13 skal det vurderes lokale tiltak. Den detaljerte utformingen av de lokale tiltakene avgjøres i byggeplan og i samråd med grunneierne. For boliger som har over Lden 65 dB utendørs på fasaden og samtidig har innendørs støy over LpAeq24h 35 dB skal det gjøres fasadetiltak for å oppnå anbefalte grenseverdier i T-1442.

Støytiltakene skal gjennomføres innen ferdigstillelse av gang- og sykkelvegen.

4.6 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

4.7 Massebalanse

Det skal tilstrebes massebalanse ved utgraving og arbeider i planområdet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved innsendelse av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan massebalansen skal løses ved gjennomføringen av prosjektet.

4.8 Fylling og skjæring

Fylling og skjæring skal i størst mulig grad begrenses dersom det er mulig.

4.9 Materialbruk

Det skal tilstrebes bruk av lokale materialer og miljøvennlige materialer. Nytt veianlegg skal i størst mulig grad opparbeides som et helhetlig anlegg. Arealene skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en estetisk god utforming i forhold til funksjon og bygde og naturlige omgivelser og plassering.

5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-5 nr. 1, 2, 3)

5.1 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK17

Felt BK1 til BK17 omfatter områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelse og andre bestemmelser fremgår av de vedtatte og tilgrensende reguleringsplanene.

5.2 Bebyggelse og anlegg - Forretninger, F1

Område er avsatt til formål for forretninger.

5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Kjørevei, o_KV1- o_Kv6

Innenfor formål avsatt til kjørevei kan det etableres kjøreveier, fyllinger, skjæringer, etableres installasjoner, konstruksjoner og nødvendig møblering og annen infrastruktur.

5.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Fortau, o_F1 - o_F10

Innenfor formål avsatt til Fortau, o_F1-o_10 kan det etableres fortau med tilhørende møblering.

5.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur - gang- sykkelvei, o_GS1-GS3

Formålet er avsatt til gang- og sykkelvei, o_GS1-o_GS3.

5.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur - sykkelvei/-felt, o_S1 - o_S10

Formålet o_er avsatt til sykkelvei-/felt.

5.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Annen veigrunn - grøntareal

Veigrøft mellom kjørebane og gang- og sykkelvei skal beplantes/tilsåes. Beplantning og andre anlegg må ikke være til hinder for drenering og frisikt eller bidra til en forverring av trafikkbildet. I formål avsatt til annen veigrunn - grøntareal tillates det oppføring av støttemur, gjerder, støyskjerm, rekkverk mv. Arealet kan benyttes til fylling og skjæring.

5.8 Grønnstruktur - Friområde, o_FRI

Formålet er avsatt til friområde, o_FRI.

6. SIKRINGSSONER - FRISIKTSONE VEI

Ved alle avkjørsler og kryss kan det ikke etableres sikthinder over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

7. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) - ANLEGG OG RIGGOMRÅDE

Områdene kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsvei og anleggsområde.

Tilbakeføring av anlegg og riggområde
Det skal gis skriftlig melding til Nesodden kommune når tilbakeføring er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer regulert underformål på de aktuelle områdene i kraft, med de planbestemmelsene som fremgår av gjeldende regulering(er) .

Etter endt anleggsperiode skal berørt areal istandsettes og så langt det er mulig tilbakeføres til den stand det var før anleggsperioden. Området skal tilsåes og beplantes med stedegne vekster. Ved eventuell skade på eksisterende konstruksjoner skal dette erstattes eller gjenoppbygges.

8. ANLEGGSPERIODEN

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker, forurensing, støy og vibrasjoner, samt avrenning, som angitt i punktene a til c. Berørte grunneiere skal motta særlig informasjon i forkant av anleggsarbeidet.

a) Trygg passasje
Det skal sikres trygg passasje for beboere og myke trafikanter samt områder der myke trafikanter blir direkte berørt i anleggsperioden.

b) Faseplan for byggeperioden (anleggstrafikk)
Det skal utarbeides faseplan for byggeperioden.

c) Massetransport
Massetransport skal gjennomføres i henhold til fastsatt kjøremønster og begrenses i tid for å unngå ulemper for naboer og foreligges kommunens vegmyndighet før oppstart av anlegget.

Reguleringsbestemmelser "Oksval II" Nesodden kommune		Plan nr.:032	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		14.10.1981	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Oksval II. Stadfestet 14.10.81, rev. av kst 3.11.92

1.

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

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Friområde
- Trafikkområder
- Fellesområder

3.

BYGGEOMRÅDER:

3.1. Generelt:

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

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

   Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

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

   Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.2. BOLIGOMRÅDER:

A. I boligområdene er det oppført boliger i rekke, terrasse (klatrehus) og lavblokker. Bygningene er plassert som vist på reguleringsplanen datert 25.03.80. Gjennomsnittshøyde over ferdig planert terreng skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m.

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

   Garasjene kan plasseres i fellesanlegg.

TRAFIKKOMRÅDER:

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

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

C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/988, Konvallveien 13, 1456 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

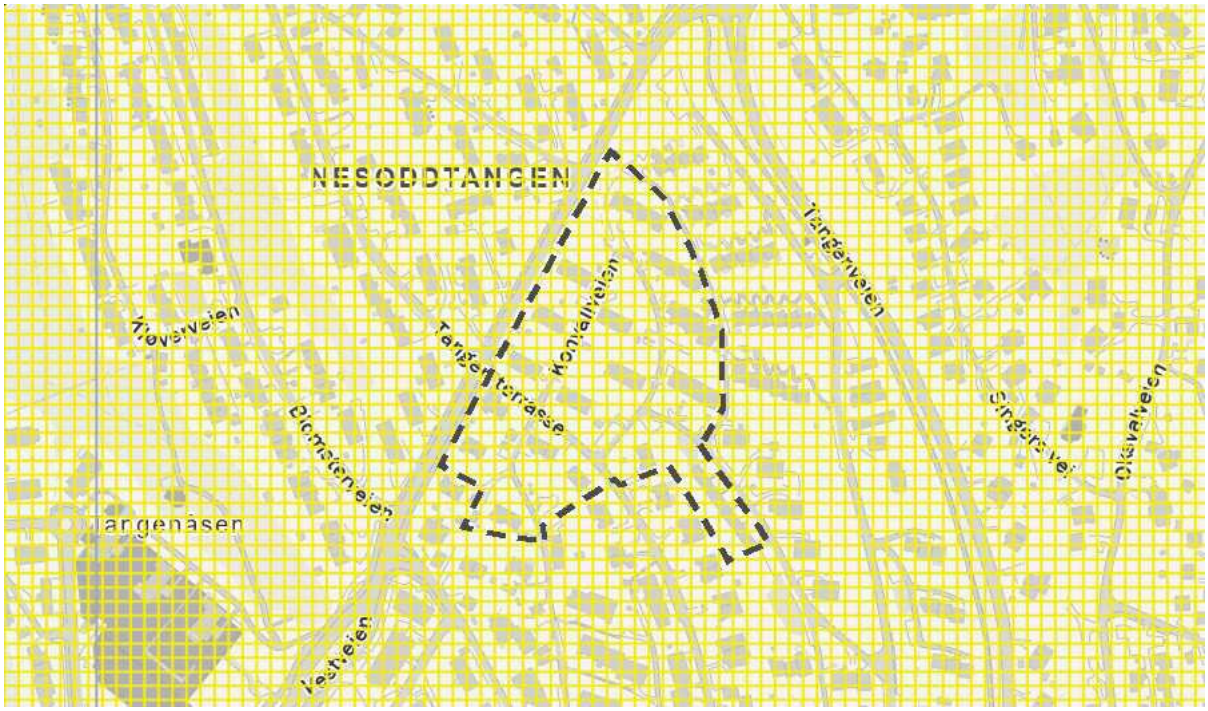
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.82 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.39 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.56 km
Flomfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.24 km
Forurenset grunn	19.01.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.01.2026	Ikke funnet	0.29 km
Kvikkleire	19.01.2026	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	12.4 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.45 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:	19.01.2026			
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

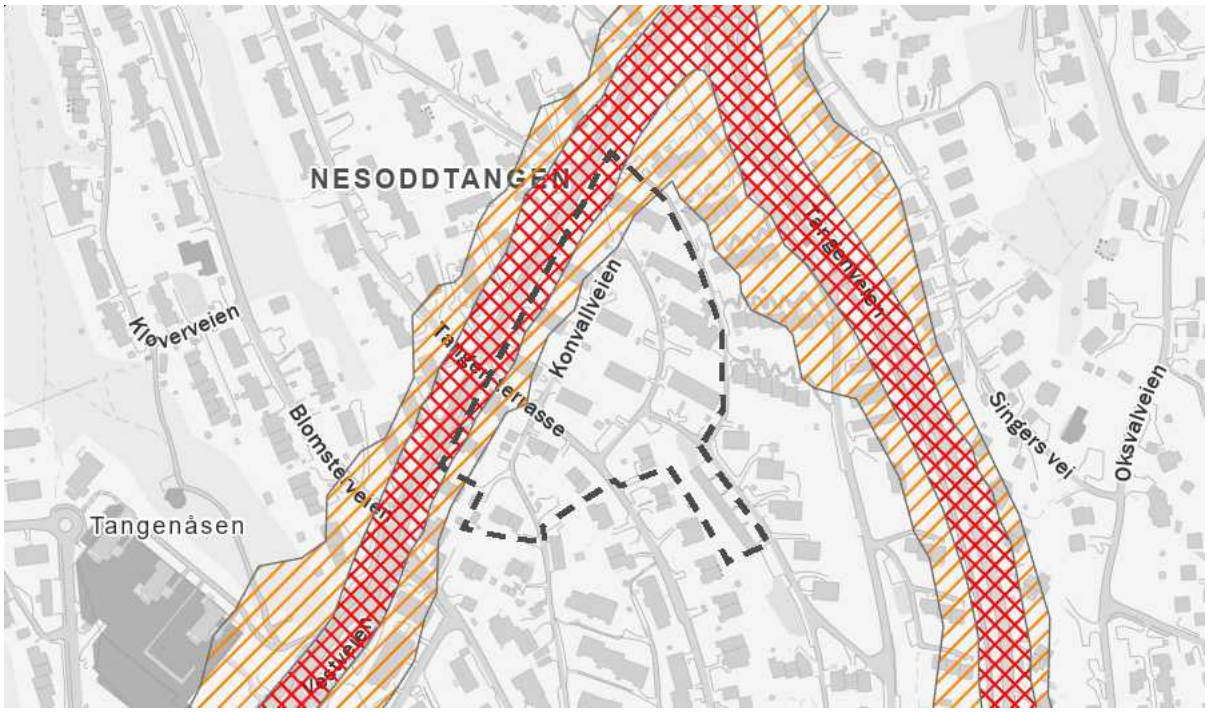
Beskrivelse

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)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Utskriftsdato: 28.01.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	988	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 13, 1456 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	396 887,99 kr
Feiing	14 924,00 kr
Renovasjon	198 640,00 kr
Vann	400 359,95 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/43203

Ansvarlig søker:
FOFO AS
c/o kontorfellesskapet punkt,
Sverdrupsgate 15A
0559 OSLO

Tiltakshaver:
Aylin Dursun
Konvallveien 13
1456 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Konvallveien 13	02	0988		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtaksdato	Saksnr
19.10.2021	20/1267

Dato for søknad om ferdigattest:	11.05.2021

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato
Nesodden	19.10.2021

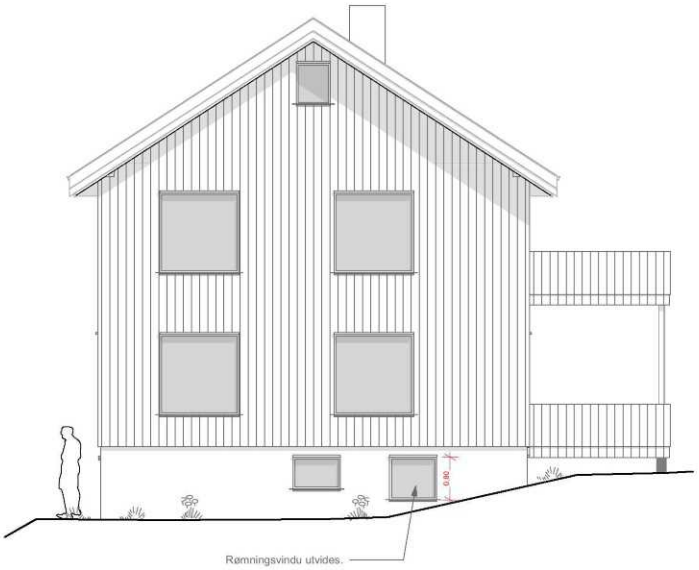
Underskrift
Madeleine Salveson
avdelingsleder

Helene Andrea Advocaat Wigand
jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

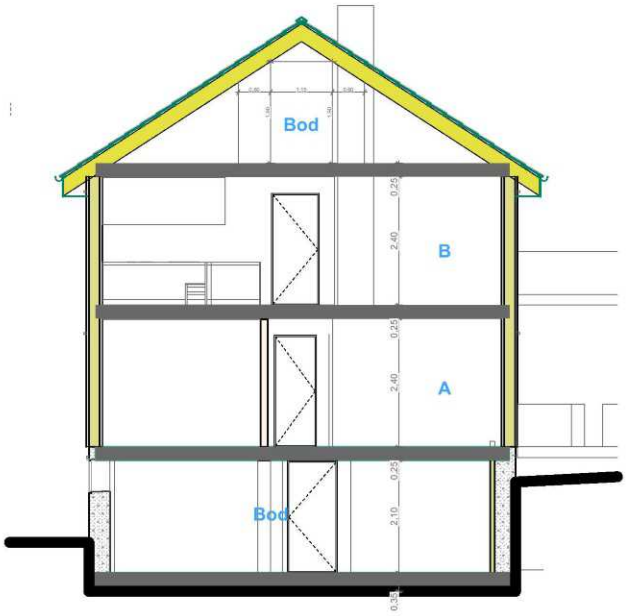


Eksisterende.

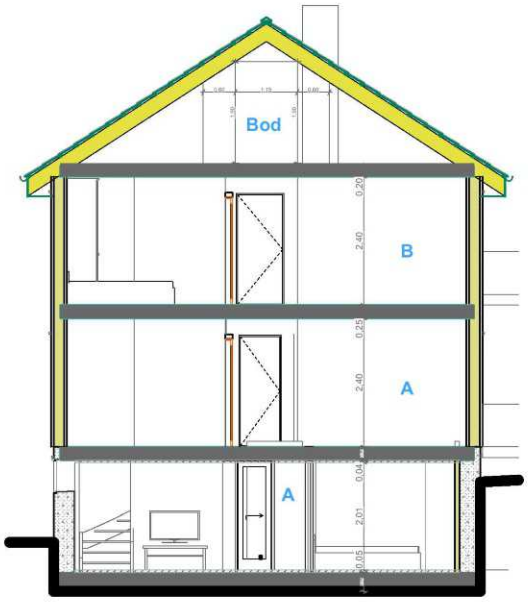


Ny løsning.

Konvallveien 13	**Dato: 18.02.20** **Revisjon: A**	**1:100**	**20-09-185.-Fasade vest**	FoFo AS Sverdrupsgate 15A 0559 Oslo Tlf: 95266495 are@fofoas.com	FOFO AS



Eksisterende.

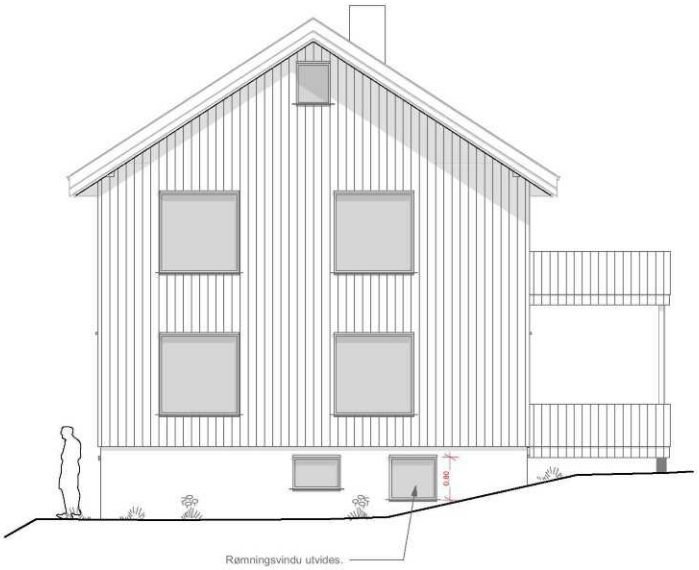


Ny løsning.

Konvallveien 13	**Dato: 21.05.20** **Revisjon: A**	**1:100**	**Snitt S-01. 20-09-160, Snitt S-01. 20-09-161**	FoFo AS Sverdrupsgate 15A 0559 Oslo Tlf: 95266495 are@fofoas.com FOFO AS

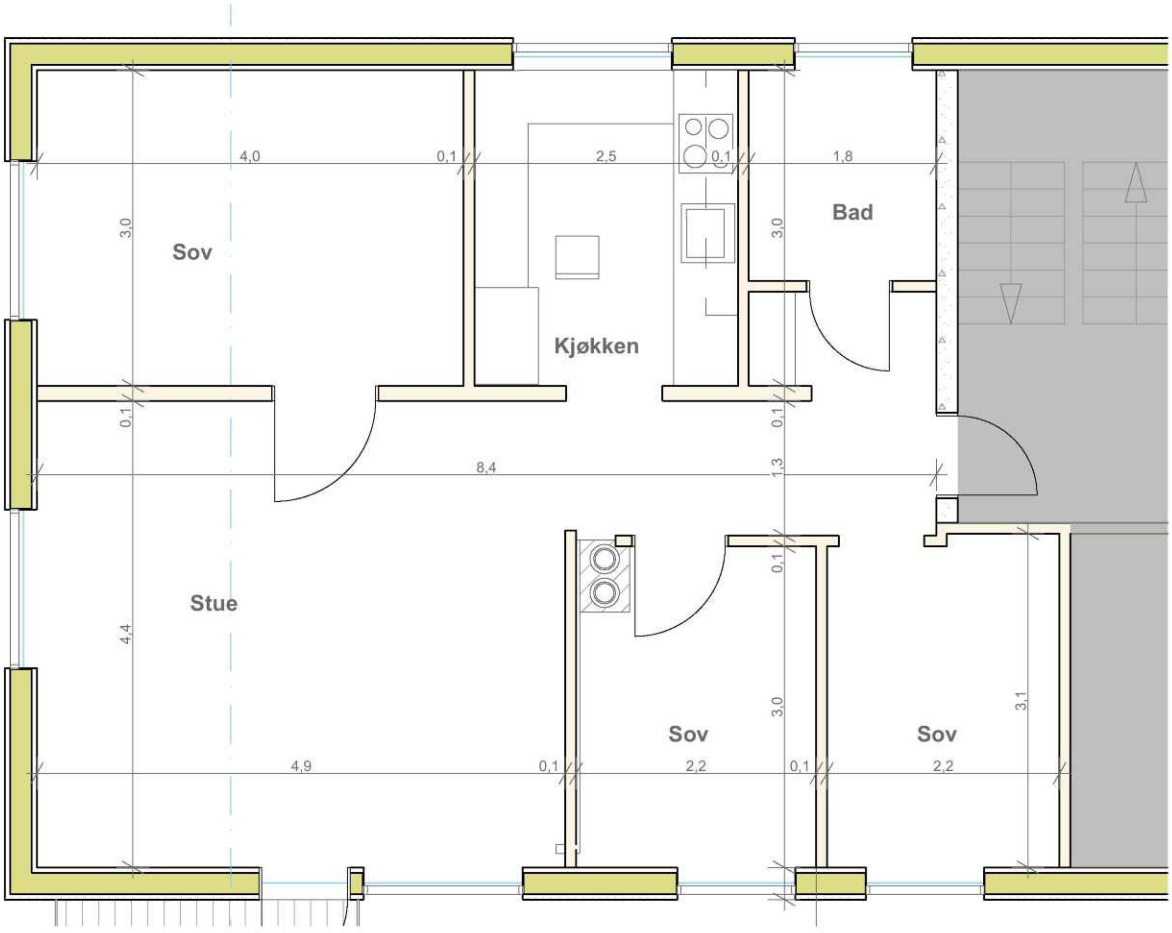


Eksisterende.

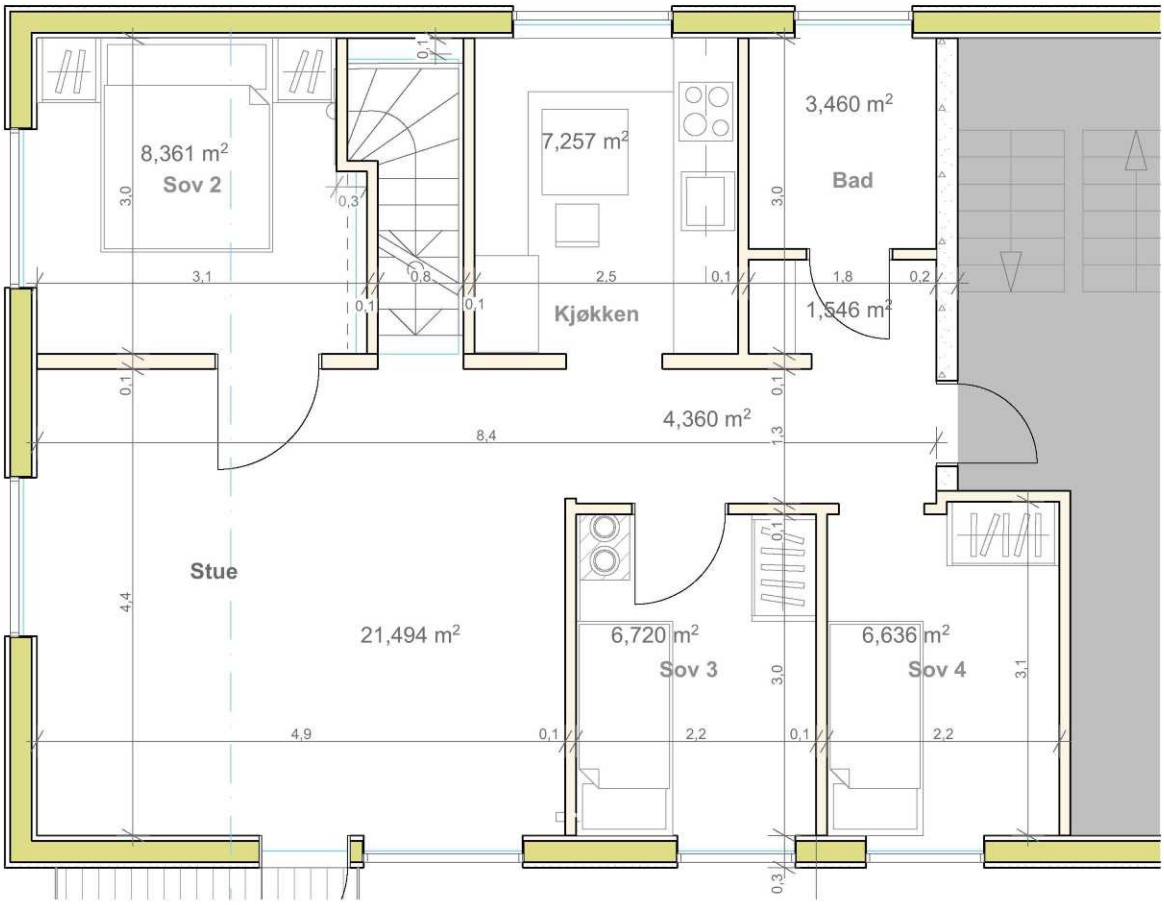


Ny løsning.

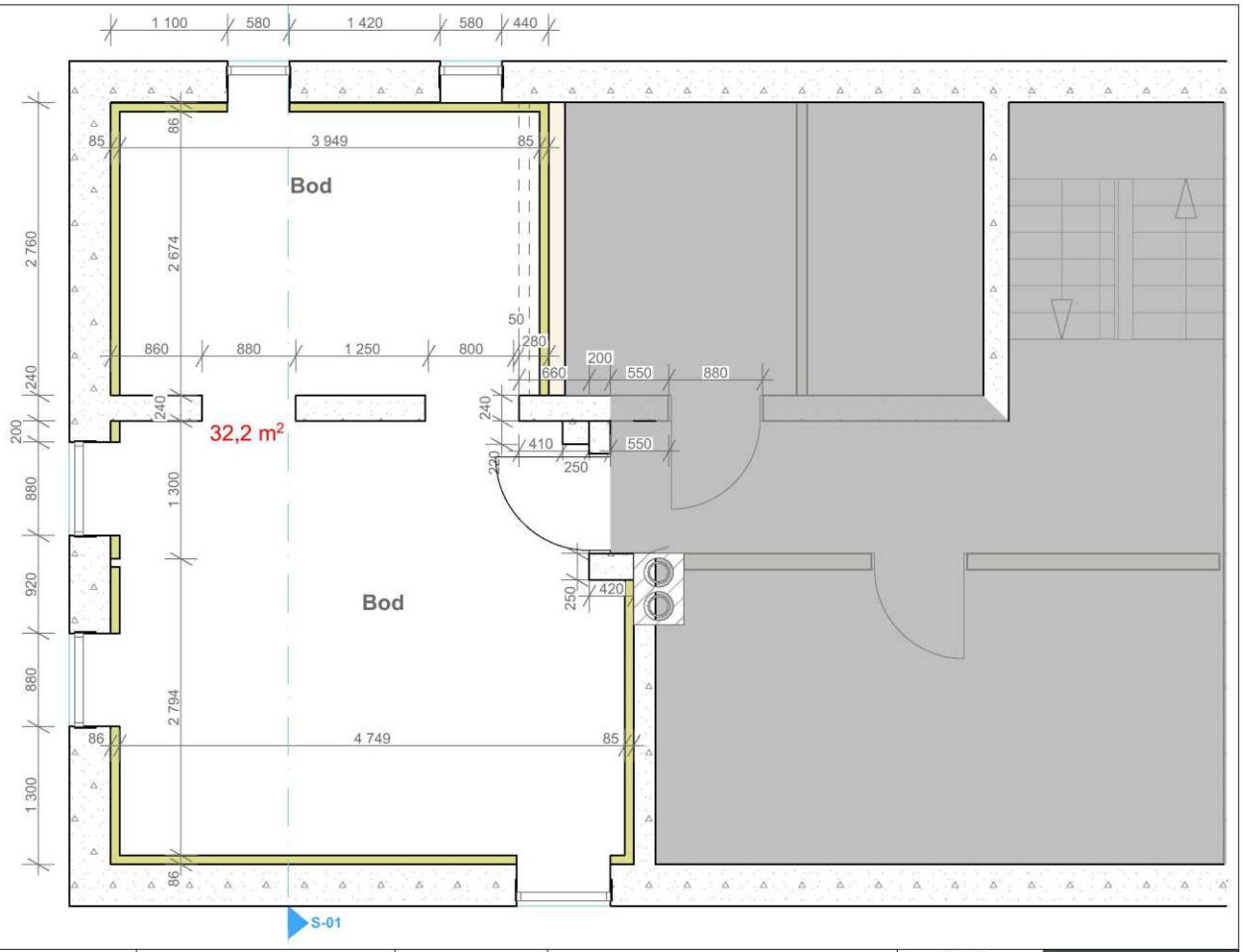
Konvallveien 13	**Dato: 18.02.20** **Revisjon: A**	**1:100**	**20-09-185.-Fasade vest**	FoFo AS Sverdrupsgate 15A 0559 Oslo Tlf: 95266495 are@fofoas.com	FOFO AS



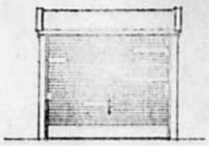
Konvallveien 13	**Dato: 21.05.20** **Revisjon: A**	**1:50**	**1 etg. Eksisterende.**	FoFo AS Sverdrupsgate 15A 0559 Oslo Tlf: 95266495 are@fofoas.com FOFO AS



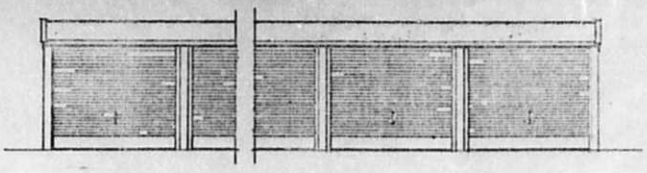
Konvallveien 13	**Dato: 21.05.20** **Revisjon: A**	**1:50**	**1 etg , ny løsning.**	FoFo AS Sverdrupsgate 15A 0559 Oslo Tlf: 95266495 are@fofoas.com FOFO AS



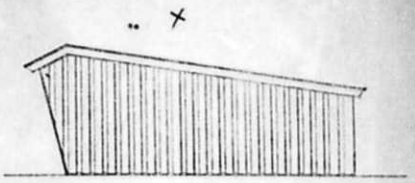
Konvallveien 13	**Dato: 21.05.20** **Revisjon: A**	**1:200**	**U etg, eksisterende**	FoFo AS Sverdrupsgate 15A 0559 Oslo Tlf: 95266495 are@fofoas.com FOFO AS



FRONT ENKEL BARDESTE



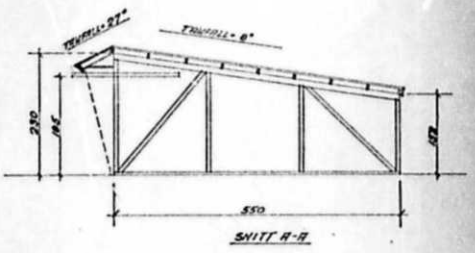
FRONT DENVERBARDESTE



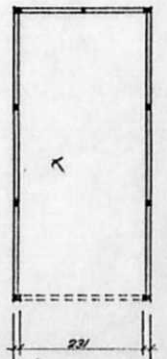
SIDEVEGG

Villa Spesial II.

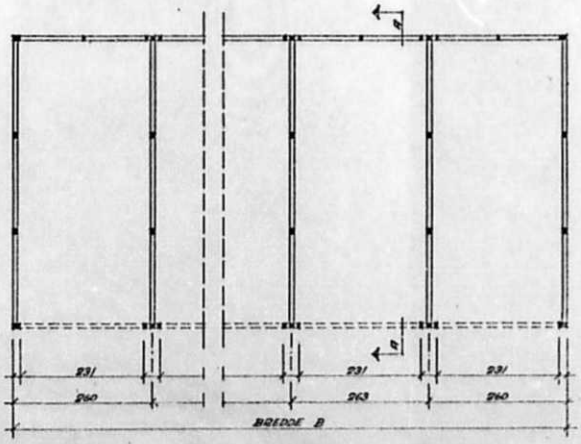
Trykkimpregnert tømmermannspanel på side- og bakvegg. Rustikpanel i port samt espagnolettbeslag. Bordtak og to lag papp.



SNITT A-A



PLAN ENKEL BARDESTE



PLAN DENVERBARDESTE

TOTAL BREDDE BYGNING AV ANTALL SEKSJONER	
ANTALL SEKSJONER	BREDDE B
1 RUM	216 cm
2 "	380 "
3 "	783 "
4 "	1046 "
5 "	1309 "
6 "	1572 "
7 "	1835 "
8 "	2098 "
9 "	2361 "
10 RUM	2624 cm

ALLE MÅL Ø 2 cm, OG BREDDE UTVENDIG BYGNINGSVEGGE

31/10 - 1962

2. utskrift

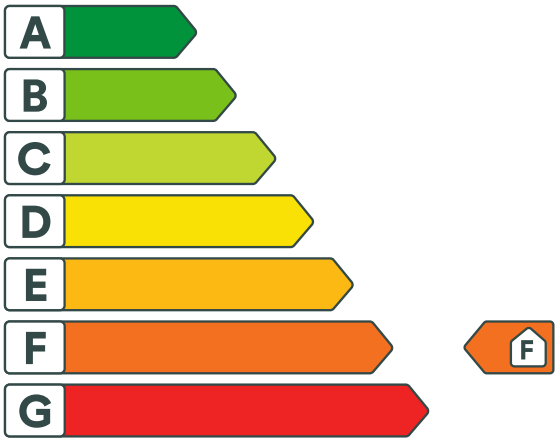
Antall	Gjennom	Fr.	Tegn. nr. - Mott.	Ekst. - Bet. nr.
Materiale	1:50		Godkjent for:	Godkjent av:
Tegn. 26/6-65	VILLABARDESTE SPESIAL			Oppdrag nr. 6177
Kontr.	PLAN, FASADER, SNITT			Tegn. nr. C 1279
Godkj.	VIDERØE INDUSTRI			Best. nr. / Antall lgnet / Material / Vekt / Merknader ved bruk

Denne tegning og alle tilhørende, og må ikke uten i eksemplar eller forandret tilstand eller når tilhørende tegninger eller monteringsanvisninger eller på annen måte helt eller delvis utleveres til en tredje person og heller ikke brukes til fabrikasjon. Overtredelse vil medføre rettslig forfølgning.

Energiattest



Adresse **Konvallveien 13, 1456 NESODDTANGEN**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256032**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149407472**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **988**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **326,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **329,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 060 kWh**

Konvallveien 13, 1456 NESODDTANGEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Konvallveien 13, 1456 NESODDTANGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Konvallveien 13

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1... 294 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	9 min 0.7 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 70 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	7 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	7 min
Vitusapotek Nesodden	7 min
Nesodden Vinmonopol	7 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangenåsen ungdomsskole	5 min
Energihuset Treningssenter	5 min

«Bilfritt, naturnært og barnevennlig. Fin utsikt til Oslo! Fantastisk "på landet følelse", men med Oslo i nærheten:)»

— Sitat fra en lokalkjent

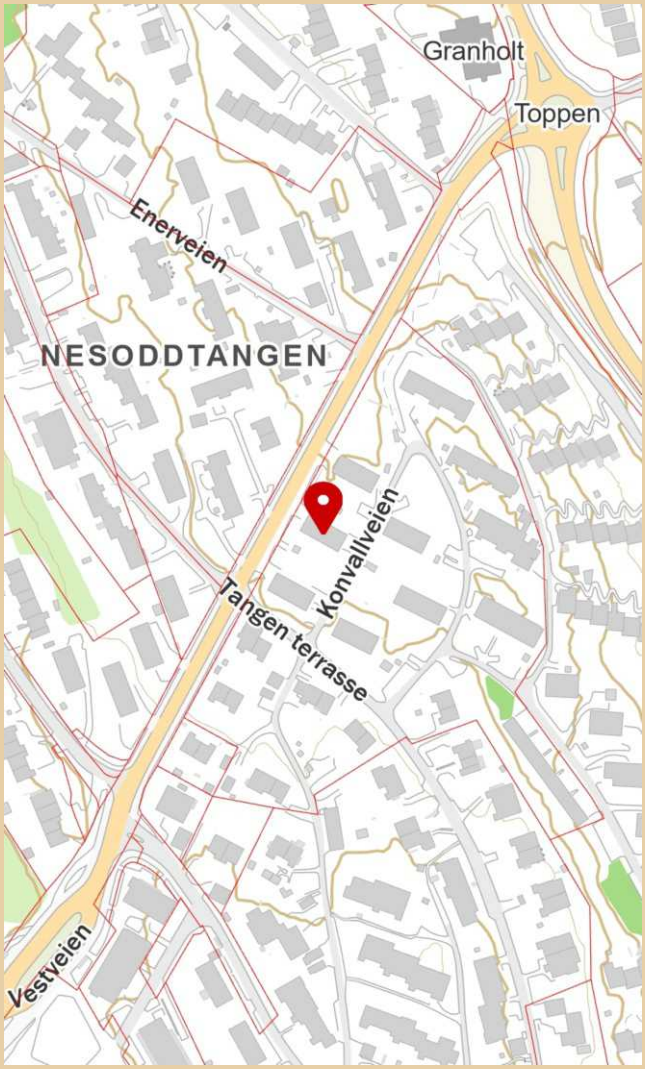
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Gående



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

Konvallveien 13

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km	
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1... 294 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km	
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km	
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km	
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.5 km	
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	4 min 0.3 km	
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 15 min	

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km	
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	9 min 0.7 km	
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 70 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Meny Tangen	7 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	7 min
Vitusapotek Nesodden	7 min
Nesodden Vinmonopol	7 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangenåsen ungdomsskole	5 min
Energihuset Treningssenter	5 min

«Bilfritt, naturnært og barnevennlig. Fin utsikt til Oslo! Fantastisk "på landet følelse", men med Oslo i nærheten:)»

— Sitat fra en lokalkjent

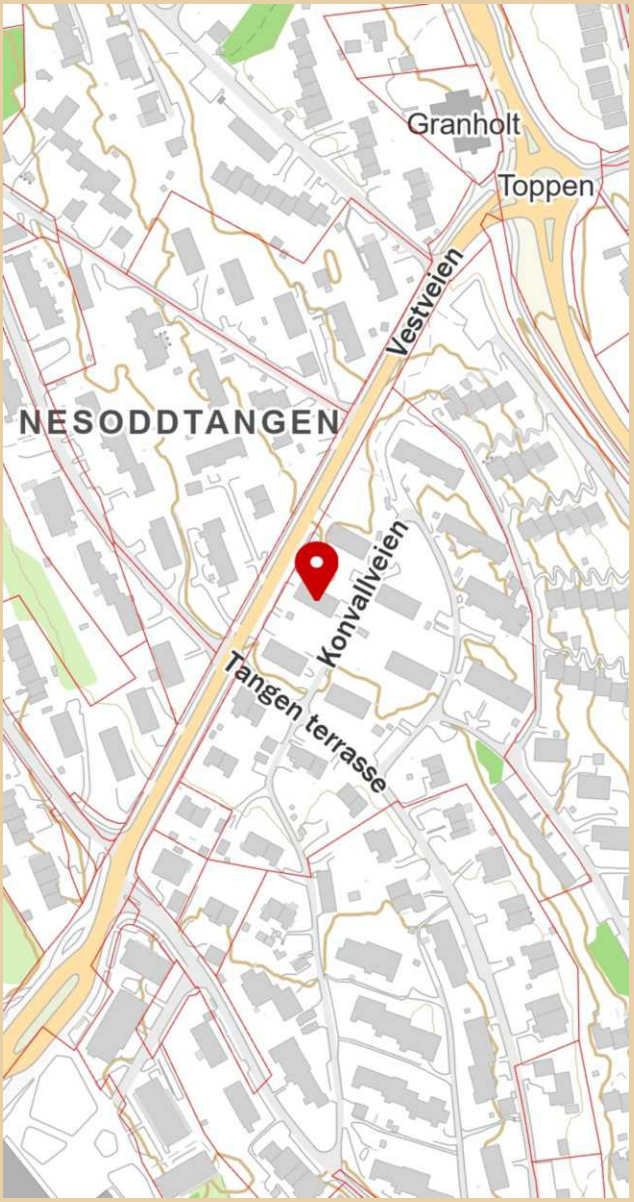
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Gående



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

Konvallveien 13

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-10... 294 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesodden Kommunehus	5 min
Kongleveien 4 P-plass Nesodden Komm...	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

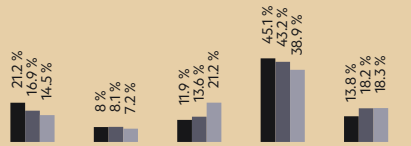
BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	9 min 0.7 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	7 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tangenåsen søndre	1 446	615
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Gående

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangenåsen ungdomsskole	5 min
Energihuset Treningssenter	5 min

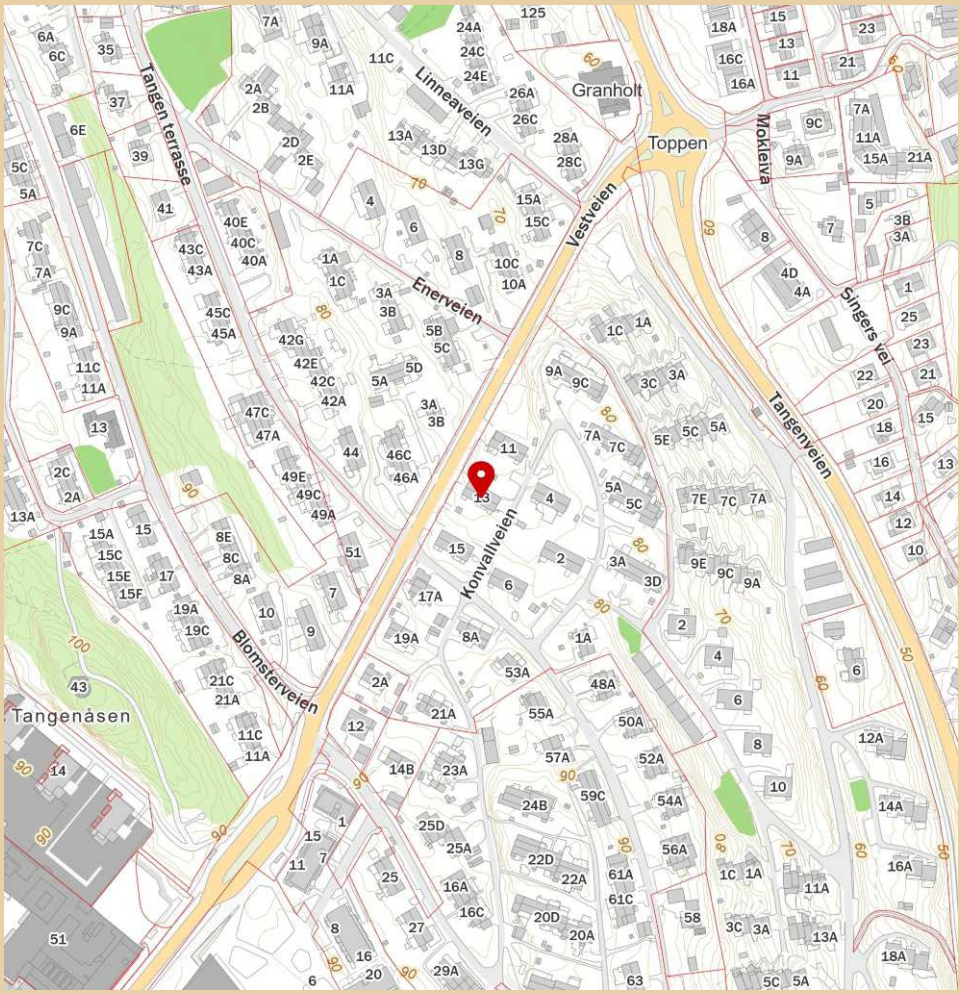
«Bilfritt, naturnært og barnevennlig. Fin utsikt til Oslo! Fantastisk "på landet følelse", men med Oslo i nærheten:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Konvallveien 13, 1456 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 988, andelsnr. 16 i TANGEN 3 BORETTSLAG, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260040

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@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.
