PRIVATMEGLEREN
PARK

VARDENBAKKEN 93

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Seksjonert leilighet
Vardenbakken 93 , 1452 NESODDTANGEN
NESODDEN kommune
gnr. 1, bnr. 960, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18553-1512 **Eiendomsverdi ref nr:** IB8685

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

Uavhengig Takstingeniør

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet over 1-plan beliggende bygningens 3. etasje. Utgang fra stue til innglasset terrasse med videre utgang til vestvendt terrasse. Tilhørende bod bygningens 1. etasje samt 2 biloppstillingsplasser i sameiets felles garasjeanlegg.

Bygningen ble oppført av Betonmast AS i 2016 og leiligheten har vært i seksjonseiers eie siden byggeåret. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med friareal mot vest, gode sol og lysforhold og flott sjøutsikt mot vest samt utsikt utover Ildjernet, Kavringen mm. Boligen fremstår som lys og trivelig og med standard hovedsaklig fra byggeåret. Ingen større tilstandssvekkelser ble avdekket befaringsdag og boligen fremstår med normal bruksslitasje. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en leilighets aldringsprosess.

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

Bygningen er oppført i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

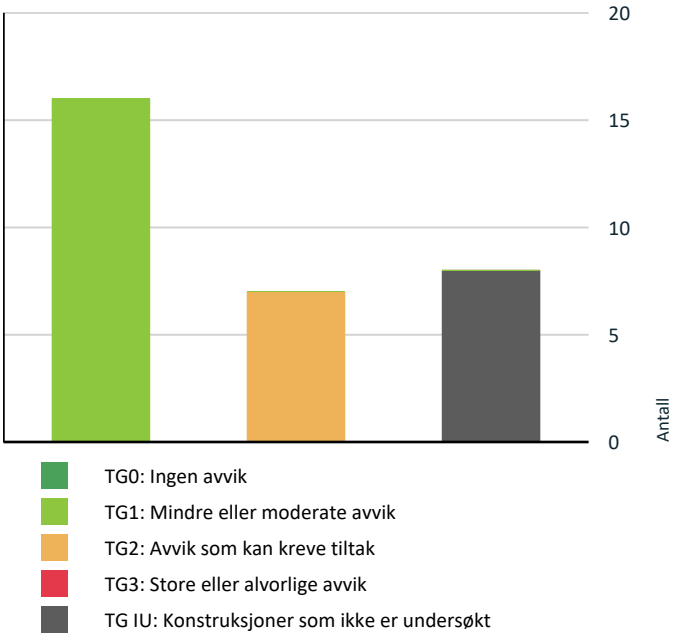
Lovlighet Gå til side

Seksjonert leilighet

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

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. Merk at rekvirent selv ikke har bebodd boligen og har derfor begrenset kunnskap og eiers egenerklæring er ikke utfylt.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Seksjonert leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Fast inventar	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom/wc (tilknyttet soverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

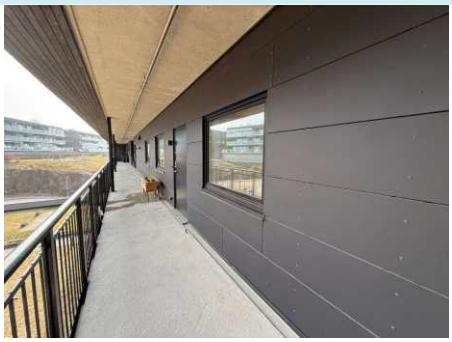
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONERT LEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i sort slett utførelse fra byggeåret. Brann og lyd klassifisert B30/40dB.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.



Noe riper og skruehull i hovedytterdør.

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedør heve/skyvedør med isolerglass fra byggeåret.
Folledører innglasset terrasse.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse av betong og impregnerte tretremmer på ca. 42m² hvorav ca. 13m² er overbygget. Downlights i overbygget del. Rekkverk i glass og stål høyde ca. 1,29m. Levegger med frostet glass.

Innglasset terrasse med nålfilt teppe el. på ca. 27m². Liten tretrapp fra innglasset terrasse til terrasse.
Terrasser fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassegulv med generelt overflatebehandlings-/vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av terrassegulv anbefales for å forlenge terrassens brukstid.



Innglasset terrasse.



Jevnlig vedlikehold av terrassegulv anbefales.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong antatt til sprengsteinsfylling/fjell. Yttervegger er oppført i grunnmur og i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Skillende vegger og dekker i betong. Stål i bærende konstruksjoner. Takkonstruksjon av type flatt tak tekket med takpapp eller lignende. Overbygget inngangsparti via svalgang, Felles heis i bygningen.
Bygningen er oppført iht. prinsippene i Teknisk forskrift 2010.
Bygningen ble oppført av entreprenør Betonmast AS.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.
- Taktekking på bygningen er fra byggeåret.
- Drenering rundt bygningen er fra byggeåret.
TG vurderes ikke for fellesarealer og bygning generelt, og etterfølgende tilstandsgrader gis kun til det som omslutter inspisert andel/seksjon, for resterende tilstander av fellesarealer anbefales det og kontakte styret. Merk at utvendige forhold er erfaringsmessig sameiet felles ansvar og anliggende iht. sameieloven. Det anbefales å sette seg nøye inn i sameiet gjeldende regler vedr. seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

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 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er overflatebehandlet med eikeparkett.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malteflater.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte flater.
Overflater hovedsakelig fra byggeår.
Overflater i stue og entre/gang ble sist overflatebehandlet 2026.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis behov for innvendig overflatebehandlinger. Stedvis en del skruehull, farenyanser pga. oppheng av bilder mm.
Noe fuktskadet parkett i bod.
Stedvis noe sprekker i overgnag vegg og tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis noe moderniseringsbehov av innvendige overflater må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Tilstandsrapport



Stedvis noe merker og skruehull i vegger.



Stedvis noe merker vegger.



Mindre fuktskade på parkett i bod.



Stedvis noe fargenyanser på vegger etter oppheng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong 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/kjøkken, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 15mm.

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.



Noe høydeavvik i stue/kjøkken.

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til boligen er via felles betongtrapp/svalgang eller med heis.
Dette til informasjon og TG vurderes ikke for sameiets felles arealer.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i hvit glatt utførelse fra byggeåret. 2 stk skyvedører.
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.

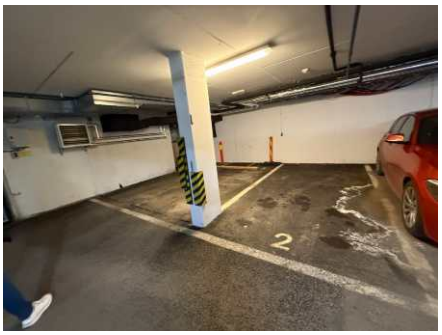
TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilhørende bod med adkomst fra felles trapperom. Ytterdør i fabrikkmalt utførelse. Innlagt strøm og lys. Brannvarsler og sprinkel.
Felles garasjekjeller er plassert i blokkens u. etg. asfaltert dekke og vegger og himlinger i all hovedsak i støpt betong. Motorisert garasjeport med fjernkontroll. Stikk ved bilplass.
Dette til informasjon og TG er ikke vurdert.



Tilhørende bod.



Tilhørende biloppstillingsplass 1 og 2.

TG IU Fast inventar

Beskrivelse

- Leiligheten er sprinklet.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Visonic trådløst alarmsystem.
- Porttelefon.
- 2 stk brannslokkningsapparater.
- Hvite slette garderobeskap på soverom.
- Fiber fra Telenor.
- Utestikk.
- Utelys.
- Persienner/rullgardiner.
- Diverse belysning og radiatorer.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom/wc fra byggeåret utført av Betonmast AS.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte stålflater i tak. Downlights.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en høydeforskjell på ca. 31mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger 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 med sikkerhet. Våtrommet er av type kabinettbad produsert på fabrikk og heis inn i bygningen.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.



Membran ble ikke verifisert i sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører, pissoar og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning fra byggeåret.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk på bad.
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er av type kabinett bad. Det er derfor sjakter rundt kabinettet og det er ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking på slik våtrom.
TG er ikke vurdert for dette elementet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC (TILKNYTTET SOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom/wc fra byggeåret utført av Betonmast AS.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC (TILKNYTTET SOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte stålflater i tak. Downlights.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC (TILKNYTTET SOVEROM)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en høydeforskjell på ca. 32mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC (TILKNYTTET SOVEROM)

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger 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 med sikkerhet. Våtrommet er av type kabinettbad produsert på fabrikk og heis inn i bygningen.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.



Membran ble ikke verifisert i sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC (TILKNYTTET SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr og innredning fra byggeåret.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC (TILKNYTTET SOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk på bad.
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC (TILKNYTTET SOVEROM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er av type kabinett bad. Det er derfor sjakter rundt kabinettet og det er ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking på slik våtrom.
TG er ikke vurdert for dette elementet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er utstyrt med glatt kjøkkeninnredning, granitt benkeplate, fliser over benk, utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Lys under overskap. Stedvise overskapfronter med glass. Komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Hvitevarer fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator fra Villavent med avtrekk ut. Ventilator fra byggeåret.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

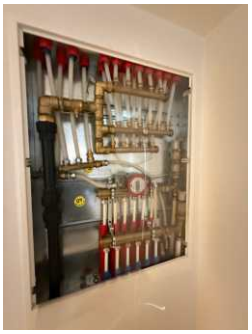
Beskrivelse

Vannrør er av type fra plast rør i rør system.
Fordelerskap for vannrør plassert i gang.
Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap gang.
Merk at det er opplegg for vaskemaskin i rom definert som bod.
Vannrør i boligen er fra byggeåret.
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:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Rørkurser bør merkes.



Rom med opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av type plast.
Avløpsrør i boligen er fra byggeåret.
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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/ varmegjenvinner med aggregat plassert i bod fra byggeåret.
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år. Ved balansert ventilasjonsanlegg anbefales det filterbytte 1-2 ganger pr. år.
Undertegnede har ikke foretatt måling av luftgjennomstrømningen, men merk at god ventilasjon er viktig for inneklimaet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe lyd fra ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.



Ventilasjonsaggregat plassert i bod. Noe lyd fra aggregatet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles bereder.
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 vurderes ikke for sameiets felles anlegg.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme med radiatorer. Elektriske varmekabler 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.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming av leiligheten med vannbåren varme til radiatorer, levert med bergvarme fra egen brønnpark. 50% av oppvarming og varmtvann dekkes av eget bergvarmeanlegg.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere varmepumpens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt fra en rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold/service og kvalitet vil være avgjørende for varmepumpens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmepumpe er mellom 15 og 25 år.
TG vurderes ikke for sameiets felles anlegg.



Vegghengte radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang, utstyrt med automatsikringer og innholdsfortegnelse.
El-anlegg i leiligheten er fra byggeåret.
El-installasjoner er utført av Østlandske Elektro AS.
Oppdragsgiver er bobestyrer i et offentlig skifte og eier har ikke gitt svar da salget er et dødsbo. Spørsmål fra eier er dermed besvart som ukjent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

Tilstandsrapport

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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.





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

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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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.
Det ble ikke avdekket avvik i dette tilfellet.

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

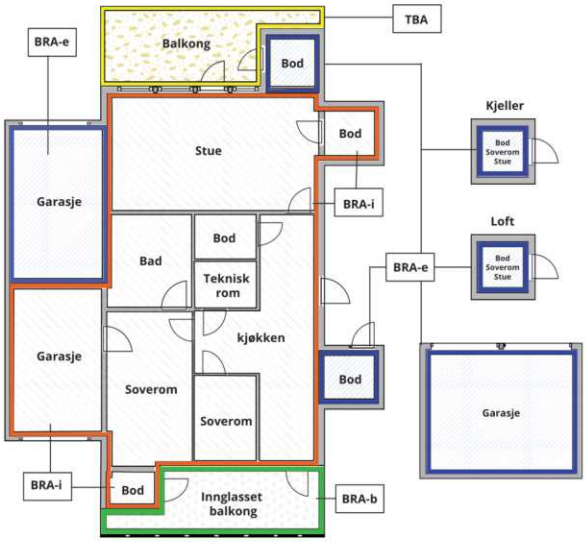
Hva er måleverdig areal?

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

Seksjonert leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		9		9	
3. etasje	145		27	172	42
SUM	**145**	**9**	**27**		**42**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde bod nr. 602 på ca. 2,54m. Adkomst fra felles gang.
Takhøyde i 3. etasje ble målt til ca. 2,18-2,48m. Adkomst til innglasset terrasse fra stue som er oppgitt i BRA-b. Nivåforskjell mellom stue og innglasset terrasse.

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

Øvrige arealer.
Tilhørende 2 biloppstillingsplasser i felles garasjekjeller ca. 29m². Merk at arealet er ca. og er ikke målbart areal da det er et åpen areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført noen mindre innvendige overflatebehandlinger. Les mer på bygningselementer.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Mona Jacobsen Henriksen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	960		24	3110.3 m²	Felles eiet tomt iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Vardenbakken 93, 1452 NESODDTANGEN

Hjemmelshaver
Odd Richard Jacobsen (BO)

Kommentar
Andel formue og gjeld er oppl. av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Vardentoppen 3	144 / 2383	Boligbyggelaget USBL. Tlf. 22983800	816945852

Felles formue
Kr. 69 106 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boområde ved Varden på Flaskebekk på Nesodden i Nesodden kommune. Leiligheten er beliggende vestvendt med flott sjøutsikt samt utsikt utover Ildtjernet, Kavringen mm. Kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, forretninger og servicetilbud. Tangen med forretningssenter med butikker, kafé, lege og tannlege og Nesoddens kommunesenter Tangenten, med bibliotek, kafé, helsestasjon og kommuneadministrasjon. Strandpromenade på Flaskebekk med gode bademuligheter. Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter og en liten slalåmbakke. Få minutters gange til bussholdeplass med buss bl. til Tangen brygge og båt videre derfra til Aker brygge og Lysaker.

Adkomstvei

Privat asfaltert adkomstvei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Regulert område avsatt til boliger, privat vei, felles parkeringsplass mm. Plannavn: Varden boligområde. ID: 20060112. Pr. 16.02.2006. Iht. origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Sameiets felles eiendom er på 3 110 m² og er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, lekeplass og asfalterte internveier. 2 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Gjesteparkeringsplasser på sameiets felles eiendom, forøvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader på kr. 5 357,-/ mnd. Felleskostnadene inkl. bla. Telenor fiber, vaktmester, drift og ytre vedlikehold, service/drift av heis, bygningsforsikring, strøm fellesarealer, strøm, garasjeplass og forretningsførsel/revisjon m.m.
Boligsameiet er bestående av totalt 26 seksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	SP0001185861	Fullverdi		

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Origo planinnsyn	23.03.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.06.2019		Gjennomgått		Nei

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	31.03.2026	
3	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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

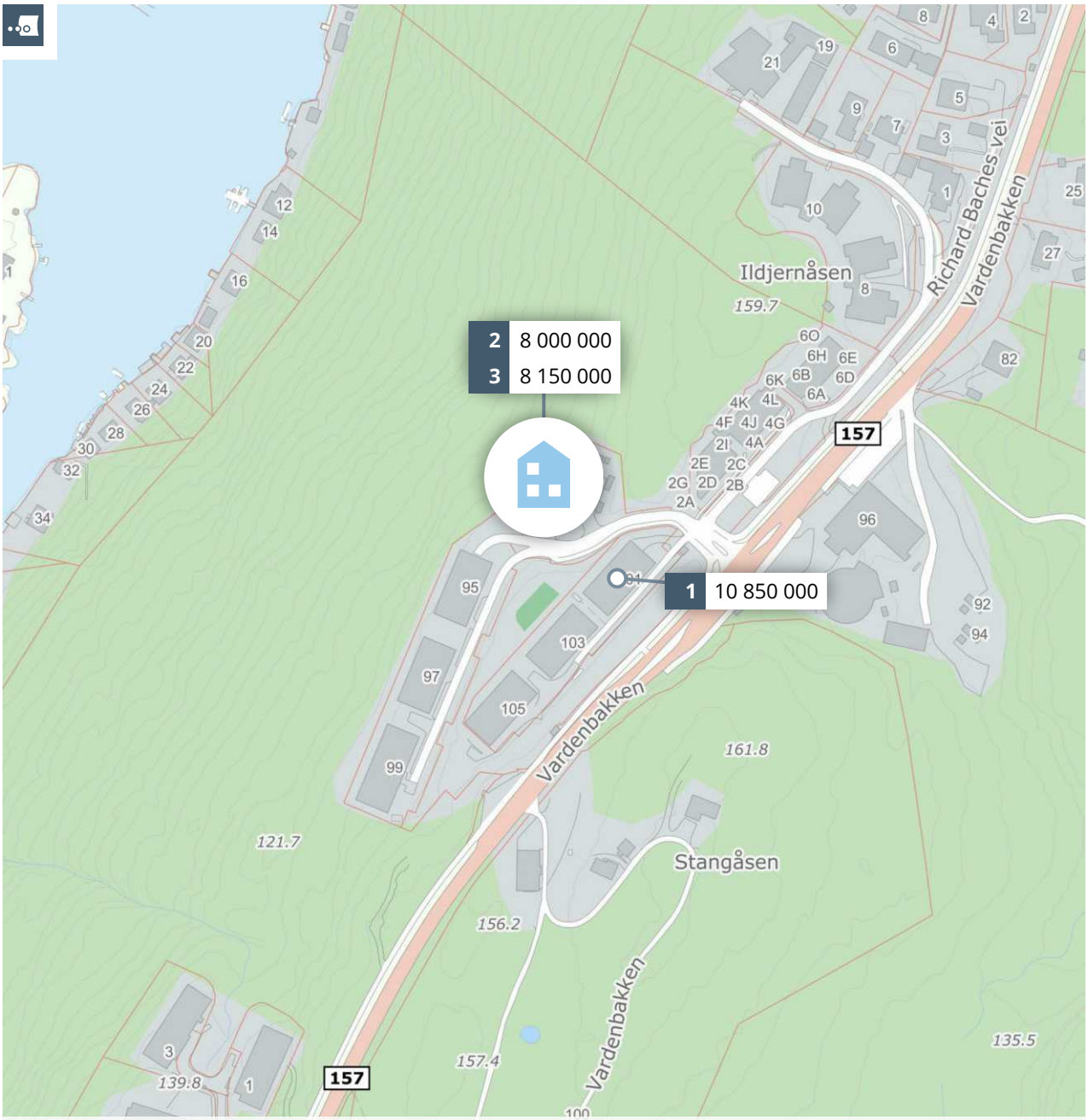
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/IB8685

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



Meglers verdivurdering
VARDENBAKKEN 93

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 01.04.2026

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: Anne Elisabeth Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vardenbakken 93, 1452 NESODDTANGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 1 BNR 960 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS SJØSTRAND

Verdivurdert til

13 500 000

0	13 500 000	93 103
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	5 357
Formue	69 106
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vardenbakken 101 90 m² 2017 3. etg 3 sov	01.09.2025	10 200 000	**10 850 000**	0	10 850 000	**120 556**
2 Vardenbakken 93 83 m² 2016 4. etg 2 sov	09.01.2026	8 350 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**96 386**
3 Vardenbakken 93 90 m² 2016 4. etg 2 sov	27.03.2025	8 300 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**90 556**

Oslofjordens råeste utsikt? Nydelig 145 kvm toppleilighet | Store terrasser | Vinterhage | Heis | To garasjeplasser

En av Nesoddens aller mest attraktive leiligheter!

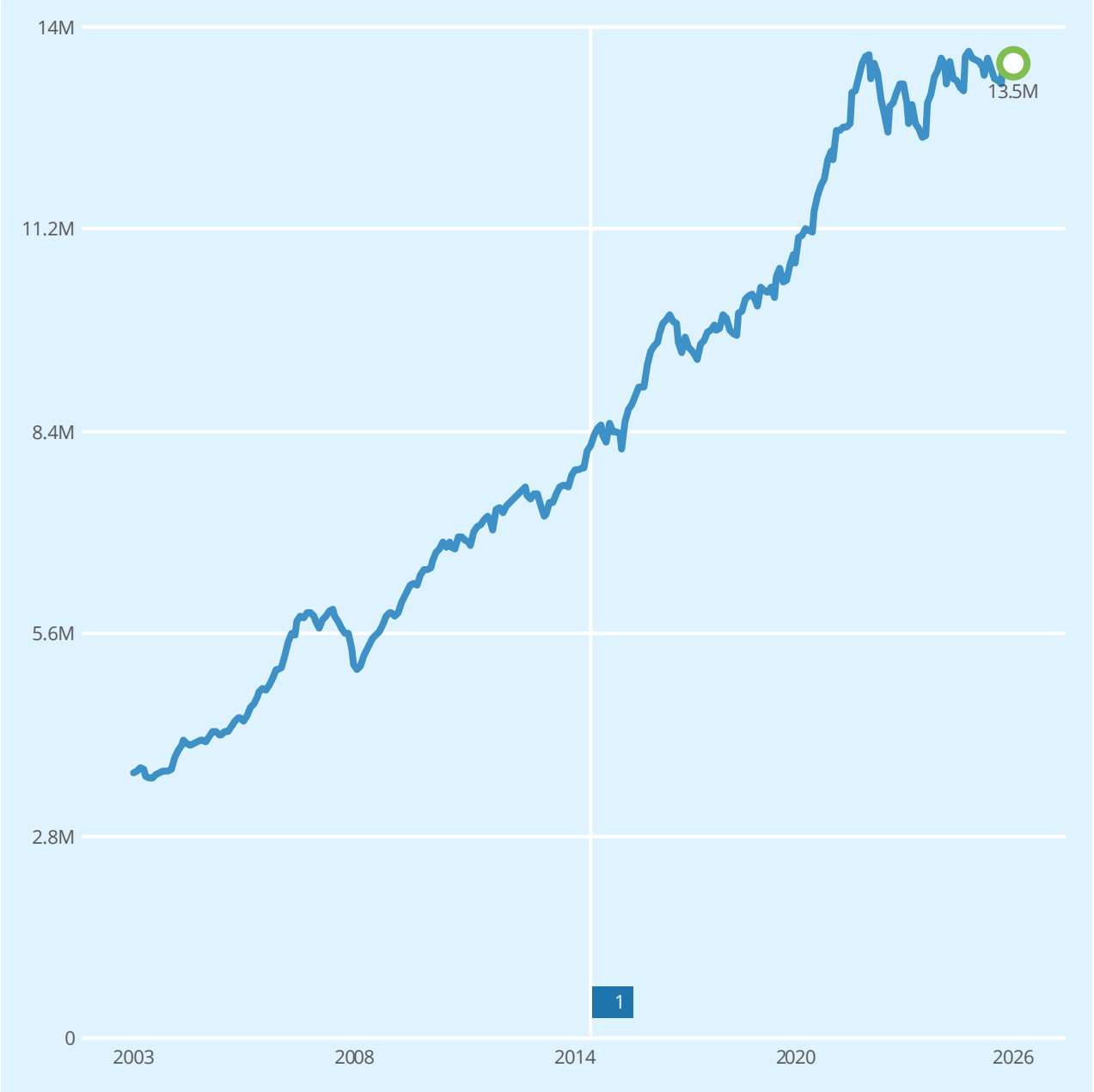
Her bor du høyt og vestvendt med panoramautsikt over Oslofjorden, optimale solforhold og nærhet til sjø, turstier og Oslo. Leiligheten byr på en funksjonell planløsning med gode materialvalg, solrik terrasse og komfortable fasiliteter som heis, garasje og vannbåren varme. En bolig som kombinerer utsikt, kvalitet og tilrettelegging for en behagelig hverdag.
•Panoramautsikt over fjorden
•Stor, vestvendt terrasse med gode solforhold
•2 parkeringsplasser
•Heisadkomst fra garasje
•Moderne planløsning og gjennomgående kvaliteter
•Nærhet til sjø, kystsi, turterreng og bussforbindelse

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.05.2016		13.05.2016	-	8 550 000	-	8 550 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sist omsetning var nybygg. Boligen ble kjøpt på tegning og før ferdigstillelse, men omsetningsdato er registrert som overtakelse / tinglysingsdato

Leiligheter til salgs i SJØSTRAND grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 550 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Leiligheter solgt i SJØSTRAND grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

6.6M
6.5M
6 418 000 Prisantydning i snitt
6 352 000 Salgspris i snitt
6.3M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 103 Vardenbakken 93 Totalpris 13 500 000

80 223 SJØSTRAND grunnkrets i snitt siste 12 mnd

70 282 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260095

Selger 1 navn
advokat Pål Øivind Tjernshaugen

Gateadresse
Vardenbakken 93

Poststed	Postnr
Nesoddtangen	1452

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Odd Richard Jacobsen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260095

Tilleggskommentar

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

Boligen selges fra Odd Richard Jacobsens dødsbo under offentlig skifte v/ bostyrer advokat Pål Øivind Tjernshaugen.

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: 6260095

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Øivind Tjernshaugen	ba4d7652d047f4d46b74 961577535b1cdad77510	11.03.2026 09:26:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260095

→ 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

Boligopplysninger:

Sameiet Vardentoppen 3		Vår ref.:	2373/24	Fødselsdato eier:	12.06.1946
Vardenbakken 93		Type:	Boligsameie		
1452 NESODDTANGEN		Eiere:	Odd Richard Jacobsen		
Organisasjonsnr:	816 945 852	Seksjonsnr:	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 357

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 805
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	578
Objekt:	Garasjeplass 2 (2373 - 27)	160
	2373/24 Strøm varmtvann (10179 - 25)	654
	Garasjeplass 1 (2373 - 26)	160

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):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Knut Bjørnsen Teige
Adresse:	Vardenbakken 93
Postnr/-sted:	1452 NESODDTANGEN
Telefon:	Mob.: 90946983
E-post:	vardentoppen3@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 576
Annen formue:	69 106	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2016		
Gårds/bruksnr:	1/960 - seksjon:24		
Bygningstype:	Blokk med heis		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3110.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1185861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0602

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Megler bes være oppmerksom på vedtekter for garasjesameiet, som er seksjon 26 i sameiet. Ideel andel i garasjeseksjon nr 26 må hjemles over til kjøper ved tinglysning av skjøte.

I følge vedtektene til sameiet §2-1, 2 setning kan ingen juridiske eiere kjøpe leilighet i sameiet

Sameiet har husordensregler.

Boligopplysninger:

Sameiet Vardentoppen 3	Vår ref.:	2373/24	Fødselsdato eier:	12.06.1946
Vardenbakken 93	Type:	Boligsameie		
1452 NESODDTANGEN	Eiere:	Odd Richard Jacobsen		
Organisasjonsnr: 816 945 852				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Styret kan kontaktes på epost vardentoppen3@mittusbl.no

Bod nr 24 følger seksjonen.

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.



INNKALLING 2025

Sameiet Vardentoppen 3

Mandag 24.03.2025 kl. 18:00
Garasjeanlegget

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 årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Vardentoppen 3

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Garasjeanlegget

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 Styrehonorarer

5 Andre saker

- 5.1 Styrehonorarer - Økning

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

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. Styrehonorarer

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Styrehonorarer - Økning

Ønsker å fremme forslag til årsmøtet om en økning av styrehonorarer fra 50 000,- til 75 000,-.

Dette med bakgrunn i at styrehonoraret ikke har vært justert siden oppstart av vårt sameie.

Dag Vidar Sørensen

Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes til kr 75.000,-.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Bjørnsen Teige
Styremedlem, Oddveig Lillenes Ekvang
Styremedlem, Jon Gunnar Thorkelsson
Varamedlem, Anne Katrine Holst
Varamedlem, Per Arne Grønli

6.1 Valg av medlemmer til styret

Oddveig Lillenes Ekvang 2025-2027

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Katrine Holst 2025-2026

Per-Arne Grønli 2025-2026

6.3 Valg av valgkomite

Dag Vidar Sørensen

Turid Blixt

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 138 840	1 074 380
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-18 899	64 460
B. Endring arbeidskapital	-18 899	64 460
C. Arbeidskapital	1 119 941	1 138 840
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 280 588	1 249 423
Kortsiktiggjeld	-160 647	-110 583
C Arbeidskapital	1 119 941	1 138 840

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Vardentoppen 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 105 262	1 034 597	1 122 000	1 113 000
Sum leieinntekt		1 105 262	1 034 597	1 122 000	1 113 000
Sum inntekt		1 105 262	1 034 597	1 122 000	1 113 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 580	7 050	7 050	7 000
Styrehonorar	2	46 666	49 999	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		163 348	227 081	227 000	203 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	77 904	74 321	90 000	93 800
Kommunale avgifter/renovasjon		-219	718	1 000	1 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	55 018	6 702	7 000	50 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	11 260	5 290	16 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	473 624	321 323	389 002	382 000
Revisjonshonorar		5 519	5 270	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		68 653	65 136	68 000	0
Andre honorar	7	1 450	938	1 000	1 000
Kontorkostnad		4 220	2 389	10 000	9 500
TV/bredbånd		172 168	163 694	174 000	177 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		335	490	1 000	0
Kontingenter og gaver		2 214	800	2 000	2 000
Forsikringer		74 842	69 296	75 000	82 000
Andre kostnader	8	8 204	6 750	18 000	9 000
Sum kostnad		1 171 785	1 007 247	1 142 052	1 088 300
Driftsresultat		-66 523	27 350	-20 052	24 700
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		47 624	37 110	20 000	0
Netto finansposter		-47 624	-37 110	-20 000	0
Årsresultat		-18 899	64 460	-52	24 700
Overført sameiekapital		-18 899	64 460	0	0
SUM OVERFØRINGER		-18 899	64 460	0	0

Balanse 2024 Sameiet Vardentoppen 3

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	359
Forskuddsbetalte kostnader		68 189	63 217
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 212 399	1 185 846
Sum omløpsmidler		1 280 588	1 249 423
SUM EIENDELER		1 280 588	1 249 423

Balanse 2024 Sameiet Vardentoppen 3

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 119 941	1 138 840
Sum opptjent egenkapital		1 119 941	1 138 840
Sum egenkapital	9	1 119 941	1 138 840
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 569	102 841
Annen kortsiktig gjeld		11 078	7 742
Sum kortsiktig gjeld		160 647	110 583
Sum gjeld		160 647	110 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 280 588	1 249 423

Sted:_____ Dato:_____

Knut Bjørnsen Teige Styreleder	Jon Gunnar Thorkelsson Styremedlem	Oddveig Lillenes Ekvang Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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.

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.

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

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

Sameiet består av 25 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 1 b.nr 960 i Nesodden kommune.
Eiertomt på 3 110,3 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring polise nr. SP1185861.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	730 548	635 340
3609 Leie parkering	53 760	53 760
3614 Brenselsinntekter	124 014	155 250
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	1 667	0
3618 Lading elbil	21 873	28 247
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	173 400	162 000
Sum	1 105 262	1 034 597

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 580	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	46 666	49 999
Sum	53 246	57 049

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	1 179	572
6341 Brannalarm	16 416	16 044
6360 Annet renhold	2 950	0
6361 Fast renhold	38 673	40 539
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 625	13 750
6392 Containerleie/tømming	0	915
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 062	2 502
Sum	77 904	74 321

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS/vedlikehold, E-post i Bonabo	55 018	6 583
6450 Leie parkering	0	119
Sum	55 018	6 702

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	368	1 566
6525 IT utstyr	2 299	0
6540 Inventar	789	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 779	738
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	299	2 986
6552 Driftsmateriell	726	0
Sum	11 260	5 290

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	71 301	6 875
6602 Vedlikehold VVS	121 124	21 181
6603 Vedlikehold elektro	64 339	60 077
6605 Vedlikehold fellesanlegg	9 639	8 101
6611 Vedlikehold heiser	44 707	43 188
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	8 156	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	24 547	32 677
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	95 074	86 406
6641 Malerarbeider	0	1 077
6642 Snekkerarbeid	0	5 442
6643 Glassarbeid/Vindu	0	269
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 500	0
6648 Vedlikehold dører og porter	21 321	56 030
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	5 917	0
Sum	473 624	321 323

Konto 6690: Leie lift og produksjon av delsel/beslag

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	938
Sum	1 450	938

Konto 6714: Fakturering av el-bil.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	233	1 939
7719 Møter, div. styret	3 473	1 920
7720 Årsmøte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	1 018	1 048
7773 Omkostninger innkreving	2 171	342
7790 Andre kostnader	1 309	0
Sum	8 204	6 750

Konto 7790 : utstyr hjertestarter

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 138 840	-18 899	1 119 941
Sum opptjent egenkapital	1 138 840	-18 899	1 119 941
Sum egenkapital	1 138 840	-18 899	1 119 941

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vardentoppen 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vardentoppen 3

Styreleder	Knut Bjørnsen Teige (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Jon Gunnar Thorkelsson (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Oddveig Lillenes Ekvang (sign.)	20.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Vardentoppen 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vardentoppen 3 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: PT7DP-ZGSZ8-5ZYWC-TV1BA-4ECND-4VN38

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: PT7DP-ZGSZ8-5ZYWC-TV1BA-4ECND-4VN38

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 46.9.xxx.xxx
2025-02-24 17:55:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PT7DP-ZGSZ8-5ZYWC-TV1BA-4ECND-4VN38

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Vardentoppen 3

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Bjørnsen Teige
Styremedlem, Oddveig Lillenes Ekvang
Styremedlem, Jon Gunnar Thorkelsson
Varamedlem, Anne Katrine Holst
Varamedlem, Per Arne Grønli

Styret i Sameiet Vardentoppen 3 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Vardentoppen 3 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. Sameiet Vardentoppen 3 ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 816945852

Sameiet Vardentoppen 3 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Vardentoppen 3 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1185861. 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.

Sameiet Vardentoppen 3 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Boligsprinkeltest hver 2. mnd.
- Egenkontroll bygning hver 6. mnd.
- Kontroll av kværn pumper hver mnd.
- Kontroll av nødlys hver 3. mnd.
- Kontroll varme/varmtvann hver uke.
- Kontroll uteområde hver mnd.
- Egenkontroll brann hver 2. mnd.
- Kontroll av lekeplass hver mnd. sommerhalvåret.

Styrets arbeid

8 Styremøter

Teknisk rom

I samarbeid med Vardentoppen3, VT4 og Vt5 er det opprettet et arbeidsutvalg (AU) for teknisk rom. Den første oppgaven var å få på plass en seriøse tilbydere som AU vurderte. Snersrud & Pedersen ble valgt. Avtalen med firmaet strarter fra primo 2025.

System for Vedlikehold av teknisk rom og bygning

Bevar/vedlikehold med USBL er valgt. Dette vil bli gjennomført primo 2025. VT3 vil da ha på plass et verktøy for vedlikeholdsplanlegging både for bygget og av teknisk rom.

Vannavstengingssystemet 'Water Guard' under kjøkkenbenkene var ikke montert riktig i alle leiligheter både i VT3 og VT4. Firma Optimal Rør ble engasjert og reparasjoner ble gjennomført koordinert i alle leiligheter.

Lekkasjen i 6 etasje ned til 5 etasje er utbedret. Vi mener å ha påvist at lekkasjen skyldes bygningsteknisk feil. USBL har vist til garantitiden på 5 år. Styret jobber videre med denne saken.

VT3 har gjennomført helt nødvendige bygningsteknisk vedlikehold i 2024 for til sammen kr 172 000. Disse kostnadene var ikke budsjettert. Kostnadene er belastet driftskonto, ingen oppsparte midler er berørt.

Budsjettarbeid

Kontorplass i EL-rommet med PC og printer for styret.

Dugnad

Julegrantenning

Kursing

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

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).

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vardentoppen 3 mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Garasjeanlegget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Knut Bjørnsen Teige

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Styrehonorarer

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 50.000,- ble godkjent

Se vedtak i sak 5.1 også

5. Andre saker

5.1 Styrehonorarer - Økning

Ønsker å fremme forslag til årsmøtet om en økning av styrehonorarer fra 50 000,- til 75 000,-.
Dette med bakgrunn i at styrehonoraret ikke har vært justert siden oppstart av vårt sameie.
Dag Vidar Sørensen

Vedtak:
Forslaget kr 75.000,- ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Oddveig Lillenes Ekvang 2025-2027

Vedtak:
Valgt ble: Oddveig Lillenes Ekvang for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Katrine Holst 2025-2026

Per-Arne Grønli 2025-2026

Vedtak:
Valgt ble: Anne Katrine Holst for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Dag Vidar Sørensen
Turid Blixt

Vedtak:
Valgt ble: Dag Vidar Sørensen og Turid Blixt

Protokoll for Sameiet Vardentoppen 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Brita Marie Wærriø (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Knut Bjørnsen Teige (sign.)	01.04.2025

V E D T E K T E R
for
SAMEIET VARDENTOPPEN 3

(org. nr. 816 94 5852)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på sameiermøtet 16. mars 2016, sist endret på sameiermøte 05.04.2017, 26.04.2018, 15.04.2024

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vardentoppen 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 8. januar 2016.

1-2 Eiendommen

Sameiet Vardentoppen 3 omfatter eiendommen gnr. 1 bnr. 960 på Nesodden kommune med 25 boliger og én garasjeseksjon.

Eiendommen er delt opp i 26 bruksenheter, seksjon 1-25 er boligseksjoner mens seksjon 26 er garasjeseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken for boligseksjonene bygger hovedsakelig på BRA for enheten (uten tilleggsdeler). Garasjeseksjonen bygger imidlertid ikke på BRA for enheten.

Seksjonseier som har ervervet garasjeplass som andel i garasjeseksjonen vil ha enerett til bruk av plass(er) som er tildelt vedkommende. Sameiernes rettigheter til garasjeseksjonen skal forvaltes av sameiet, herunder skal kostnader knyttet til garasjeseksjonen dekkes av boligseksjonene i sameiet gjennom felleskostnadene slik som fremkommer av disse vedtektene.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Juridiske personer kan ikke eie boenheter i sameiet

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet har fastsatt vedlagte ordensregler på sameiermøte den 05.04.2017.

3-3 Parkering
(1) Parkering foregår i garasjeseksjonen for sameierne. Til hver boenhet i sameiet Vardenbakken 3 hører det minimum én parkeringsplass i parkeringssameiet. Denne er tinglyst og registrert på leiligheten. Ingen boenhet kan selges uten at denne parkeringsplassen følger med. På samme måte kan sameiets andel i parkeringssameiet (parkeringsplassen) ikke selges adskilt fra tilhørende leilighet slik at boenheten ville bli stående uten parkeringsplass i garasjeseksjonen. Sameiets gjesteparkeringsplasser utendørs skal ikke anvendes som parkering for sameierne.

(2) Garasjeseksjonen har egne vedtektsbestemmelse.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og annet areal som hører seksjonen til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, brannslukkingsapparat, øvrige apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som angitt i forannevnte punkt i bruksenheten.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasser/balkonger o.l. Sameiet har ansvar for rørføringer frem til fordeler og fordeler montert i boligen knyttet til varmeanlegget.

(4) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks. skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, se § 35 i Eierseksjonsloven.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder også oppsetting av antenner eller markiser, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Enkelte tiltak kan også kreve godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Dersom deler av seksjonen ønskes bygd om til annet formål enn det den opprinnelig er beregnet på, skal det først søkes styret i sameiet om godkjennelse.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne ved at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av kostnadene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke kostnader knyttet til felles kabel-TV som faktureres med lik sum pr seksjon. Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier.

Fordelingen skal heller ikke skje etter sameiebrøken for garasjeseksjonen. Det er til sammen 28 parkeringsplasser i seksjonen. Garasjeseksjonen skal dekke kostnader med kr. 150 pr. måned pr. garasjeplass. Beløpet skal justeres årlig ift økningen i KPI. Månedskostnadene skal dekke følgende kostnader for garasjeseksjonen som sameiet har ansvar for:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører i garasjeseksjonen,
- vedlikehold av adkomstarealer som gjelder garasjeseksjonen,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjeseksjonen,
- årlig rengjøring av dekke i garasjeseksjonen,
- kostnader ved oppvarming og belysning i garasjeseksjonen, og
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjeseksjonen

Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk fordeles kostnadene ikke etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Valgkomité skal velges på sameiermøte.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet, herunder forvaltning av garasjeseksjonen. Styret har herunder anledning å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere krever det og samtidig oppgjør hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Garasjeseksjonen har ikke stemmerett.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtekter.

Vedtekter

for

Vardentoppen 3 parkeringssameie

Vedtektene er fastsatt og godkjent på sameiermøte den 05.04.2017, endret 15.04.2024

1. Garasjeanlegg

Sameiets navn er Vardentoppen 3 parkeringssameie.

Sameiet omfatter av en garasjeseksjonen, snr. 26, i gnr. 1 bnr. 960 i Nesodden kommune, opprettet ved seksjonsbegjæring, tinglyst 8.januar 2016.

Sameiet har til formål å eie og forvalte fellesinteresser av enhver art for parkeringssameie til beste for sameierne. Sameierne bruker parkeringen til eget bruk.

2. Organisering

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Sameiet er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene. Sameiet består av 28 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Sameiets anlegg skal utelukkende nyttes til parkeringsformål til beboerne.

3. Rettslig rådighet

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Den enkelte sameier kan ikke overdra sin sameieandel til andre enn andre boligseksjonseiere i gnr. 1 bnr. 960, og bnr. 986. Den enkelte sameieandel kan ikke pantsettes uten at dette skjer sammen med sameiers boligseksjon i gnr. 1 bnr. 960 og bnr. 986. Dersom eier av sameieandel overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr. 1 bnr. 960 og bnr. 986 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i parkeringssameiet selges.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Ingen rettslig disposisjon av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel, sammen med, eller til en annen boligseksjon i gnr. 1 bnr. 960 og bnr. 986.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. §4 under. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

Hver boenhet disponerer minimum én plass i parkeringssameiet. Denne er tinglyst og registrert på leiligheten. Ingen boenhet kan selges eller leies ut uten at denne parkeringsplassen følger med. Utleie av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere i sameiene Vardentoppen 3 og 4.

4. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass i garasjeseksjonen. Fordelingen av parkeringsplassene fremgår av parkeringsplan, jf. vedlegg 1. Seksjonseierne har lik rett til å utnytte garasjeseksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

En av parkeringsplassene er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plass).

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det

foreligger saklig grunn. I styrets vurdering skal i utgangspunktet en legeattest som begrunner nedsatt funksjonsevne legges til grunn. Alle seksjonseiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Parkeringsplanen skal oppdateres ved slike endringer. Utover dette kan det ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

Styret skal sikre, gjennom en bytteordning eller på annen måte at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelser. Vedtektene må registreres i Foretaksregisteret.

5. Ordensregler
Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

6. Drift og vedlikehold
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider,

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

7. Felleskostnader m.m.
Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold etter sameieandelen dvs. 1/28 andel pr. plass av kostnadene. Eierne av andel i garasjeseksjonen betaler felleskostnader til Sameie Vardentoppen 3 i tråd med vedtektene til sameie Vardentoppen 3.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte sameier skal betale kostnadene direkte til sameiet Vardentoppen 3 hver måned.

El-bil eiere må koble seg til sameiets Zaptecs ladesystem i garasjeanlegget. Zaptecs ladeboks må bestilles og kobles til ladesystemet på sameiets bilplass, denne vil følge leiligheten ved eventuelt salg. Ladeboks og tilkobling betales av den enkelte sameier.
Sameier faktureres to ganger pr. år for strømforbruket og vedlikeholdskostnader. Pris pr. kwh time bestemmes av sameiets styre ut fra strømkostnadene på fellesanlegget.

8. Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak
Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

De styrerepresentantene som er valgt av boligseksjonene i sameiet Vardentoppen 3 utgjør også styret for Vardentoppen 3 parkeringssameie.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Vardentoppen 3 parkeringssameie tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

11. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	960	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Vardenbakken 93, 1452 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 110 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20060112
Navn	VARDEN BOLIGOMRÅDE

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1107/20060112_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 50 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** Felles parkeringspla
	Delareal 1 839 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** F1
	Delareal 180 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** Parkering to plan
	Delareal 943 m^2 **Formål** Privat veie **Feltnavn** FA2
	Delareal 97 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F0

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 960, Seksjonsnr 24	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Vardenbakken 93, gatenr 3211	**Grunnkrets:**	211	Sjøstrand
(fra bruksenhet)	1452 Nesoddtangen	**Valgkrets:**	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.01.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	144/2 383
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 110,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/960	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/960/0/1	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/2	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/3	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/4	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/5	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/6	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/7	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/8	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/9	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/10	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/11	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/12	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/13	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/14	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/15	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/16	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/17	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/18	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/19	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/20	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/21	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/22	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/23	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/24	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/25	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/26	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/960	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/960/0/1	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/2	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/3	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/4	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/5	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/6	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/7	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/8	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/9	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/10	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/11	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/12	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/13	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/14	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/15	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/16	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/17	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/18	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/19	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/20	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/21	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/22	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/23	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/24	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/25	0,0
			Mottaker	3212/1/960/0/26	0,0

Seksjonering	Forretning:	14.12.2015	Etablert/Endret	3212/1/960	0,0
	Matrikkelført:	16.12.2015	Etablert/Endret	3212/1/960/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/960/0/26	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vardenbakken 93	H0602	Bolig	149,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 254,0	Rammetillatelse:	02.09.2013
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	3 208,0	Igangset.till.:	09.02.2015
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	3 208,0	Midl. brukstil.:	25.04.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	25
Bygningsnr:	300494306			Antall etasjer:	6

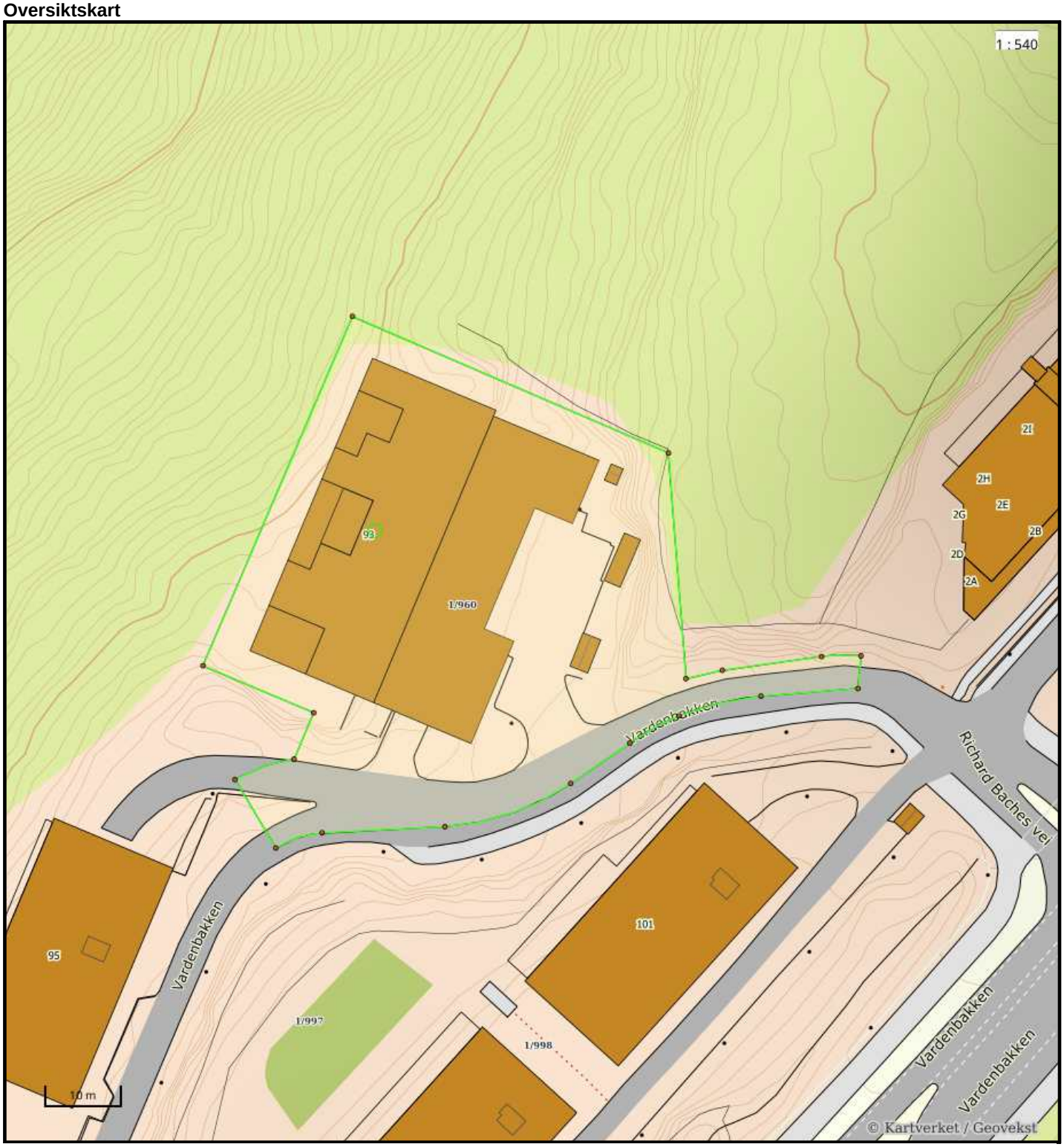
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H06	3		381,0		381,0		425,0		425,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



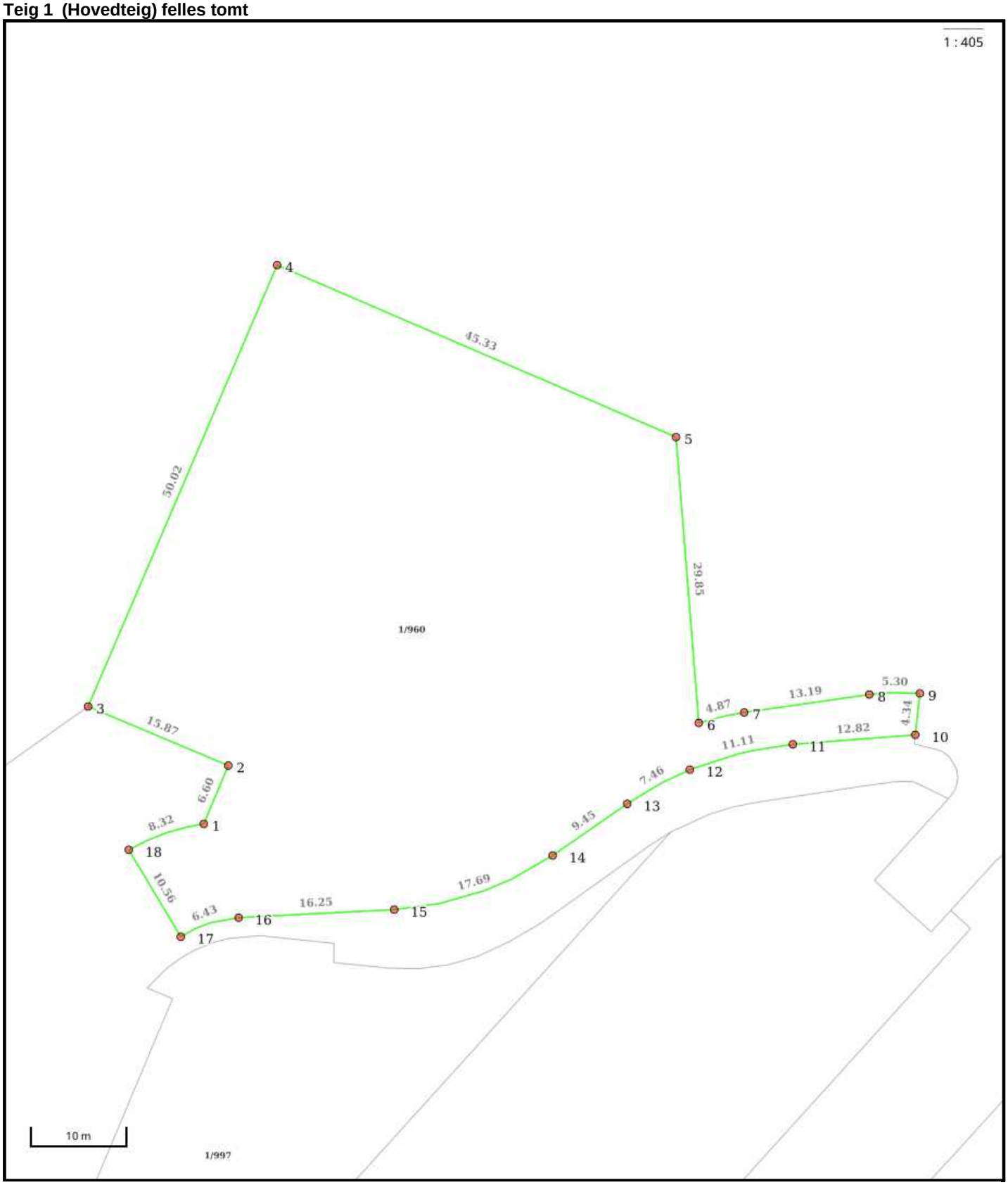
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 110,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 007,94	592 359,64	6,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 635 014,23	592 361,64	15,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 635 019,02	592 346,51	50,02m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 635 066,58	592 362,00	45,33m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 635 052,51	592 405,09	29,85m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 635 023,09	592 410,15	4,87m	Terrengmålt	10	29,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 635 024,60	592 414,77	13,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 635 027,64	592 427,60	5,30m	Terrengmålt	10	21,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 635 028,24	592 432,85	4,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 635 023,90	592 432,76	12,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 635 021,76	592 420,12	11,11m	Terrengmålt	10	-39,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 635 018,16	592 409,65	7,46m	Terrengmålt	10	-35,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 635 014,02	592 403,46	9,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 635 007,96	592 396,21	17,69m	Terrengmålt	10	33,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 635 000,85	592 380,24	16,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 998,55	592 364,15	6,43m	Terrengmålt	10	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 996,02	592 358,32	10,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 635 004,55	592 352,09	8,32m	Terrengmålt	10	22,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-1/960/0/24, Vardenbakken 93, 1452 NESODDTANGEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.02.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

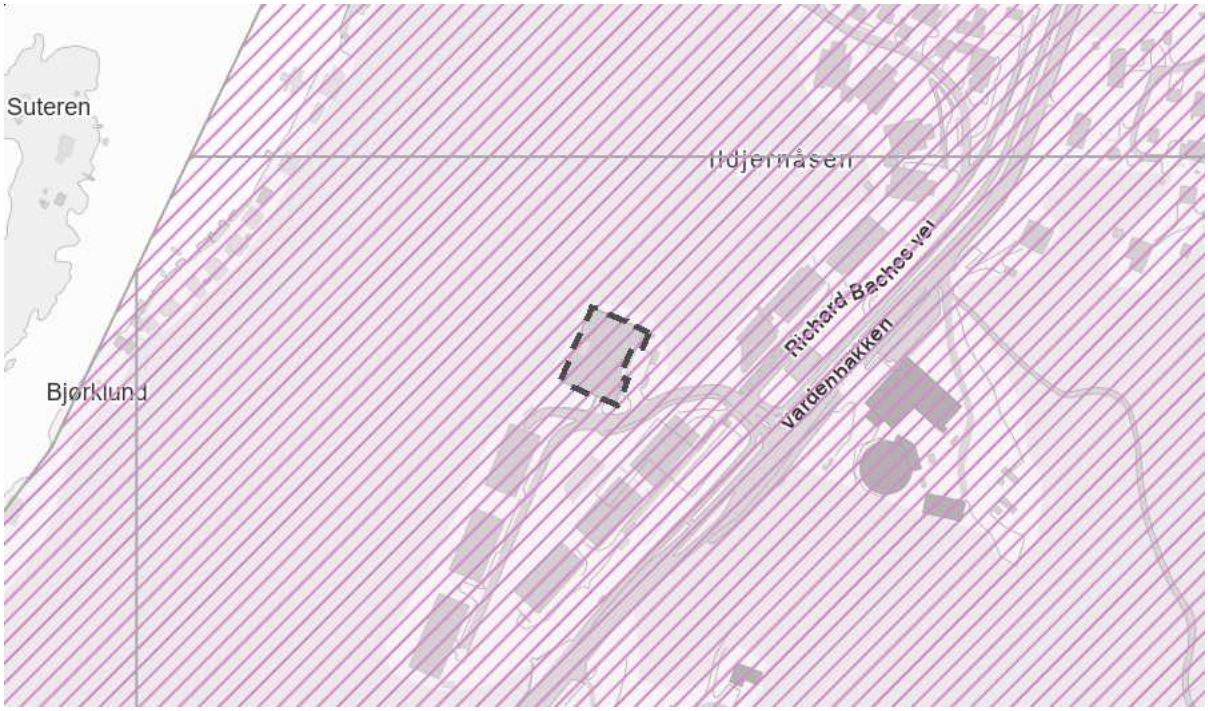
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.03 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.24 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kvikkleire	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	14.2 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.02 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:	23.02.2026			
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)

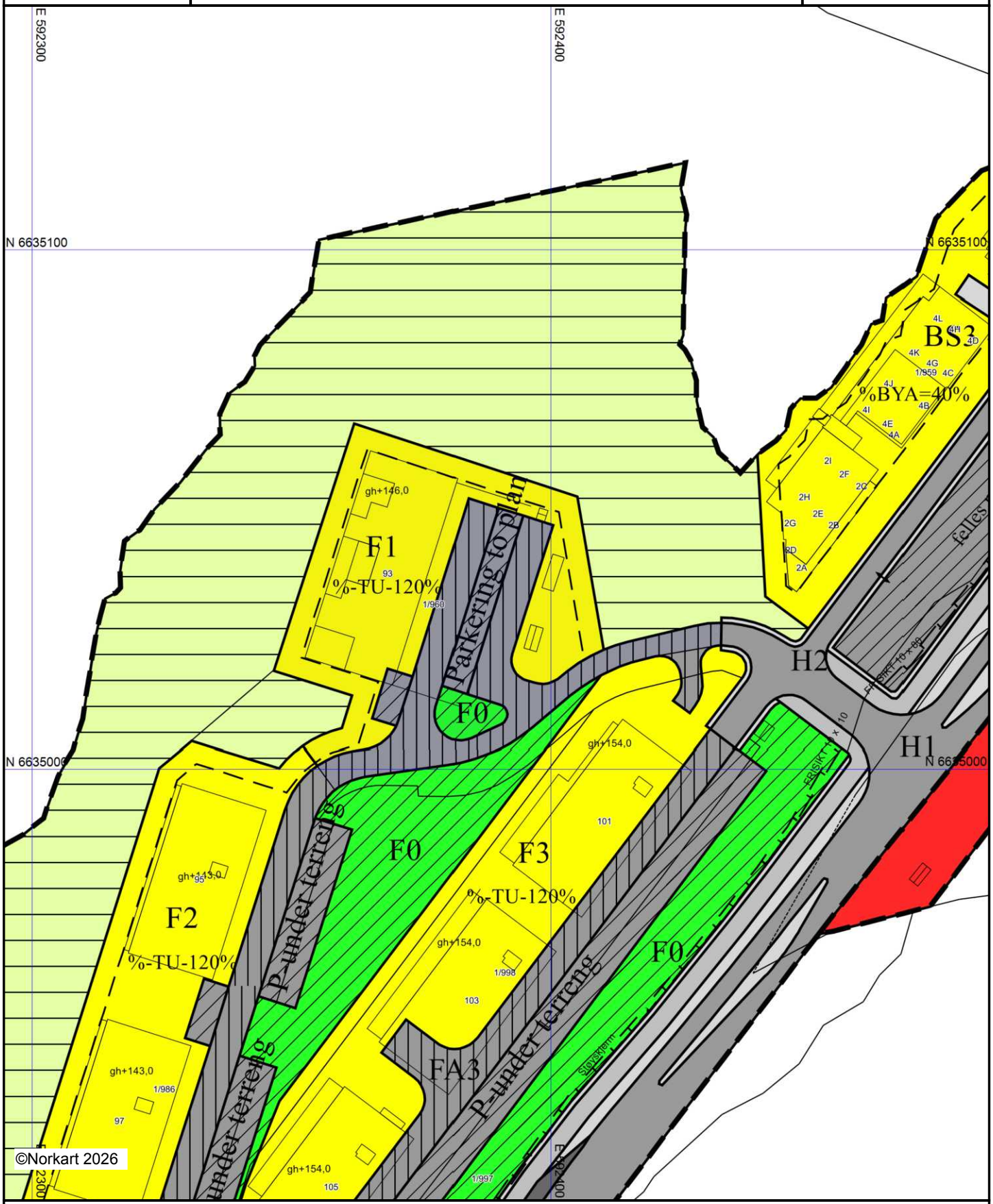
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/960/0/24
Adresse: Vardenbakken 93
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

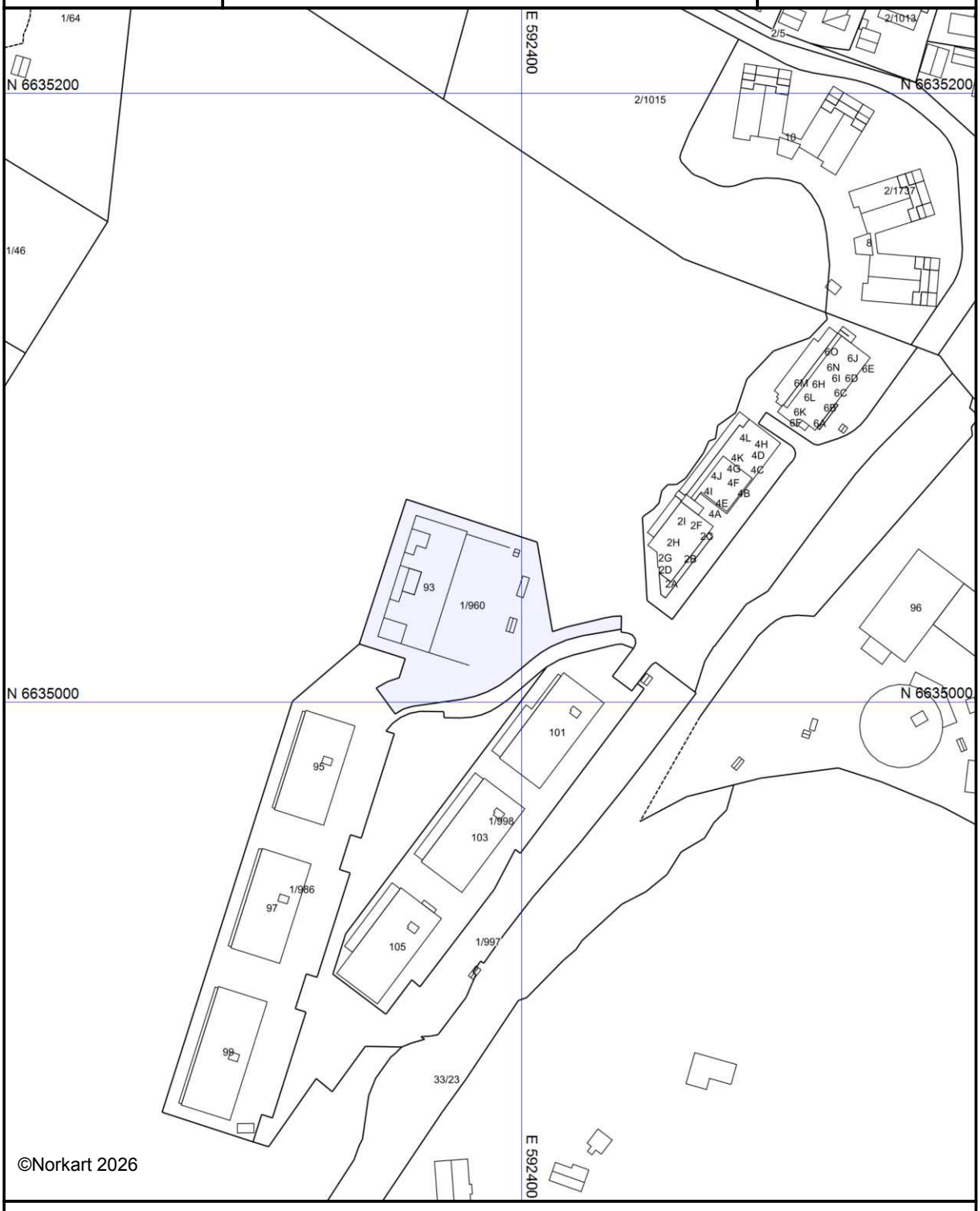
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/960/0/24
Adresse: Vardenbakken 93
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

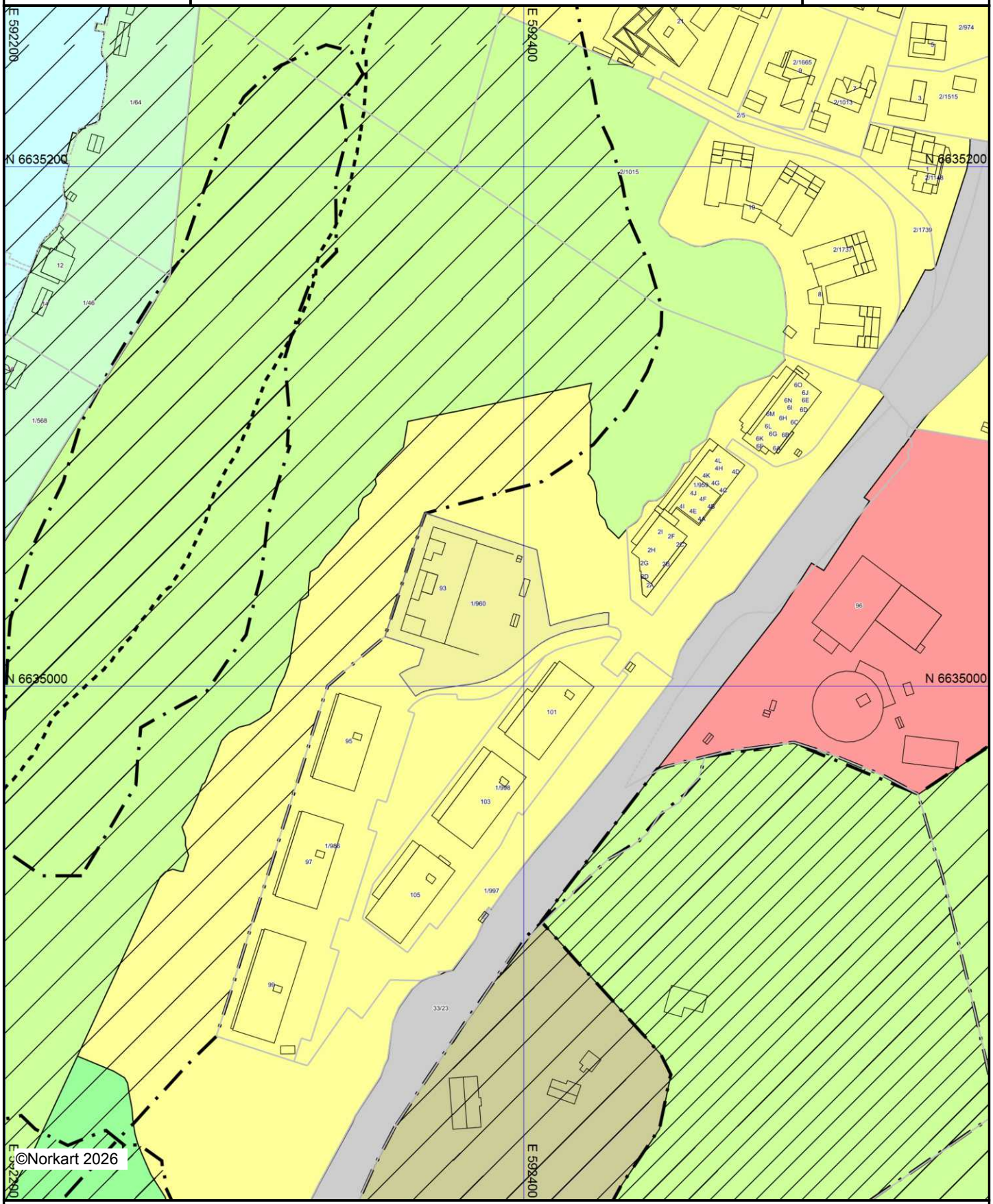
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/960/0/24
Adresse: Vardenbakken 93
Dato: 02.03.2026
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

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/960/0/24

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

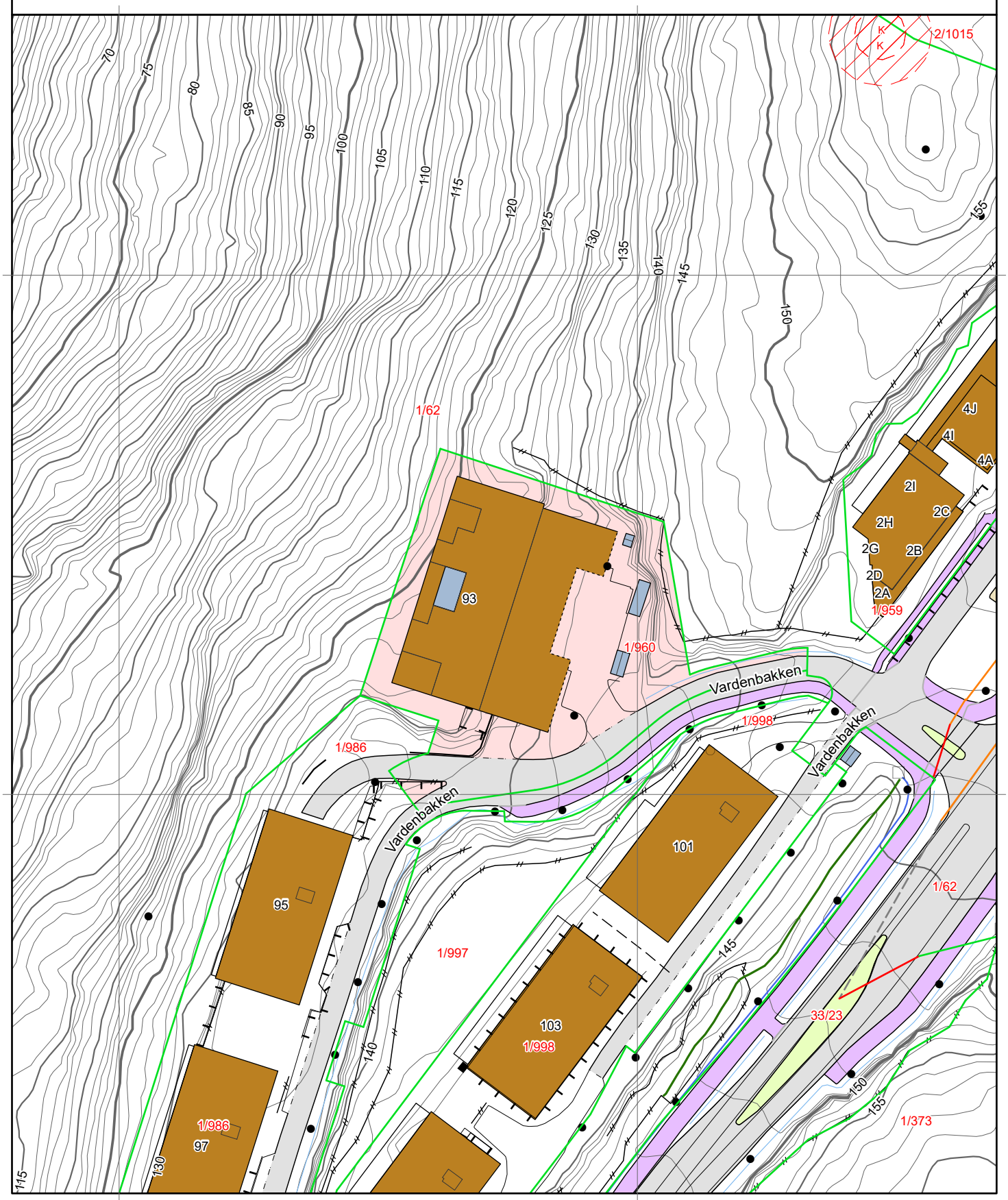
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/960/0/24

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.3.2026



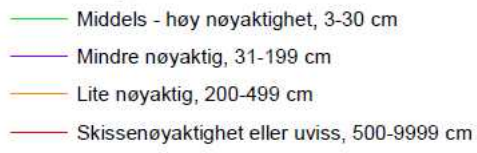
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

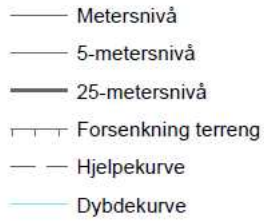


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Utskriftsdato: 02.03.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	960	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Vardenbakken 93, 1452 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77655268	117	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	9
57771621	51	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR «VARDEN BOLIGOMRÅDE, gnr 1 bnr 62, samt: del av gnr 1 bnr 670, 373 og del av gnr 6 bnr 7 – gnr 30 bnr 1-110» NESODDEN KOMMUNE

Plan nr. **06.04.06**

Plan nr. 112

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon av 27.03.06 7 sider	024/06	06.04.06	
Kommunestyrets vedtak:2 gang (revisjon av planbestemelsene)	024/06	06.04.06	
Kommunestyrets vedtak:1 gang (sak retur admin)	017/06	**16.02.06**	**KØV**
Ny 2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	025/06	23.03.06	KØV
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker 02.02.06 KØV		16.02.06	KØV
Offentlig ettersyn fra 12.09.05 til 24.10.05			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker 01.09.05			køv
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		15.02.04	køv

§ 0. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utbygging i området med konsentrert boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, tilhørende fellesarealer og veianlegg.

§ 1. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
Området reguleres til:
Byggeområder
- konsentrert boligbebyggelse (felt F1, F2, F3)
- konsentrert småhusbebyggelse(BS1, BS2, BS3)

Offentlige trafikkområder
- kjørevei (H1 og H2)
- gang- og sykkelvei
- annen veggrunn

Spesialområder
- naturvernområde (NA 1)
- friluftsområde

Fellesområder
- adkomst
- parkeringsplass
- felles lek og opphold

Kombinerte formål - midlertidig trafikkområde for anleggstrafikk
I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene er det generelle bestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og anlegg innenfor felt F1, F2, F3, samt for BS1, BS2, BS3. Dersom det i søknad om rammetillatelse

fremkommer vesentlige avvik fra illustrasjonsplanen innenfor disse feltene, skal Nesodden kommune, jf. Plan- og bygningslovens § 28-2, kreve ny reguleringsplan for det aktuelle felt der vesentlige avvik fremkommer. Illustrasjonssplanen skal fastlegge plassering og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

2.2.1 Veitegninger for kryssutforming og endringer i riksvei samt busslommer, skal være vedlagt rammesøknaden for utbyggeingen av området. Før byggetilatelse gis skal nevnte veitegninger være godkjent av vegvesenet. Før stengning av adkomst til Richard Baches vei fra Rv 157, skal adkomst fra Rv 157 (H1), og vei frem til Richard Baches vei (H2) være ferdig opparbeidet i hht detaljplan godkjent av Statens vegvesen, og byggeplan godkjent av Nesodden kommune. Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt F1 F2 F3, samt for BS3 gis, skal ny adkomst (H1) og vei frem til Richard Baches vei (H2) fra Rv 157 være ferdig opparbeidet.

2.2.2 Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt F1, F2, F3, samt for BS1, BS2, BS3 gis, skal felles adkomst FA være ferdig opparbeidet.

2.2.3 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt F1, F2, F3, samt for BS1BS2, BS3 gis, skal det foreligge utomhusplan for det aktuelle felt. Utomhusplanen for felt F1, F2, F3 skal vise adkomstarealer, parkeringsløsninger og fellesarealet
FO. Utomhusplanen skal være godkjent av .

2.2.4 For å sikre adkomster til de enkelte felt skal disse etableres som felleseiendom for de aktuelle felt, ved at den enkelte boenhet innenfor de aktuelle felt gis hjemmel til adkomsten før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt F1, F2, F3 gis.

2.2.5 Fellesarealet FO skal være ferdig opparbeidet senest før brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt F1, F2, F3 gis.

2.3 Byggegrenser

2.3.1 Byggegrenser er angitt på plankartet.

2.4 Utforming og terrengbearbeiding

2.4.1 Ved søknad om rammetillatelse for felt F1, F2, F3, samt for BS1, BS2, BS3 skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, samt atkomst til tomt og bolig.

2.4.2 Ved utbygging innenfor felt F1, F2, F3, samt for BS1, BS2, BS3 skal det gjennomføres tiltak som sikrer at sprengnings- og gravemasser ikke raser ut i tilstøtende friluftsområde eller naturområde (NA 1). Slike sikringstiltak skal dokumenteres i rammesøknad og foreslått løsning skal godkjennes av Nesodden kommune før igangsettingstillatelse gis.

2.4.3 For bebyggelsen feltene F1, F2, F3, samt for BS1, BS2, BS3 skal materialvalg og fargevalg tilpasses omgivelsene og miljøet rundt. Både virkningen på nært hold og fjernvirkningen fra Oslofjorden vektlegges.

2.5 Tekniske anlegg

2.5.1 Detaljplaner for tekniske anlegg (felles atkomstveier, vann og avløp) skal godkjennes av Nesodden kommune før arbeidene settes i gang. Anleggene skalbygges og ha en kvalitet samsvarende med gjeldende kommunal standard.

2.6 Parkering

2.6.1 Det opparbeides felles parkeringsanlegg for felt F1, F2, F3. Parkeringsplasser opparbeides i garasjeanlegg under bebyggelsen i felt F3, og som parkering dekket under terreng, samt som overflateparkering på terreng. Samlet for F1, F2, F3 skal det opparbeides parkeringskapasitet i overensstemmelse med følgende:
1 roms bolig: 1 parkeringsplass
2 roms bolig: 1,2 parkeringsplasser
3 roms bolig: 1,4 parkeringsplasser
4 roms bolig: 1,7 parkeringsplasser
I tillegg skal det for felt F1, F2, F3 opparbeides plasser for gjesteparkering tilsvarende 0,2 plasser pr bolig. Gjesteparkering skal være i tilknytning til offentlig vei H2.
2.6.2 For felt BS1, BS2, BS3 skal det opparbeides plass til 2 biler pr boenhet med snuareal innefor tomten. Løsning skal dokumenteres i rammesøknad og godkjennes av Nesodden kommune. Parkeringsareal og snuplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for den enkelte bolig.

2.7 Støy

2.7.1 Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for veitrafikkstøy gjelder for planområdet. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak langs Rv 157, eller avbøtende teknisk tiltak i bygning skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

2.8 Radon

2.8.1 Risiko for radonbelastning skal følges opp med målinger i tilknytning til byggesaken for bebyggelse innenfor det enkelte boligfelt. Dokumentasjon av måleresultater og forslag til evt tekniske avbøtende tiltak i bygning skal dokumenteres i rammesøknaden og godkjennes av Nesodden kommune før igangsettingstillatelse gis.

2.9 Frisikt

2.9.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal sikres og opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Konsentrert boligbebyggelse – felt F1, F2, F3

3.1.1 Felt F1, F2, F3 skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse i form av syv atskilte leilighetsbygg. Bebyggelsen innefor felt F3 skal utformes i tråd med Husbankes krav til livsløpsstandard, både ved utforming av den enkelte leilighet og med tilrettelegging for full tilgjengelighet.

3.1.2 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse (TU - %) er 120 %. TU beregnes i henhold til"Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)". TU angir forholdet mellom tillatt bruksareal (T-BRA) og tomtearealet, etter § 3- 5 i Plan- og bygningsloven. T-BRA beregnes i henhold til Norsk Standard 3940. Parkeringskjeller eller parkeringsanlegg under terreng, overbygde utendørs trappeanlegg og balkonger, samt heisanlegg regnes ikke i tillatt tomteutnyttelse.

3.1.3 Maksimal gesimshøyde er påført plankartet for felt F1, F2, F3. Maksimal gesimshøydene innenfor de enkelte felt er:
Felt F1: kote + 146,0
Felt F2: kote + 143,0
Felt F3: kote + 154,0
Utover angitt gesimshøyde kan det tillates oppført oppbygg for heis, og tak over trapper og balkonger.

3.1.4 Innenfor felt F2 skal minste avstand mellom bygninger være 12,0 m . Innenfor felt F3 skal minste avstand mellom bygninger være 8,0 m.

3.1.5 Bebyggelsen skal ha flate tak. Det tillates etablering av takterrasser.

3.1.6 I tilknytning til atkomsten til felt F1 oppføres garasjeanlegg som toplans løsning med carport over underetasje, samt overflate parkering. Maksimal gesimshøyde for garasjeanlegget er 5,3 m, regnet fra ferdig planert terreng for nederste plan.

3.1.7 I tilknytning til atkomst til felt F2 oppføres garasjeanlegg inngravet i terreng og som overflateparkering. Gesimshøyden på åpen side må ikke overstige 2,8 m

3.1.8 I felt F3 oppføres felles garasjeanlegg under bebyggelsen, samt garasjeanlegg inngravet i terreng i tilknytning til atkomsten. Gesimshøyden på åpen side må ikke overstige 2,8 m

3.1.9 I felt F1, F2, F3 skal bebyggelsen gis utvendig trekledning, med fargevalg tilpasset naturmiljøet i området.

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse – felt BS1, BS2, BS3

3.2.1 Felt BS1, BS2, BS3 kan bebygges med frittliggende boliger, sammenkjedede boliger, eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, og eller lavblokk.

3.2.2 Maksimalt tillatt bebygd areal er 40 % av tomtens nettoareal. Bebygd areal (BYA) beregnes i henhold til Norsk Standard 3940. Kjørearealer og parkeringsplasser innenfor den enkelte tomt, regnes ikke inn i BYA.

3.2.3 Gesimshøyden må ikke overstige 8,0 m fra ferdig planert terreng, og mønehøyde må ikke overstige 9,0 m, målt fra ferdig planert terreng. For garasjer og mindre bygg skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m, og mønehøyde ikke i overstige 5,0m, målt fra ferdig planert terreng.
Gesims- og mønehøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen i henhold til "Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)" og veiledning til samme fra Statens byggtekniske etat 1997.

3.2.4 For garasjer og andre mindre bygg med grunnflate inntil 30 m2, skal avstand til nabogrense være minst 1,0 m.

3.2.5 Bebyggelsen kan ha flate tak. Det tillates etablering av takterrasser.

3.2.6 Av hensyn til tilstøtende naturvernområde(NA1) for BS1 og BS2 tillates i kke utslipp av takvann og avrenning av harde flater direkte til terreng. Infiltreringsgrøfter med fordrøyningsmagasiner godkjent av Nesodden kommune,må etableres innenfor byggeområdet i forbindelse med utbygging.

3.2.7 Ved utbygging innenfor felt BS1 og BS2 skal det gjennomføres tiltak som sikrer at sprengnings- og gravemasser ikke raser ut i tilstøtende naturvern-område(NA1)eller friluftsområdet. Slike sikringstiltak skal dokumenteres i rammesøknad og foreslått løsning skal godkjennes av Nesodden kommune før igangsettingstillatelse gis.

3.2.8 Tiltak i henhold til godkjent utomhusplan, som støttemurer, veier, plasser, lekeområder, gjerder og belysning, skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Nesodden kommune, før brukstillatelse gis.

3.2.9 Felt BS3 kan underdeles i flere tomter. Tomtedeleingen og endelig plassering og utforming av bebyggelse, inklusive nødvendig felles avkjørsler for å sikreadkomst til den enkelte tomt, skal fastsettes i tomtedelingen.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Kjørevei/ gang- og sykkelveg, samt annen veggrunn – H1

4.1.1 Avkjørsel fra riksvei 157 opparbeides i hht byggeplan godkjent av Statens vegvesen, før eksisterende avkjørsel til Richard Baches vei stenges. Stengning av avkjørsel til Richard Baches vei skal ikke gjennomføres før vei (H2) og tilliggende / gjesteparkering er opparbeidet.
Det øvrige veganlegget (Rv 157) opparbeides uavhengig av avkjørselen til planområdet i hht byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Areal regulert til annen veigrunn skal opparbeides samtidig og som del av veganlegget.

§ 4.1 Kjørevei – H2

4.1.1 Veianlegget skal opparbeides ihht. veiplan godkjent av Nesodden kommune. Areal regulert til annen veggrunn, innfartparkering og gjesteparkering, skal opparbeides samtidig og som del av veianlegget.

§ 5 og 6 SPESIALOMRÅDER

5.1 Friluftsområder

5.1.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter Nesodden kommune sitt skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde.
5.1.2 Det skal opparbeides gangstier i tråd med godkjent illustrasjonsplanen for å sikre atkomst til området fra bussholdeplass. Spesielt viktig er å sikre allmennhetens atkomst til utsiktspunktet nord for planområdet, samt gangforbindelse fra bebyggelsen i felt F1, F2, F3 til bussholdeplassen i Rv 157.

5.1.3 I forbindelse med utbyggingen av felt F1, F2, F3 og opparbeidelsen av fellesområdene er det tillatt, innefor det angitte område på plankartet, å drive anleggsvirksomhet. Det berørte arealene skal etter avslutningen av utbyggingen setts i stand og tilplantes med stedegne arter.

6.1 Naturvernområde (NA)

Det tillates ingen virksomhet som medfører endringer i vekstvilkårene for de biologiske arter innefor området. Hogst, bygg- eller anleggsvirksomhet er ikke tillatt.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Adkomstveier og parkering

7.1.1 Adkomstveier, støttemurer, parkeringsanlegg og parkeringsplasser skal bygges i samsvar med teknisk plan godkjent av Nesodden kommune.

7.2 Felles leke-/oppholdsareal – FO

7.2.1 Området FO skal nyttes til felles leke- og oppholdsareal for felt F1, F2, F3.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av egen utomhusplan, som skal være godkjent av Nesodden kommune før rammetillatelse gis og opparbeidelsen igangsettes. Planen skal vise terrengarrondering, beplantning og opparbeidelse av felles oppholdsarealer.

7.2.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte boenhet innenfor felt F1, F2, F3 gis hjemmel til området, før brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt F1, F2, F3 gis.

7.2.3 Det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etterskjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsareal.

7.3 Felles adkomst – FA1

7.3.1 FA1 skal nyttes til felles adkomst for felt BS1, BS2, og for g/bnr 1/670 og eventuelle fradelte parseller fra denne eiendommen.

7.3.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte boenhet innenfor hhv felt BS1, BS2, og for gbnr 1/670 og eventuelle fradelte parseller fra denne eiendommen, gis hjemmel til det aktuelle området før brukstillatelse gis.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

§ 8.1 Midlertidig trafikkområde for anleggstrafikk

8.1.1 I forbindelse med utbyggingen av felt F1, F2, F3 og opparbeidelsen av tilhørende fellesområder er det tillatt, innefor det angitte område på plankartet, å drive anleggsvirksomhet, transportere maskiner og utstyr mellom byggeområdene. Detberørte arealene skal etter avslutningen av utbyggingen settes i stand i henhold til utomhusplan godkjent av Nesodden kommune. Rekonstruksjon av terreng og tilplanting med stedegne arter skal være gjennomført og godkjent av Nesodden kommune før brukstillatelse for bebyggelsen innen for felt F3 skal gis.

OOO00OOO

Nesodden kommune

Plan, bygg og geodata

PULS Arkitekter AS
Borgenveien 66
Postboks 135
0319 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	12/5331-84 - 19/5721	GBNR - 01/0960, FA - L42	24.06.2019

Gbnr 1/960 - Vardenbakken 93 - Nybygg bolig- Ferdigattest

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for nybygg leilighetsbygg i 6 etasjer med tilhørende garasjeanlegg i tredje etasje godkjent i vedtak om dispensasjon og rammetillatelse vedtaksnr. 312/13 datert 04.09.13.

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 31.08.16.

Det er gitt tillatelse med dispensasjon til nybygg leilighetsbygg i 6 etasjer med tilhørende garasjeanlegg i tredje etasje på gnr. 1 bnr. 960 i vedtak 312/13 datert 04.06.13.

Dispensasjon ble gitt for:
1. Parkeringsløsning
Det søkes om et lukket, delvis nedgravd parkeringsanlegg i bakkant av boligbygget med noe overflateparkering på taket av parkeringsanlegget. Parkeringsbehovet vil i hovedsak være dekket i det nedgravde parkeringsanlegget.

Siden alle beboerne får tilstrekkelig parkering i tilknytning til F1, vil det ikke være behov for et felles parkeringsanlegg under F3. Dette muliggjør en trinnvis utbygging av F-området.

Omsøkte løsning vil medføre at parkering og biltrafikk i størst mulig grad holdes unna byggets hovedinngang og gode felles uteoppholdsarealer kan etableres på taket av parkeringsanlegget.

2. FO – Felles leke- og oppholdsarealer
Ved planlagt trinnvis utbygging er det ikke hensiktsmessig å ferdigstille hele FO området før det kan gis brukstillatelse for F1 og F2. Det søkes derfor om dispensasjon fra dette kravet slik at dette byggetrinnet kun skal gjelde de delene av FO som er tegnet inn på utomhusplanen (vedlegg E-01). Omfordeling av areal for veg til FO fremgår av Utomhusplan, revidert 21.03.13. Jfr. tillatelse til F2 i sak 217/13. (Dok 12/5332-14).

Av samme grunn søkes det om dispensasjon fra kravet om at utforming av FO skal godkjennes før det gis rammetillatelse. Det anses som mest hensiktsmessig at det søkes om rammetillatelse for felt F1 og F2 kun for den delen av FO som søkes utbygget i dette byggetrinnet. Se utomhusplan (vedlegg E-01), revidert 21.03.13.

FO som ligger mellom F3 og fylkesveien vil utformes og være en del av søknaden for bebyggelsen på F3.

Plankartet viser et lite felt merket FO mellom adkomstvei og område satt av til parkering ved F1. Dette arealet søkes brukt til plassering av nedgravd søppelcontainer og erstattes av et større og bedre egnet areal på taket av parkeringsanlegget.

3. Gangsti fra busslomme til utsiktsplass
Det vurderes som umulig å få til den regulerte gangstien pga høydeforskjell på ca 20 meter over en avstand på 35 meter mellom utsiktspunktet og inngangsnivå ved bygg 3 i felt F2. Denne plasseringen kan ikke utføres uten å måtte gjøre unødvendig store terrenginngrep.

Gangadkomst mellom utsiktspunkt/busslomme og bebyggelsen på F1 og F2 er sikret via fortau langs fylkesveien og adkomstveien intern i området og anses som et mindre avvik fra den regulerte illustrasjonsplanen.

Utomhusarbeider vedrørende VVA (veg, vann og avløp) er behandlet i egen søknad, jfr. sak 046/13 gitt av TMP-utvalget den 21.05.13 (journalpost 12/5325-12).

- Endring av gitt tillatelse vedtak 477/14 datert 05.01.15
- Ny endring gitt tillatelse 189/15 datert 03.06.15
- Midlertidig brukstillatelse datert 25.04.16
- Midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av gjesteparkering datert 14.10.16 i arkivsak 15/395 gbnr 1/959. Den dispensasjonen bygger på et tidligere vedtak om dispensasjon datert 24.11.15. Midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av gjesteparkering ble gitt frem til ferdigattest søkes for F3.
- Sanitærabonnement og tillatelse for tilkobling til offentlig vann og avløp er gitt i vedtak 412/14 datert 29.10.14.
- Igangsettingstillatelse gitt 06.11.14 for grunn og fundament
- Igangsettingstillatelse gitt 09.02.15 for råbygg inklusive tekniske installasjoner
- Igangsetting gitt 09.07.15 for resterende arbeider
- Felles dispensasjon fro felt F1, F2 og F3 for rekkefølgebestemmelse slik at fellesparkeringen kan brukes som riggeområde frem til felt F3 er avsluttet. Dispensasjonen datert 24.11.15.
- Endringstillatelse gitt 430/15 for endring av ansvarsrett 21.12.15
- Midlertidig brukstillatelse datert 25.04.16
- Avklaring og dispensasjon fra antall parkeringsplasser på gjesteparkering gitt i utgående brev datert 10.02.17.
- Midlertidig brukstillatelse datert 31.05.17
- Fellesareal er overført som realsameie 14.12.18 i tråd med bestemmelse 7.2.2 i reguleringsplanen Varden Boligområde.
- Overleveringsprotokoll med som bygget tegninger av Richard Backes vei med fellesparkering er signert av utbygger og kommunen 29.01.18. Garantibefaring ble satt til 29.01.19
- Bekreftelse på at gjerde og sikring av lekeplass på fellesareal er gjort i henhold til forskriftskrav og veiledninger er skrevet av SWECO og sendt inn av ansvarlig søker i arkivsak 14/2837 den 16.05.19.

Søker har bekreftet at tiltaket oppfyller kravene til ferdigattest. Det kan dermed gis ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest matrikkelføres, jf. matrikkelforskriften § 60.

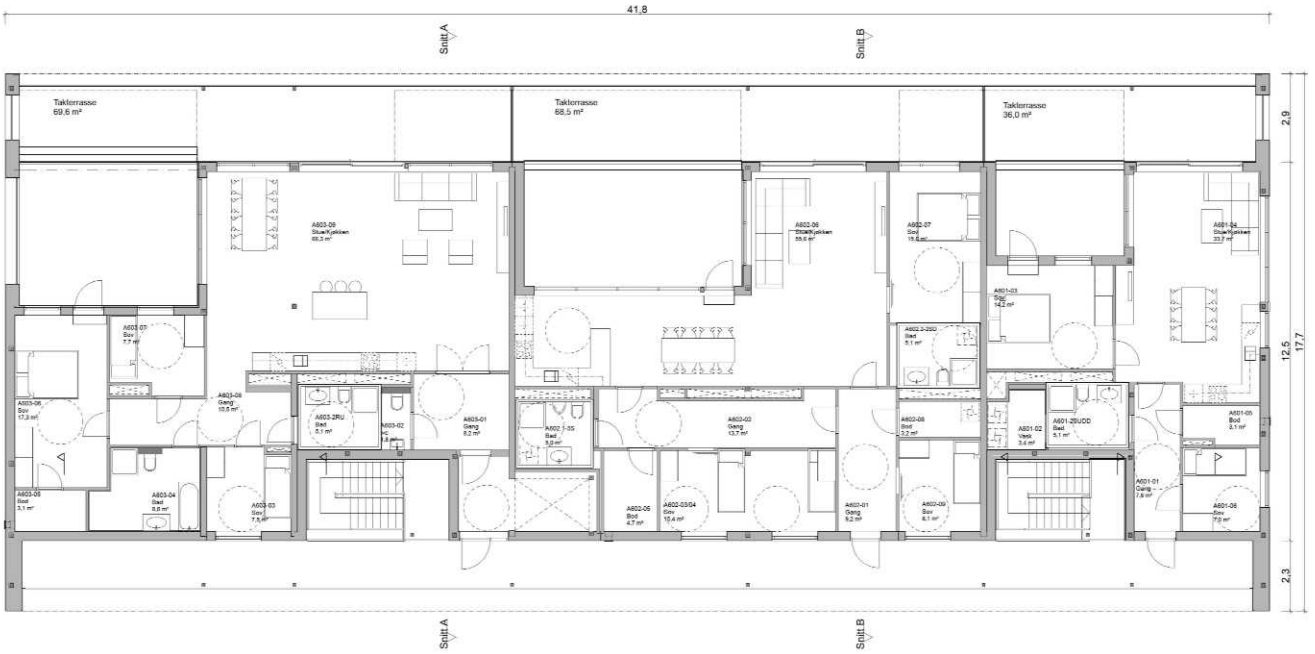
Vennlig hilsen

Zubair Ali Syed
avdelingsleder

Annette Ericson Maritvold
jurist

Dokumentet er elektronisk signert.

Vedlegg E-07



KORR	DATO	KONTR

Som bygget

TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT	
Vardenbakken AS	1:125	KF	**Vardentoppen - Hus A**	Gnr. 1/Bnr. 960
USBL/PEAB	DATO	TEGN. NR.	TEGNING	
	31.08.2016	**A-A-20-06**	**Plan 6. Etasje**	

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01



TEGNFORKLARING

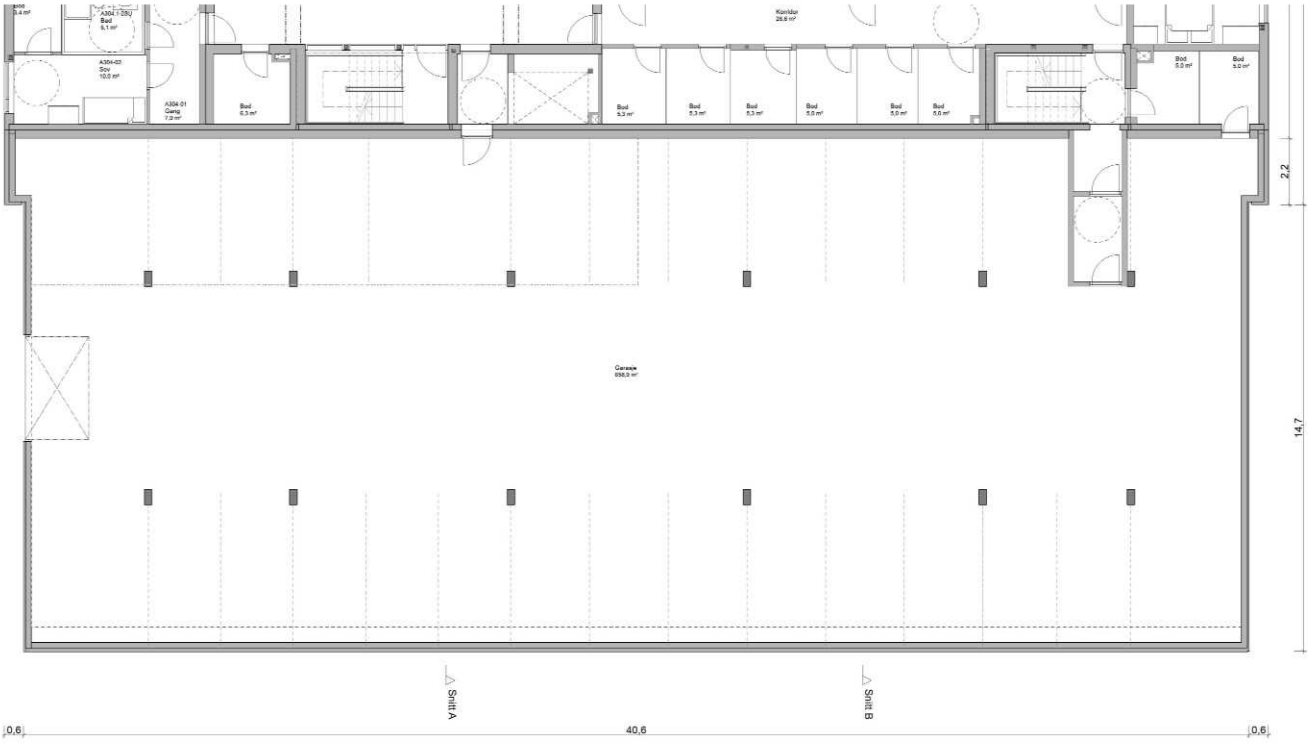
- BEPLANTNING
- TRE
- GRESS
- HELLER/BELEGNINGSSTEIN
- ASFALT
- GRUS/KULT/SINGEL
- MØBLER
- HOVEDINNGANG
- BELYSNINGSPUNKT
- BYGNING
- EKSISTERENDE VEGETASJON
- GJERDE
- MUR
- NYE KOTER/ EKS KOTER
- PLANTEKASSE
- FJELLSKJÆRING
- LEKEAPPARATER MED FALLUNDERLAG
- OMRÅDEAVGRENSNING
- SLUK
- PUMPEKUM
- RENOVASJONSBRØNNER
- KANTSTEIN, 10cm vis
- KANTSTEIN MED DRENERING, 10cm vis
- GARASJEKANT
- FOTSKRAPERIST / RISTRENNE
  Ristrenne foran alle dører på bakkeplan

Henvisning. Se vetegninger for høyder og profiler på vei.

BETONMAST

BYGGHERRE	USBL- Vardenbakken 99 AS co
PROSJEKTANSVAR	BETONMAST SELVAAGBYGG AS
PROSJEKT	Vardentoppen
FELT / FASE	GÅRDS NR. 1 / BRUKS NR. 960/986
TEGNING INNHOLDER	UTOMHUSPLAN
	FDV
DEL	A0
MÅL	1:200
KOORDINATSYSTEM	UTM32/NN1954
STATUS	FDV
DATO	06.07.16
TEGNET AV	ST
KONTROLL	MMA
Tegnnr.	24200121 U 303

Vedlegg E-08



KORR	DATO	KONTR

Som bygget

TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT	
Vardenbakken AS	1:125	KF	**Vardentoppen - Hus A**	Gnr. 1/Bnr. 960
USBL/PEAB	DATO	TEGN. NR.	TEGNING	
	31.08.2016	**A-A-20-07**	**Plan Garasjeanlegg (3.etg.)**	

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Vedlegg E-11



Fasade syd



Fasade øst

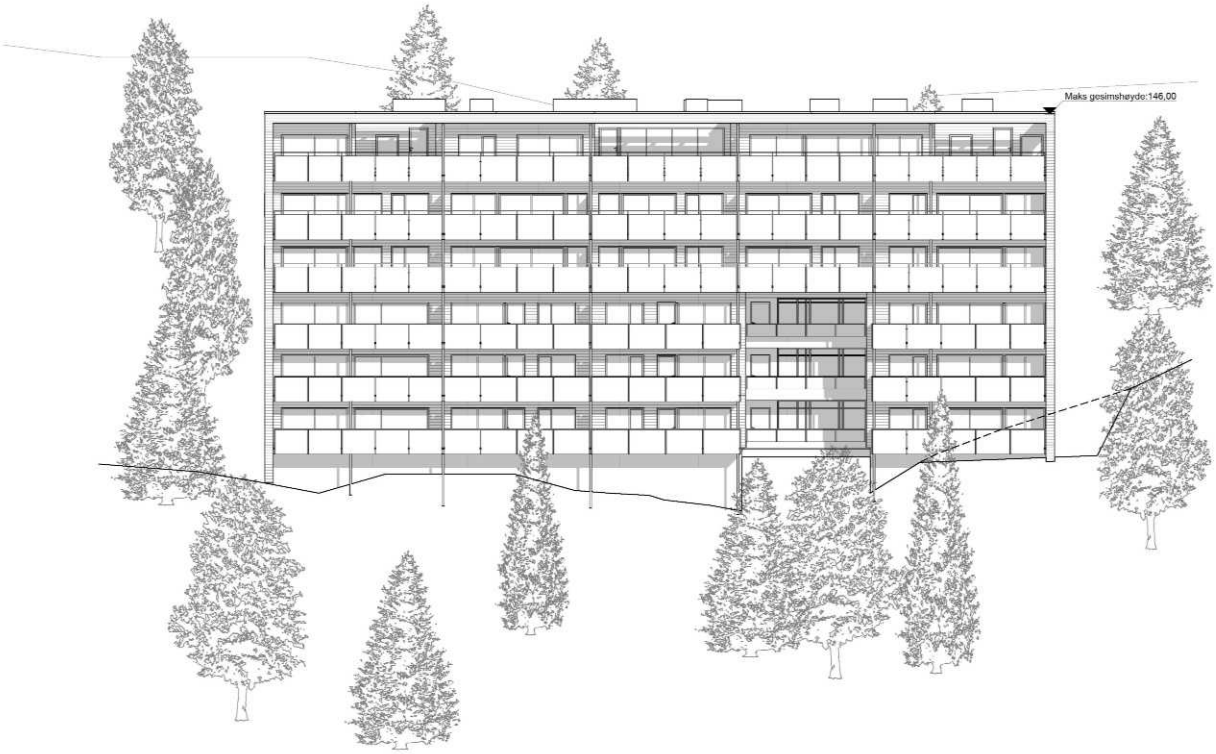
KORR	DATO	KONTR

Som bygget

TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT	
Vardenbakken AS	1:200	KF	**Vardentoppen - Hus A**	Gnr. 1/Bnr. 960
USBL/PEAB	DATO	TEGN. NR.	TEGNING	
	31.08.2016	**A-A-40-02**	**Fasade syd og øst**	

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Vedlegg E-10



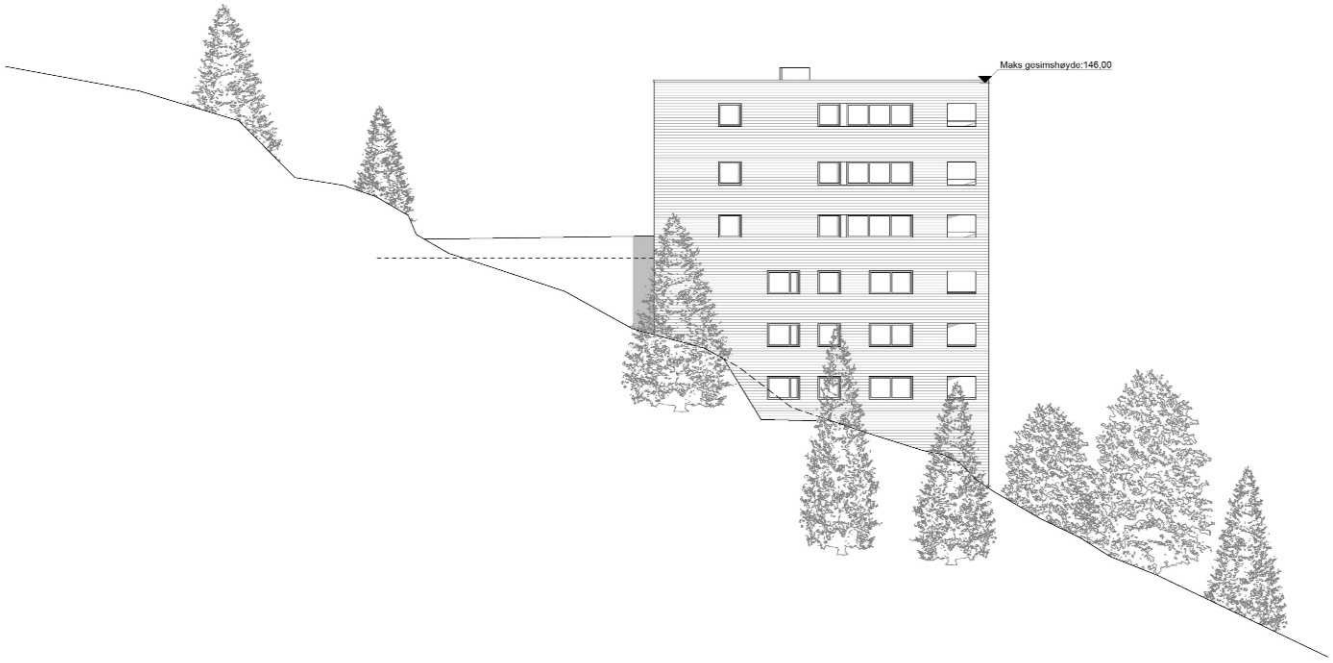
KORR	DATO	KONTR

Som bygget

TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT	
Vardenbakken AS	1:200	KF	**Vardentoppen - Hus A**	Gnr. 1/Bnr. 960
USBL/PEAB	DATO	TEGN. NR.	TEGNING	
	31.08.2016	**A-A-40-01**	**Fasade vest**	

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Vedlegg E-12

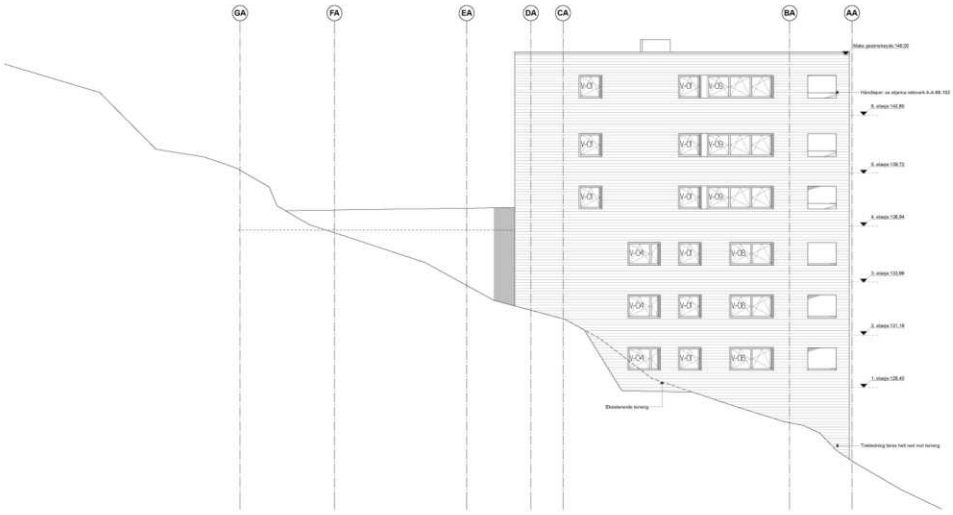


KORR	DATO	KONTR

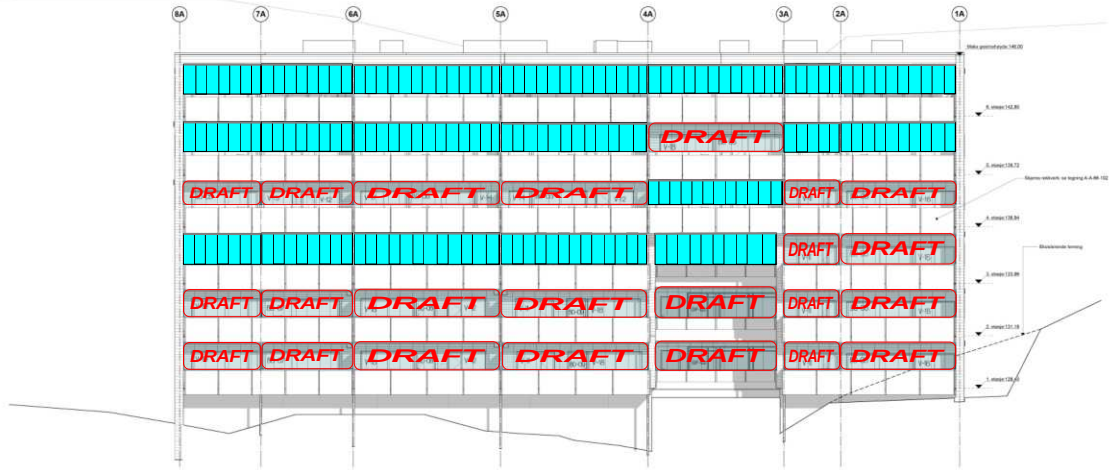
Som bygget

TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT	
Vardenbakken AS	1:200	KF	**Vardentoppen - Hus A**	Gnr. 1/Bnr. 960
USBL/PEAB	DATO	TEGN. NR.	TEGNING	
	31.08.2016	**A-A-40-03**	**Fasade nord**	

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01



Fasade Nord



Fasade Vest

TEGNING
Fasade Nord og Vest

TEGN.NR. A-A-40-101 | INDEX A

NB! DERSOM DET PROSJEKTERES NOE SOM AVVIKER FRA DENNE TEGNINGEN MÅ ARKITEKT INFORMERES.

BRANN:
Brannstrategi med tilhørende brannteginger skal følges.

LYD:
Lydrapport med tilhørende tegninger skal følges.

INDEX	REVIDERT	DATO	SIGN
A	Som bygget	04.07.2016	KF

TEGNING
Fasade Nord og Vest

TEGN.NR. A-A-40-101 | INDEX A

PROSJEKT
Vardentoppen - Hus A

PROSJEKT NR
24200121

Gnr/Bnr
Gnr. 1/Bnr. 960

TILTAKSHAVER / ENTREPRENØR
Vardenbakken AS
BETONMAST Selvsagbygg AS

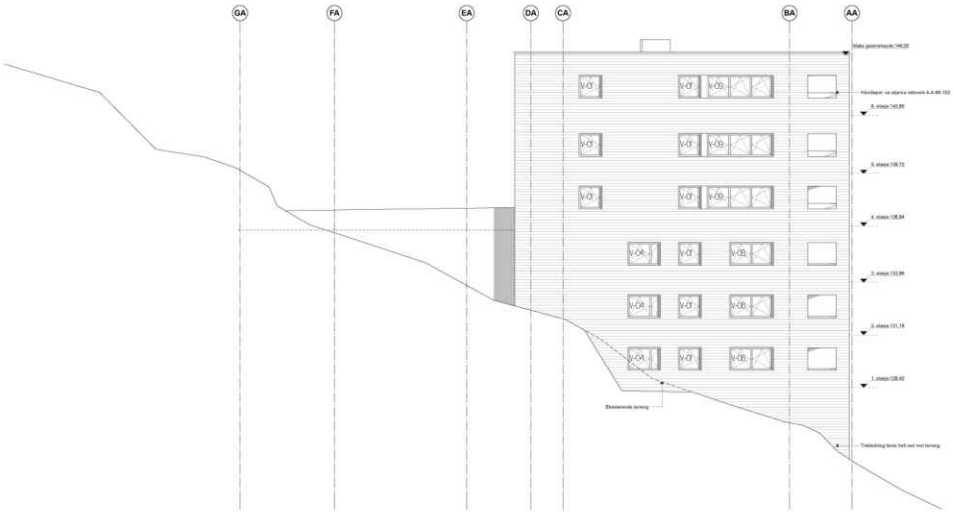
ARKITEKT
PULS arkitekter as
Borgenveien 66, postboks 135 Vinderen, 0319 Oslo
21 69 99 00 www.puls-a.no

FASE
Som bygget

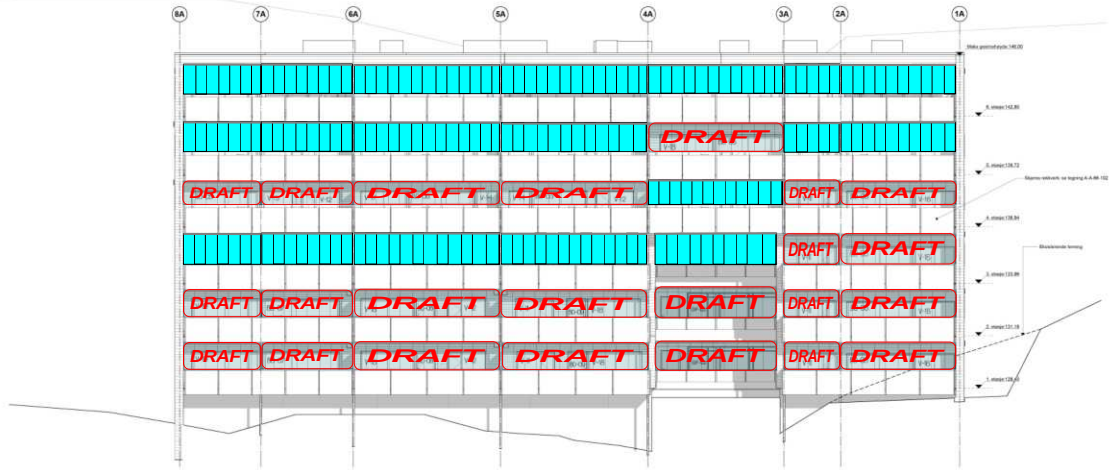
MÅLESTOKK	DATO	TEGN. AV	KONTR.
1:100	08.05.2015	KF/AHS	AI

TEGNING
Fasade Nord og Vest

TEGN.NR. A-A-40-101 | INDEX A



Fasade Nord



Fasade Vest

TEGNING
Fasade Nord og Vest

TEGN.NR. A-A-40-101 | INDEX A

NB! DERSOM DET PROSJEKTERES NOE SOM AVVIKER FRA DENNE TEGNINGEN MÅ ARKITEKT INFORMERES.

BRANN:
Brannstrategi med tilhørende brannteginger skal følges.

LYD:
Lydrapport med tilhørende tegninger skal følges.

INDEX	REVIDERT	DATO	SIGN
A	Som bygget	04.07.2016	KF

TEGNING
Fasade Nord og Vest

TEGN.NR. A-A-40-101 | INDEX A

PROSJEKT
Vardentoppen - Hus A

PROSJEKT NR
24200121

Gnr/Bnr
Gnr. 1/Bnr. 960

TILTAKSHAVER / ENTREPRENØR
Vardenbakken AS
BETONMAST Selvsagbygg AS

ARKITEKT
PULS arkitekter as
Borgenveien 66, postboks 135 Vinderen, 0319 Oslo
21 69 99 00 www.puls-a.no

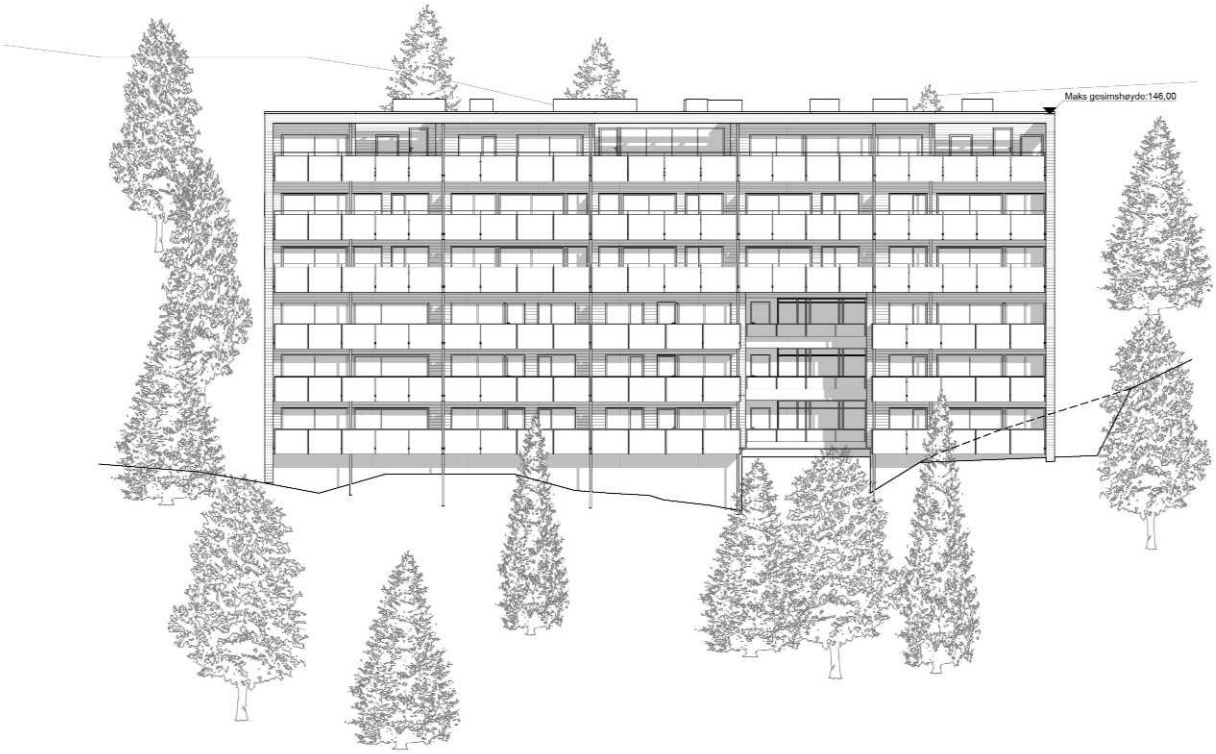
FASE
Som bygget

MÅLESTOKK	DATO	TEGN. AV	KONTR.
1:100	08.05.2015	KF/AHS	AI

TEGNING
Fasade Nord og Vest

TEGN.NR. A-A-40-101 | INDEX A

Vedlegg E-10



KORR	DATO	KONTR

Som bygget

TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT	
Vardenbakken AS	1:200	KF	**Vardentoppen - Hus A**	Gnr. 1/Bnr. 960
USBL/PEAB	DATO	TEGN. NR.	TEGNING	
	31.08.2016	**A-A-40-01**	**Fasade vest**	

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Utskriftsdato: 02.03.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	960	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Vardenbakken 93, 1452 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	4 794,32 kr
Renovasjon	3 056,00 kr
Vann	4 434,88 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.

Vardenbakken 93

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.1 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Varden Linje 570, 575	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.8 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.8 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 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	21 min
Apotek 1 Nesodden	15 min
Nesodden Vinmonopol	21 min

SPORT

Bjørnemyr skole	21 min
Nesoddtangen skole ballbinge	21 min
Energihuset Treningssenter	9 min

«Veletablert bomiljø med liten utskifting. Mange har bodd her i snart 50 år. Alle kjenner alle, noe som gir stor grad av trygghet for barn og ungdom»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

Vardenbakken 93

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.1 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Varden Linje 570, 575	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.8 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.8 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 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	21 min
Apotek 1 Nesodden	15 min
Nesodden Vinmonopol	21 min

SPORT

Bjørnemyr skole	21 min
Nesoddtangen skole ballbinge	21 min
Energihuset Treningssenter	9 min

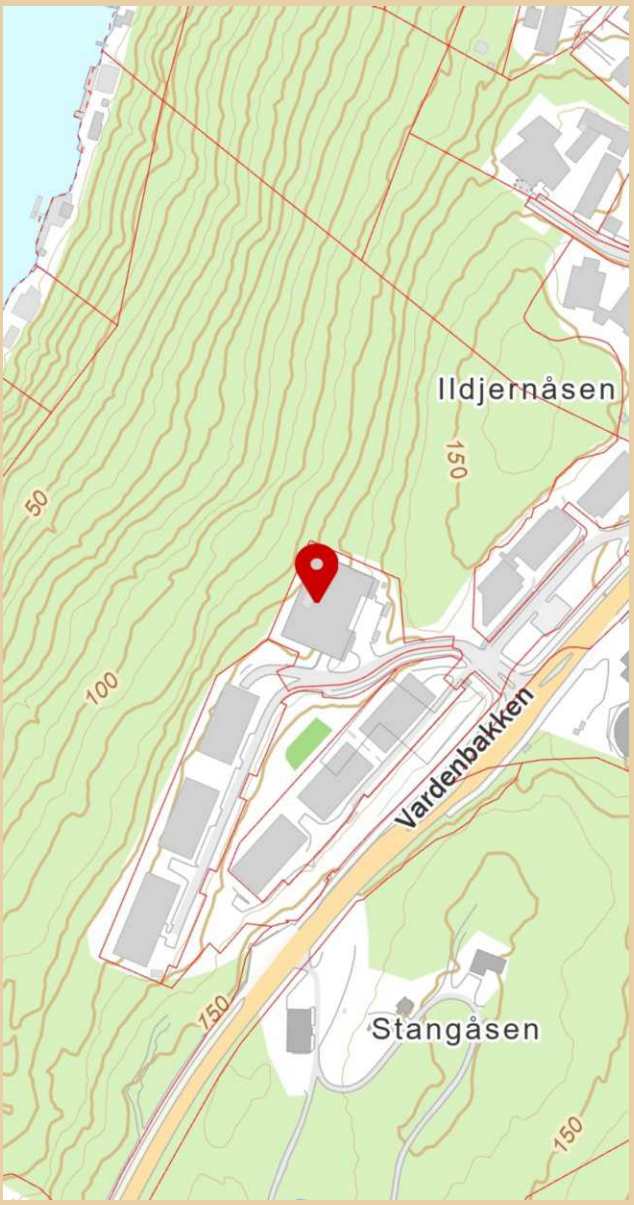
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

Vardenbakken 93

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.1 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Håkonskastet 25 Nesodden kommune	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Varden Linje 570, 575	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

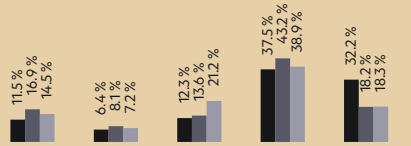
BARNEHAGER

Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.8 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.8 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Flaskebekk/Sjøstrand	1 129	545
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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
- Buss

SPORT

Bjørnemyr skole	21 min
Nesoddtangen skole ballbinge	21 min
Energihuset Treningssenter	9 min

«Veletablert bomiljø med liten utskifting. Mange har bodd her i snart 50 år. Alle kjenner alle, noe som gir stor grad av trygghet for barn og ungdom»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 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:
Vardenbakken 93, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 1, Bnr. 960, Snr. 24 og Gnr. 1, Bnr. 960, Snr. 26, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260095

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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