PRIVATMEGLEREN
PARK

KLØVERVEIEN 13A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

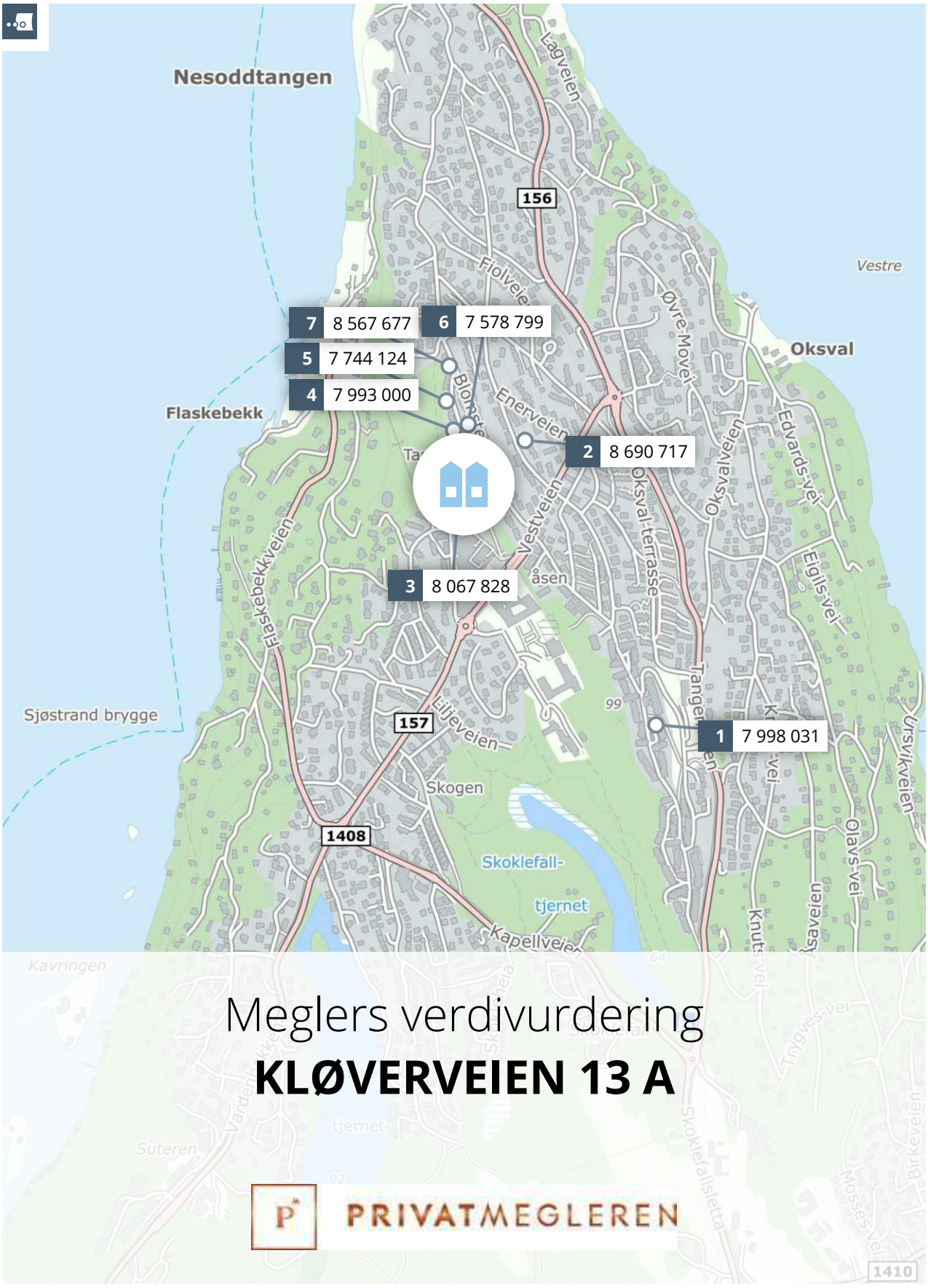
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLØVERVEIEN 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 08.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kløverveien 13 A, 1450 NESODDTANGEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 4 BNR 214 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS TANGENÅSEN

Verdivurdert til

7 400 000

592 654	7 992 654	71 339
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	6 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²

Tomt	13,1 daa
Byggeår	1955

Fellesutgifter	7 154
Formue	86 908
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåbærstien 10 C 97 m² 1978 40,7 daa 3 sov	05.06.2026	7 500 000	**7 950 000**	48 031	7 998 031	**82 454**
2	Tangen terrasse 42 H 122 m² 1957 13,4 daa 3 sov	24.02.2025	7 800 000	**8 250 000**	440 717	8 690 717	**71 235**
3	Kløverveien 13 D 99 m² 1956 13,1 daa 3 sov	26.08.2025	7 350 000	**7 650 000**	417 828	8 067 828	**81 493**
4	Kløverveien 5 A 122 m² 1958 20,5 daa 3 sov	04.06.2024	7 800 000	**7 950 000**	43 000	7 993 000	**65 516**
5	Kløverveien 3 C 125 m² 1958 20,6 daa 3 sov	08.04.2024	7 450 000	**7 700 000**	44 124	7 744 124	**61 953**
6	Blomsterveien 7 B 99 m² 1955 13,1 daa 3 sov	20.09.2023	7 550 000	**7 150 000**	428 799	7 578 799	**76 554**
7	Blomsterveien 1 D 137 m² 1958 20,6 daa 3 sov	09.01.2024	8 100 000	**8 520 000**	47 677	8 567 677	**62 538**

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

Enderekkehus med stor tomt. To biloppstillingsplasser. Godt med lys og sol. Første rekke ut mot skogen. Potensiale og behov for oppussing av enkelte rom.

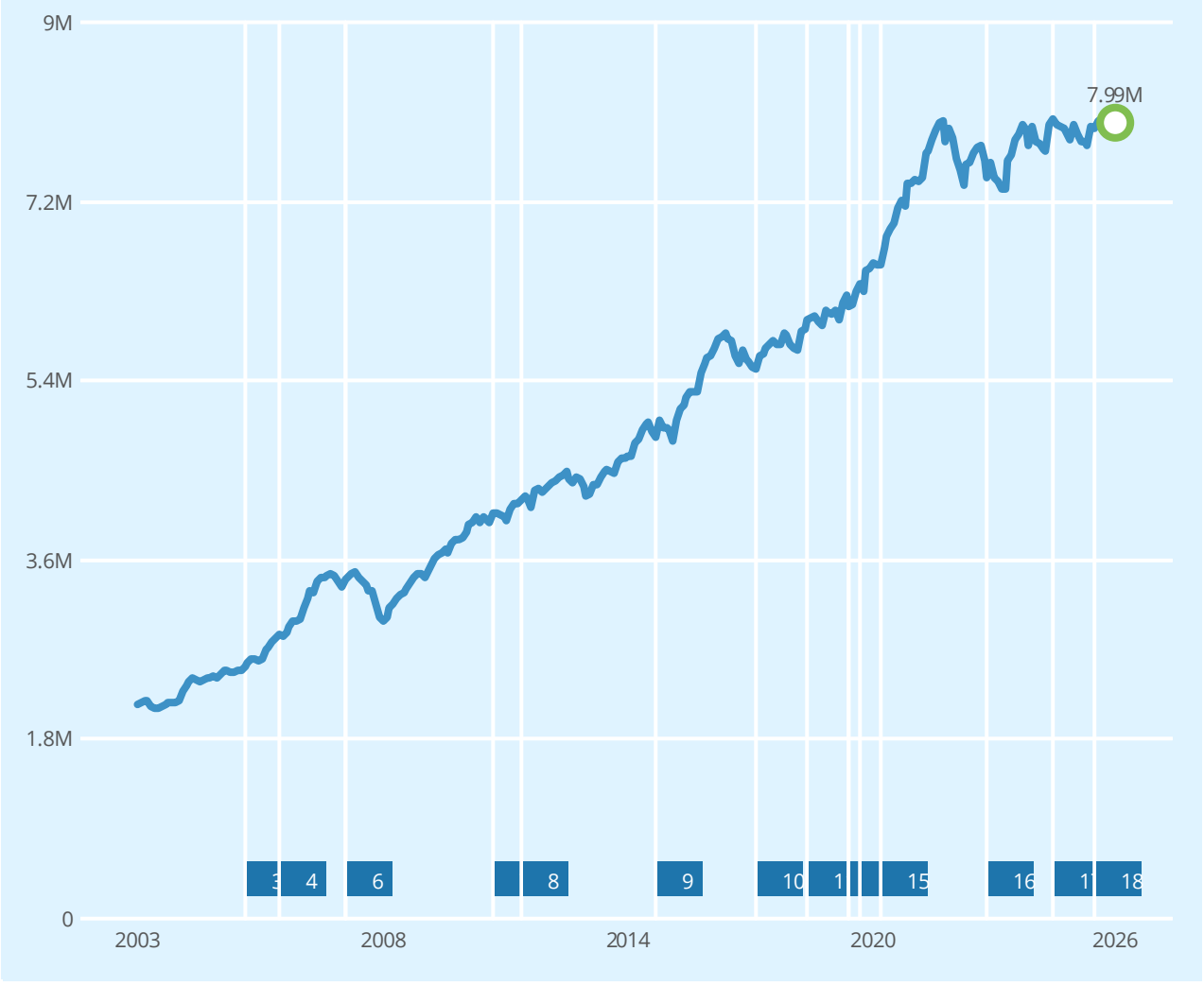
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+11 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 1450 NESODDTANGEN nå

3
rekkehus til salgs

7.7M
7.5M
7 242 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Rekkehus solgt i 1450 NESODDTANGEN siste 9 mnd

10
rekkehus solgt

7.3M
7 033 000 Prisantydning i snitt
6 920 000 Salgspris i snitt
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 339 Kløverveien 13 A Totalpris 7 990 000
60 411 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
57 407 NESODDEN kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kløverveien 13A, 1450 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 4, bnr. 214

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3776 **Eiendomsverdi ref nr:** OM8351

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Thor Vegard Bjørnerud PM Par

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.

Stavern Taksering as

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

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

2 etasjers bolig med kjeller i rekkehus. Bygget er i betong og bidinksverkskonstruksjon med en fasade av liggende malt kledning. Taket er saltak med betongtakstein.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varme. Laminat, parkett, belegg og furugulv på gulv i oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taket er besluttet byttet av borettslaget i følge eier.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. kledning og utvendige bord i god stand. Murvegger til kjeller. Kledning er byttet i nyere tid av borettslaget.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

W-takstoler fra byggeåret, tekket med panel, papp og takstein.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.

Veranda av tre, rekkverk av tre. Verandaen ligger vendt mot nordøst.
Veranda av betong og skifer, rekkverk og skillevegger av tre. Verandaen ligger vendt mot sørvest.

Boligen har utvendige trapper av tre og betong.
Trapper er stedvis værslitt og mangler rekkverk

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, laminat, furugulv, flis og belegg.
Vegger har overflater av malte plater, murvegger og panel, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong og plater.

Tregulv som skille mellom etasjene. Det er skjevheteri boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er målt 10mm på 1m i gang og 25mm i hele rommet i soverommet i 2. etasje.
I 1. etasje er det målt 22mm høydeforskjell i gangen.

Boligen har elementpipe, vedovn og feieluke.
Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i kjellerstue.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25%
Huset er bygget uten fuktsperre, det er derfor å forvente å finne fukt på åpen mur, i påforede vegger og i gulv.
Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.

Boligen har malte tretrapper.
Trappen knirker på befaringsdagen men dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften. Trapp til kjelleren er bratt og bør brukes med forsiktighet, begge trappene mangler håndløper.

Innvendig har boligen malte finérdører og malte tredører.
Dør med brannmotstand B30 mellom kjellerstue og vaskekjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malt panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har stedvis flatt gulv og stedvis 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er ikke synlig. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via vifte, ingen til luft under døren.
Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvannstank på 200 liter plassert i vaskebod.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, vedovn og panelovner.

Beskrivelse av eiendommen

På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Dreneringen er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør. Det er ikke synlig fuktsikring på grunnmuren.

Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler. Det er observert mindre riss og sprekker i grunnmuren.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen, grus og veranda.

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

Det er for lavt rekkverk på verandaene. Rekkverk har for stor åpning i bunn og rekkverk er stedvis bygget av ikke egnet materieler.
Utvendige trapper mangler rekkverk.
Innvendige trapper mangler rekkverk og håndløpere.
Det mangler brannvegg mellom leilighetene på loftet.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

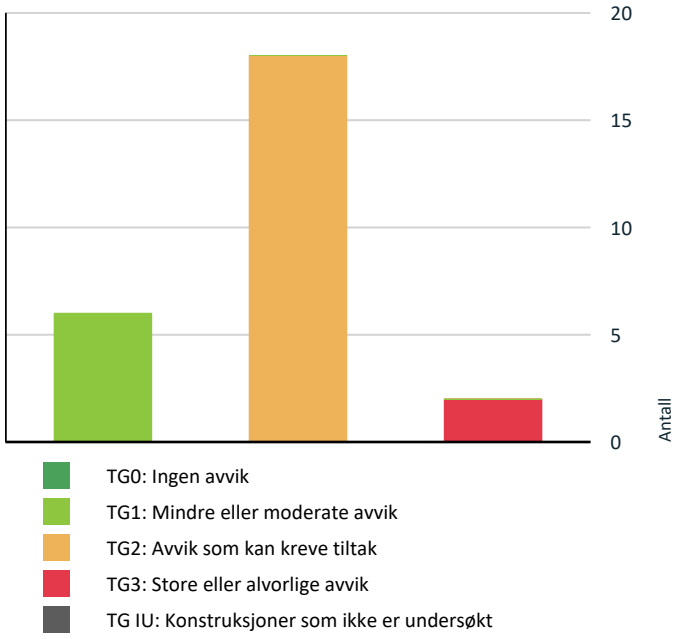
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje:
vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
2. etasje:
Bad er utvidet inn i bod.

Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet dele vegger. Endringen kan være melde/søknads pliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

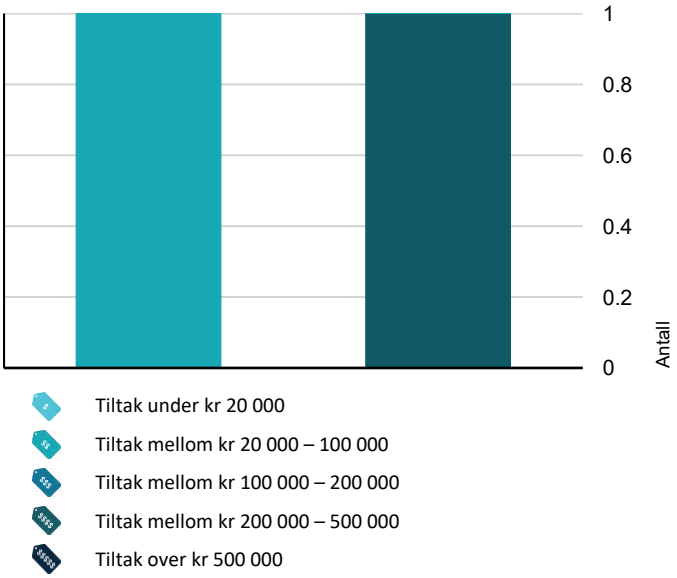
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har stedvis flatt gulv.
Det er sprekker i flisene.
Membran er ikke synlig.
Det er ingen tiluft under døren.
Rørføringer går gjennom gulvet uten mansjett eller annen sikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Murveggene har ikke synlig fuktsikring, og det er stedvis mindre sprekker.
Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er observert svertesopp og vannmerker etter mindre lekkasje på loftet.

Dette indikerer at det har vært fuktinntrengning i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

Det er ikke brannvegg på loft mellom boenheter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Skiferflisene har oppsprukne fuger og stedvis bom (hulrom under flisene).

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapper er stedvis værslitt og mangler rekkverk

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Furugulv har sprekker og skader.
Det er sprekker i laminat på kjøkken.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen knirker på befaringsdagen. Trappen ned til kjelleren er bratt og bør brukes med forsiktighet.
Begge trappene mangler håndløper.

Innvendig > Bod med plass til vaskemaskin Gå til side

Det er avvik:

Rommet mangler tilstrekkelig fall mot sluk, membran, vannstopper og en egnet ventilasjonsløsning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1955

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taket er besluttet byttet av borettslaget i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. kledning og utvendige bord i god stand. Murvegger til kjeller. Kledning er byttet i nyere tid av borettslaget.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

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

Murveggene har ikke synlig fuktsikring, og det er stedvis mindre sprekker.
Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Fuktsikring av murveggene bør vurderes og eventuelle sprekker utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler fra byggeåret, tekket med panel, papp og takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert svertesopp og vannmerker etter mindre lekkasje på loftet.

Dette indikerer at det har vært fuktinntrengning i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

Det er ikke brannvegg på loft mellom boenheter.

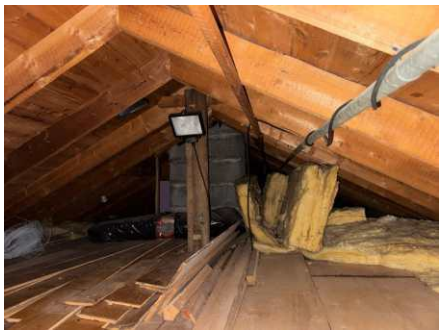
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne svertesopp på loftet, samt undersøke og utbedre årsaken til soppdannelsen, for eksempel utilstrekkelig ventilasjon eller fuktproblemer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til videre soppvekst, forringelse av konstruksjonen og mulig helserisiko for beboere.

Manglende brannvegg mellom boenheter på loftet bør utbedres for å redusere risikoen for brannspredning mellom enhetene.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

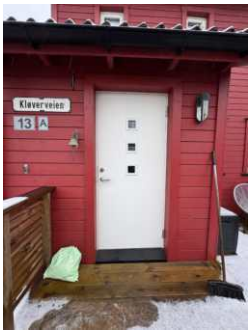


TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda av tre, rekkverk av tre. Verandaen ligger vendt mot nordøst.
Veranda av betong og skifer, rekkverk og skillevegger av tre. Verandaen ligger vendt mot sørvest.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Skiferflisene har oppsprukne fuger og stedvis bom (hulrom under flisene).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas lokal utbedring av oppsprukne fuger og områder med bom under skiferflisene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at flisene løsner eller får ytterligere skader, samt økt risiko for vanninntrengning og frostspreng.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper av tre og betong.
Trapper er stedvis værslitt og mangler rekkverk

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapper er stedvis værslitt og mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte deler, samt montering av rekkverk for å ivareta sikkerheten.
Manglende rekkverk og slitasje øker risikoen for fallulykker og ytterligere skader på trappen.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, laminat, furugulv, flis og belegg.

Tilstandsrapport

Vegger har overflater av malte plater, murvegger og panel, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong og plater.

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

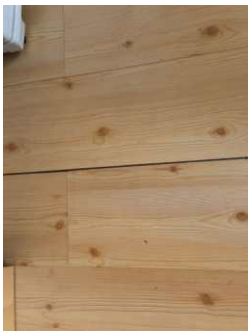
Furugulv har sprekker og skader.
Det er sprekker i laminat på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Furugulv og laminat med sprekker og skader bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden og bruksverdien på overflatene.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tregulv som skille mellom etasjene. Det er skjevheteri boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er målt 10mm på 1m i gang og 25mm i hele rommet i soverommet i 2. etasje.
I 1. etasje er det målt 22mm høydeforskjell i gangen.

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

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Skjevheter kan medføre ujevn slitasje, redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og kontrollere skjevheter nærmere når rommene er tømt for møbler.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe, vedovn og feieluke.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av pipen, da sprekker og/eller riss kan medføre økt risiko for brannspredning eller lekkasje av røyk og gasser til boligen.
Pipen har brukt opp sin teoretiske levetid, og det bør vurderes utbedring eller utskifting for å sikre forsvarlig og trygg bruk.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25%
Huset er bygget uten fuktsperre, det er derfor å forvente å finne fukt på åpen mur, i påforede vegger og i gulv.

Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

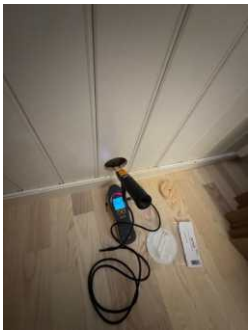
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon, drenering eller avfukting, for å unngå utvikling av mugg, sopp og skader på materialer og konstruksjoner.

Videre bør konstruksjonen følges opp med jevnlige kontroller for å overvåke fuktnivået, da denne typen konstruksjon har høy risiko for fuktskader over tid.

Målingene utelukker ikke fuktproblemer i andre deler av kjelleren, så det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.
Trappen knirker på befaringsdagen men dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften. Trapp til kjelleren er bratt og bør brukes med forsiktighet, begge trappene mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen knirker på befaringsdagen. Trappen ned til kjelleren er bratt og bør brukes med forsiktighet. Begge trappene mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på begge trappene for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Knirk i trappen kan utbedres ved å sikre et stabilt fuktnivå og eventuelt etterstramme eller feste løse trinn, for å unngå videre slitasje og støy.

Den bratte trappen til kjelleren bør brukes med forsiktighet, da den øker risikoen for fallskader.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte finérdører og malte tredører.
Dør med brannmotstand B30 mellom kjellerstue og vaskekjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Bod med plass til vaskemaskin

Beskrivelse

Bod har overflater av mur.
Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Rommet har eldre stålsluk men mangler membran og fall til sluk fra hele rommet. Det anbefales å sette inn vannstopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler tilstrekkelig fall mot sluk, membran, vannstopper og en egnet ventilasjonsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, legge membran, montere vannstopper og sørge for egnet ventilasjonsløsning.

Manglende tiltak medfører økt risiko for vannskader, fuktskader og dårlig inneklima, samt at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller stoppes i tide.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malt panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har stedvis flatt gulv og stedvis 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er ikke synlig. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via vifte, ingen til luft under døren.

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

Badet har stedvis flatt gulv.
Det er sprekker i flisene.
Membran er ikke synlig.
Det er ingen tiluft under døren.
Rørføringer går gjennom gulvet uten mansjett eller annen sikring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Tiltak bør omfatte utbedring av fall på gulvet, utskifting av sprukne fliser, etablering av synlig og dokumentert membran, samt montering av mansjetter eller annen sikring rundt rørgjennomføringer.

Det bør også etableres tilstrekkelig tiluft under døren for å sikre god ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig inneklima, samt at badet ikke vil tåle normal bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

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

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og renovere badet for å utbedre påviste avvik.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fukt- og vannskader i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert i vaskebod.

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

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da det er økt risiko for plutselig lekkasje og påfølgende vannskader.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, vedovn og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1955

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser om at hun har disse dokumentene.

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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør. Det er ikke synlig fuktsikring på grunnmuren.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Mangelfull eller sviktende drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan gi skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler. Det er observert mindre riss og sprekker i grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen, grus og veranda.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen for å lede overflatevann bort fra muren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Det er for lavt rekkverk på verandaene. Rekkverk har for stor åpning i bunn og rekkverk er stedvis bygget av ikke egnet materieler.
Utvendige trapper mangler rekkverk.
Innvendige trapper mangler rekkverk og håndløpere.
Det mangler brannvegg mellom leilighetene på loftet.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på verandaer og trapper bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det bør benyttes egnet materiale. Dette er nødvendig for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

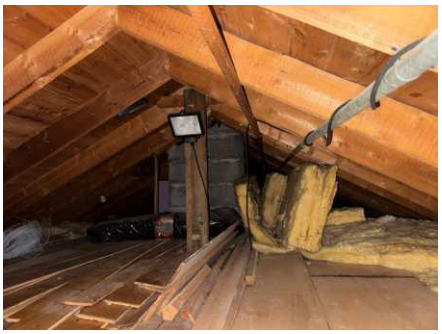
Det bør monteres rekkverk og håndløpere på både utvendige og innvendige trapper for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

Brannvegg mellom leilighetene på loftet må etableres for å sikre tilstrekkelig branncelleinndeling og redusere risikoen for spredning av brann mellom boenhetene.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helserisiko for beboerne.









Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

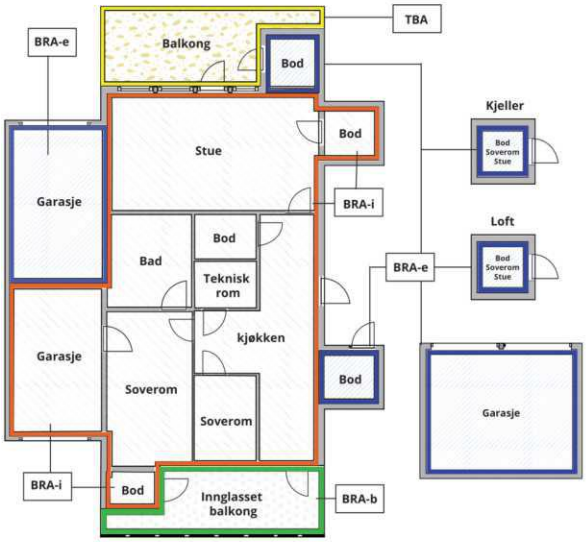
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	39	6		45	28
Etasje 2	37			37	
Kjeller	36			36	
SUM	**112**	**6**			**28**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, kjøkken, stue	Bod i hagen	
Etasje 2	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, vaskebod, bod		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Utvendig balkong forran inngangsdør og skiferplatting er medtatt som TBA med totalt 28m2
Bod, frittstående i hagen 6m2 er medtatt som BRA-e. Boden er kun oppmålt ikke tilstandsvurdert.
Areal som medfølger i kjelleren er fremvist av eier som forteller at de andre seksjonseierne har rett til å gå i mellom deler av hennes kjeller, som adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:
1. etasje:
vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
2. etasje:
Bad er utvidet inn i bod.

Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet dele vegger. Endringen kan være melde/søknads pliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:
Skifte av vinduer 2023
Byttet kledning i 2023
Byttet ytterdør og verandadør 2023

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	4	214		0	13087.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kløverveien 13A

Hjemmelshaver
Tangen Ii Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TANGEN II BORETTSLAG	948093855			Tálos Ida Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger meget sentralt med gangavstand til skoler, barnehager og forretningssenter innen en radius på 5 minutter. Eiendommen ligger skjermet for biltrafikk. Buss som korresponderer med båt til Aker Brygge og Lysaker. Ca 15 minutters gange til Nesoddbåten. Gangavstand til flere fine badestrender

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og Fv156 til Blomsterveien i Nesoddtangen. Fortsett på Blomsterveien. Kjør til Kløverveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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/OM8351

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260132

Selger 1 navn
Ida Johanne Tálos

Gateadresse
Kløverveien 13A

Poststed	Postnr
NESODDTANGEN	1450

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i fliser på badet

Document reference: 6260132

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt rør i rør under kjellergulv i denne leiligheten. Tangen 2 Borettslag er ansvarlig for vann og avløp ut av huset.

Arbeid utført av: BH Bygg v/Bent Randeris Hansen og Hilde Randeris Lundberg og samarbeidspartnere

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt under panel på yttervegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra tak inn på loft, forårsaket noe svartråte. Nytt tak skal legges i 2026-2027.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1. Nytt sikringsskap i 2010 2. Nytt el-opplegg i kjeller i 2013 (varme i gulv og lamper i taket i kjellerrom).

Arbeid utført av: 1. Knut Brorson as 2. Nye Elektropartner as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Regner med at det ble gjort i forbindelse med ombygging av sikringsskap i 2010.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260132

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Bytte av ytterpanel i hele borettslaget Tangen 2 i 2020 2. Ny trapp med terrasse til inngangsdør i 2023
Arbeid utført av	1. Byggmester Grønvold AS 2. Wroldsen Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endret kjellerbod til oppholdsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggearbeidene ble utført av BH Bygg v/Bent Randeris Hansen og Hilde Randeris Lundberg og samarbeidspartnere

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Følges opp av borettslaget Tangen 2

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye tak skal legges i løpet av det kommende året.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært episoder med rotter i enkelte av kjellerene i borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260132

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260132

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Johanne Tálos	7205bddb5a8fe7e32389 4e0b24667f8f6ab5e711	30.03.2026 17:12:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260132

- 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:

Tangen II Borettslag		**Vår ref.:**	2302/5	**Fødselsdato eier:**	20.05.1961
Kløverveien 13 A		**Type:**	Borettslag frittstående		
1450 NESODDTANGEN		**Eiere:**	Ida Johanne Tálos		
Organisasjonsnr:	948 093 855	**Andelsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 365**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	721
	Felleskostnader	3 880
	Renter felleslån	1 764

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.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	410 035	Gjeld siste årsoppg.:	410 035
Klient ajourf. lån:	22 139 952,85	Klient gj. s. årsoppg.:	22 139 953

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139440577, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 25.03.2026: 22 139 953

Andel av saldo: 410 035

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.03.2050)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Trine Skjæveland
Adresse:	Kløverveien 11D
Postnr/-sted:	1450 NESODDTANGEN
Telefon:	Mob.: 48025255
E-post:	tangen2styret@gmail.com
Webside:	www.tangento.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	410 035	Andre inntekter:	3 116
Annen formue:	86 908	Utgifter:	22 762		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1955
Gårds/bruksnr:	2/998, 4/214, 4/348, 4/315, 4/215
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15627.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587393

Boligopplysninger:

Tangen II Borettslag	**Vår ref.:**	2302/5	**Fødselsdato eier:**	20.05.1961
Kløverveien 13 A	**Type:**	Borettslag frittstående		
1450 NESODDTANGEN	**Eiere:**	Ida Johanne Tálos		

Organisasjonsnr: 948 093 855

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

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

Fasiliteter:

Selskapstype: Frittstående borettslag

Garasje/parkering: Garasjer følger ikke leilighet. Det er totalt 7 garasjer. Ved spørsmål om garasjer må styret kontaktes.

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

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

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



INNKALLING ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Tangen II Borettslag

Mandag 07.04.2025 kl. 20:00
Ungdomsarenaen Tangenten

NB! Beboermøte samme sted fra kl 19.00-19.45

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tangen II Borettslag

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 20:00 - Ungdomsarenaen Tangenten

NB!
Det avholdes beboermøte i forkant av generalforsamlingen fra kl 19.00-19.45, samme sted. Styret sender ut egen innkalling til alle.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Revisjonsberetningen ettersendes straks den foreligger.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 108.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Trine Skjæveland
Styremedlem, Andreas Cappelen
Styremedlem, Oliver Benjamin Lund Baum
Styremedlem, Erlend Nuland Østbø
Styremedlem, Marit Hjørdis Vigerust
Varamedlem, Ida Johanne Tálos

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

5.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Trine Skjæveland for 1 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Marit Vigerust for 2 år
Christian Magnusson for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Oliver Baum for 2 år

5.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomiteen består av
Ida Breckan Claudi og Marit Igesund

Det skal velges to medlemmer for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 973 081**	**3 739 879**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	615 925	662 561
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-394 084	-429 359
B. Årets endring disponible midler	**221 841**	**233 202**
C. Disponible midler	**4 194 922**	**3 973 081**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 353 286	4 057 203
Kortsiktig gjeld	-158 365	-84 122
C. Disponible midler	**4 194 922**	**3 973 081**

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

Resultatregnskap 2024 Tangen II Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 149 430	3 831 084	4 113 000	4 274 700
Sum leieinntekt		**4 149 430**	**3 831 084**	**4 113 000**	**4 274 700**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**4 149 430**	**3 831 084**	**4 113 000**	**4 274 700**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	12 690	14 100	14 100	13 000
Styrehonorar	2	90 000	100 000	100 000	108 000
Driftskostnad					
Energikostnad		2 597	2 163	10 000	5 000
Kostnad eiendom/lokale	4	129 415	94 737	97 001	116 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 093 681	1 069 571	1 125 000	1 135 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	0	913	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 998	555	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	375 740	281 465	410 005	258 000
Revisjonshonorar		6 728	6 425	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		106 584	101 123	100 000	110 000
Andre honorar	8	902	0	15 001	0
Kontorkostnad		0	2 223	3 000	0
TV/bredbånd		325 063	309 572	324 000	334 000
Kontingent og gaver		3 100	2 900	1	0
Forsikring		245 205	227 046	245 000	287 000
Andre kostnader	9	4 206	5 593	8 500	7 000
Sum kostnad		**2 406 908**	**2 218 386**	**2 458 608**	**2 383 000**
Driftsresultat		**1 742 522**	**1 612 698**	**1 654 392**	**1 891 700**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		158 928	126 584	0	0
Rentekostnad		1 285 524	1 076 721	1 232 000	1 267 000
Netto finansposter		**1 126 596**	**950 137**	**1 232 000**	**1 267 000**
Årsresultat		**615 925**	**662 561**	**422 392**	**624 700**
Overført til/fra annen egenkapital		615 925	662 561	0	0
SUM OVERFØRINGER		**615 925**	**662 561**	**0**	**0**

Balanse 2024 Tangen II Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	223 114	223 114
Bygninger	3	2 066 773	2 066 773
Garasjer	3	27 257	27 257
Sum anleggsmidler		**2 317 144**	**2 317 144**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 699	31 215
Andre kortsiktige fordringer		1 246	1 123
Forskuddsbetalte kostnader		163 090	150 139
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 176 251	3 874 726
Sum omløpsmidler		**4 353 286**	**4 057 203**
SUM EIENDELER		**6 670 430**	**6 374 347**

Balanse 2024 Tangen II Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		**5 400**	**5 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-16 379 833	-16 995 758
Sum opptjent egenkapital		**-16 379 833**	**-16 995 758**
Sum egenkapital	**10**	**-16 374 433**	**-16 990 358**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	22 560 738	22 954 823
Borettsinnskudd		321 800	321 800
Garasje innskudd		3 960	3 960
Sum langsiktig gjeld		**22 886 498**	**23 280 583**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 053
Leverandørgjeld		151 399	67 881
Påløpne renter		6 965	10 188
Sum kortsiktig gjeld		**158 365**	**84 122**
Sum gjeld		**23 044 863**	**23 364 705**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 670 430**	**6 374 347**
Pantstillelser	12	22 886 498	23 280 583

Sted:_____ Dato:_____

Trine Skjæveland Styreleder	Marit Hjørdis Vigerust Styremedlem	Erlend Nuland Østbø Styremedlem
Andreas Cappelen Styremedlem	Oliver Benjamin Lund Baum Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 394 192	2 247 372
3609 Leie parkering	54 516	53 718
3617 Leieinntekter tilbygg	21 996	20 622
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 277 800	1 057 386
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	400 926	451 986
Sum	**4 149 430**	**3 831 084**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	100 000
Sum	**102 690**	**114 100**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 066 773	27 257	223 114
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 066 773	27 257	223 114
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 066 773	27 257	223 114
Anskaffelsesår :	1954	1954	1954
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 54 andeler.
Eiendommer er oppført på Gnr. 2, b.nr. 998, og Gnr. 4, bnr. 214, 215, 315, 348 i Nesodden kommune. Eiertomt på 15 627,6 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring ASA polise nr. SP587393.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	47 512	45 181
6362 Skadedyrutryddelse	26 875	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 500	9 475
6392 Containerleie/tømming	45 528	36 043
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	4 038
Sum	**129 415**	**94 737**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	0	913
Sum	**0**	**913**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	555
6552 Driftsmateriell	10 998	0
Sum	**10 998**	**555**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	81 553	48 970
6602 Vedlikehold VVS	23 168	96 052
6603 Vedlikehold elektro	20 764	2 500
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	45 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	174 033	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	27 321	27 414
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	35 729
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	38 900	25 800
Sum	**375 740**	**281 465**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	902	0
Sum	**902**	**0**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	692	0
7719 Møter, div. styret	0	3 332
7770 Betalingskostnader	953	994
7773 Omkostninger innkreving	2 562	1 267
Sum	**4 206**	**5 593**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 400	0	5 400
Sum innskutt egenkapital	**5 400**	**0**	**5 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-16 995 758	615 925	-16 379 833
Sum opptjent egenkapital	**-16 995 758**	**615 925**	**-16 379 833**
Sum egenkapital	**-16 990 358**	**615 925**	**-16 374 433**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Fasaderehabilitering
Lånenummer:	**12139440577**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	11 550 000
Lånesaldo 01.01:	22 954 823
Avdrag i perioden:	394 084
Lånesaldo 31.12:	**22 560 738**
Saldo 5 år frem i tid:	20 221 617

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139440577	2	437 108	874 216
	48	417 828	20 055 744
	4	407 690	1 630 760

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	22 564 698
Innskuddskapital	321 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**22 886 498**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 317 144**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Tangen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen II Borettslag

Styreleder	Trine Skjæveland (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Oliver Benjamin Lund Baum (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Erlend Nuland Østbø (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Marit Hjørdis Vigerust (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Andreas Cappelen (sign.)	21.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Tangen II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tangen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: PPS41-8AT4X-G2AEZ-YSHHK-KHBEN-M92XZ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PPS41-8AT4X-G2AEZ-YSHHK-KHBEN-M92XZ

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 13:37:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PPS41-8AT4X-G2AEZ-YSHHK-KHBEN-M92XZ

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 - Tangen II Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trine Skjæveland
Styremedlem, Andreas Cappelen
Styremedlem, Oliver Benjamin Lund Baum
Styremedlem, Erlend Nuland Østbø
Styremedlem, Marit Hjørdis Vigerust
Varamedlem, Ida Johanne Tálos

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

Virksomhetens art

Tangen II Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen II Borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 948093855

Tangen II Borettslag består av 54 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen II Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587393. 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.

Styrets arbeid i 2024

Det er avholdt 7 styremøter i løpet av 2024. Styremøtene er gjennomført fysisk og alle styremedlemmer vært til stede på de fleste møtene. Marit Vigrust, valgt som vararepresentant 2024, har kommet inn i styret som ordinært medlem ettersom Anine Charlsen har flyttet fra borettslaget.

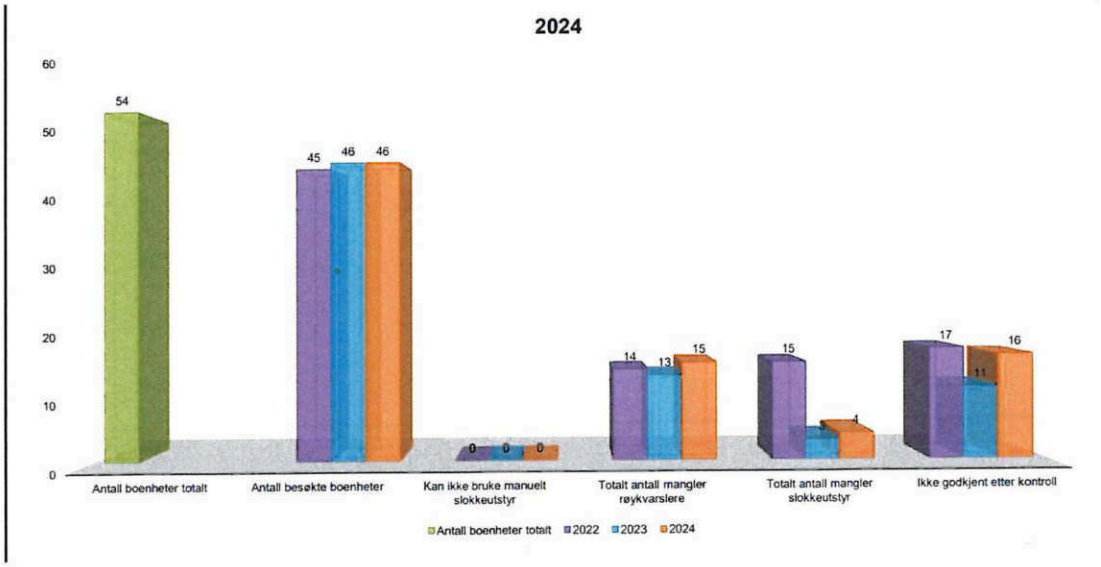
HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Tangen II Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse,miljø og sikkerhet. Leverandøren er NBBL.

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

- Det er gjennomført tilsyn av brannvarsleranlegget levert av S24.
- Det er kjøpt inn nye stiger i Kløverveien da de gamle var ødelagte, for å sikre muligheten for adkomst til taket for feier
- Det er gjennomført brannverstilsyn av Norsk Brannvern i september 2024.
- Styret har fulgt opp rapporterte mangler etter branntilsyn knyttet til fellesanlegg i TT51.

Resultat av brannverntilsyn er fortsatt ikke bra, og vi oppfordrer alle til å følge opp sine mangler. I figuren under vises resultatet fra kontroll 2024 sammenlignet med de to foregående årene.



Figur 1: Resultat av branntilsyn 2024 sammenlignet med foregående år. ref: Resultatrapport Norsk Brannvern, sep 2024.

Gjennomførte planlagte vedlikeholdsoppgaver i 2024:

- Ventilasjon loft – det er gjennomgått og skiftet ventiler på gavlveggene på loftene for å sikre god gjennomlufting
- Etter flomhendelse i 2023 ble det planlagt drensgrøft for overvann langs Tangen terrasse 49 A-C. Dette ble gjennomført i 2024. Det har foreløpig ikke blitt meldt om skader etter at tiltaket ble gjennomført.

Akutte vedlikeholdsoppgaver:

- Reparasjon av fiberkabel i Tangen terrasse 45.
- Reparasjon tak Kløverveien 2B

- Oppfølging av reparasjon av tak i Kløverveien 11B, det er meldt om at det drypper fra kjøkkentaket. Det er ikke funnet årsaken til dette.
- Rotteplager i Blomsterveien
- Oppfølging av kloakklukt/ mistanke om brudd på avløpsrør for Tangen terrasse 49. Reparasjon i privat kum.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Da er valgkomiteens innstilling som følger:

Styreleder
Trine Skjæveland innstilles til styreleder for 1 år

Styremedlemmer
Marit Vigerust innstilles til styremedlem for 2 år
Christian Magnusson innstilles til styremedlem for 2 år

Varamedlem
Oliver Baum innstilles til vararepresentant for 2 år

Valgkomite
Det skal velges 2 representanter for 1 år.

Vi har forespurt noen, men de ville tenke litt mer på det. Vi håper å ha navnene klare til generalforsamlingen.

Med hilsen valgkomiteen Ida Breckan Claudi og Marit Igesund

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 07.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen II Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 20:00 - Ungdomsarenaen Tangenten.

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: Trine Skjæveland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 118.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Trine Skjæveland for 1 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Marit Vigerust for 2 år

Valgt ble: Christian Magnusson for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Oliver Baum for 2 år

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kari E. Hansen og Grethe Øyna Milivojevic. Begge for 1 år

Møteleder

Protokollvitne

Tangen II Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Tangen II Borettslag

Tidspunkt: 10.11.2025 kl 1900 Sted: Auditoriet, Tangenten

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av 1 andelseier 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

Sak 2: Søknad om lån for vedlikehold av tak.

Bakgrunn for saken:

Det har de siste årene blitt gjennomført flere straksreparasjoner av tak pga fra lekkasjer i takene våre. Heldig vis har de fleste blitt oppdaget og reparert før det har utviklet seg til større skader på bygningsmassen. Men skadene har allikevel ført til utgifter på ca 100 000, bekymringer og merarbeid for beboere og styreleder.

Takene i Tangen II borettslag ble sist skiftet i 1986, dvs 40 år siden. Når taket overskrider 40 år vil ikke forsikringsselskapet lenger dekke skader som følge av feil i tak. Det er derfor nødvendig å skifte tak i løpet av 2026.

Økonomi:

Kostnaden for skifte tak er estimert til 15 millioner kroner inkludert uforutsette kostnader.

Dagens status økonomiske status:

Samlet fellesgjeld:	-22 250 000 kr.
Samlet likviditet:	4 450 000 kr.

For å gjennomføre prosjektet er det behov for å ta opp et lån på 10 000 000 kr, og med det øke fellesgjelden til 32 250 000 kr.

I praksis betyr dette en økning i felleskostnader kr 750 pr enhet/ mnd.

Styret vil innhente lånetilbud fra minst tre ulike banker før de inngår avtale.

Framdrift:

Vi vil innhente tilbud i løpet av januar, gjennomføre kontraktsforhandlinger i løpet av februar, oppstart mars/april.

Beskrivelse av tiltak

Hvis vi velger en annen tilbyder enn Grønvold er det sansynlig at de har behov for en brakkerigg. Beste plassering er på fellesparkeringen. Det er sansynlig at det vil være behov for materialrigg flere steder i borettslaget.

Det vil bli etablert stillaser og skiftet takpapp, takstein, stiger til piper, nye hatter på piper og luftekanaler og snøfangere over inngangspartiene. Det er flere som har bygget ut de siste årene og vi vil forutsetter gjenbruk av ny takstein.

Takterrasser: Verandadelen av takterrassene, dvs dekke og rekkverk, er den enkelte beboers ansvar, mens selve taket på takterrassen er en del av borettslagets bygningsmasse. Der det er behov for å skifte taket under takterrassene vil det være den enkelte beboer som bekoster riving og reetablering av terrassen, mens borettslaget bekoster kostnader knyttet til takpapp.

Forslag til vedtak:

Styret gis tillatelse til å øke borettslagets samlede lånebelastning for å gjennomføre tiltak med rehabilitering av tak.

Tangen II Borettslag

PROTOKOLL

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Tangen II Borettslag
Tidspunkt: 10.11.2025 kl 1900 Sted: Auditoriet, Tangenten

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Møteleder: Trine Skjæveland

1.2 Valg av sekretær
Sekretær: Erlend Nuland Østbø

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
Andelseier: Ole Christer Willhelmsen Askjem

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
Møtende med stemmerett: 22 stk
Fullmakter: 1 stk

1.5 Godkjenning av innkalling
Merknad til innkallingen: Det kom dårlig fram at det var mulighet til å ta med fullmakt fra annen andelseier. Ved neste ekstraordinære generalforsamling bør det opplyses klarer og legges ved eget skjema.
Møteinnkalling godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste
Saklisten godkjent

Sak 2: Søknad om lån for vedlikehold av tak.

Bakgrunn for saken:
Det har de siste årene blitt gjennomført flere straksreparasjoner av tak pga fra lekkasjer i takene våre. Heldig vis har de fleste blitt oppdaget og reparert før det har utviklet seg til større skader på bygningsmassen. Men skadene har allikevel ført til utgifter på ca 100 000, bekymringer og merarbeid for beboere og styreleder.
Takene i Tangen II borettslag ble sist skiftet i 1986, dvs 40 år siden. Når taket overskrider 40 år vil ikke forsikringsselskapet lenger dekke skader som følge av feil i tak. Det er derfor nødvendig å skifte tak i løpet av 2026.

Supplerende redegjørelse for saken på møtet:

Teknisk orientering v/Ole Heggelund Ness

- Ole har utarbeidet en tilbudsspesifikasjon som sendes til fire entreprenører.
- Generell takkonstruksjon: isolert i himling med kaldt loft.
- Dette skal skiftes ut: takstein, lekter og sløyfer og underlapspapp. Takstein som er nyere enn fire år kan vurderes gjenbrukt. De nye lektene og sløyfene blir av litt større dimensjon, slik at det blir

bedre lufting mellom takbord/underlagspapp og takstein. Det vil installeres sperring for fugler og andre dyr. Vi vil vurdere hvordan pipene kan beskyttes mot etablering av fuglereir

- Det er ikke tenkt å skiftes ut bordene i selve taket. Et par av de nederste bordene skal likevel løsnes, slik at man kan inspisere under for eventuell fukt, soppvekst eller råte. Er bordene råtne, vil de skiftes ut.
- Vi skal i utgangspunktet ikke bytte takrenner eller nedløp, men vi ber om priser på dette som en opsjon.
- Det ble nevnt fra salen at isolasjon er trykket ned i mellomrommet mellom tak og himling nederst ved gulvet. Dette vil bli inspisert.
- Takstein: vi tenker i utgangspunktet å bruke lignende stein som vi har, det vil si en litt ru type. Denne holder bedre på snøen slik at den ikke så lett raser ned, og er den type takstein som de fleste rekkehusene på Tangenområdet har på taket.
- Det ble nevnt fra salen at den ru varianten muligens i større grad tiltrekker seg mose. Hvis dette fortsetter å være et problem, kan vi vurdere å organisere takvask.
- Det ble nevnt i møtet at en overgang til en glattere variant vil måtte søkes om til plan- og bygningsetaten. Dette er ikke nødvendigvis sikkert, men vår forståelse er at kommunen i størst mulig grad ønsker at rekkehusene i "Tangenbyen"s visuelle uttrykk skal bevares.
- Ytterligere brannsikring av loft ble nevnt: Dette har vært oppe til diskusjon i styret tidligere, og man har vurdert å etablere skiller ved takrehabilitering. Nyere teknisk vurdering er at dette vil ha liten effekt, siden gulvbjelker og andre strukturer er gjennomgående gjennom hele husrekka og vil være med på å spre brann.

Framdrift

- Tilbudsunderlaget og -invitasjon blir sendt ut i november. To stk entreprenører på Nesodden vil motta dette: Grønvold og Kollen bygg. I tillegg sendes det til to stk entreprenører i Oslo.
- Tilbudserfaringer blir gjennomført i januar
- Tilbud mottas sannsynligvis i januar/februar
- Sammenligning og valg blir gjennomført i februar
- Kontrakt signeres i februar/mars
- Oppstart forventes i mars/april/mai

Konsekvenser for andelseiere

- Stillaser må settes opp rundt husene
- Pergolaer må demonteres slik at stillaser kan settes opp. Dette kan gjøres av andelseier, eller entreprenør kan gjøre det mot en tilleggskostnad.
- Takterrasser må demonteres for å få tilgang til det underliggende taket og membranen. Kun arbeidet med tak og membran dekkes av borettslaget, ikke arbeidet med takterrassen (gulv, rekkverk, etc)
- Vi antar at stillaset må bli stående 2 til 4 uker.

Økonomi:

Kostnaden for skifte tak er estimert til 15 millioner kroner inkludert uforutsette kostnader.

Dagens status økonomiske status:

Samlet fellesgjeld:	-22 250 000 kr.
Samlet likviditet:	4 450 000 kr.

For å gjennomføre prosjektet er det behov for å ta opp et lån på 10 000 000 kr, og med det øke fellesgjelden til 32 250 000 kr.

I praksis betyr dette en økning i felleskostnader kr 750 pr enhet/ mnd.

Styret vil innhente lånetilbud fra minst tre ulike banker før de inngår avtale.

Framdrift:
Vi vil innhente tilbud i løpet av januar, gjennomføre kontraktsforhandlinger i løpet av februar, oppstart mars/april.
Beskrivelse av tiltak
Hvis vi velger en annen tilbyder enn Grønvold er det sansynlig at de har behov for en brakkerigg. Beste plassering er på fellesparkeringen. Det er sansynlig at det vil være behov for materialrigg flere steder i borettslaget.
Det vil bli etablert stillaser og skiftet takpapp, takstein, stiger til piper, nye hatter på piper og luftekanaler og snøfangere over inngangspartiene. Det er flere som har bygget ut de siste årene og vi vil forutsetter gjenbruk av ny takstein.
Takterrasser: Verandadelen av takterrassene, dvs dekke og rekkverk, er den enkelte beboers ansvar, mens selve taket på takterrassen er en del av borettslagets bygningsmasse. Der det er behov for å skifte taket under takterrassene vil det være den enkelte beboer som bekoster riving og reetablering av terrassen, mens borettslaget bekoster kostnader knyttet til takpapp.

Vedtak: Styret gis tillatelse til å øke borettslagets samlede lånebelastning for å gjennomføre tiltak med rehabilitering av tak innenfor budsjettrammen som er oppgitt i saken.

Styreleder:	Andelseier:
Trine Skjæveland	Ole Christer Wilhelmsen Askjem
11/11-25 Nesoddtangen	11/11-25
Dato/ Sted	Dato/ Sted

Vedtekter

for

Tangen II borettslag

Org. nr.: 948093855

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.07.1954,
endret den 23.04.1986 (gen.fors.), 24.04.1995, 25.04.2006, 30.04.2008,
16.04.2013, 22.04.2014 og 30.03.2022.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Tangen II borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Nesodden kommune og har USBL som forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2.2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Hvis det skulle bli vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

3.3 Bruksrett til uteområder i tilknytning til boligene

(1) Andelseierne har bruksrett til uteområde/hageparsell i tilknytning til sin bolig.

(2) Andelseiere har rett til hensynsfull ferdsel over annen andelseiers uteområde for adkomst til boligen. Opparbeidelsen og utnyttelsen av uteområdet må ikke være til hinder for slik ferdsel.

4 Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og foreta vedlikehold og utskifting når dette er nødvendig. Ansvaret omfatter også vinduer og ytterdører, innvendig røropplegg for vann fra og med innvendig stoppekran, innvendig røropplegg for kloakk fra og med laveste innvendige sluk/vannlås i kjeller, elektrisk anlegg fra og med første inntakssikring.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av utvendig trapp, terrasse og opparbeidet uteområde som kan regnes som boligens uteareal.

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

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

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

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

(8) Andelseier har det fulle og hele ansvaret for konstruksjoner som ikke er den del av borettslagets boligmasse. Andelseier må besørge og bekoste reparasjoner og vedlikehold. Eventuelle endringer må søkes om til styret som ved nye tiltak, jf pkt 4.3

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

4.3 Bygningsmessige endringer/endringer på fellesarealene

Borettslaget tillater bygningsmessige endringer i/ved den enkelte andelseiers bolig på de vilkår som fremkommer av dette punktet. Det er andelseiers ansvar og risiko at vilkårene følges og oppfylles. Det vises til borettslagets Veileder til utbyggingssaker.

4.3.1 Generelle bestemmelser

(1) Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendige tillatelser, vedtak og godkjenninger foreligger.

(2) Det skal tas hensyn til naboene. Nærmeste og berørte naboer skal varsles skriftlig med kopi til styret.

(3) Arbeider må ikke utføres slik at tilkomst til tekniske installasjoner som kummer, stakeluker eller stoppekraner vanskeliggjøres eller forhindres.

(4) Styret kan fastsette en nærmere retningslinjer for utbygging i borettslaget, herunder en samlet plan for den enkelte bygning/bygningsmassen sett under ett. Dersom slike retningslinjer vedtas, plikter andelseierne å følge disse i tillegg til det som fremkommer av disse vedtekter.

4.3.2 Innvendige endringer

(1) Verken styret eller en enkelt andelseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en andel, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige andelseiere.

(2) Alle arbeider på våtrom og elektrisk anlegg skal utføres av håndverkere med nødvendige godkjenninger/autorisasjon og må utføres i tråd med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

4.3.3 Utvendige endringer i tilknytning til bygningsmassen og eiendom

(1) Andelseier må selv søke om byggetillatelser og eventuelle andre offentlige godkjenninger. Andelseier kan ikke søke om byggetillatelse før styret har godkjent søknaden.

(2) Andelseier må søke styret om utvendige endringer av bygningsmassen, herunder for eksempel påbygg/tilbygg, utvidelse av veranda, pergola, vinterhage, soltak, utskifting av vinduer/dører til annen type/størrelse, oppsetting av gjerde etc. Søknad må rettes skriftlig til styret. Styret avgjør om søknaden må forelegges generalforsamlingen. Godkjenning fra styret og evt. Generalforsamlingen må foreligge før arbeidene kan igangsettes.

(3) Det skal innhentes samtykke fra nærmeste naboer før søknad sendes til styret.

(4) Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendige tillatelser, vedtak og godkjenninger foreligger.

(5) Alle bygningsmessige arbeider skal skje innenfor de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og husordensregler, samt de nødvendige tillatelser, vedtak og godkjenninger som foreligger.

(6) Alle kostnader i forbindelse med endring/utbygging etc. bæres av andelseier. Dette inkluderer eventuell skade som oppstår under, eller som følge av, utbyggingen. Det samme gjelder gebyrer til offentlige myndigheter eller andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeider.
Andelseier skal selv sørge for forsikringsdekning for det ansvar denne kan pådra seg og er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen.

(7) Den som til enhver tid er eier av andelen er ansvarlig for enhver skade forårsaket av evt. endring av ytre konstruksjon som er foretatt. Eventuelle feil og/eller mangler knyttet til konstruksjonen. må besørges og bekostes utbedret av den som til enhver tid er eier av den aktuelle andelen. Dette gjelder også

feil/mangler ved konstruksjonen som er en følge av mangelfull håndverksmessig utførelse.

(8) Dersom andelseier ikke retter feil/mangler innen forsvarlig tid, har borettslaget rett til å utføre arbeidet for andelseiers kostnad.

(9) Kjellerne i borettslaget er råkjellere, og ikke beregnet for varig opphold. Ved innredning og benyttelse av råkjeller som oppholdsrom er andelseier selv ansvarlig for alle skader som evt. skulle oppstå som følge av uegnet bruk/innredning av kjeller. Herunder nevnes for eksempel skader forårsaket av kondens og/eller kalde gulv.

(10) Felling av trær med stammetykkelse større enn 40 cm omkrets målt 0,5 meter over bakken må godkjennes av styret

5 Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for

beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle, både styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7.2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal godkjennes av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller nestleder representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.5 Møteledelse og protokoll

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

8.6 Stemmerett og fullmakt

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

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ORDENSREGLER

FOR

TANGEN II BORETTSLAG

SIST ENDRET VED 30.03.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0600. Det samme gjelder på dag før helligdag fra kl. 1700 til første virkedag kl 0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Musikk- og sangundervisning tillates kun etter søknad til styret og samtykke fra naboer. Øvelse skal i tilfelle foregå innenfor de retningslinjer som følger av disse ordensregler.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800

Lydisolasjonen i husene er av eldre dato, slik at også utenom disse tidspunktene må boligen brukes slik at det ikke sjenerer andre.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet. Ved plutselige rørbrudd skal stoppekran stenges umiddelbart.
- å kjenne til plassering av egen stoppekran og hovedstoppekran for det enkelte hus befinner seg.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å vedlikeholde og holde sine hageanlegg i orden for å sikre alminnelig trivsel
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- det skal være brannslukningsapparat og tilstrekkelig antall røykvarslere i hver leilighet, samt i oppganger i korsdelte firemannsboliger. Borettslaget er ansvarlig for kontroll og ettersyn av utstyret. Den enkelte beboer har ansvar for å følge opp borettslagets brannvernstiltak tilknyttet sin andel. Borettslaget har ansvar for å følge opp brannvernstiltak i fellesarealer.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkonger/terrasser/uteareal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Større avfallsartikler kan kastes ved de faste høst- og våropprydningene hvor container utplasseres på fellesområdene.
- å fjerne snø og is fra balkonger/terrasser/uteareal i den utstrekning det er nødvending

Andelseierne i korsdelte firemannsboliger må selv bli enige om rengjøringsordning i oppganger og fellesrom. Rengjøring av oppganger bør skje minste én gang per uke.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Det er ikke tillat å gjøre opp ild på barmark på borettslagets eiendom, eller å bruke bart lys i kjeller og/eller på loft.

5. Kjøring og parkering

All kjøring på borettslaget område skal skje på hensynsfullt vis.

Beboere plikter å parkere bil(er) slik at det ikke er til hinder for den alminnelige ferdsel på borettslaget eiendom. Andelseiere som disponerer garasje, skal benytte denne som biloppstillingsplass hele året.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Eier plikter å fjerne evt. ekskrementer dyret har etterlatt seg på borettslagets område.

Katter og hunder bør merkes med chip e.l.

7. Andre bestemmelser

Henvendelser til styret skjer skriftlig.

Husordensreglene kan kun endres av borettslagets generalforsamling.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Det vises til borettslagets vedtekter.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-4/214, Blomsterveien 7A, 1450 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

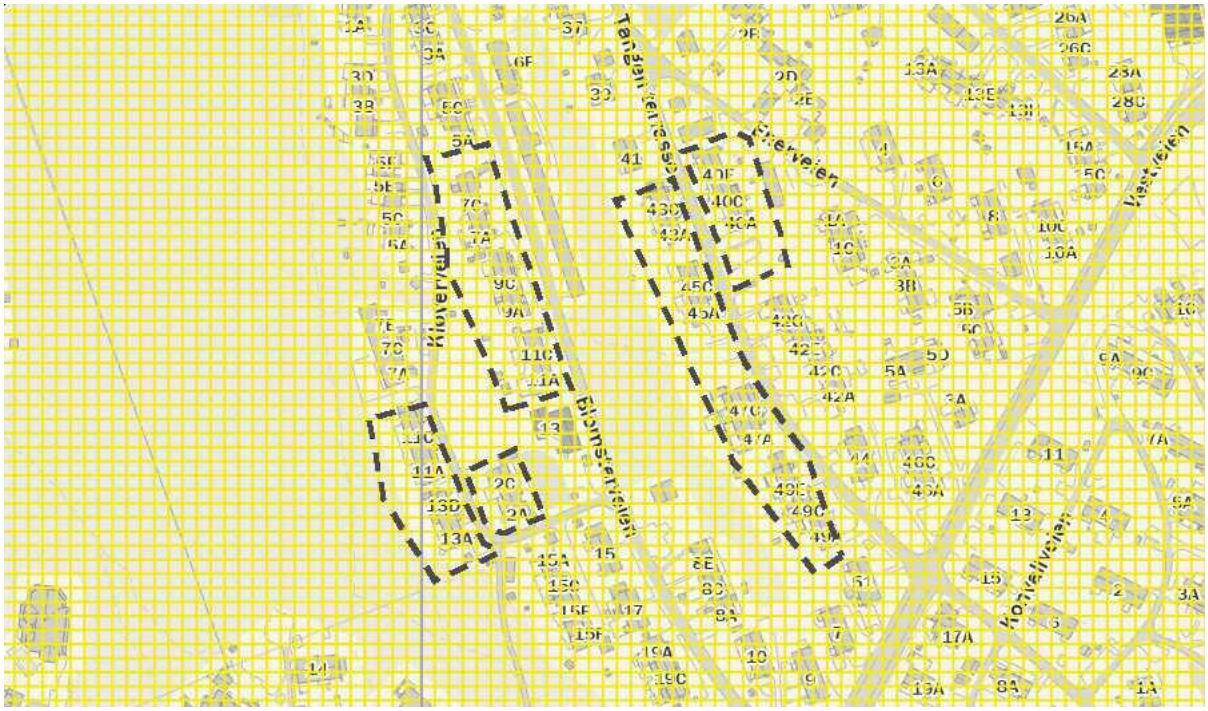
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.68 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.13 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.29 km
Flomfaresoner	10.03.2026	Ikke funnet	0.42 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kvikkleire	09.03.2026	Ikke funnet	0.41 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	12.5 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.37 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:	09.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

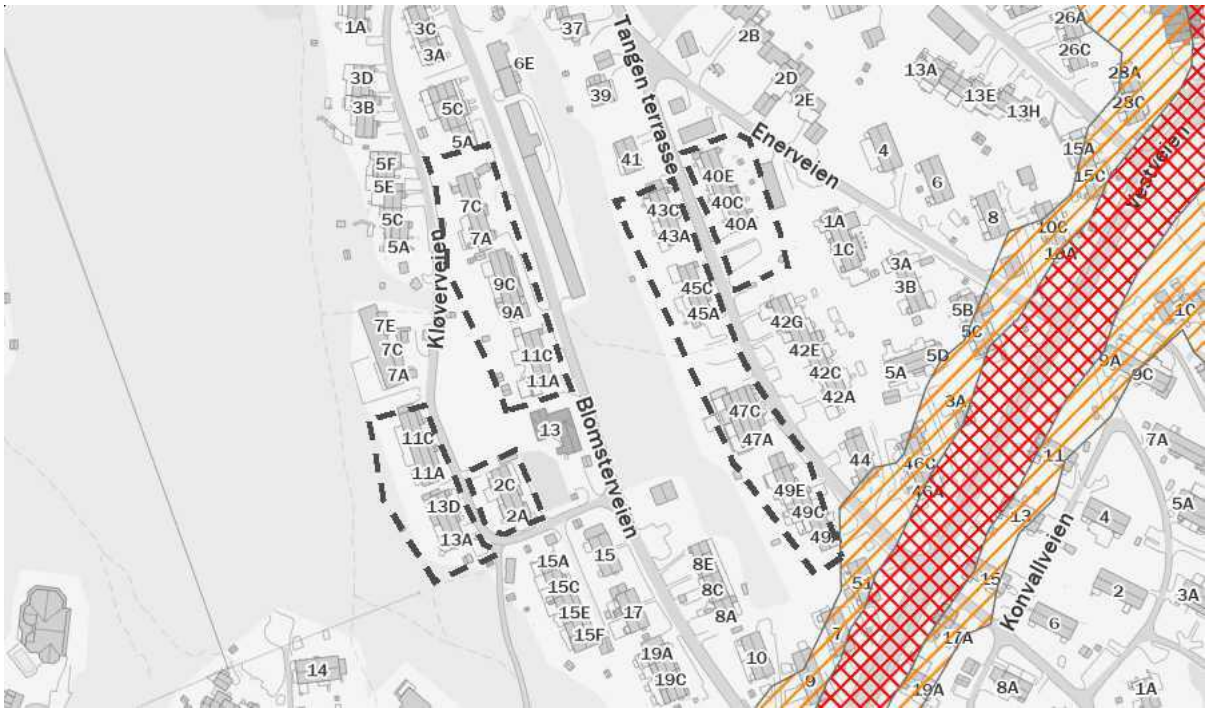
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

ambita

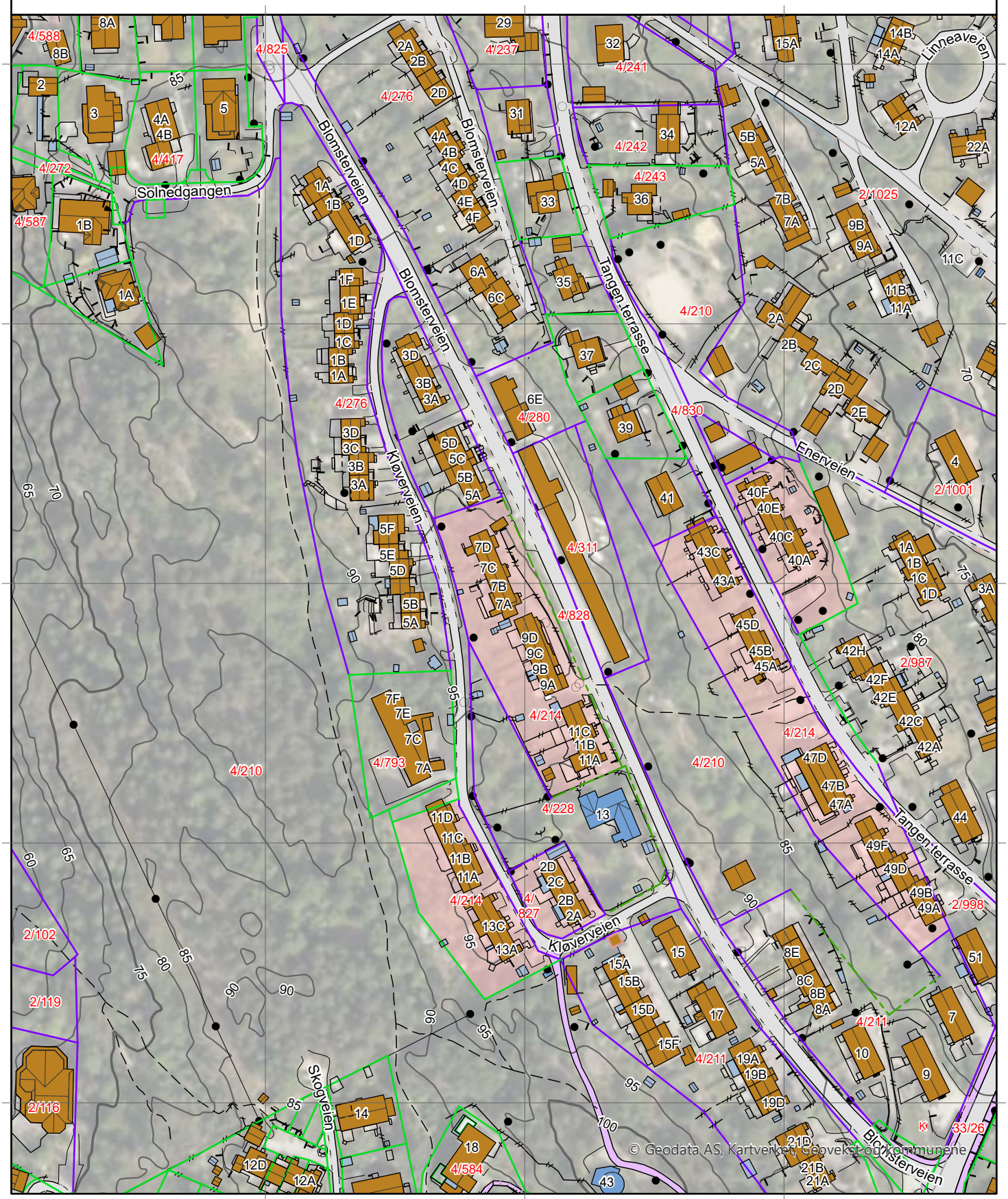
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/214/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 20.3.2026



0 40 80 m

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

ambita

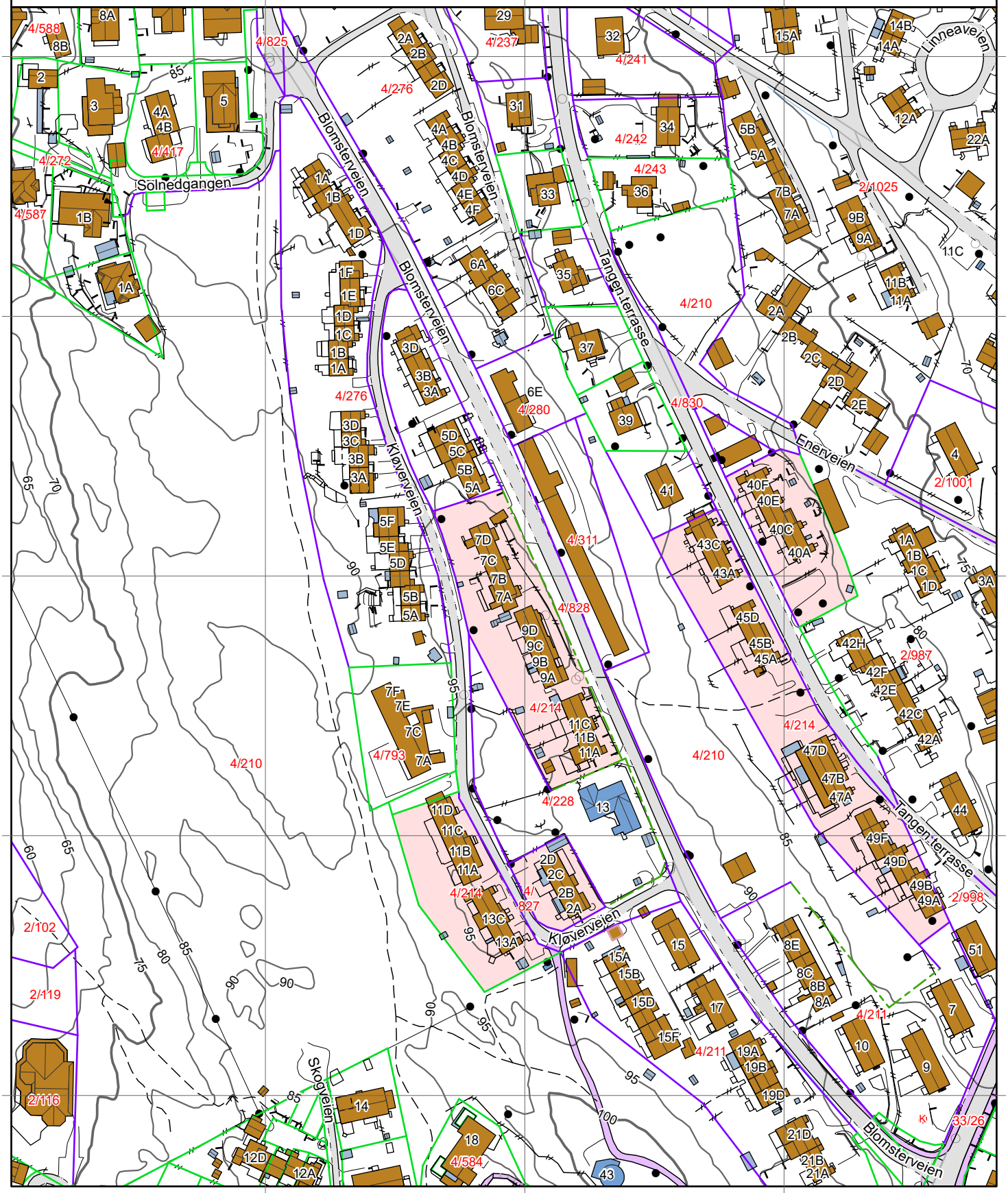
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/214/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 20.3.2026



0 40 80 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

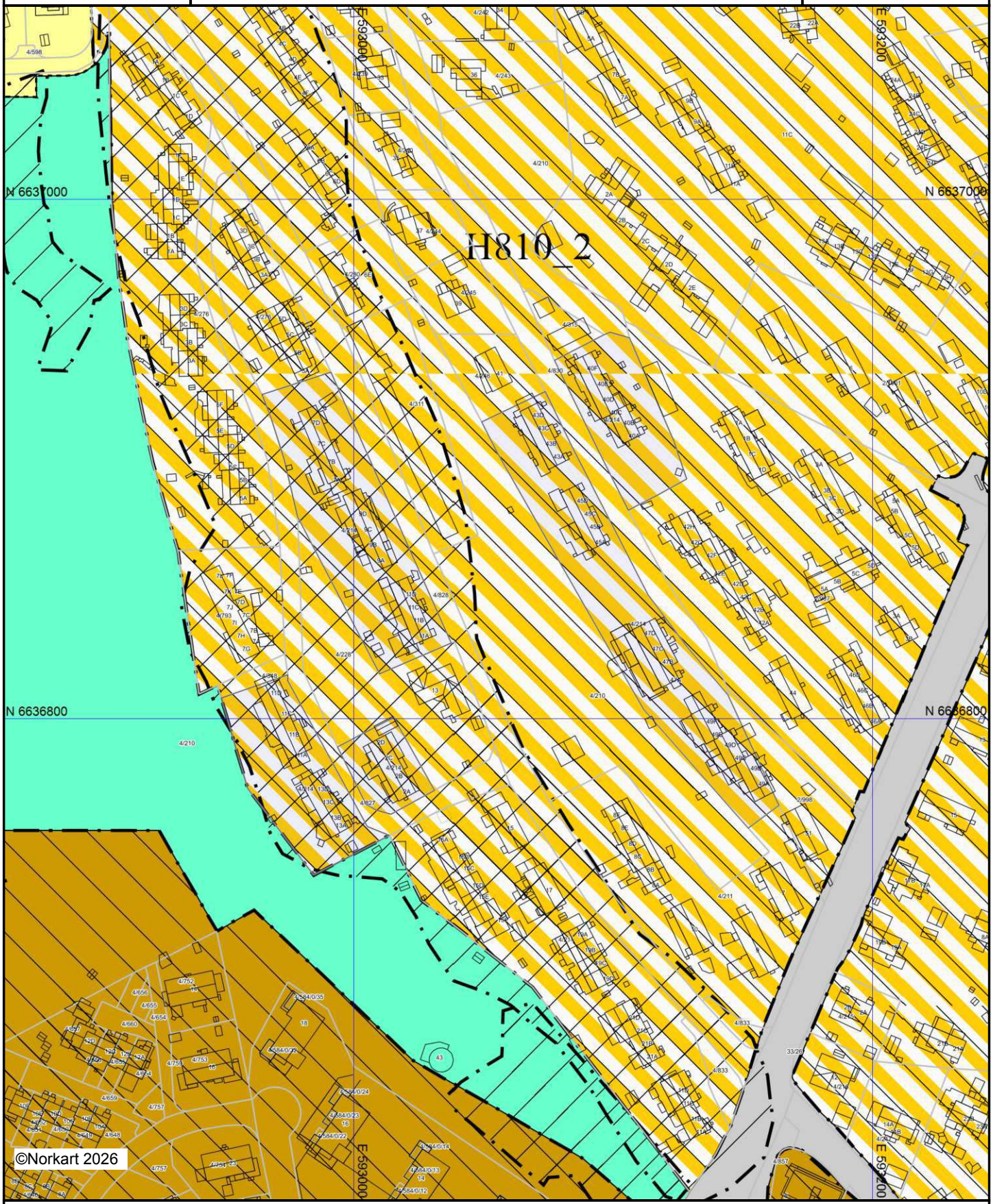
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/214
Adresse: Blomsterveien 7A
Dato: 20.03.2026
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



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Boligbebyggelse - eksisterende
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Blågrønnstruktur - eksisterende
Farleder - eksisterende
Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

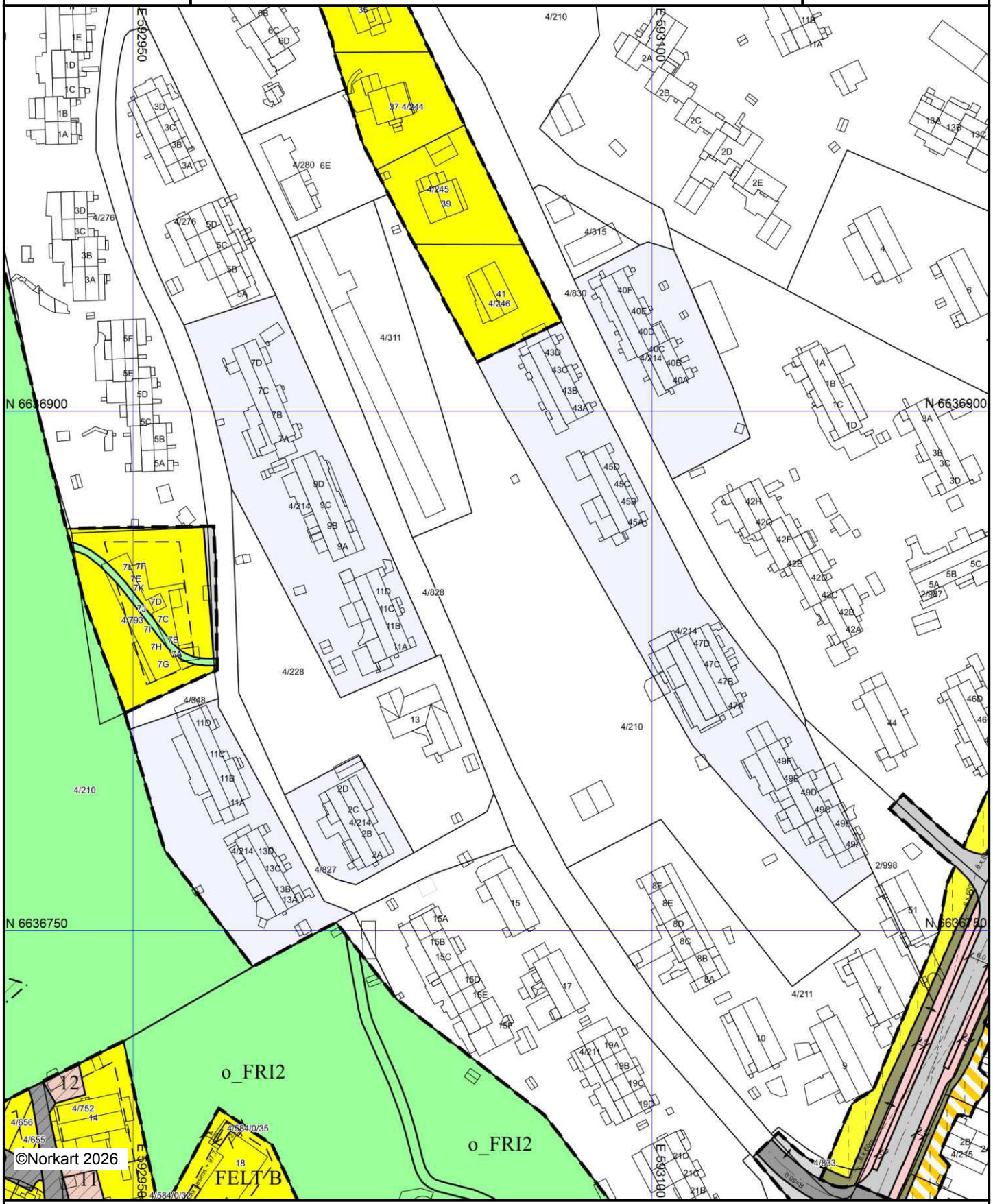
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/214
Adresse: Blomsterveien 7A
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

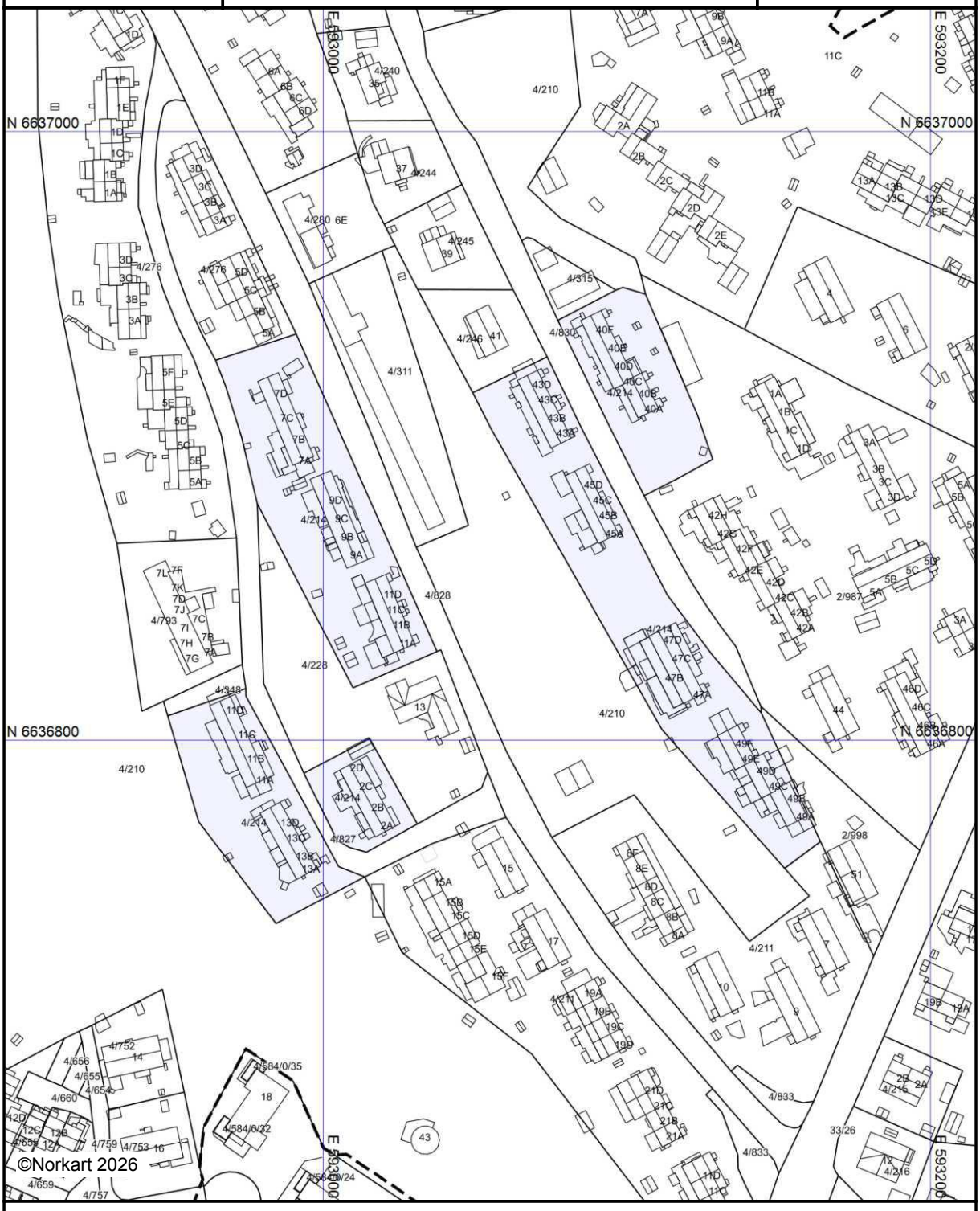
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/214
Adresse: Blomsterveien 7A
Utskriftsdato: 20.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

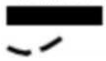
UTM-32



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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blomsterveien 7A, 1450 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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** 1 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 13 086 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA
	Delareal 6 642 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Delareal	13 086 m^2
KPHensynsonenavn	H810_2
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240236
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	20240235
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

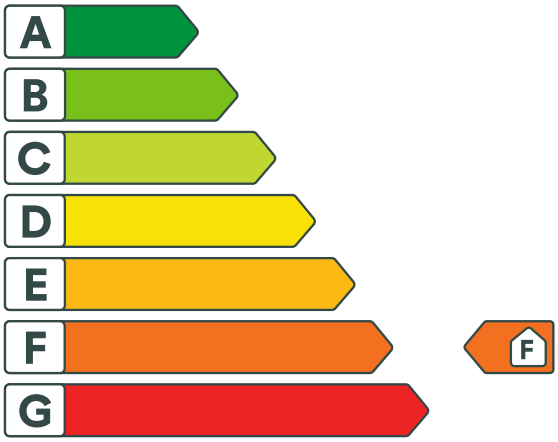
Id	20240237
Navn	Detaljregulering for utvidelse av Tangen Senter
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

enova

Energiattest



Adresse **Kløverveien 13A, 1450 NESODDTANGEN**	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280276**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149405623**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **214**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **328,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **331,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 097 kWh**



Kløverveien 13A, 1450 NESODDTANGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kløverveien 13A, 1450 NESODDTANGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

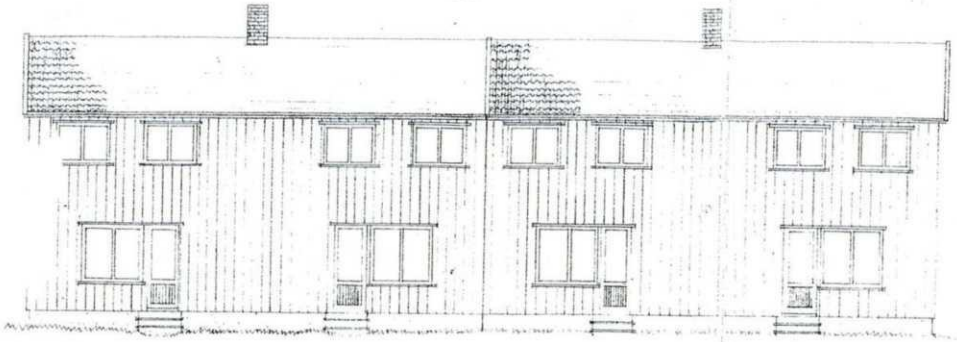
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

3 0 N J V / 5069371 Geomatikk
4/214 09

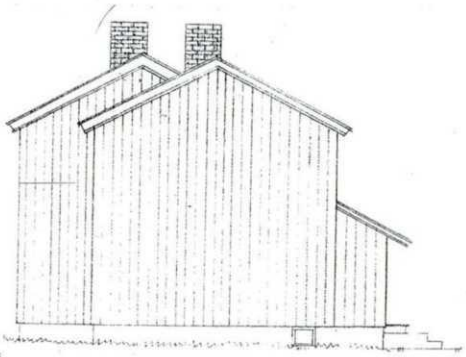
MOTTATT
26 MAI 2006



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT ØST.



FASADE GAV...

Eksisterende pr. i dag

MOTTATT
06 APR. 2006

BOLIGBYGGELAG – NESODDTANGEN

-20.

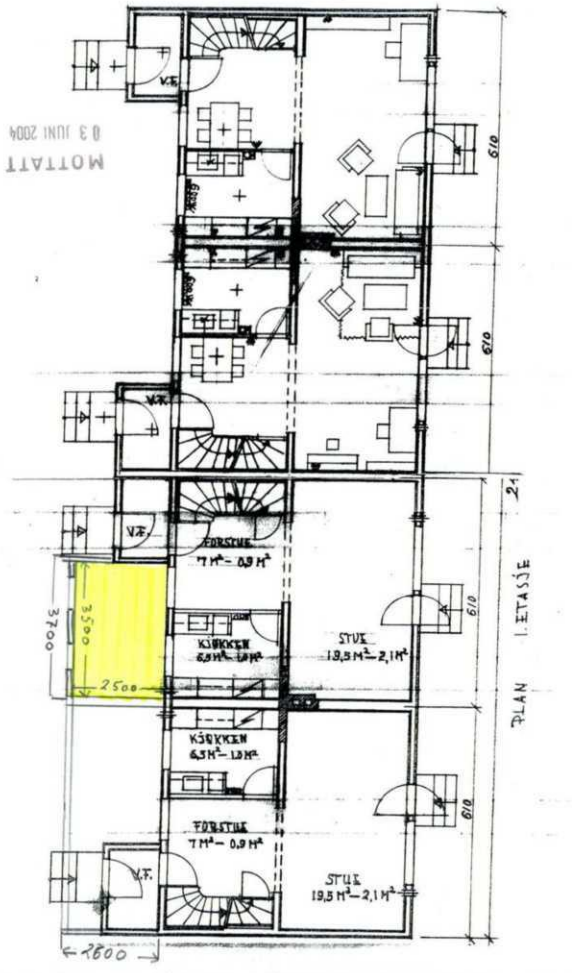
NESODDTANGEN 8 1-62

– AVTRAPPET

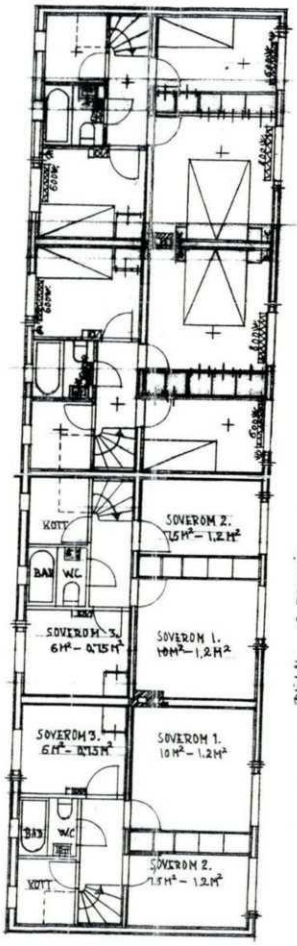
E.R.

KOTET:		
TEGN. NR	MÅL	BL. NR
	1:100	

MOTTATT
03 JUNI 2004

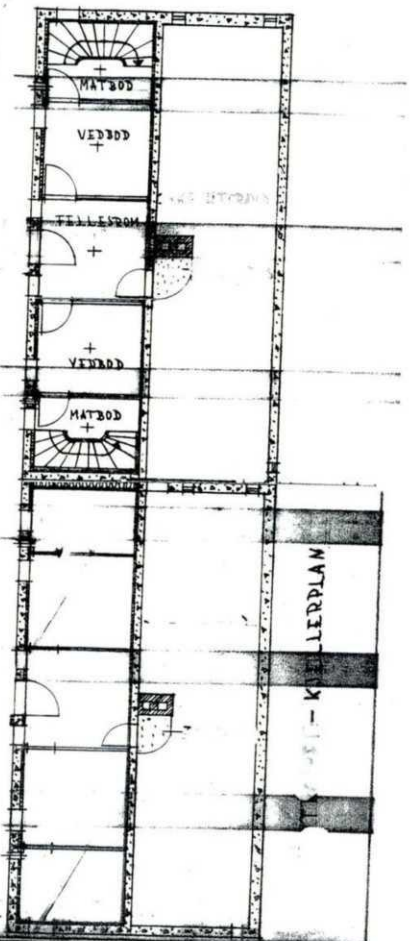


PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

3 0 N J H / 5069357 Geomatikk
4/214/00/03 09

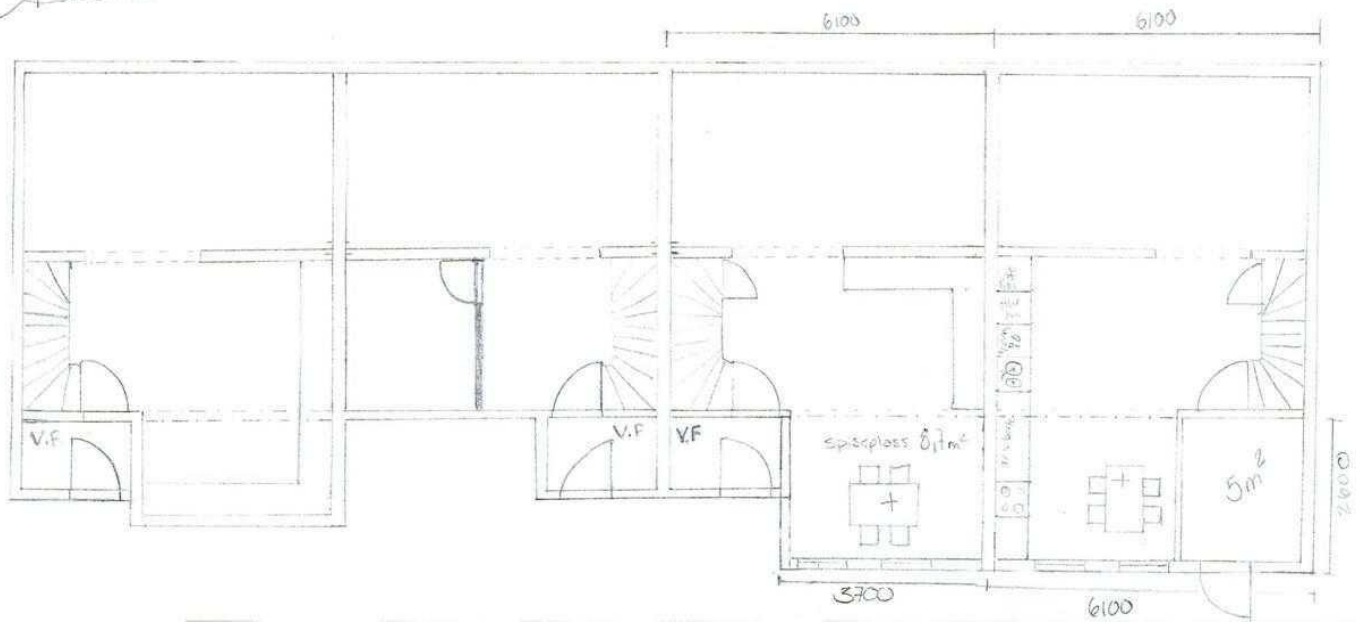


NESODDEN BOLIGBYGGELAG - NESODDTANGEN	
TYPE C-20.	NESODDTANGEN 7-11-62
PLANER.	RETTET:
	TEGN. NR. M 1 BL. NR.

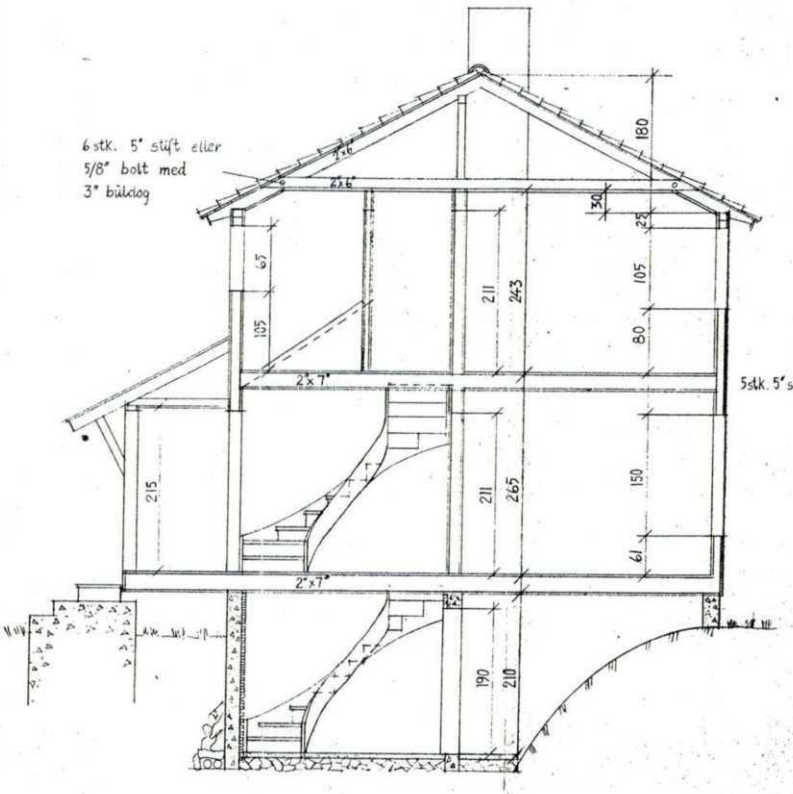


MOTTATT
03 JUNI 2004





MOTTATT
03 MAI 2004

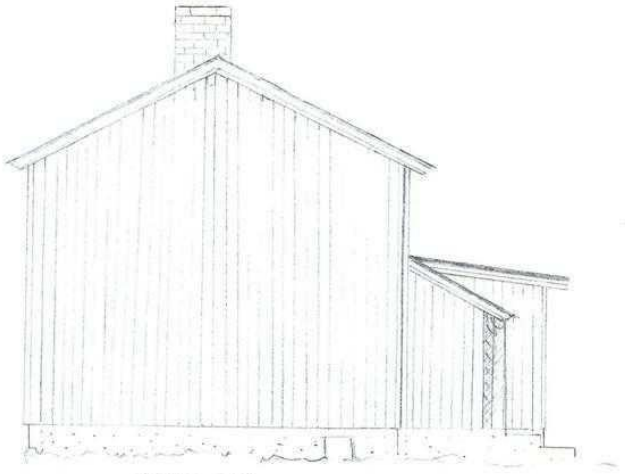


MOTTATT 03 2005

TYPE C-20 ETTER TEGNING AV NBBL

LEIEAREAL 74,4 m²

NESODDEN BOLIG BYGGELAG – NESODDTANGEN			
REKKEHUS, 80 m² pr. leilighet	NESODDTANGEN		
SNITT	RETTET:	14-8-62	
	TEGN. NR.	MÅL	BL. NR.
A/S BO-BYGG R.B.		1:50	

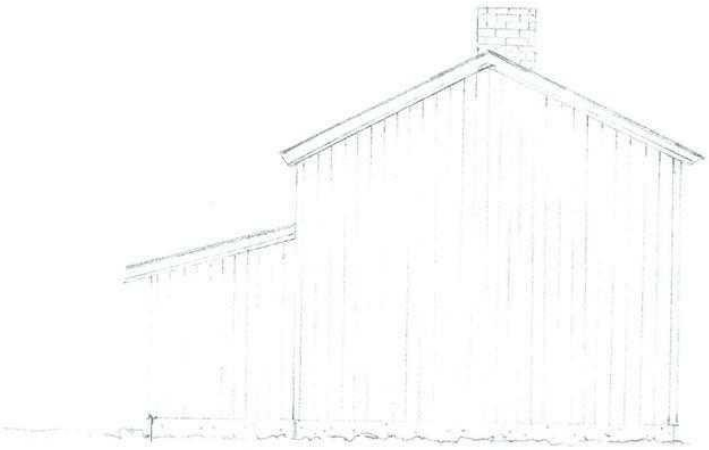


FASADE GAVL
SØR

MOTTATT
03 MAI 2004

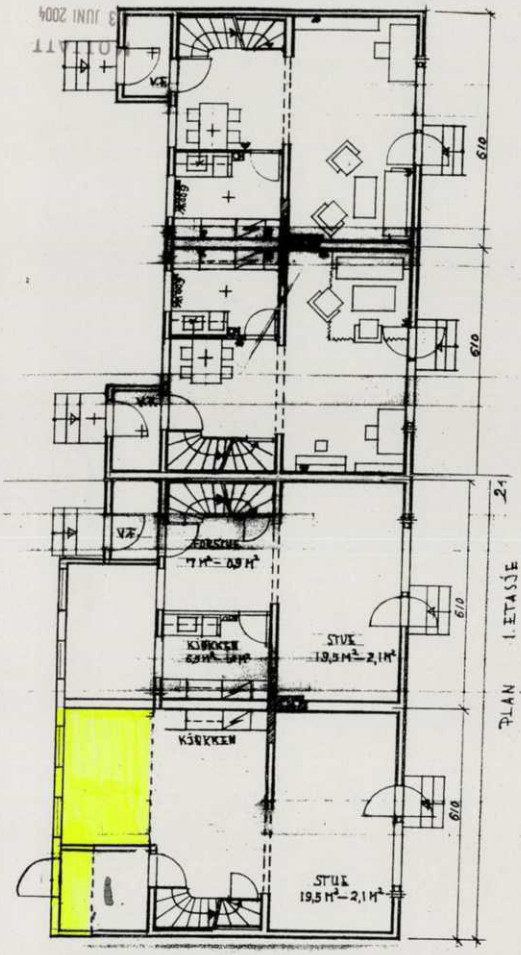
NESODDEN KOMMUNE - NESODDTANGEN
KLØVEVEIEN 2, NESODDTANGEN

M: 1:100

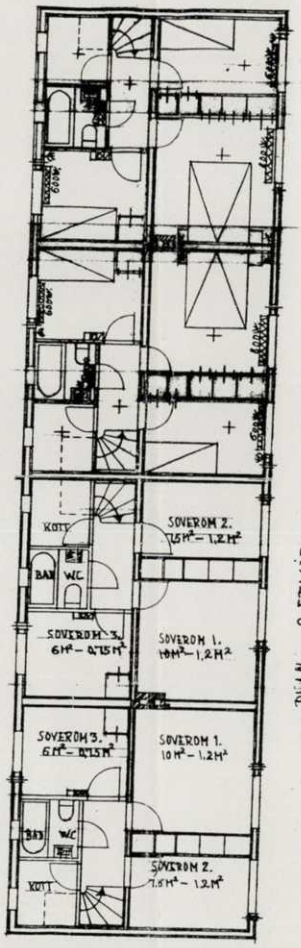


FASADE GAVL
NORD

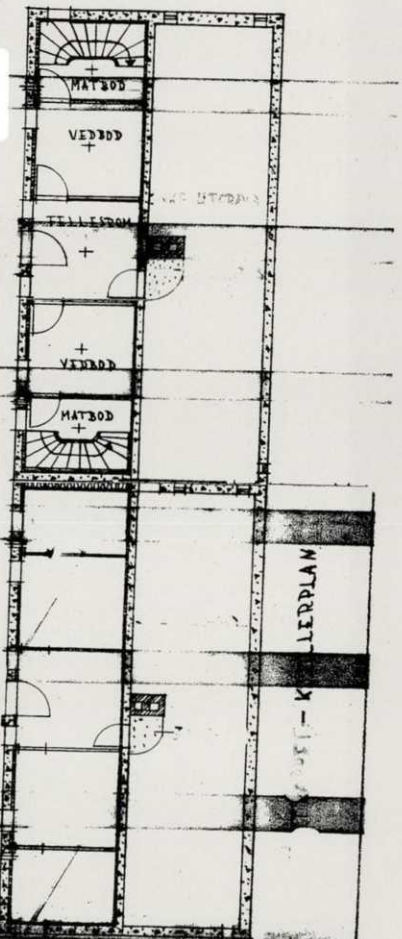
3 JUNI 2004



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



30NJN/5069363
Geomatikk
4/214/00/04 09

NESODDEN BOLIGBYGGELAG - NESODDTANGEN

TYPE C-20.

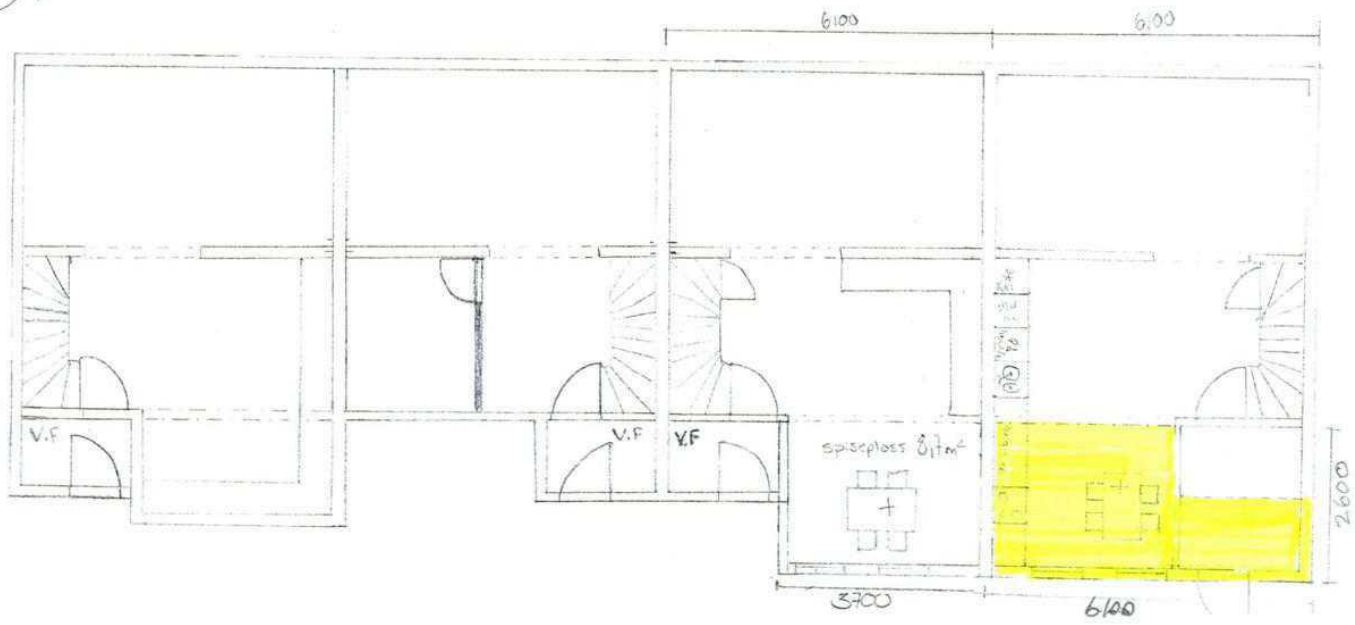
PLANER.

NESODDTANGEN 71-62

RETTET:

TEGN. NR. M 1:1

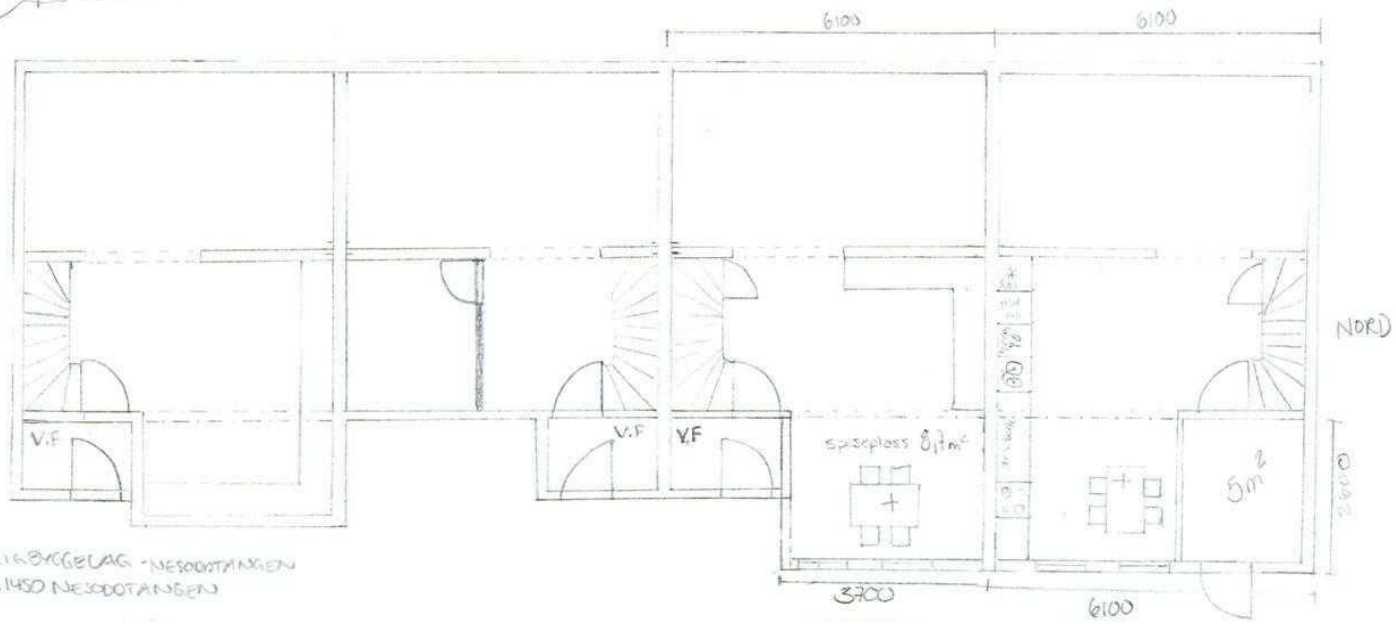




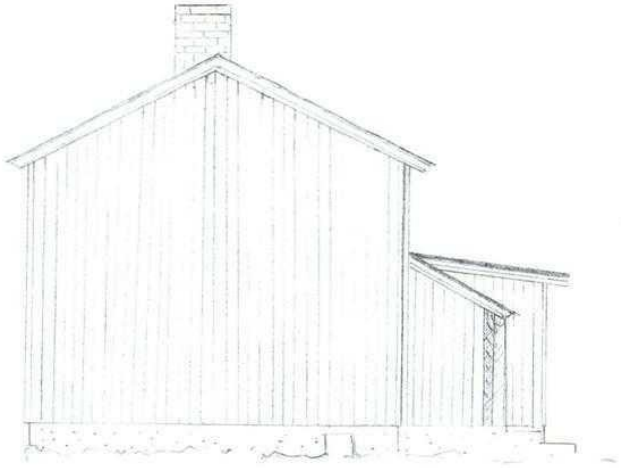
MOTTATT
03 JUIN 2004



MOTTATT
03 MAI 2004



NESODDEN BOLIGBYGGELAG - NESODDTANGEN
KLØRERVN. 2D, 1450 NESODDTANGEN
M 1:100

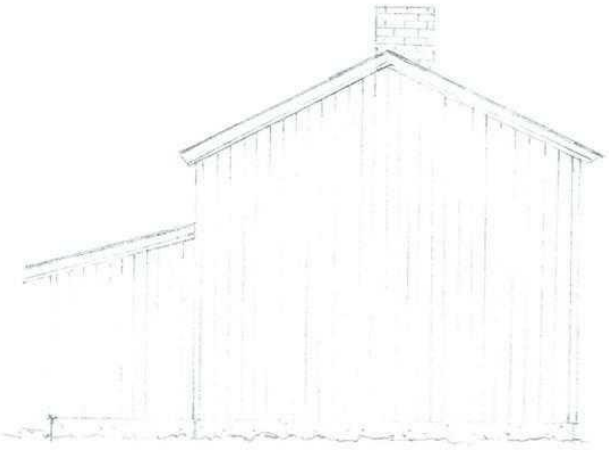


FASADE GAVL
SØR

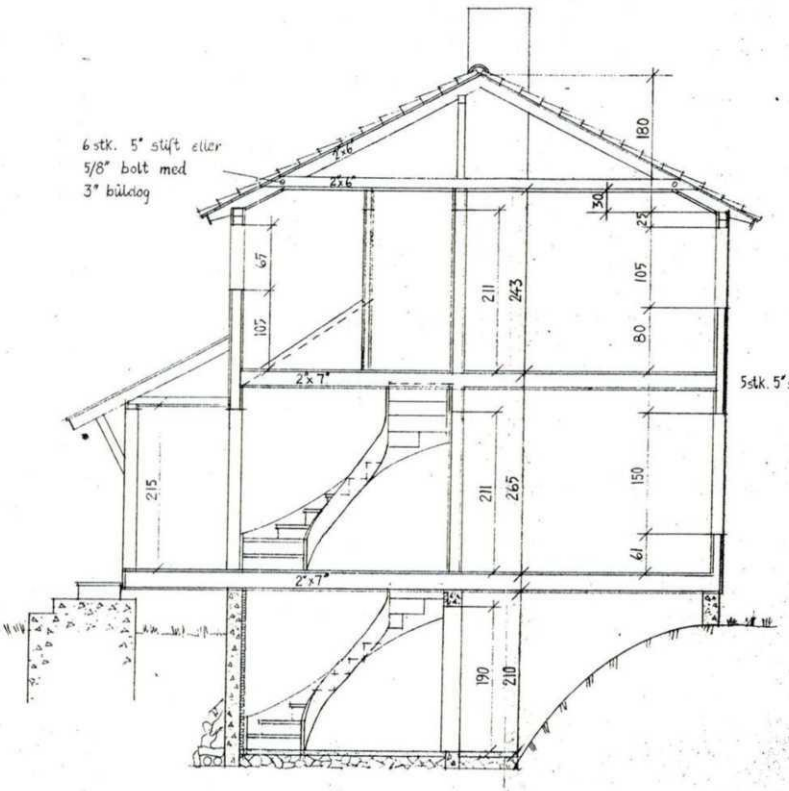
MOTTATT
03 MAI 2004

NEDBYGGET BOLIGFELT/LAG - NESBUDTANGEN
KLØVEVEIEN 2, 3050 NESBRUTANGEN

M = 1:100



FASADE GAVL
NORD



TYPE C-20 ETTER TEGNING AV NBBL

LEIEAREAL 74,4 m²

NESODDEN BOLIG BYGGELAG – NESODDTANGEN		
REKKEHUS, 80 m² pr. leilighet	NESODDTANGEN	
SNITT	RETTET:	14-8-62
	TEGN. NR.	MÅL 1:50 BL. NR.
A/S BO-BYGG R.B.		

Kløverveien 13A

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 21.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tangen Senter	5 min
Nesodden Kommunehus	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

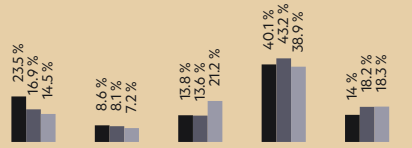
BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.3 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	9 min 0.7 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	5 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tangenåsen/Granholt	977	386
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

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
- Buss

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	4 min
Tangenåsen ungdomsskole	5 min
Energihuset Treningssenter	5 min

«Her er det fantastisk å bo. Nydelig utsikt. Ikke trafikkstøy. Hyggelige naboer. Trygt sted for barn og vokse opp.»

— Sitat fra en lokalkjent

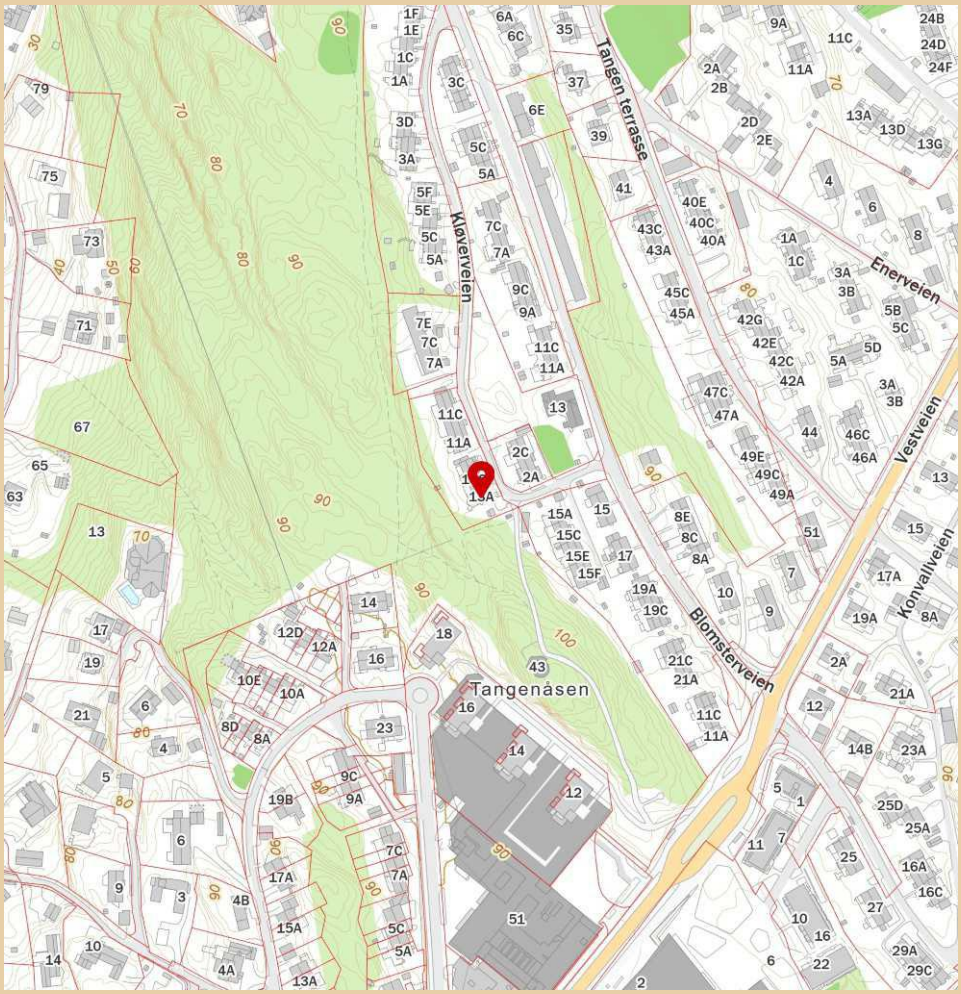
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Kløverveien 13A

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 21.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.3 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	9 min 0.7 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	5 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	5 min
Vitusapotek Nesodden	5 min
Nesodden Vinmonopol	5 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	4 min
Tangenåsen ungdomsskole	5 min
Energihuset Treningssenter	5 min

«Her er det fantastisk å bo. Nydelig utsikt. Ikke trafikkstøy. Hyggelige naboer. Trygt sted for barn og vokse opp.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

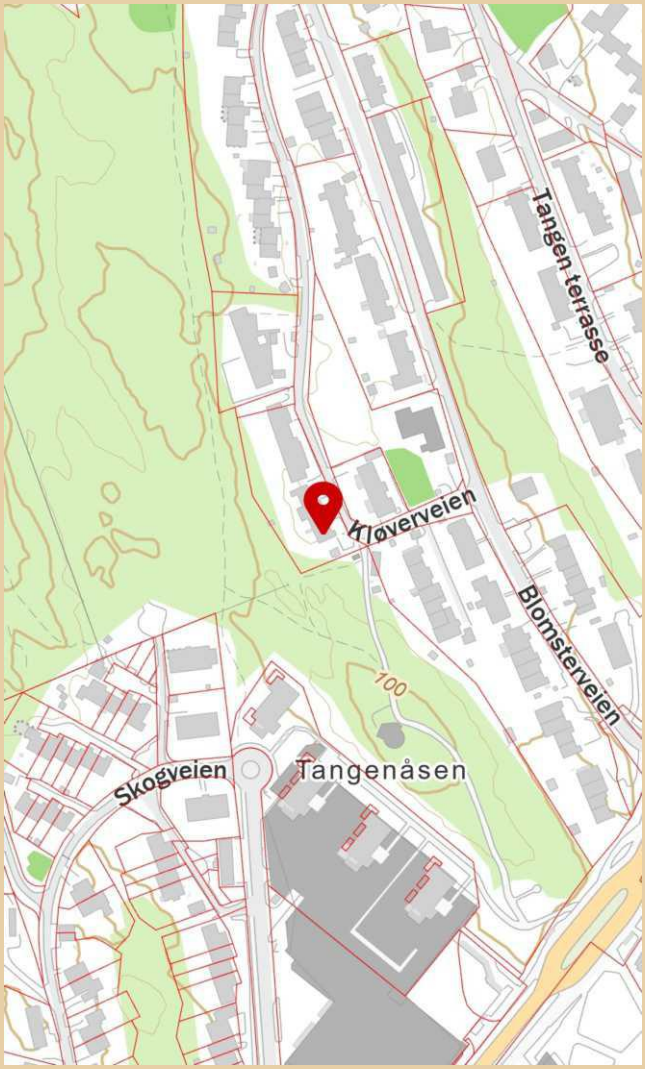
Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- 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

Kløverveien 13A

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 21.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.3 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	9 min 0.7 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	5 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	5 min
Vitusapotek Nesodden	5 min
Nesodden Vinmonopol	5 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	4 min
Tangenåsen ungdomsskole	5 min
Energihuset Treningssenter	5 min

«Her er det fantastisk å bo. Nydelig utsikt. Ikke trafikkstøy. Hyggelige naboer. Trygt sted for barn og vokse opp.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

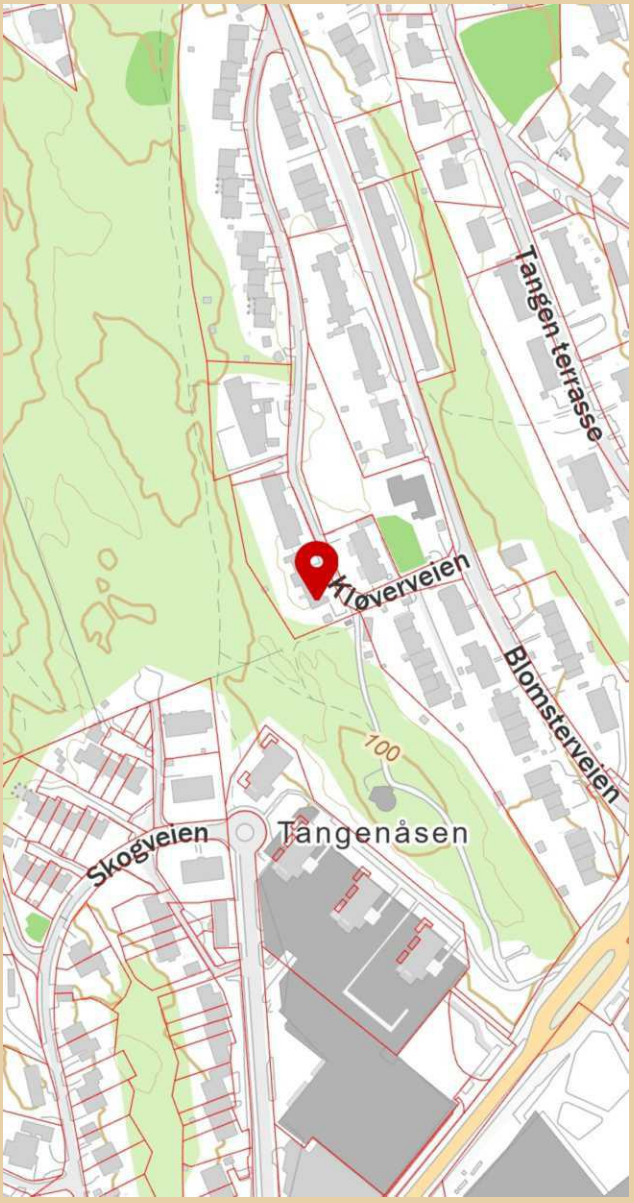
Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- 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

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:
Kløverveien 13A, 1450 Nesoddtangen
Gnr. 4, Bnr. 214, andelsnr. 5 i TANGEN 2 BORETTSLAG, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260132

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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