PRIVATMEGLEREN
PARK

RICHARD BACHES VEI 6G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Richard Baches vei 6G, 1452 NESODDTANGEN
NESODDEN kommune
gnr. 1, bnr. 959, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3828 **Referansenummer:** VN1436

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Thor Vegard Bjørnerud PM Park

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.

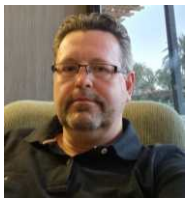
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne leilighetsbygg med felles parkeringsgarasje og heis, oppført i stål og betongkonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med liggende trebord.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Moderne kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Alle innvendige bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Normal bruksslitasje alder i betraktning.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Balkong ca 12m2 i stål og betongkonstruksjon mot sydøst. Dekke i betong og rekkverk i stål/glass. Det er bod på ca 1m2 på balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett i alle oppholdsrom, flis på bad.
Vegger: malte plater, flis på bad.
Himling: malte plater.
mindre sår/merker på overflater
Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk til balansert ventilasjon, tilluft via dør til badet
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøl/fryseskap, integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn. vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.
Det er ventilator med spjeld integrert i enheten for balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skap på vegg og i tak på bad.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon. Enheten er plassert på vegg på kjøkken og har integrert kjøkkenhette.
Husk årlig filterbytte.
Sentral oppvarming med vannbåren gulvvarme og tappevann
Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Det er vannbåren gulvvarme. I følge kursoversikt er det 5 kurser som dekker alle rom unntatt bad.
Koblingsskap på vegg på bad.
Eier opplyser at det ble byttet en regulator i 2025 og i 2026
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Det er ikke påvist faktorer som kan ha negativ påvirkning på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

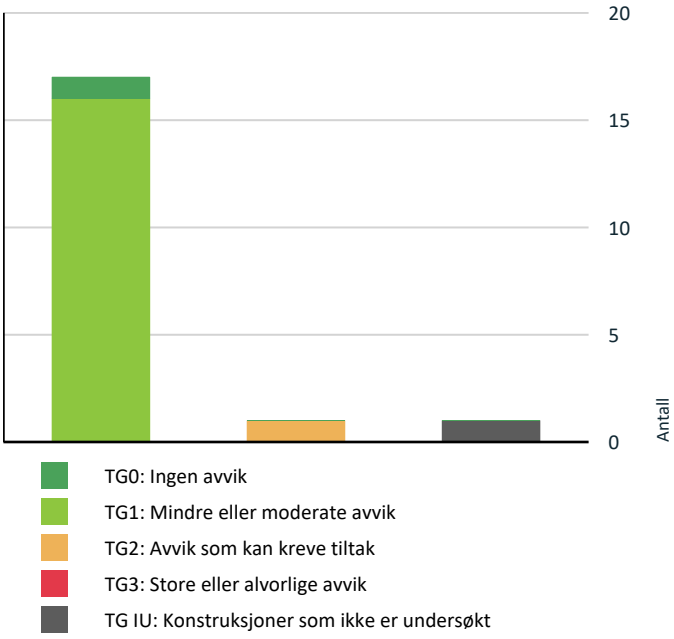
Boligbygg med flere boenheter

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

Bod på balkong kan være bygget noe annerledes enn på tegning, boden er ikke del av seksjonen. Endringen kan være søknadspliktig og gjelder hele bygget.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Avvik fra godkjente tegninger kan medføre ekstra kostnader til søknad eller ombygging.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mindre sår og riper på gulv. Eier har utbedret hakk/gliper etter befaring. Utbedring er ikke inspisert av takstmann.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Ferdigattest gitt i 2022

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

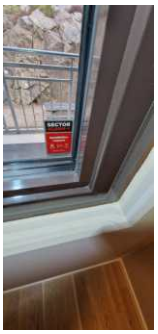
TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ca 12m2 i stål og betongkonstruksjon mot sydøst. Dekke i betong og rekkverk i stål/glass. Det er bod på ca 1m2 på balkongen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett i alle oppholdsrom, flis på bad.
Vegger: malte plater, flis på bad.
Himling: malte plater.
mindre sår/merker på overflater

TG 2 Overflater - mindre avvik

Beskrivelse

Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre sår og riper på gulv. Eier har utbedret hakk/gliper etter befaring. Utbedring er ikke inspisert av takstmann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik er kosmetisk og vurderes å ha liten konsekvens.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



2.ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

2.ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Tilstandsrapport



2.ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til balansert ventilasjon, tilluft via dør til badet

2.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

2.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøl/fryseskap, integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn. vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

Tilstandsrapport

2.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med spjeld integrert i enheten for balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skap på vegg og i tak på bad.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Enheten er plassert på vegg på kjøkken og har integrert kjøkkenhette.
Husk årlig filterbytte.

Tilstandsrapport



TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentral oppvarming med vannbåren gulvvarme og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme. I følge kursoversikt er det 5 kurser som dekker alle rom unntatt bad.
Koblingsskap på vegg på bad.
Eier opplyser at det ble byttet en regulator i 2025 og i 2026



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.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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.
2017

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
Nei

Generell kommentar

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

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 ikke påvist faktorer som kan ha negativ påvirkning på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

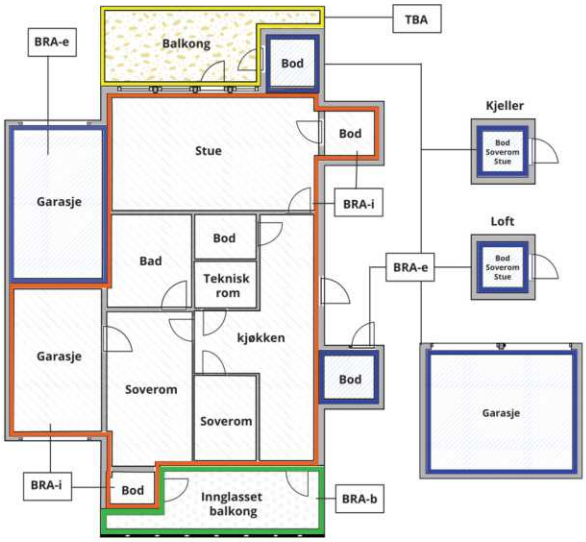
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etg	54	1		55	12
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**6**			**12**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etg	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Bod (på balkong)	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Dette gjelder også bod på balkong da den ikke er del av seksjonen i følge seksjoneringstegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod på balkong kan være bygget noe annerledes enn på tegning, boden er ikke del av seksjonen. Endringen kan være søknadspliktig og gjelder hele bygget.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Avvik fra godkjente tegninger kan medføre ekstra kostnader til søknad eller ombygging.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre rørleggerarbeider

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Eirik Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	959		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Richard Baches vei 6G

Hjemmelshaver

Haaland Anne Helene, Teller Finn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget populært boligområde på Varden bestående av blokkbebyggelse. Fra boligen er det kort vei til kollektiv transport, matbutikker og skoler i alle klassetrinn. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet. Enkel tilgang til hele Nesoddmarka med mange flotte turmuligheter. Kyststien strekker seg langs hele kysten på Nesoddlandet. Følg kyststien fra Vardeveien ned i lia, videre langs Strandpromenaden og hele veien til Nesoddtangen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta Fv156 til Richard Baches vei i Nesodden. Sving til høyre og inn på Richard Baches vei.

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
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/

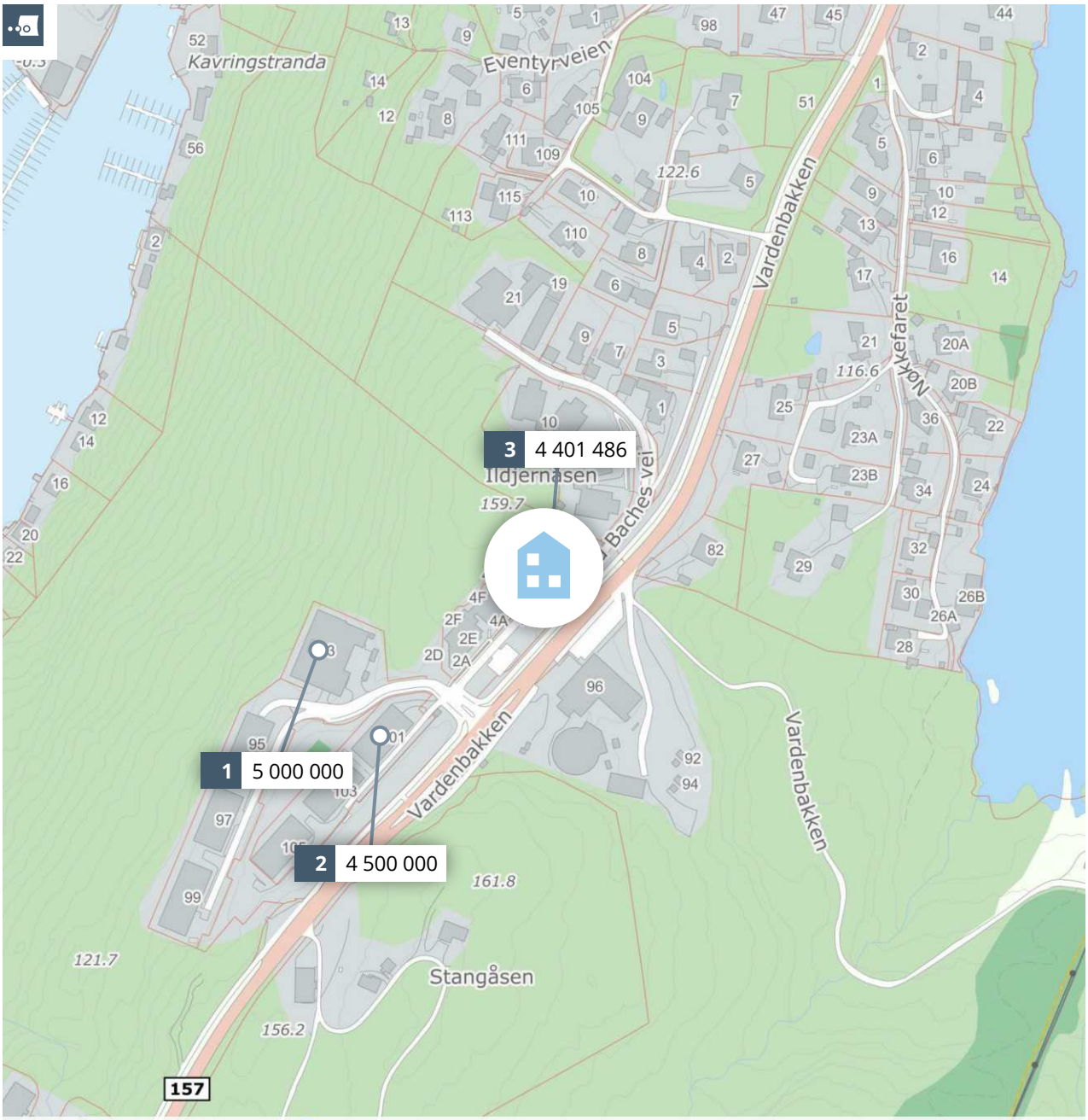
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VN1436

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

RICHARD BACHES VEI 6 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 24.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Richard Baches vei 6 G, 1452 NESODDTANGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 1 BNR 959 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS SJØSTRAND

Verdivurdert til

4 400 000

666	4 400 666	81 481
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 118
Formue	7 879
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vardenbakken 93 57 m² 2016 2. etg 1 sov	26.06.2024	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**87 719**
2 Vardenbakken 101 58 m² 2017 1. etg 1 sov	14.07.2025	4 590 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**77 586**
3 Richard Baches vei 6 B 54 m² 2017 1. etg 2 sov	02.02.2026	4 500 000	**4 400 000**	1 486	4 401 486	**81 509**

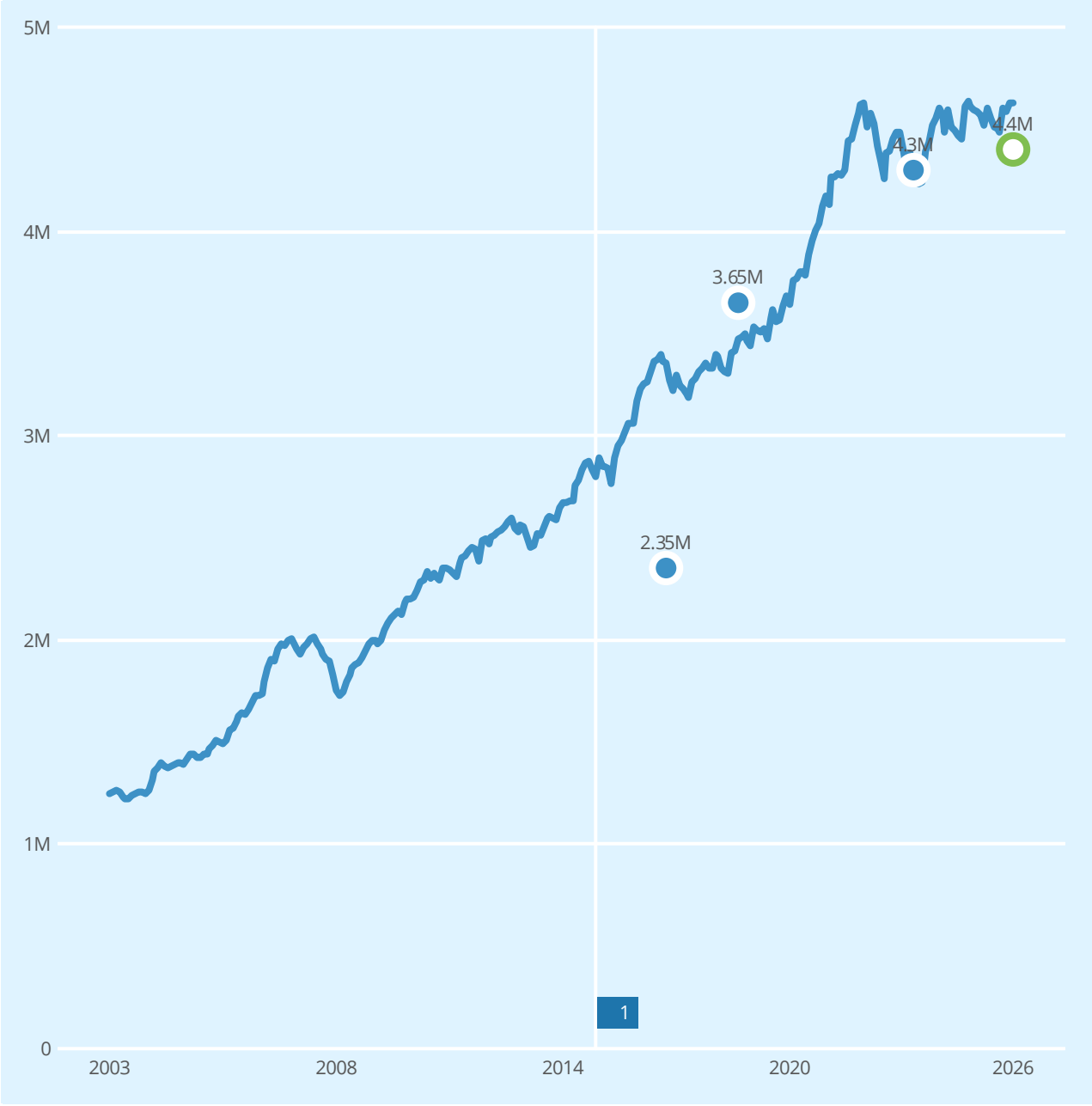
På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri kan fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål angående vurderingen, vennligst ta kontakt med 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.09.2023		21.09.2023	-	4 300 000	-	4 300 000
01.03.2019	11.03.2019	06.05.2019	3 500 000	3 650 000	0	3 650 000
15.05.2017		15.05.2017	-	2 350 000	-	2 350 000

Leiligheter til salgs i SJØSTRAND grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

9.4M
9.1M
8 867 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i SJØSTRAND grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

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

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 481 Richard Baches vei 6 G
Totalpris 4 400 000
80 223 SJØSTRAND grunnkrets i snitt siste 12 mnd

71 249 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260162

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Helene Haaland	Finn Teller

Gateadresse
Richard Baches vei 6G

Poststed	Postnr
NESODDTANGEN	1452

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Document reference: 6260162

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Delaminering av parkett-lameller i et mindre område ved baderomsdør. Dette er reparert med vannfast konstruksjonslim, samt skifte til mer robust dørterskel-beslag. Ingen antydning til fukt før reparasjon.

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: Vedlikehold av system for vannbåren varme. Utskifting av termostater og aktuatorer

Arbeid utført av: Ski VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke montert ladeboks i dag, men garasjeanlegget har infrastruktur for Easee ladebokser, inkludert lastfordelingssystem. Systemet administreres av firmaet Elaway. Ladeboks kan kjøpes eller leies fra dette firmaet.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260162

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling foretatt med måler fra AIRTHINGS.

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: 39

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260162

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: 6260162

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Helene Haaland	bf1d2a908ad000b81a162cb06c8fa75f78609a13	20.04.2026 07:51:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Teller	e26eff3170473257e236119b354379e05d04283e	20.04.2026 06:39:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260162

→ 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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 959, snr. 28 i Nesodden
Adresse: Richard Baches vei 6G, 1452 NESODDTANGEN
Onr. 6260162

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.118,-

Felleskostnader inkluderer Bredbånd/kabelTV, forsikring, garasje, oppvarm/varmtvann, ferr.forsel/adm/styrehonorar, vedl.h. fellesarr.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 20/4-26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 918958177 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 666 pr 31/12-25
Långiver / lånenr. DnB
Lånets totale saldo 29.574 pr 31/12-25
Lånetype Annuitetslån Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats 9,2 % pr 31/12-25
Dato siste termin Des-26

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 7.879 pr 31/12-25
Total formue kr. 349.717 pr 31/12-25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke som vi kjenner til

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke som vi kjenner til

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5000,- inkl. mva
Innhenting av opplysninger	Kr	4.500,- inkl. mva
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		7056.05.36451

Styreleder i sameiet

Navn:	Tove Tokle
Adresse:	Richard Bachkes vei 6 L
Telefon:	908 51 859
Fax:	
E-post:	tokle.tove@gmail.com

Send svar til: thorvegard.bjomerud@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 21/4-26 / Nesodden

Camilla Knapp

Forretningsførers stempel/underskrift

Falkenberg Regnskapsbyrå AS
--- Autorisert regnskapsførerselskap ---
Hagelundveien 2 - 1459 Nesodden
Telefon: 66965300

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Tirsdag 20.mai 2025 kl 1815
Sted: Tyristua (Jegerhytta)
ble det avholdt ordinært sameiermøte i Sameiet Varden Terrasse

1 KONSTITUERING

a) Valg av møteleder: Tove Tokle

b) Godkjenning av innkalling: Innkallingen ble godkjent.

c) Opptak av navnefortegnelse: Det var 14 stemmeberettigede, herav 2 med fullmakt

d) Valg av referent og to personer til å undertegne protokollen
Som referent ble valgt: Camilla Knoph
Valgt til å undertegne protokollen ble: Bjørg Svanstrøm og Inger-Lise Feaver

e) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
Møtet er lovlig kalt inn.

2 STYRETS ÅRSBERETNING

Styreleder gjennomgikk årsberetningen, som oppsummerer styrets arbeid i perioden.
Vedtak: Årsberetningen ble godkjent.

3 SAMEIETS ØKONOMI

Regnskapsfører gjennomgikk regnskapet for 2024, og budsjettet for 2025.
Vedtak: Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025 ble godkjent.

4 **INNMELDTE SAKER**

a)- f) <u>Infosaker fra styret</u>
Styreleder informerte, og svarte på spørsmål om sakene.

4 g) – h) <u>Innspill/saker fra beboere</u>

g) <u>Ny søppelsorteringsløsning</u>
Det er foreslått å bestille store skilt til nye avfallscontainere som kommer neste år, på bakgrunn av at det allerede er mangelfull sortering. Det kom innspill på at det neppe ville hjelpe, og at det kanskje ikke er mulig å sette skilt på de nye containerne. Avventer derfor og ser hvordan den nye løsningen blir.

h) Innspill om uteområdet

Inger-Lise redegjorde for sine innspill vedr uteområder og fasader/verandaer:

- Det bør lages retningslinjer for dekor og solskjerming på verandaene. Inger-Lise og Marit lager et forslag til endring av vedtekter/husordensregler, som tas opp på neste årsmøte.
- Beplantning foran RB6 – det gjenstår fortsatt beplantning langs mur foran verandaer i første etasje.
- Ønske om å flytte benk og bord fra RB4 til RB6. Disse ble innkjøpt for plassering i passasjen mellom RB2-4 for det formål å bl.a. myke opp mellom de høye veggene, og styret mener de passer best der de står, og skal ikke flyttes. Også vanskelig pga tyngde.
- Flytting av blomsterkasser fra ute på plassen til mellom leilighetene i 1. etasje. Blomsterkassene er innkjøpt for å forskjønne den store åpne plassen. Styret foreslår at beboerne i 1.etasje heller anskaffer egne kasser, slik at alle har glede av de felles kassene ute på plassen.
- Utvendige trapper; dette er en sak styret jobber med.
- Beplantning; dette koster mye både av penger og arbeidsinnsats. Må tas litt etter hvert, prøver å fullføre neste år.

5 VALG AV NYTT STYRE

Styreleder Tove Tokle og styremedlem Trygve Arlind sto på valg. Valgkomitéen har snakket med det sittende styre, og innstiller på gjenvalg av både styreleder, styremedlem og varamedlemmer.

Det nye styret er da fortsatt som følger:

Leder:	Tove Tokle, valgt for 1 år
Medlem:	Trygve Arlind, valgt for 2 år
Medlem:	Kirsti Moe Iverslien, (ikke på valg) gjenstår 1 år
Varamedlem:	Robert Andrew, valgt for 1 år
Varamedlem:	Berit Krogh, valgt for 1 år

Valgkomité: Gunnar Iverslien og Trygve Heide, valgt for 1 år

Bjørg Svanstrøm	Inger-Lise Feaver	Camilla Knoph
(sign.)	(sign.)	Protokollfører
		(sign.)

Husordensregler
for sameiet Varden Terrasse

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.11.2018.
Revidert årsmøte 17.06.2020

1. Formål og omfang

Et boligsameie utgjør et fellesskap som sameierne hver for seg og sammen har ansvaret for. Ordensreglene er bestemt av årsmøtet og etablert for å skape og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. 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 sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Vær oppmerksom på at for eksempel høy musikk / lyd fra høyttaleranlegg lett vil forplante seg gjennom vegger og strukturer i boligbygg og bli en belastning for de som ufrivillig påvirkes.
Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 08:00–20:00.

Rømningstrapp skal kun brukes i nødstilfeller og ikke til vanlig ferdsel.

Utelys på terrassen skal være av type varmhvite farge og skal ikke blinke eller ta stort blikkfang slik at det virker forstyrrende på naboer.

2.1. Bruk av takterrasse RB4:

Takterrassen kan benyttes av alle beboere i sameiet, også med gjester.

Takterrassen skal være åpen for alle, dvs. det er ikke anledning til å reservere terrassen for spesielle anledninger, eller holde terrassen lukket for andre beboere.

Som for sameiet for øvrig gjelder at det skal være ro mellom klokken 23:00 – 07:00. Av hensyn til nærliggende boenheter og soverom tillates ikke opphold på terrassen på kveldstid etter klokken 23:00.

Angående grilling se pkt. 3.1.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Sameier har plikt til å sette seg inn i FDV utarbeidet for sameiet og følge de retningslinjer som er anført for vedlikehold og bruk av boenheten. Kostnader som påføres sameiet og som skyldes unnlatelser eller selvforskyldte hendelser i egen boenhet skal dekkes av sameier.

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.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- At ventilasjonssystemet i boligen er i anbefalt bruksfunksjon i samsvar med bruksanvisning.
- At teppebanking og lignende fra balkong ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller uvedkommende ting.
- Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra boligens tilhørende uteområde ved behov.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eieren skal søke styret / sameiermøte om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, parabolantenne, levegger, eller lignende.
- Ethvert tiltak på sameiets grunn eller bygning som iverksettes av sameier (tiltakshaver), er på sameiers ansvar. Skade som oppstår som følge av tiltaket skal erstattes av tiltakshaver.

3.1 Grilling utendørs på balkong og på felles takterrasse.

Ved grilling skal kun benyttes gass eller elektrisk grill.
Kullgrill, inklusive engangsgrill skal ikke benyttes på grunn av brannrisiko eller andre ulemper.
Ved all grilling skal utvises hensyn til andre beboere.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom.
Det er ikke lov å røyke i fellesrom som i heis, ganger og i garasjeområdet / boder.
Søppelrom i RB4 og RB6 er beregnet for restavfall, papir, og elektriske smådeler som anvist. For alt annet søppel henvises til miljøstasjoner.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Vær oppmerksom på at svalganger og gangveier også er rømningsveier. Det må derfor tas hensyn til at framkomstmuligheten ikke hindres.
Fellesdører til garasjeanlegg og boder skal alltid være låst. Husk å slukke lyset etter bruk i fellesområder utstyrt med lysbryter, (kjellerboder, i søppelrom og i teknisk rom RB4.)
Til oppvarming av fellesområder som trappehus og søppelrom benyttes panelovner med termostat. For økonomisering av driften i sameiet oppfordres sameierne til å begrense temperaturinnstilling til max. 10 C i den kalde årstiden. Ellers i året bør varmen være avslått.

5. Parkeringsanlegg.

I innendørs parkeringsanlegg er det 1 merket parkeringsplass pr. boenhet. I tillegg er det i RB4 garasjeanlegg 5 gjesteparkeringsplasser og 1 handicap plass for besøkende.
For garasjeanlegg i RB4 og RB6 gjelder:
Garasjeplassene skal kun benyttes til kjøretøy og relatert utstyr, eventuelt varehenger.
Garasjeområdet skal ikke benyttes som lagerplass for brannfarlige væsker eller gassbeholdere, møbler, etc.
Videre regler for bruk av garasjeområdet:
- Bilreparasjoner: Arbeid som kan medføre søl av olje,- eller drivstoff, eller som på annen måte er til hinder for vanlig bruk er ikke tillatt.
- Tomgangskjøring: Ikke tillatt.
- Bilvask med slange: Ikke tillatt.

- Leie av ekstra garasjeplass i garasjeanlegget:
- Sameiet disponerer 5 plasser avsatt til gjesteparkering. Styret kan disponere disse plasser for fremleie til beboere ved behov. Leiepris fastsettes av styret.

- Sameier kan leie ut sin faste parkeringsplass hvis ønskelig til sameiere eller personer med bostedsadresse i sameiet.
- Bruk av strøm fra garasjeplass: Hver garasjeplass i RB4 og RB6 er utstyrt med 1 stikkontakt beregnet for sporadisk lavforbruk.
- Lading av plug-in hybrid og elbil: Felles standard stikkontakt skal ikke brukes. Spesielt elektrisk opplegg kreves. Dette skal avtales og godkjennes av sameiets styre.

5.1 Parkeringsanlegg ute.
Foran RB 2/4 er det anlagt en kommunal parkeringsplass for 8 biler. Denne plassen er avsatt som gjesteparkering for besøkende i Varden Terrasse Sameie og Vardentoppen Sameie. Annen parkering er ikke tillatt.

6. Dyrehold.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1.Det forutsettes at eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. opp skraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grønt anlegg med videre.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7. Brannvern.
7.1. Branninstruks.
Det henvises til branninstruks for Sameiet Varden Terrasse.

7.2. Brannsikring.
Det er montert multikriterie detektorer (røyk / varme) i alle leilighetene og i garasjeanlegg. I fellesanlegg er det montert optiske røykdetektorer.
I alle leiligheter og fellesarealer sitter det sirene i detektoren. Alle detektorer er tilkoplet sentral strømkrets. (Ikke batteribytte.)
Detektorer skal ikke tas ned eller tildekkes.

7.3. Brannslukking.
Alle boenheter i innvendige rom er utstyrt med vanntåkeanlegg.
Utvendig balkong og svalgang tilhørende boenhet, samt fellesanlegg er utstyrt med sprinkleranlegg.
Alle boenheter skal være utstyrt med 1 stk. pulverapparat 6kg.
Alarmanlegget er koblet til lokalt brannvesen.

8. Brudd på ordensreglene.
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Ref. vedtekter § 6.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSAMEIET Varden terrasse

Versjon av 20.06.2016, fastsatt i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Reviderte vedtekter, godkjent på konstituerende sameiemøte 25.04.2017, ordinært sameiemøte 25.04.2019, ordinært sameiemøte 02.06.2021 og ordinært sameiemøte 23.05.2022.

§ 1. SAMEIET VARDEN TERRASSE.

Sameiets navn er Varden terrasse med adresse Richard Baches vei 2A-I, 4A-L, 6A-O, 1452 Nesoddtangen.

§ 2. EIENDOMMEN – FORMÅL.

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter gnr 1 bnr 959 på Nesodden med påstående bygninger.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 3. ORGANISERING AV SAMEIET.

Sameiet består av 36 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens bruksareal, BRA (eksklusive tilleggsdeler, boder, garasjeanlegg, terrasser og balkonger).
Brøken blir da hhv. BRA m2/2396 m2. F. eks: 60/2396
De delene av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhets hoveddel, grunn eller tilleggsareal, er fellesareal. Denne inndelingen fremgår av sameiets vedtekter m/vedlegg.

§ 4. RETTSLIG RÅDERETT.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner og disse vedtekter. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr Eierseksjonsloven §25.
Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører. Sameier som leier ut sin leilighet, er ansvarlig for å informere styret om hvem som er leietaker. Sameier er også ansvarlig for å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 5. RETT TIL BRUK.

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon, og har enerett til bruk av bruksenheten som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(ene) består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Alle sameiere har eksklusiv bruksrett til en merket parkeringsplass i sameiets fellesareal i garasjekjeller, i medhold av Eierseksjonsloven § 19, femte ledd. Det er avsatt en parkeringsplass for handicap parkering ved siden av heis. Bruksretten til handicap parkering håndheves av det til enhver tid sittende styre. De to innerste parkeringsplassene i anlegget til RB 2 og 4 gjøres om til sykkelparkering og for oppbevaring av felles hageredskap. De resterende fem gjesteplassene forvaltes av styret. Rettighetshaverne til parkeringsarealet innbetaler et a konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsarealet, jf. § 8. Beløpets størrelse fastsettes av styret. Regler for bruk av garasjeplassene fremgår av vedtatte husordensregler.

Det er ikke tillatt å benytte strømuttak av typen schuko-kontakt i garasjeanlegget til lading av elbil eller hybridbil. Hver sameier som ønsker å lade bil må selv bekoste lade-boks med integrert lastefordelingssystem. Lade-boks må være etter modell og leverandør som styret har godkjent. Hver sameier plikter således å bruke den tilbyder av tjeneste for drift av ladebokser som styret har godkjent etter tilbyders avtalebetingelser. Det tillates ikke at sameiere etablerer eget frittstående anlegg utenfor lastefordelingssystemet. Anlegg etablert før 31.12.20 har tillatelse til å bli stående.

For de sameiere som har utgang til uteplass på bakkeplan, kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene, og om vilkårene for slik enerett i medhold av Eierseksjonsloven § 19, femte ledd.
Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonsloven §13 annet ledd.

BRA m2	Antall	BRAm2	Antall
91 RB 2	2	76 RB 4	9
86 RB 2	1	68 RB 4	3
60 RB 2	2	54 RB 6	12
76 RB 2	4	56 RB6	3

Sum antall 36
Samlet areal 2396m2

§ 6. HUSORDENSREGLER.
Sameiemøtet 18.11.2018 har med alminnelig flertall fastsatt husordensregler for eiendommen.
Se eget skriv om dette.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.
Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8. FELLESKOSTNADER.
Når ikke annet fremgår av disse vedtektene eller av lov om eierseksjoner, skal kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Alle kostnader til vedlikehold av bygningsmessige konstruksjoner, tak, etc, fordeles etter sameiebrøken.
Kostnader forbundet med ordinært kabel-tv abonnement og internett fordeles mellom seksjonene med lik andel pr seksjon. Ekstra abonnement utover dette betales av den enkelte sameier.
Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) fordeles etter sameiebrøken.
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, styrehonorar, vask/renhold av fellesarealer evt vaktmestertjenester, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.
På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hver måned. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

§ 9. BETALING AV FELLESKOSTNADER.

Sameierne skal innbetalte forskuddsvis den 20. i hver måned et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede a' konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales. men skal hensynstas ved fastsettelse av a' konto beløpet for neste periode.

§ 10. VEDLIKEHOLD.

§ 10.1 *Sameiers ansvar*

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider.
Dette kan f.eks være oppstaking av tette sluk og rør inne i leiligheten.
Sameieren plikter også å holde leiligheten fri for skadedyr. Ved mistanke om dette skal styret umiddelbart informeres skriftlig.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade påført ved f.eks innbrudd eller uvær.

Sameier har plikt til å sette seg inn i FDV som utbygger, Funksjonell AS har utarbeidet for Sameiet, og følge de retningslinjer som er anført for vedlikehold og bruk av boenheten.
Sameiers ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet omfatter også:

- Elektrisk ledningsnett og installasjoner til og med sikringsskap.
- Røropplegg for vann og avløp frem til forgreningspunkt på felles rørnett.
- Ventilasjonsanlegg frem til forgreningspunkt på felles rørnett.
- Balkongområde tilgjengelig fra innvendig side, inklusive elementer montert i rekkverk. Dette inkluderer også bytte av lyspære(r) i nevnte område.
- Ytterdør til egen seksjon
- Balkongdør
- Vinduer
- Fjerning av snø fra egen balkong / terrasse.

§ 10.2 *Sameiets felles ansvar*

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trapper og felles inngangsdører er sameiets ansvar. Vedlikehold av parkeringsplassene omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Sameiets ansvar for vedlikehold:
Bygninger, inklusive fellesområder:

- Alt annet vedlikehold som ikke er sameierens ansvar

Felles installasjoner:

- Elektrisk opplegg, alt felles og frem til sameierens sikrings boks. Dette inkluderer også utelys ved inngangsdør, og utelys i fellesområder.
- Varmeanlegg, tekniske installasjoner og røropplegg frem til den enkelte leilighet.
- Heiser
- Garasjeporter
- Ventilasjonsanlegg, felles del av installasjoner og røropplegg.
- Brannsikring
- Grøntanlegg/beplantning

§ 11. ANDRE BESTEMMELSER.

Gjerder og hekker inne på sameiet og på seksjoners tilleggsareal er satt til maks 90 cm høyde. Endring kan vedtas på ordinært sameiemøte. Gjerder, hekker mot sameiets ytre naboer/vei bestemmes på sameiemøte.

Utvendige lamper, parabol etc. til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for sameiet vedtatt av sameiemøtet. Sameiemøtet kan gi styret fullmakt til å utforme en slik samlet plan.

§ 12. UTBEDRINGSANSVAR OG ERSTATNING.
Fører en sameiers/leietakers mislighold til skade på sameiets eiendom, eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgifter til utført arbeid vil bli krevd dekket av sameier som har påført skaden.
Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine plikter ihht Borettslagsloven §5-18

§ l3. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE.
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,
kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene «tvangsfullbyrdelsesloven» jfr Eierseksjonsloven § 27.

§ 14. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to styremedlemmer pluss to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt, og for en periode på to år. Styremedlemmene velges for to år, dog slik at et medlem overlapper den andre ved valg. Varamedlemmer velges for et år.
Ved opprykk til fast styremedlem overtar varamedlemmet ansienniteten til det avgående styremedlemmet.
Et valgt medlem til styret må enten være seksjonseier, eller leietager i sameiet.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
Felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.
Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften av sameiet. Årsregnskapet skal hvert år deles ut på sameiemøtet.

§ I5. SAMEIEMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte avholdes årlig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ordinært sameiemøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Frist for skriftlig innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiemøtet settes til 10 dager før møtet avholdes. Innkallingen kan sendes som e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert. Til de som ikke har e-postadresse sendes innkalling som ordinært brev.
Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere eller flere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til sameiemøte skjer skriftlig og skal alltid angi de saker som skal behandles på møtet.
Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet alltid behandle.
-Styrets årsberetning
-Styrets regnskapsoversikt i foregående kalenderår til eventuell godkjenning
-Valg av styreleder og – medlemmer, pluss varamedlemmer
- Valg av revisor
- Valg av valgkomite. Medlemmer av styret er ikke valgbare til valgkomite.

Medlem av valgkomite velges for en periode på 2 år, dog slik at et medlem overlapper det andre. Dette for å sikre kontinuitet i valgkomiteen.
Styret utnevner ny kandidat til valg som nytt medlem av valgkomiteen.
Medlemmer av styret er ikke valgbare til valgkomiteen.

Sameiemøtet skal ved behov beslutte følgende:
Farger på fasader. vinduer, dører og annet utendørs.
I sameiemøtet regnes stemmene på følgende måte: Hver boligseksjon har en stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner.
Ektefelle, samboer og leietaker har møte- og talerett, men ikke stemmerett.
Styreleder og forretningsfører har møteplikt og talerett.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Står stemmene likt etter opptelling, avgjøres saken ved styreleders dobbeltstemme.
Sameieren har rett til å møte ved fullmakt. Fullmakten skal legge frem skriftlig, datert og underskrevet. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse
Ingen kan selv, eller ved fullmakt, eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

§ 16. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og evt. andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 17. MINDRETALSVERN
Sameiemøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke ta beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endring i sameiets vedtekter kan kun besluttes av sameiemøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ I9. GENERELLE PLIKTER
Sameiene plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegiæringen, lov om eierseksjoner. Disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

§20. FORSIKRING
Styret skal sørge for, og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret (bygningene samt felles garasjeanlegg).
Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

Utskriftsdato: 09.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	959	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Richard Baches vei 6G, 1452 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 660,43 kr
Renovasjon	3 820,00 kr
Vann	5 466,17 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	959	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Richard Baches vei 6G, 1452 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 082 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20060112
Navn	VARDEN BOLIGOMRÅDE

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1107/20060112_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 081 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** BS3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 09.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	959	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Richard Baches vei 6G, 1452 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76358445	217	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	72
76358399	558	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	200

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 959, Seksjonsnr 28	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Richard Baches vei 6 G, gatenr 1085	**Grunnkrets:**	211	Sjøstrand
(fra bruksenhet)	1452 Nesoddtangen	**Valgkrets:**	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.08.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	54/2 396
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 081,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/959	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/959/0/1	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/2	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/3	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/4	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/5	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/6	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/7	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/8	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/9	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/10	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/11	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/12	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/13	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/14	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/15	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/16	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/17	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/18	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/19	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/20	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/21	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/22	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/23	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/24	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/25	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/26	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/27	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/28	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/29	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/30	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/31	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/32	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/33	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/34	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/35	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/36	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/959	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/959/0/1	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/2	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/3	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/4	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/5	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/6	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/7	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/8	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/9	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/10	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/11	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/12	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/13	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/14	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/15	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/16	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/17	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/18	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/19	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/20	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/21	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/22	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/23	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/24	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/25	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/26	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/27	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/28	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/29	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/30	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/31	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/32	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/33	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/34	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/35	0,0
			Mottaker	3212/1/959/0/36	0,0

Seksjonering	Forretning:	22.08.2016	Etablert/Endret	3212/1/959	0,0
	Matrikkelført:	23.08.2016	Etablert/Endret	3212/1/959/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/959/0/36	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Richard Baches vei 6 G	Bolig	59,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	455,0	Rammetillatelse:	19.03.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 483,0	Igangset.till.:	29.07.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	18.11.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	1 483,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300505152			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			564,0		564,0		595,0		595,0
H01	5		309,0		309,0		337,0		337,0
H02	5		309,0		309,0		337,0		337,0
H03	5		301,0		301,0		331,0		331,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

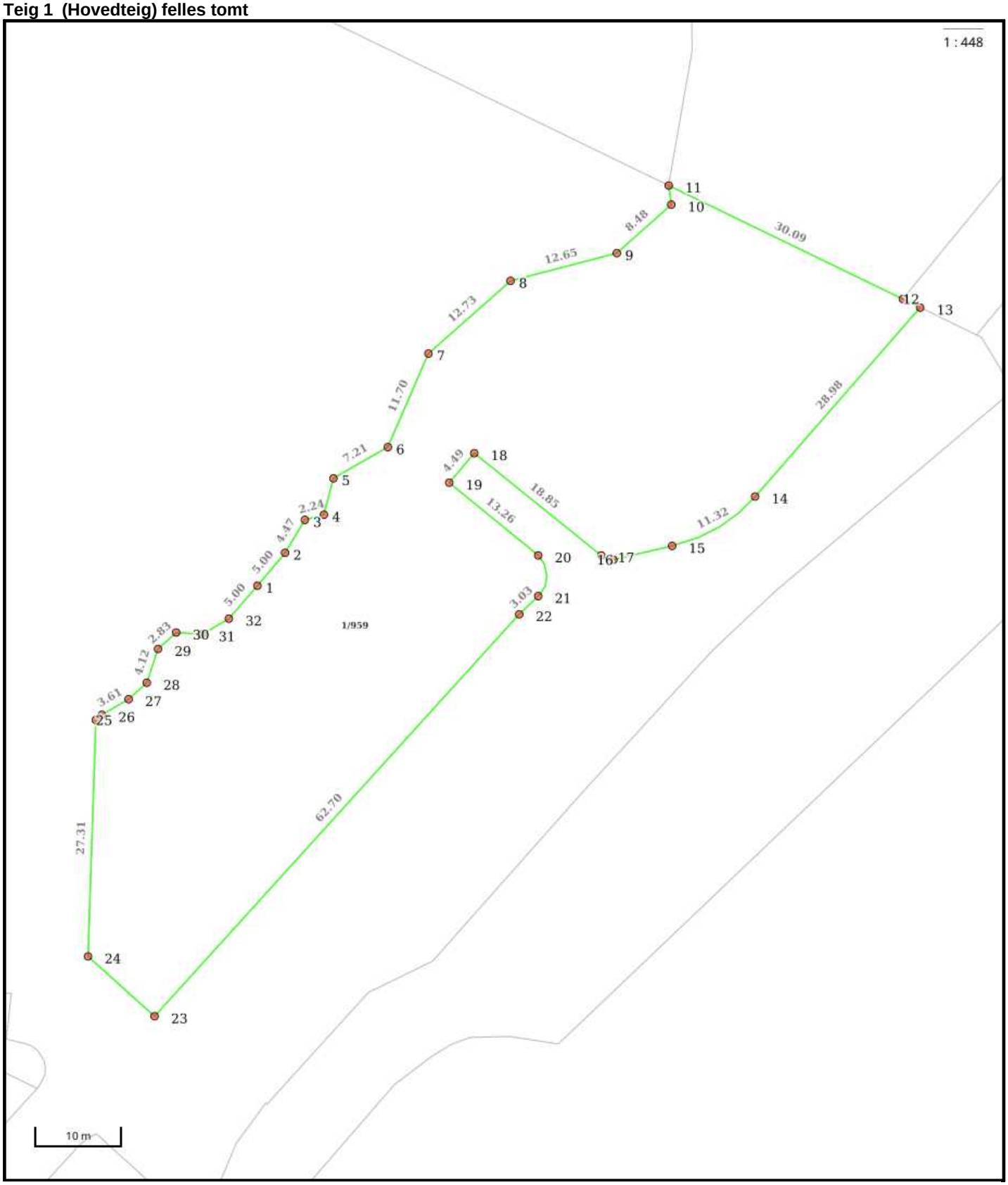
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 081,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 077,63	592 456,91	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 635 081,70	592 459,81	4,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 635 085,75	592 461,70	2,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 635 086,50	592 463,81	4,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 635 090,83	592 464,57	7,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 635 094,98	592 470,46	11,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 635 106,08	592 474,17	12,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 635 115,31	592 482,93	12,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 635 119,62	592 494,82	8,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 635 125,77	592 500,66	2,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 635 127,95	592 500,11	30,09m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 635 117,34	592 528,27	2,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 635 116,57	592 530,33	28,98m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 635 093,07	592 513,37	11,32m	Terrengmålt	10	18,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 635 086,58	592 504,31	7,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 635 084,40	592 497,65	1,50m	Terrengmålt	10	2,24	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 635 084,71	592 496,21	18,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 635 095,17	592 480,53	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 635 091,50	592 477,94	13,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 635 084,11	592 488,95	5,34m	Terrengmålt	10	3,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 635 079,37	592 489,37	3,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 635 077,10	592 487,36	62,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 635 027,08	592 449,55	10,34m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 635 033,31	592 441,30	27,31m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 635 060,58	592 439,76	0,84m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 635 061,19	592 440,34	3,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 635 063,27	592 443,29	2,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 635 065,32	592 445,23	4,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 635 069,34	592 446,13	2,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 635 071,39	592 448,08	2,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 635 071,47	592 451,07	3,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 635 073,55	592 454,02	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nesodden kommune

Bygge- og delesak

Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C
1450 NESODDTANGEN
Ola Viig Østensen

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	15/396-100 - 22/57217	GBNR-01/0959, FA-L42	18.11.2022

Ferdigattest - Gbnr 1/959 - Varden BS3 - Nybygg bolig - Richard Baches vei 6 A-O

Nesodden kommune

Ferdigattest
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/57217

Ansvarlig søker:
PULS arkitekter as
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Tiltakshaver:
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C
1450 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Varden BS3 - Richard Baches vei 6 A-O	01	0959		

Tiltakets/byggets art
Nybygg bolig

Vedtaksdato	Saksnr
18.11.2022	15/396

Dato for søknad om ferdigattest:	28.10.2020

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

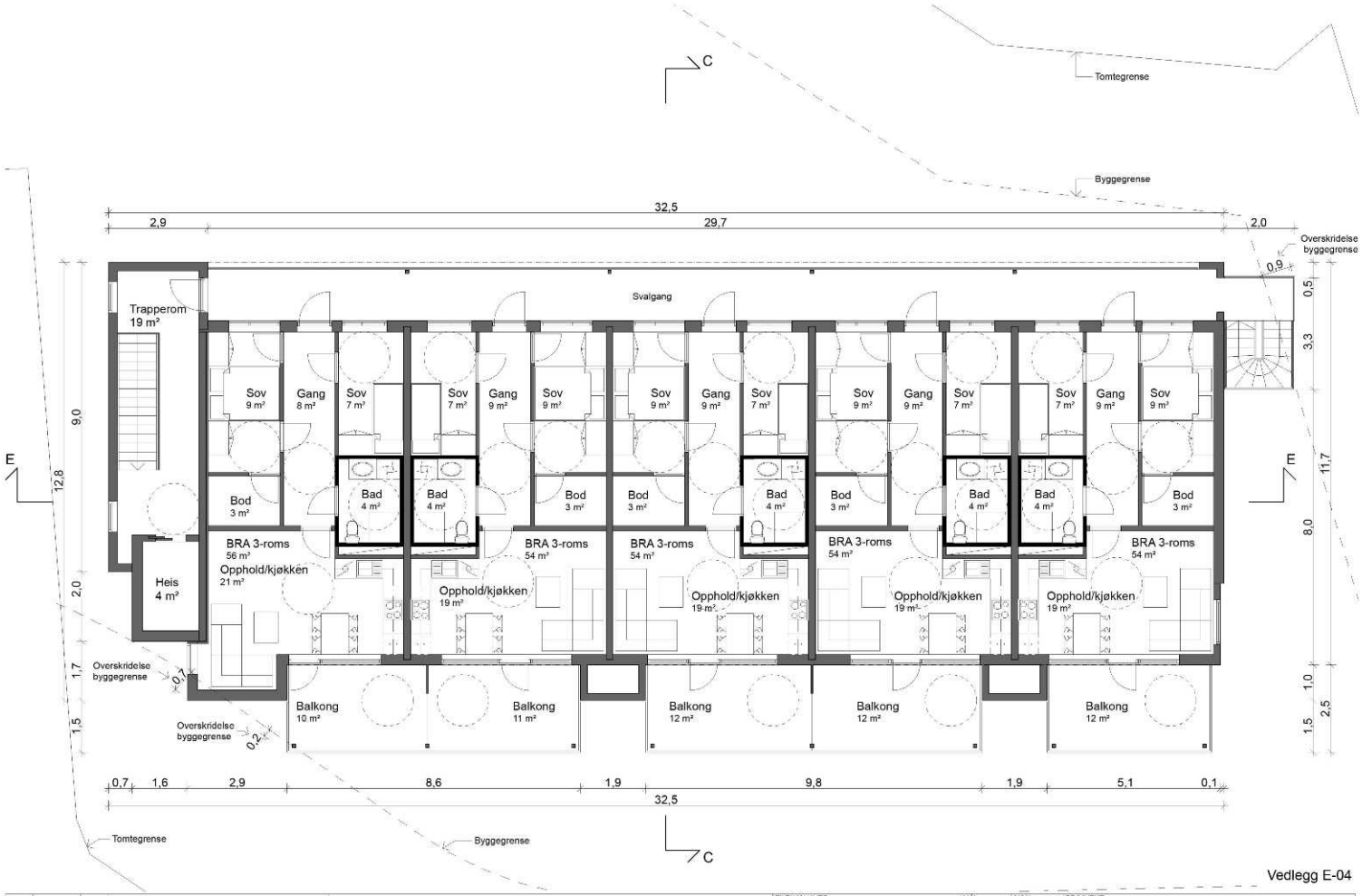
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.	
Sted Nesodden	**Dato** 18.11.2022

Vennlig hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Lars Otto Høgvard
Jurist

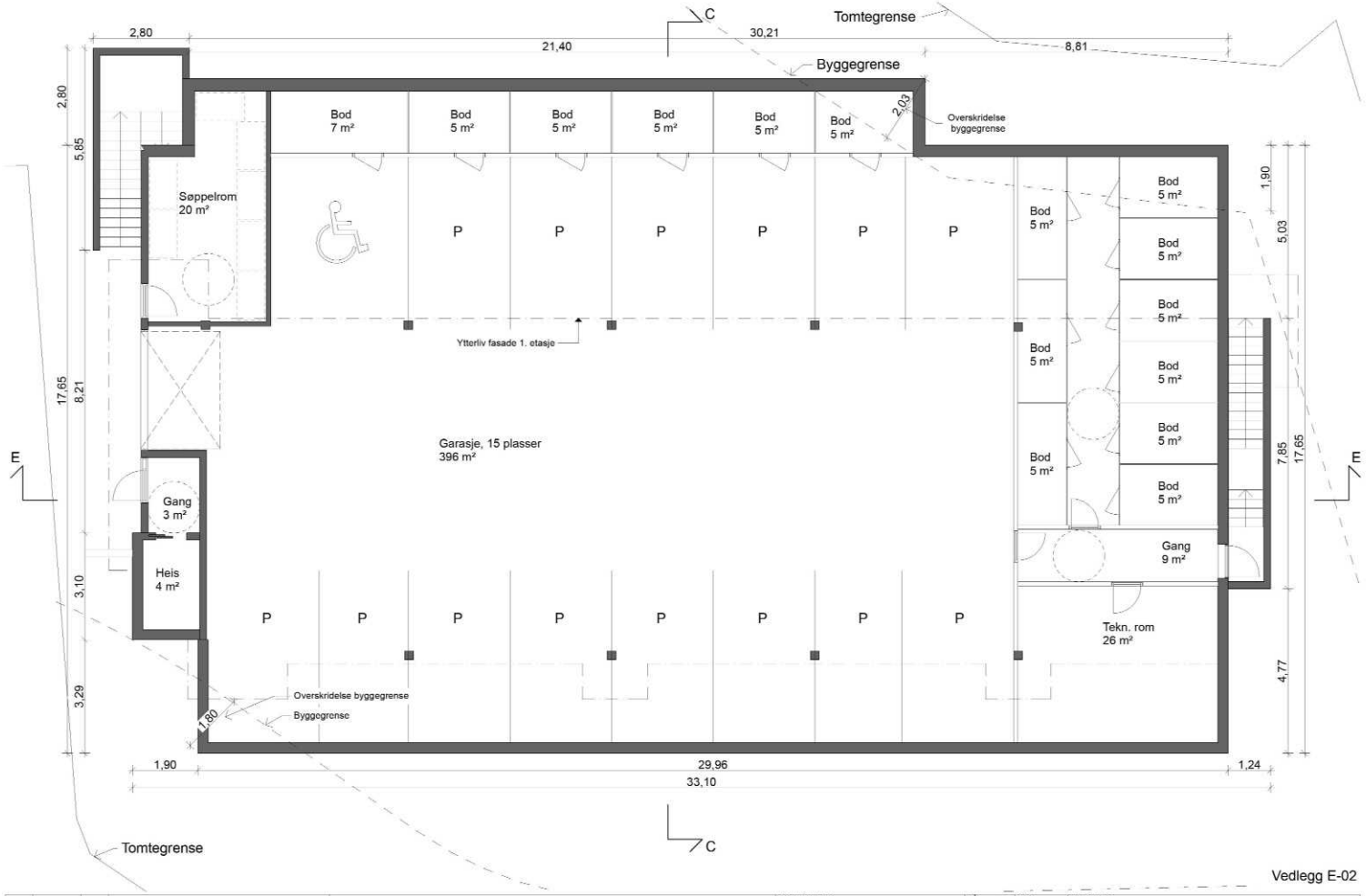
Dokumentet er elektronisk signert.



Vedlegg E-04

				RAMMESØKNAD	TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT	
					Funksjonell AS	1:100	RG		**Varden BS 3 - Bygg 3 - gnr./bnr. 1/959**
A	24.04.2015	RG	Søknad om endring av gitt tillatelse.		Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden	DATO	TEGN NR.	TEGNING	
KONTR	DATO	KONTR				10.02.2015	**A20-03**		**Plan 2. etasje**

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



Vedlegg E-02

KORR	DATO	KONTR	
A	24.04.2015	RG	Søknad om endring av gitt tillatelse.

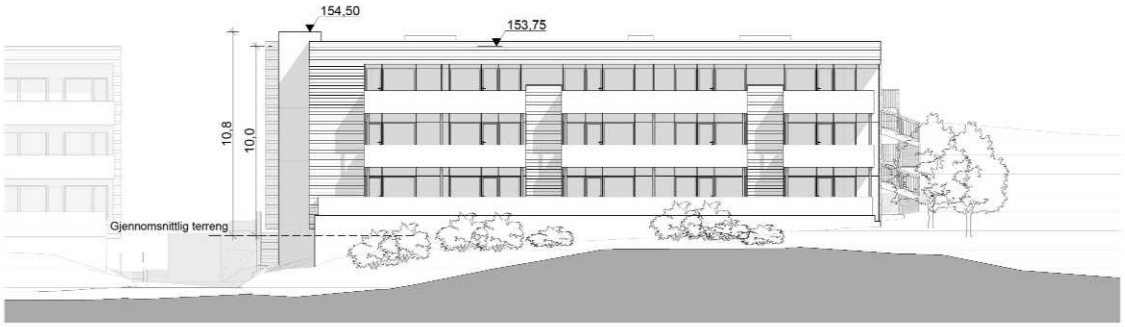
RAMMESØKNAD

TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden

MÅL	SIGN	PROSJEKT
1:100	RG	**Varden BS 3 - Bygg 3 - gnr./bnr. 1/959**
DATO	TEGN. NR.	TEGNING
10.02.2015	A20-01	**Plan Garasje**

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

Vedlegg E-06



FASADE SYDØST



FASADE NORDVEST

KORR	DATO	KONTR	
A	23.04.2015	RG	Søknad om endring av gitt tillatelse.

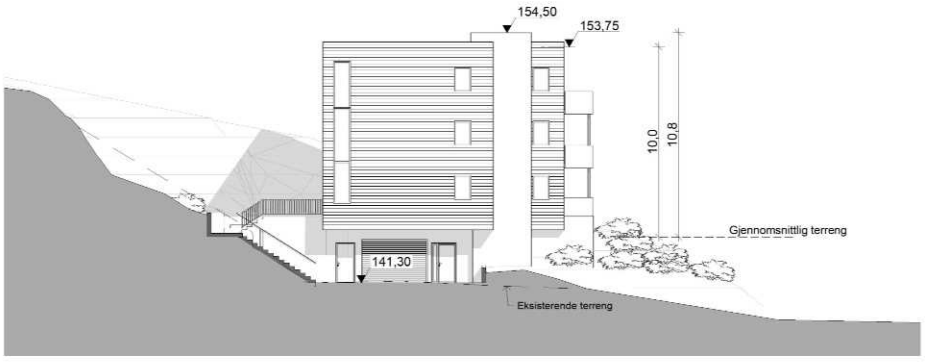
RAMMESØKNAD

TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden

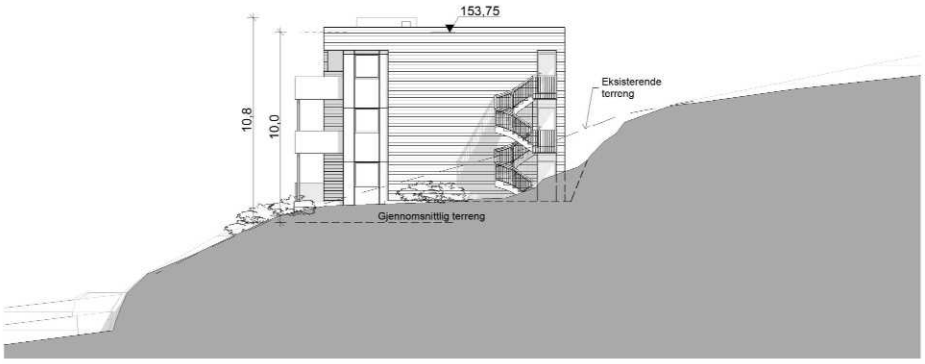
MÅL	SIGN	PROSJEKT
1:200	RG	**Varden BS 3 - Gnr. 1/Bnr. 959**
DATO	TEGN. NR.	TEGNING
10.02.2015	**A40-03**	**Fasade Sydøst og Nordvest - Bygg 3**

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

Vedlegg E-07



FASADE SYDVEST



FASADE NORDØST

KORR	DATO	KONTR	
A	23.04.2015	RG	Søknad om endring av gitt tillatelse.

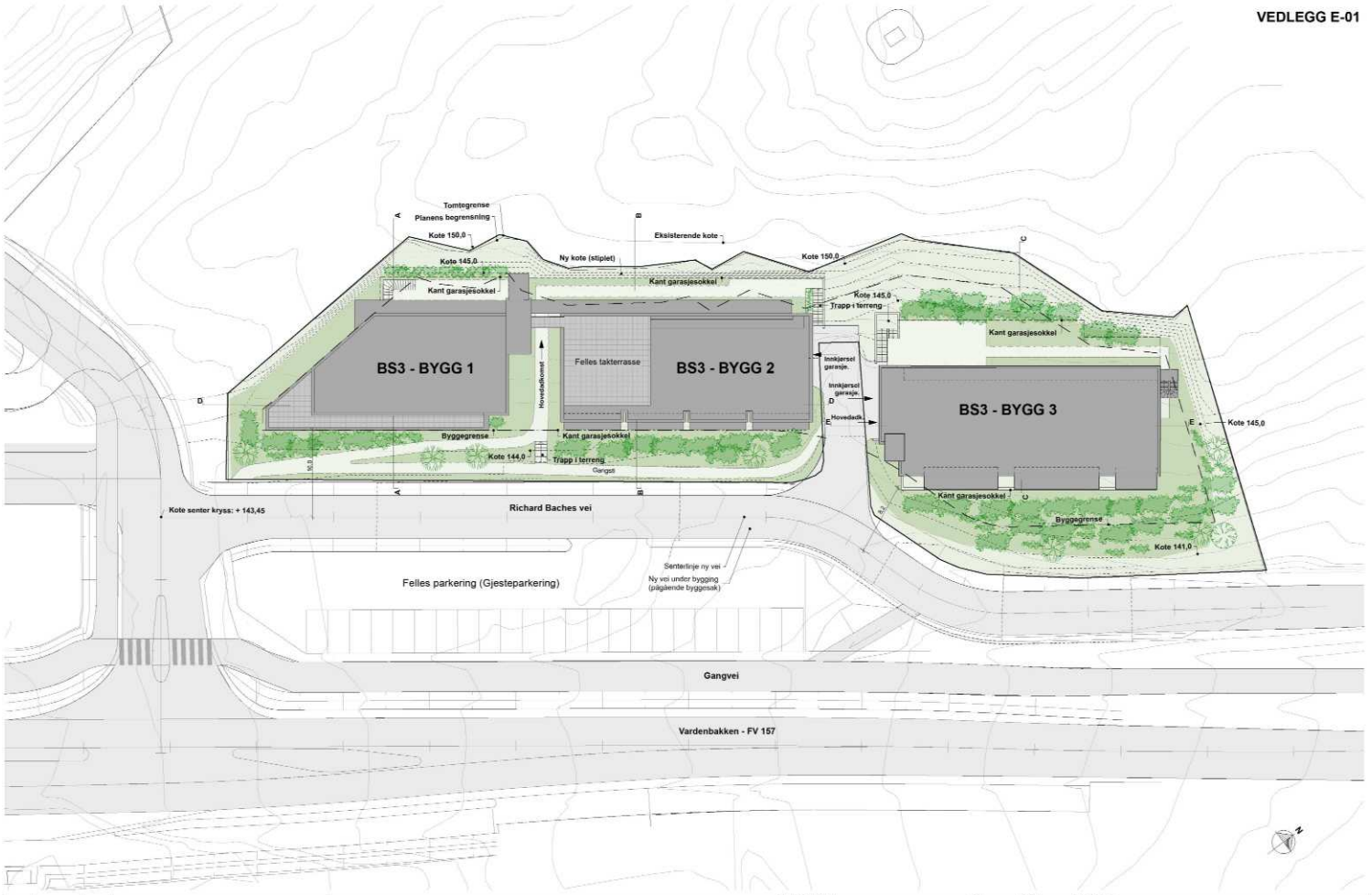
RAMMESØKNAD

TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden

MÅL	SIGN	PROSJEKT
1:200	RG	**Varden BS 3 - Gnr. 1/Bnr. 959**
DATO	TEGN. NR.	TEGNING
10.02.2015	**A40-04**	**Fasade Sydvest og Nordøst - Bygg 3**

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

VEDLEGG E-01



A	23.04.2015	RG	Søknad om endring av gitt tillatelse.
KORR	DATO	KONTR	

RAMMESØKNAD

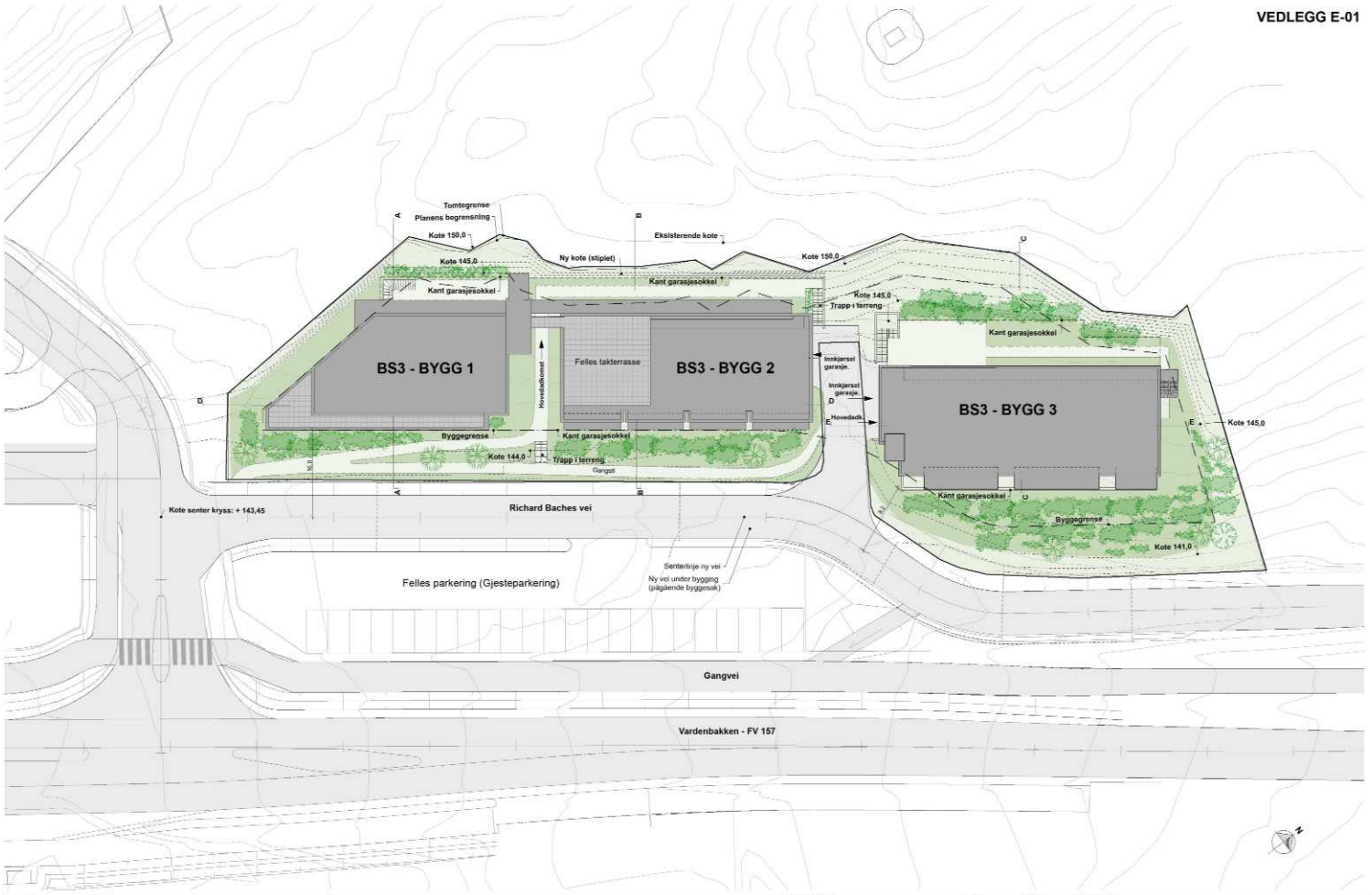
TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden

MÅL	SIGN
1:400	RG
DATO	TEGN. NR.
21.01.2015	**A10-01**

PROSJEKT
Varden BS 3 - Gnr. 1/Bnr. 959
TEGNING
Utomhusplan

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

VEDLEGG E-01



A	23.04.2015	RG	Søknad om endring av gitt tillatelse.
KORR	DATO	KONTR	

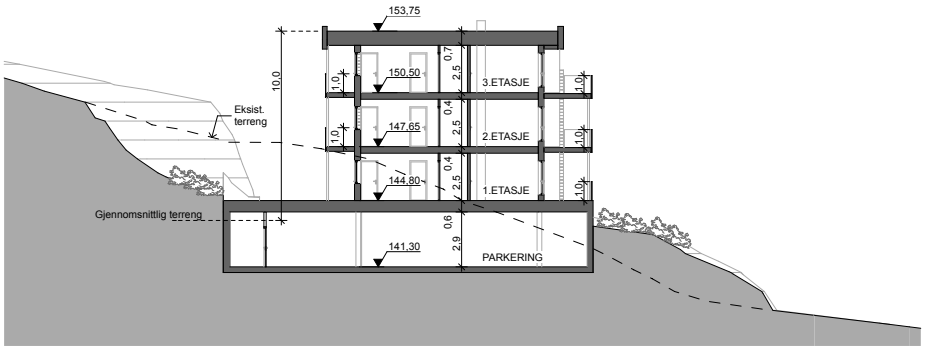
RAMMESØKNAD

TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden

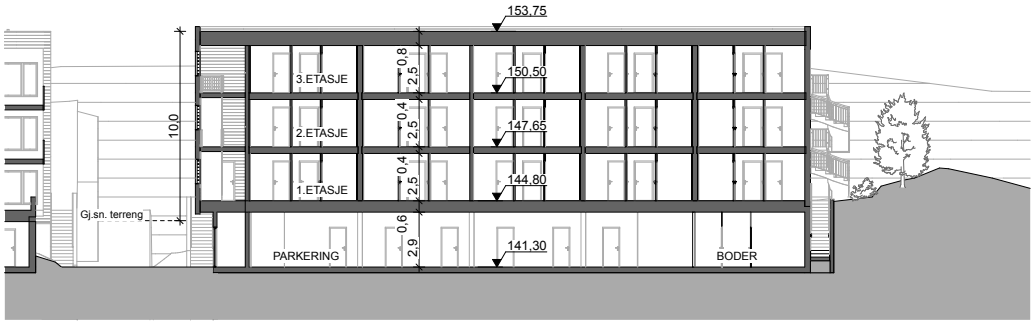
MÅL	SIGN
1:400	RG
DATO	TEGN. NR.
21.01.2015	**A10-01**

PROSJEKT
Varden BS 3 - Gnr. 1/Bnr. 959
TEGNING
Utomhusplan

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



SNITT C (Bygg 3)



SNITT E (Bygg 3)

				RAMMESØKNAD	TILTAKSHAVER **Funksjonell AS** Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden	MÅL 1:200	SIGN RG	PROSJEKT **Varden BS 3 - Gnr. 1/Bnr. 959**
A	23.04.2015	RG	Søknad om endring av gitt tillatelse.			DATO 10.02.2015	TEGN. NR. **A30-02**	TEGNING **Snitt C og E - Bygg 3**
KORR	DATO	KONTR						

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-1/959/0/28, Richard Baches vei 6G, 1452 NESODDTANGEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.03.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

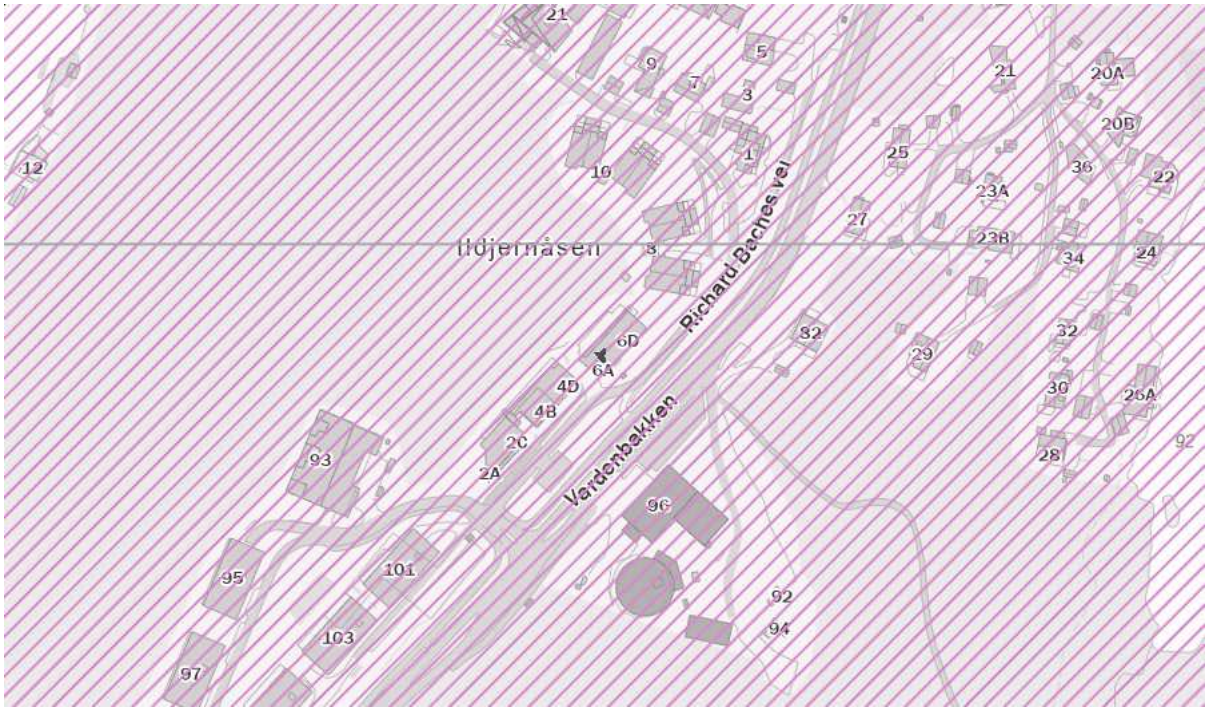
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.12 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.32 km
Kvikkleire	30.03.2026	Ikke funnet	1.3 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	14.1 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.28 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:	30.03.2026			
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

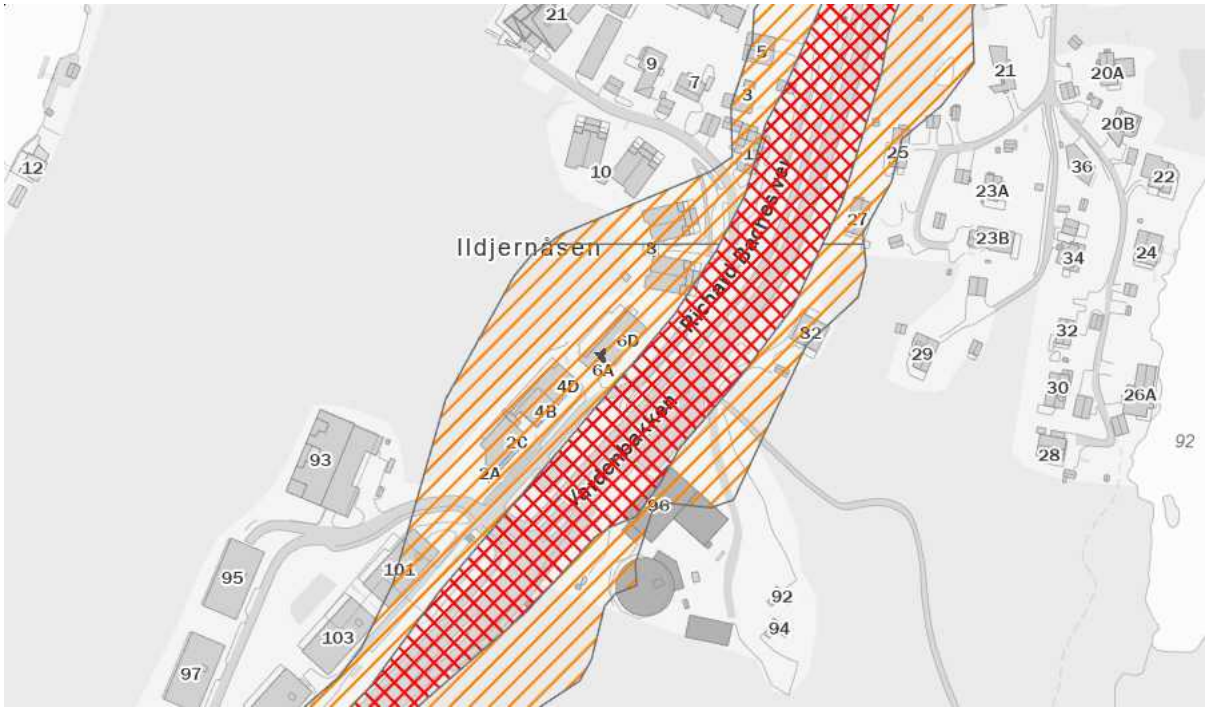
Beskrivelse

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

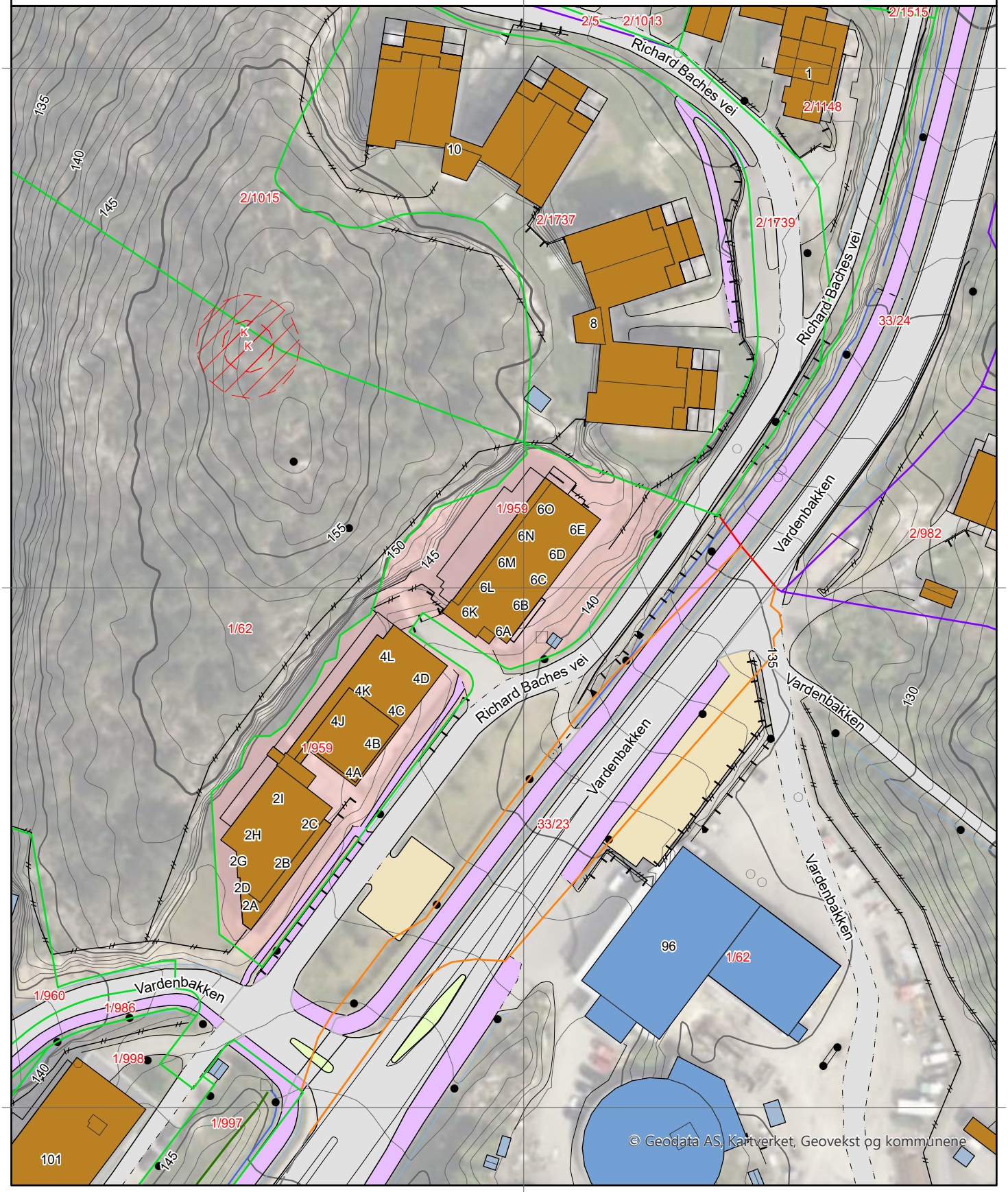
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/959/0/28

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 1:1000
Dato: 9.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

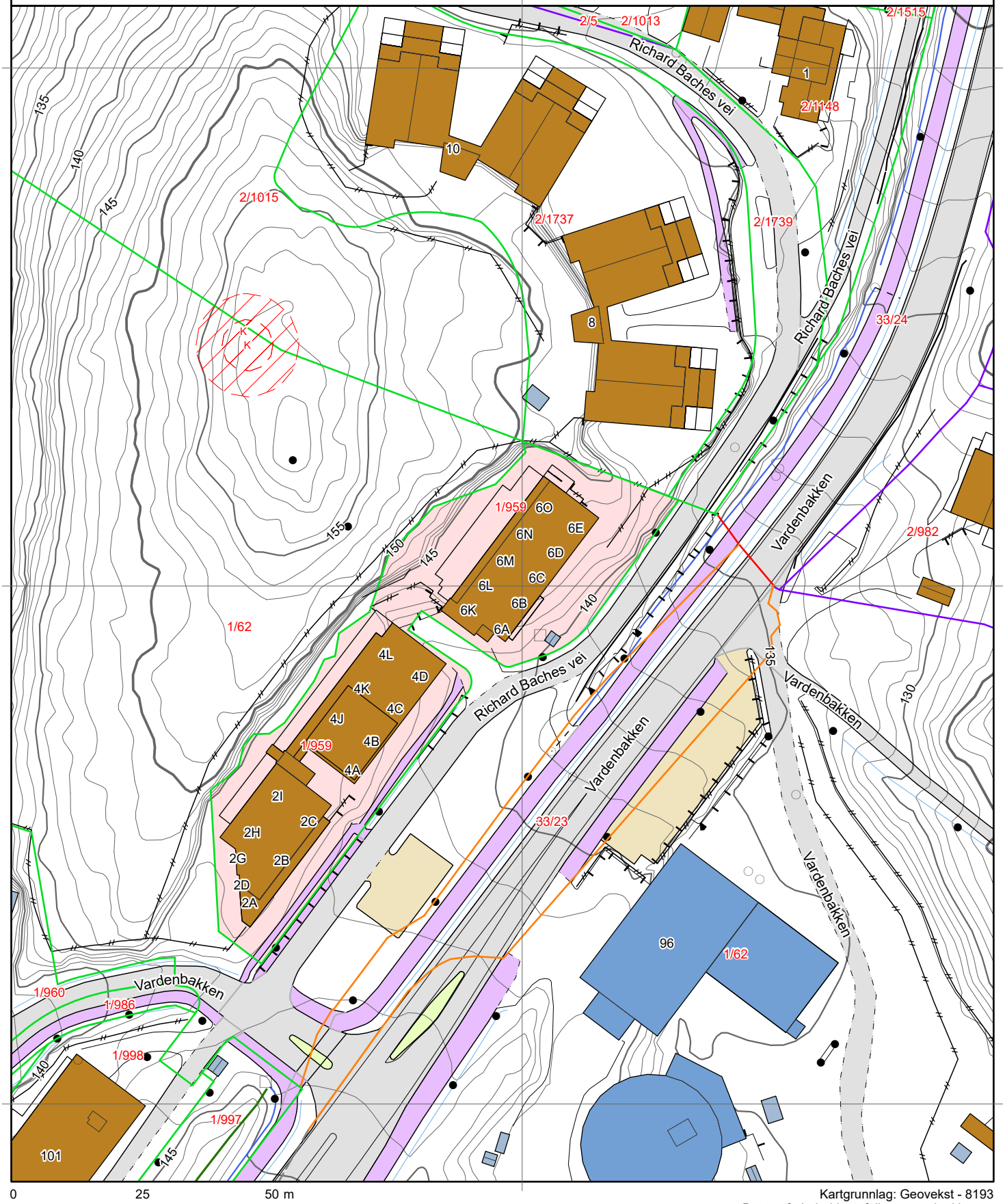
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/959/0/28

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 1:1000
Dato: 9.4.2026



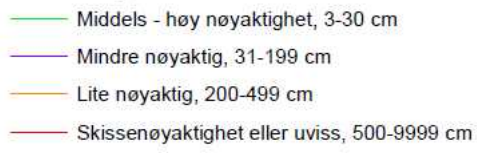
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

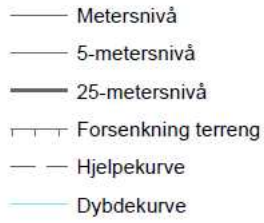


Eiendomsgrenser





Høydekurver







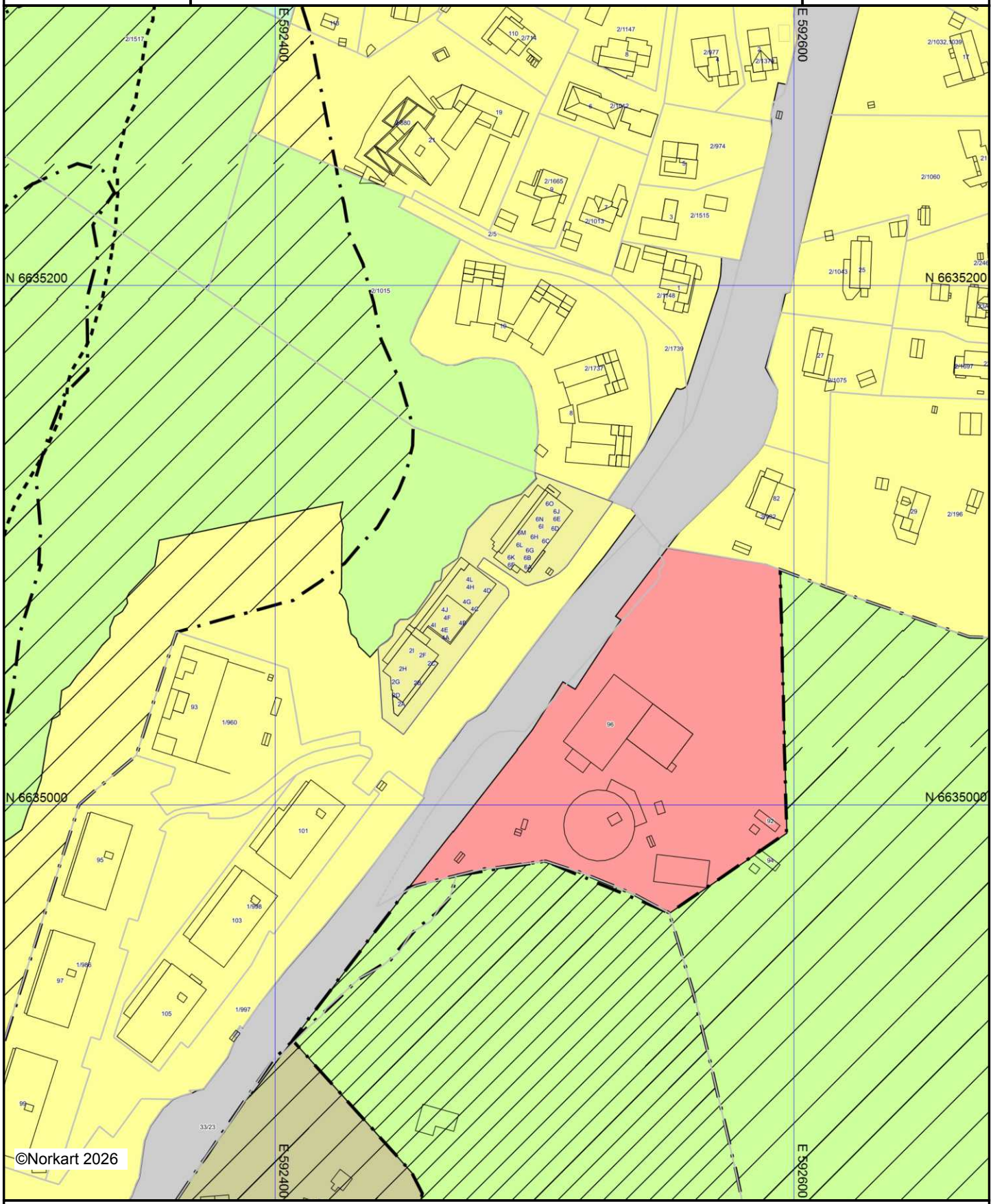
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/959/0/28
Adresse: Richard Baches vei 6G
Dato: 09.04.2026
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
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Veg - eksisterende
- Forsvaret - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Farleder - eksisterende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

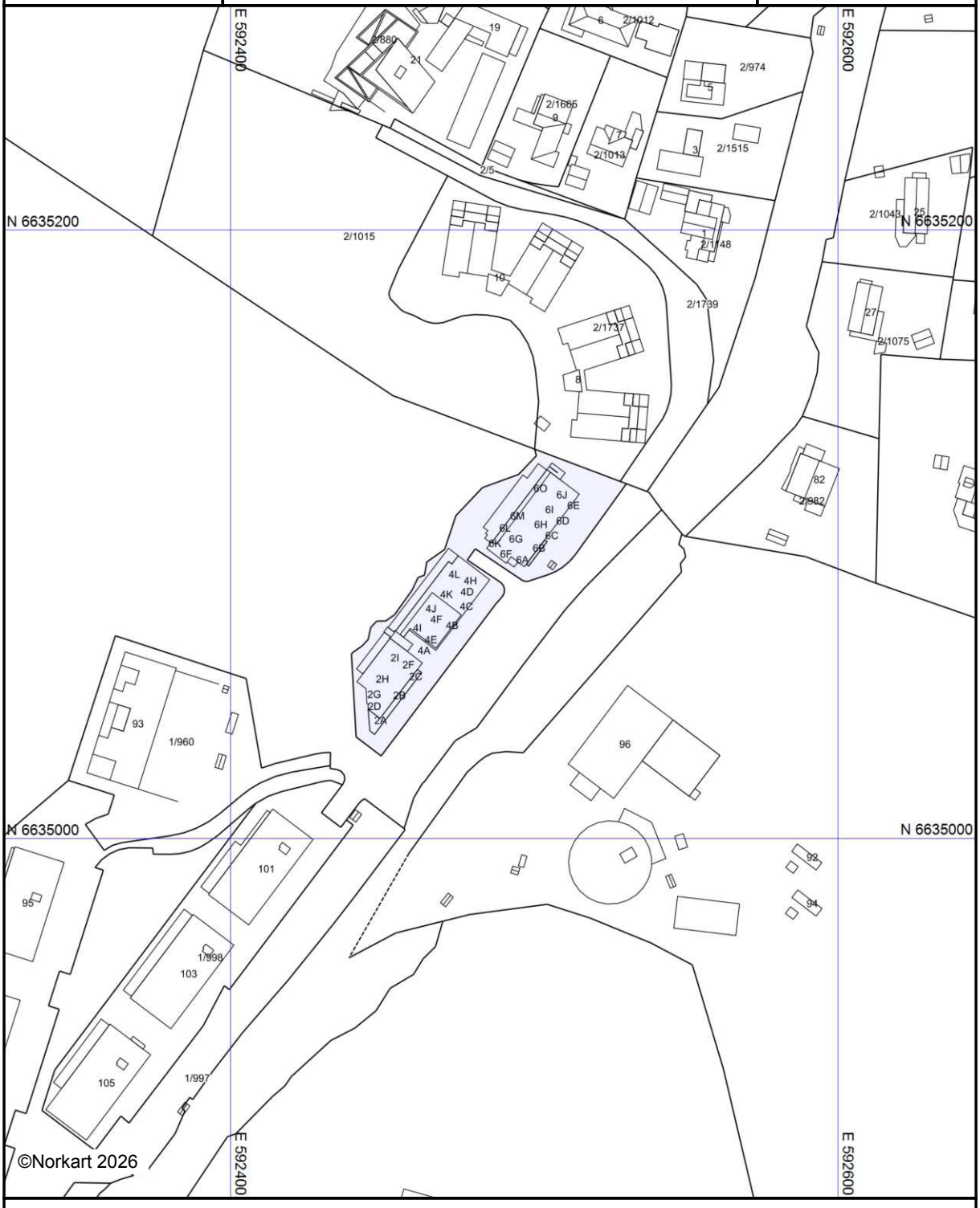
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/959/0/28
Adresse: Richard Baches vei 6G
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

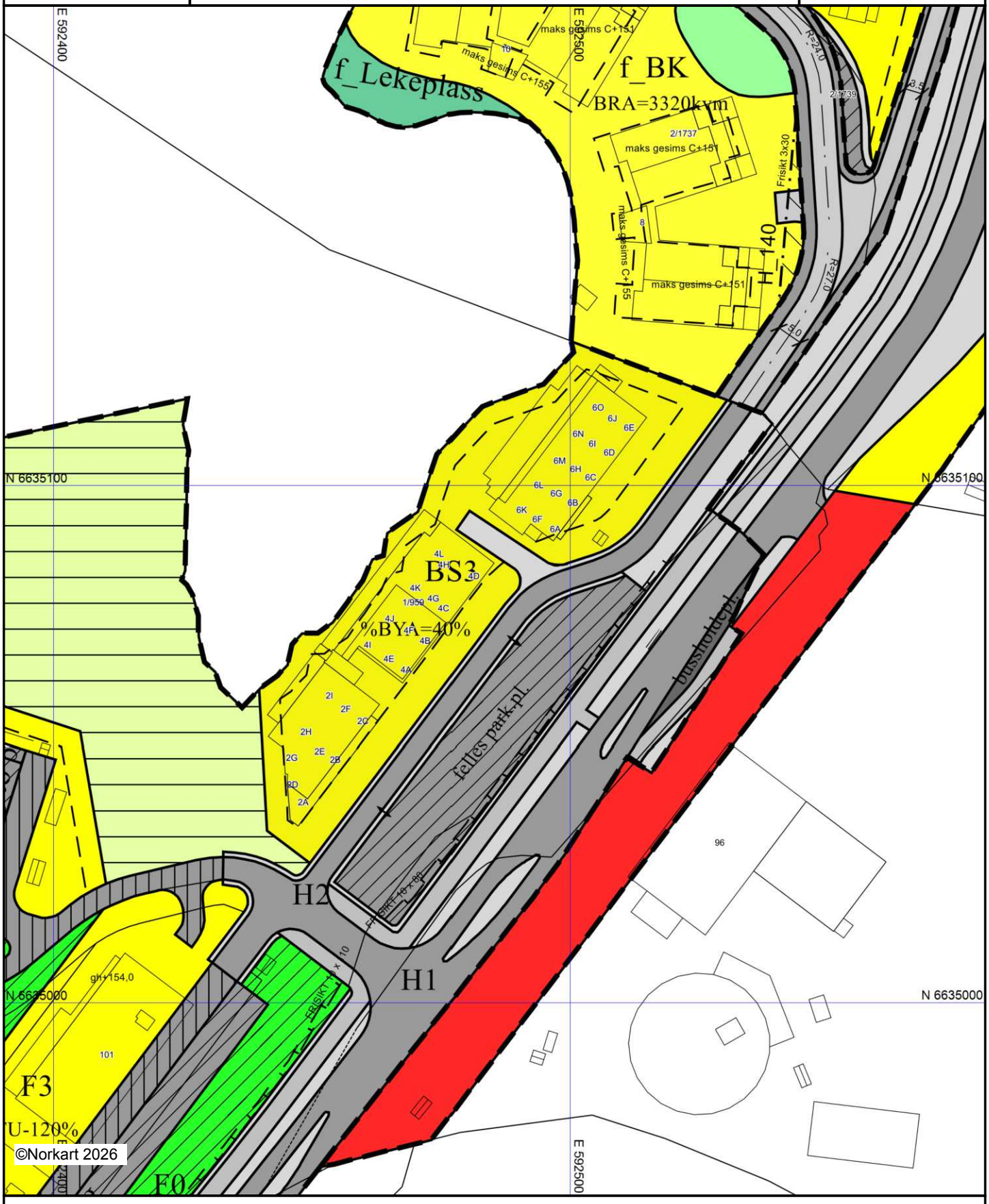
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/959/0/28
Adresse: Richard Baches vei 6G
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Plan nr. **06.04.06**

Plan nr. 112

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

§ 0. Planens hensikt

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

§ 1. Reguleringsformål

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

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

Spesialområder
- naturvernområde (NA 1)
- friluftsområde

Fellesområder
- adkomst
- parkeringsplass
- felles lek og opphold

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

§ 2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Illustrasjonsplan

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

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

2.2 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

2.3 Byggegrenser

2.3.1 Byggegrenser er angitt på plankartet.

2.4 Utforming og terrengbearbeiding

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

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

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

2.5 Tekniske anlegg

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

2.6 Parkering

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

2.7 Støy

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

2.8 Radon

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

2.9 Frisikt

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Konsentrert boligbebyggelse – felt F1, F2, F3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse – felt BS1, BS2, BS3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

§ 4.1 Kjørevei – H2

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

§ 5 og 6 SPESIALOMRÅDER

5.1 Friluftsområder

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

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

6.1 Naturvernområde (NA)

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

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Adkomstveier og parkering

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

7.2 Felles leke-/oppholdsareal – FO

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

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

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

7.3 Felles adkomst – FA1

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

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

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

§ 8.1 Midlertidig trafikkområde for anleggstrafikk

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

OOO00OOO

Richard Baches vei 6G

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.9 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.8 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 min
Kiwi Flaskebekk	14 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	20 min
Apotek 1 Nesodden	14 min
Nesodden Vinmonopol	20 min

SPORT

Bjørnemyr skole	21 min
Nesoddtangen skole ballbinge	21 min
Energihuset Treningssenter	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

Richard Baches vei 6G

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Håkonskastet 25 Nesodden kommune	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

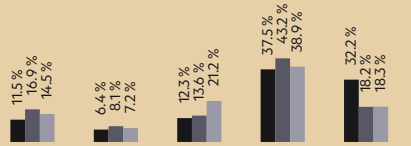
BARNEHAGER

Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.9 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.8 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 min
Kiwi Flaskebekk	14 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss

SPORT

Bjørnemyr skole	21 min
Nesoddtangen skole ballbinge	21 min
Energihuset Treningssenter	8 min

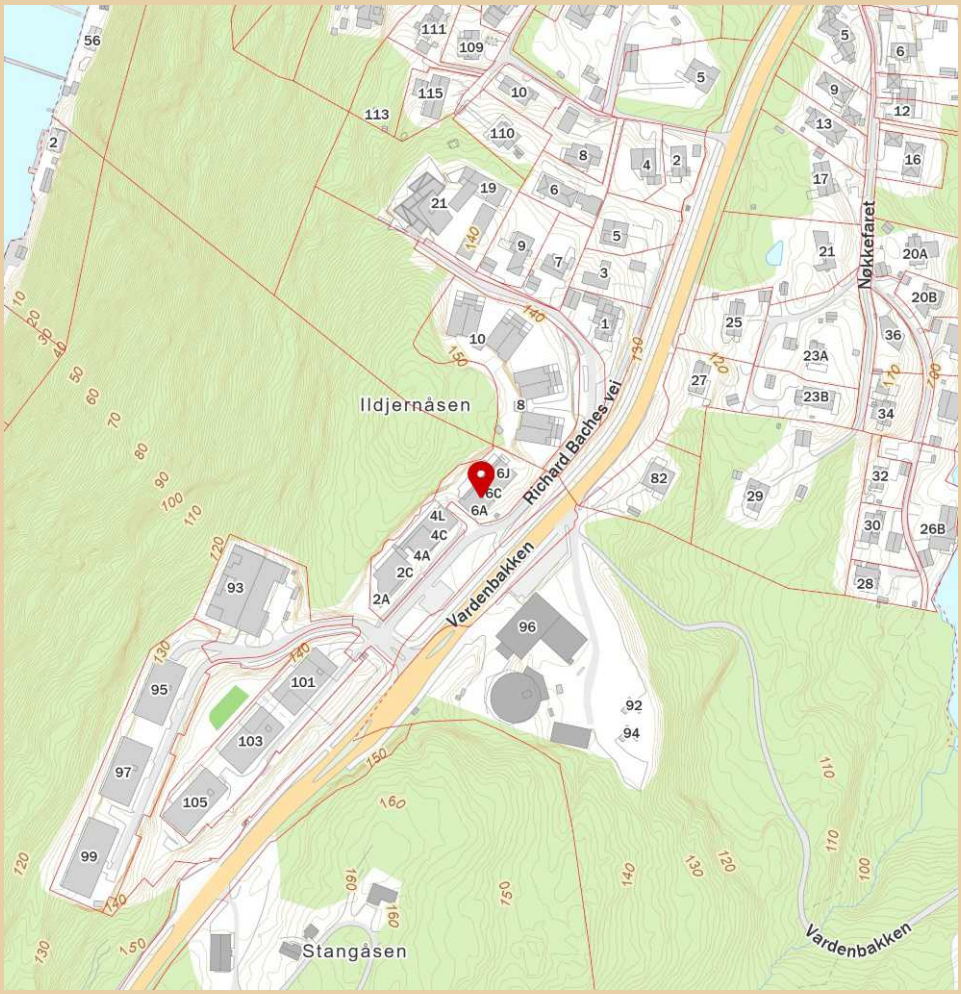
«Veletablert bomiljø med liten utskifting. Mange har bodd her i snart 50 år. Alle kjenner alle, noe som gir stor grad av trygghet for barn og ungdom»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Richard Baches vei 6G

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.9 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.8 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 min
Kiwi Flaskebekk	14 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	20 min
Apotek 1 Nesodden	14 min
Nesodden Vinmonopol	20 min

SPORT

Bjørnemyr skole	21 min
Nesoddtangen skole ballbinge	21 min
Energihuset Treningssenter	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

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:
Richard Baches vei 6G, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 1, Bnr. 959, Snr. 28, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260162

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.
