PRIVATMEGLEREN
PARK

KLØVERVEIEN 15E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

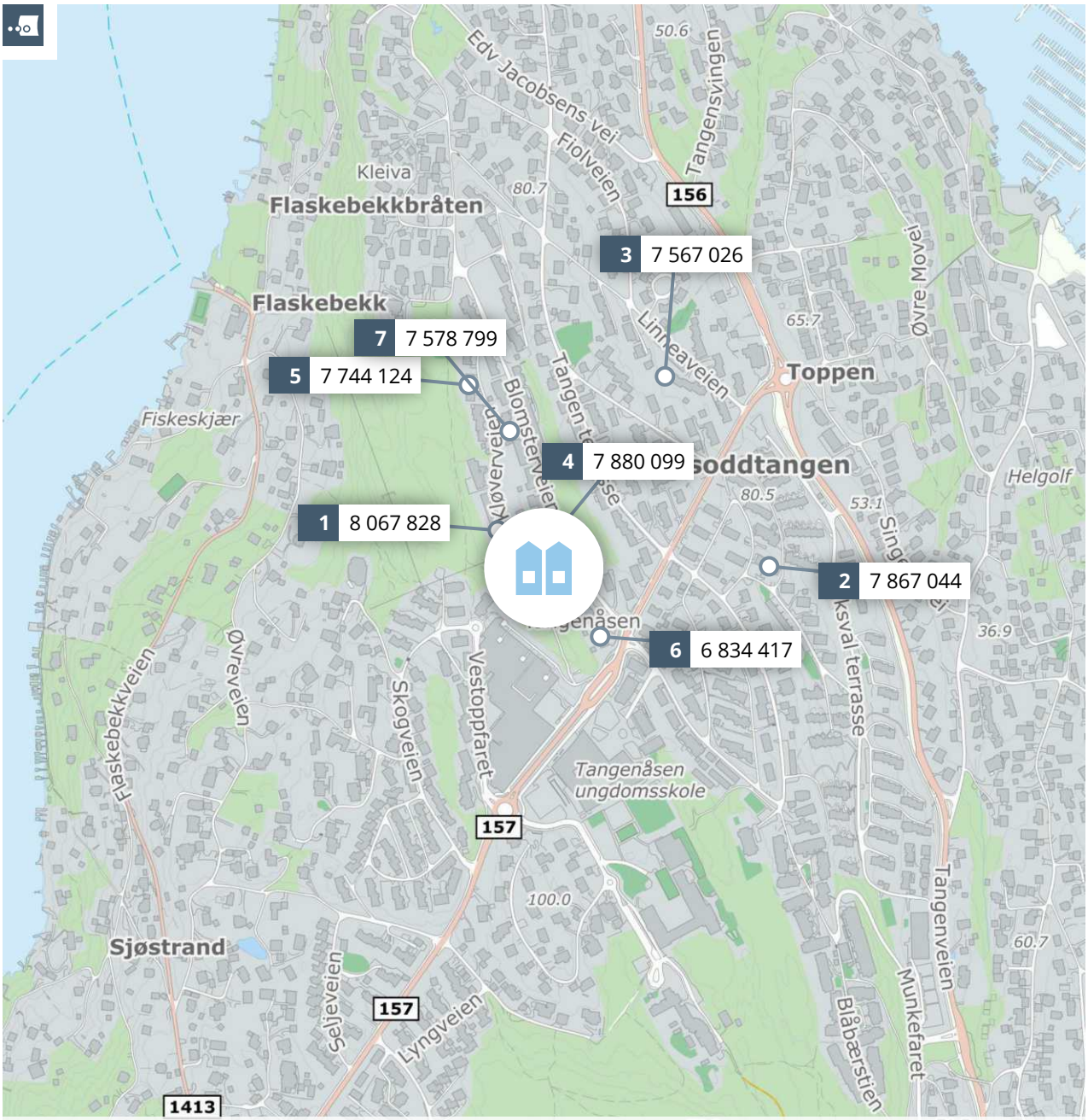
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLØVERVEIEN 15 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kløverveien 15 E, 1450 NESODDTANGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 4 BNR 211 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS TANGENÅSEN

Verdivurdert til

6 400 000

265 360	6 665 360	58 509
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	- m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	4 110
Formue	17 576
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kløverveien 13 D				26.08.2025	7 350 000	**7 650 000**	417 828	8 067 828	**81 493**
	99 m²	1956	13,1 daa	3 sov						
2	Konvallveien 3 C				03.08.2025	7 900 000	**7 700 000**	167 044	7 867 044	**57 424**
	137 m²	1956	22,7 daa	3 sov						
3	Linneaveien 13 A				03.06.2024	7 700 000	**7 550 000**	17 026	7 567 026	**76 435**
	99 m²	1959	39,2 daa	3 sov						
4	Kløverveien 15 B				23.05.2024	7 600 000	**7 600 000**	280 099	7 880 099	**67 932**
	116 m²	1956	11,7 daa	3 sov						
5	Kløverveien 3 C				08.04.2024	7 450 000	**7 700 000**	44 124	7 744 124	**61 953**
	125 m²	1958	20,6 daa	3 sov						
6	Vestveien 11 C				24.09.2024	6 900 000	**6 550 000**	284 417	6 834 417	**61 571**
	111 m²	1958	12,4 daa	3 sov						
7	Blomsterveien 7 B				20.09.2023	7 550 000	**7 150 000**	428 799	7 578 799	**76 554**
	99 m²	1955	13,1 daa	3 sov						

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

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

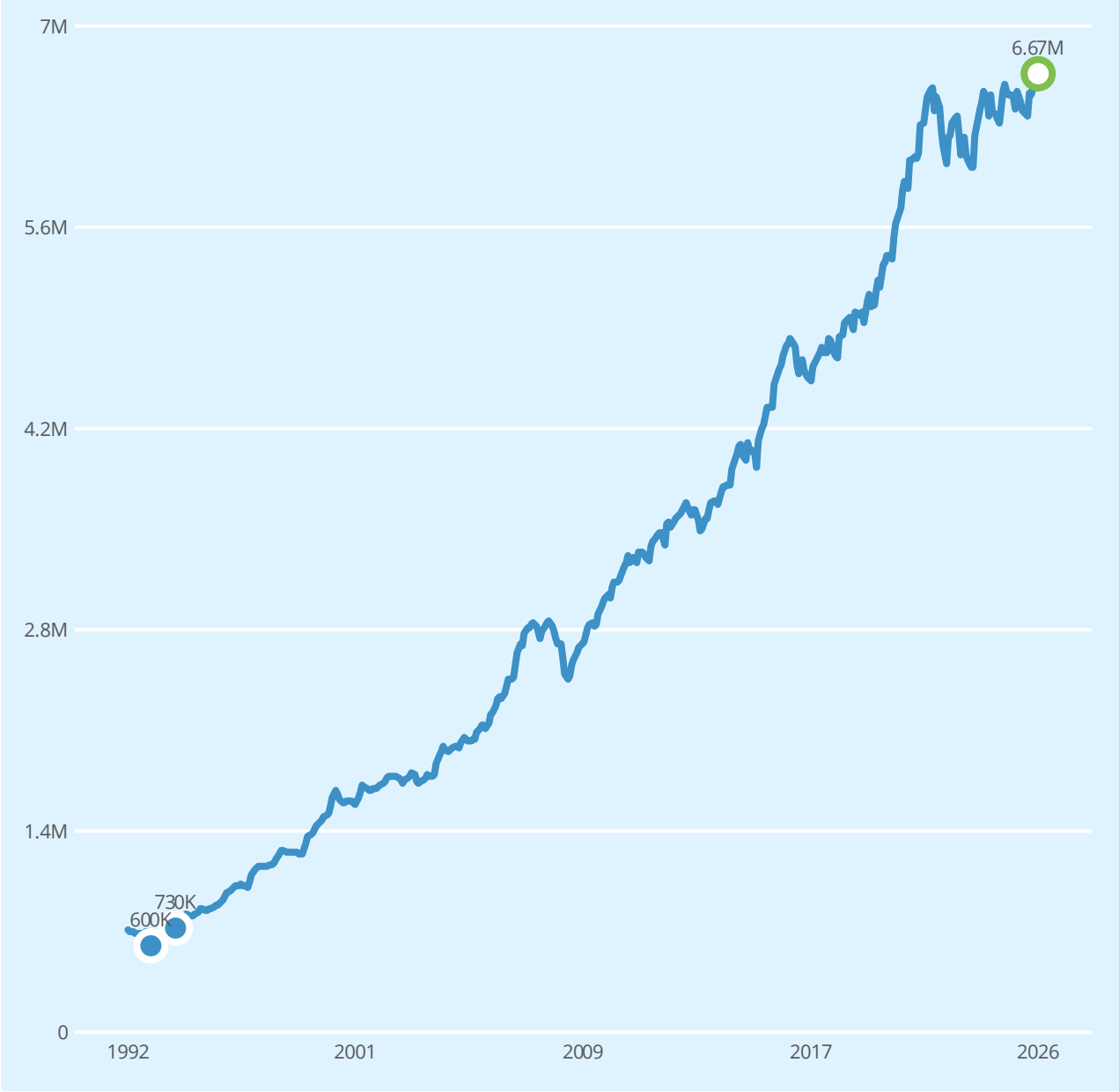
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.12.2011		02.12.2011	-	1 300 000	-	1 300 000	1
22.06.1994		22.06.1994	-	730 000	-	730 000	
16.07.1993		16.07.1993	-	600 000	-	600 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Rekkehus til salgs i 1450 NESODDTANGEN nå

1
rekkehus til salgs

7.2M
7.0M
6 766 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Rekkehus solgt i 1450 NESODDTANGEN siste 9 mnd

11
rekkehus solgt

7.4M
7.2M
6 996 000 Prisantydning i snitt
6 860 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 472 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

58 509 Kløverveien 15 E Totalpris 6 670 000

56 220 NESODDEN kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kløverveien 15E, 1450 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 4, bnr. 211, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3847 **Eiendomsverdi ref nr:** UU7989

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **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



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført på betong/murverk med innvendig tresonitt som er pusset på yttervegger. Yttervegger oppført i bindingsverk/reisverk over grunnmur. Saltak oppført i treverkskonstruksjon med kaldloft. Taktekke tekket med betongstein.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varme, og opplegg for vaskemaskin. Parkett og furugulv på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt platting.
Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye.
Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

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

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

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

Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.
Vinduer i kjellerstue ble byttet i 2024, på arbeidsrom i 2. etasje i 2022, på 2 soverom i 2015. Resten av vinduene er fra 1978 og har brukt opp halve levetiden sin.

Bygningen har teak ytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.
Balkongdør ble byttet i 2015.

Veranda ved inngang av tre, rekkverk av tre. Verandaen ligger vendt mot nordøst.
Platting av tre, skillevegger av tre. Plattingen ligger vendt mot sørvest.
Verandaen var satt opp i 2019 og plattingen i 2012. Terrasse skillevegg mot nabo ble oppført i 2026.

Boligen har tretrapp med rekkverk av tre opp til veranda ved inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har overflater av parkett og furugulv, samt fliser på badet.
Veggene har overflater av panel og betong, med fliser på badet.
Himlingene har overflater av malte plater og panel.
Det er stedvis misfarging på betonggulvet i kjelleren.
Det ble lagt nytt gulv, ny kledning på vegger og lagt nye isoleringsplater mot naboene i begge ender i kjeller i 2023 ifølge eier.
Det ble lagt parkett i stue i 2006, laminat på kjøkken i 2006. Soverom i 2. et. og isolert mot nabo i 2016.

Betong gulv i kjeller, tregulv mellom etasjer. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Under befaringen ble det imidlertid registrert merkbare skjevheter, knirk og noe svikt i gulvet.
I tråd med takstmannens profesjonsansvar er det plikt til å påpeke observerbare avvik og forhold som kan ha betydning, også utover forskriftens minimumskrav. På bakgrunn av ovennevnte forhold anbefales det at kjøper foretar ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen ved kvalifisert bygningssakkyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag. Det gjøres oppmerksom på at videre vurdering av tilstand, årsak og eventuelle utbedringer ikke er omfattet av denne rapporten.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det ble målt etter fukt inne i på foret vegg, 10%.
Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.
Isolasjon som er brukt i innforet vegg er isopor.

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er naturlig ventilasjon, ingen til luft.
Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

Bad / Vask
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin,

Beskrivelse av eiendommen

servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk med vifte, ingen til luft.
Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør er stedvis oppgradert.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

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

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod.

Luft-Luft varmepumpe. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
2015 Eltilsynkontroll av Energi1 Follo & Røyken i følge eier.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør
Eier informerer at det ikke er drenert på hageside rundt grunnmuren.

Bygningen har betonggrunnmur.
Det er stedvis avskalling på murer.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og platting.

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

Verandaen mangler stedvis rekkverk.

Utvendig trapp mangler rekkverk.
Innvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.

Det er foretatt radonmålinger, målinger viser verdier på 36Bq/m3

Det mangler brannskille på loftet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

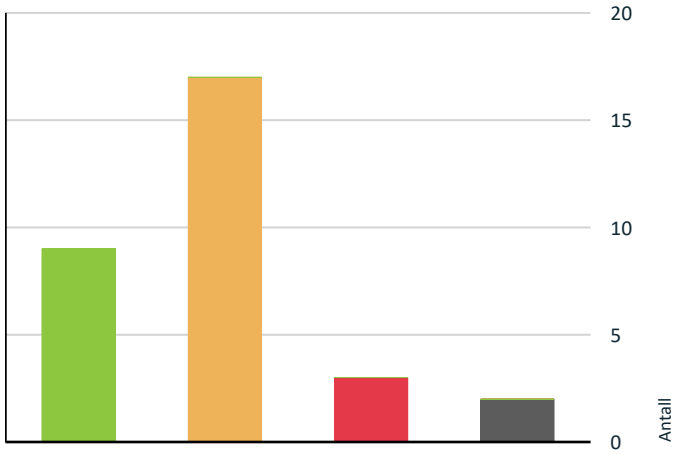
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

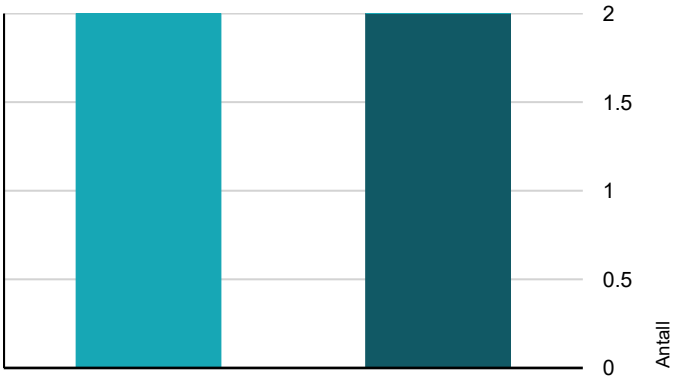
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer bad Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer på bad bør byttes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell Gå til side

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

Membran er ikke synlig i sluket.
Rør mellom gulv er ikke sikret.
Det er ingen tilluft, kun ventil i vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad / Vask > Generell Gå til side

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

Det er ikke oppkant ved vegg.
Det er bom i flisene.
Det er skade på innredningen.
Ingen tilluft.
Ingen synlig membran.
Rør og sluk i gulv uten synlig membran.
Alt arbeid utenom synlig rørarbeid er utfør av ufaglært ifølge eier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er registrert svertesopp og hvit muggsopp, samt spor etter lekkasje i undertak og takbjelker.
Det er ikke etablert brannskille mellom boligene på loftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer fra 1978 Gå til side

Det er avvik:

Vinduer har slitasje og har brukt opp sin teoretiske levetid.

Innvendig > Furugulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Furugulv har sprekker.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er plastisolasjon i veggen som ikke er dekket av brannhemmende materiale, i strid med gjeldende krav.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen har betydelig slitasje. Trappen til kjeller mangler håndløper og rekkverk. Avstanden mellom trinn og tak er for lav, noe som medfører fare for at man kan støte hodet i taket.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører er slitt, har løse dørhåndtak og går stedvis i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen utover normal slitasjegrad.

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

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

Våtrom > Kjeller > Bad / Vask > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling i henhold til dagens byggtekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taket bør vedlikeholdes og det bør vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er synlig mose og slitasje. Dette bør gjøres for å unngå økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp og hvit muggsopp, samt spor etter lekkasje i undertak og takbjelker.
Det er ikke etablert brannskille mellom boligene på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og soppskader, samt utbedre disse for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskadelige forhold.

Det må etableres tilfredsstillende brannskille mellom boligene på loftet for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for spredning ved eventuell brann.

Kostnadsestimat gjelder kun for ytterligere undersøkelser med en fukttekniker og brannkonsulent som kan beskrive rett tiltak. Kostnader til utbedring avhenger av deres konklusjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.
Vinduer i kjellerstue ble byttet i 2024, på arbeidsrom i 2. etasje i 2022, på 2 soverom i 2015. Resten av vinduene er fra 1978 og har brukt opp halve levetiden sin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 3 Vinduer bad

Beskrivelse

Vinduer fra 1978 på bad har skader.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer på bad bør byttes

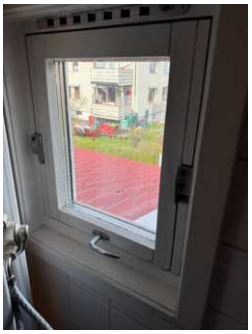
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer på badet bør byttes for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer fra 1978

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1978. Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer har slitasje og har brukt opp sin teoretiske levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, trekk, og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

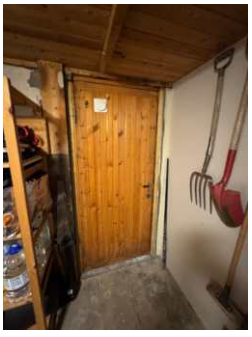
TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak ytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.
Balkongdør ble byttet i 2015.







Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ved inngang av tre, rekkverk av tre. Verandaen ligger vendt mot nordøst.
Platting av tre, skillevegger av tre. Plattingen ligger vendt mot sørvest.
Verandaen var satt opp i 2019 og plattingen i 2012. Terrasse skillevegg mot nabo ble oppført i 2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med rekkverk av tre opp til veranda ved inngangsdør.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har overflater av parkett og furugulv, samt fliser på badet.
Veggene har overflater av panel og betong, med fliser på badet.
Himlingene har overflater av malte plater og panel.
Det er stedvis misfarging på betonggulvet i kjelleren.
Det ble lagt nytt gulv, ny kledning på vegger og lagt nye isoleringsplater mot naboene i begge ender i kjeller i 2023 ifølge eier.
Det ble lagt parkett i stue i 2006, laminat på kjøkken i 2006. Soverom i 2. et. og isolert mot nabo i 2016.

TG 2 Furugulv

Beskrivelse

Furugulv har sprekker.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Furugulv har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Furugulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvet. Sprekker kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og svekket estetisk uttrykk.





TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong gulv i kjeller, tregulv mellom etasjer. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Under befaringen ble det imidlertid registrert merkbare skjevheter, knirk og noe svikt i gulvet.
I tråd med takstmannens profesjonsansvar er det plikt til å påpeke observerbare avvik og forhold som kan ha betydning, også utover forskriftens minimumskrav. På bakgrunn av ovennevnte forhold anbefales det at kjøper foretar ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen ved kvalifisert bygningssakkyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag. Det gjøres oppmerksom på at videre vurdering av tilstand, årsak og eventuelle utbedringer ikke er omfattet av denne rapporten.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass.





TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble målt etter fukt inne i på foret vegg, 10%.
Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.
Isolasjon som er brukt i innforet vegg er isopor.

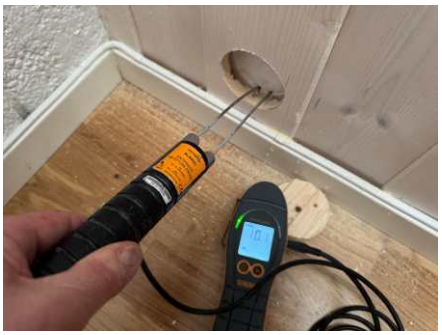
Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er plastisolasjon i veggen som ikke er dekket av brannhemmende materiale, i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Plastisolasjonen bør tildekkes med brannhemmende materiale i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for brannspredning i konstruksjonen.

Manglende brannbeskyttelse kan føre til økt fare for rask brannutvikling og spredning, noe som kan medføre betydelige skader på bygningen og fare for liv og helse.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

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

Trappen har betydelig slitasje. Trappen til kjeller mangler håndløper og rekkverk. Avstanden mellom trinn og tak er for lav, noe som medfører fare for at man kan støte hodet i taket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales å overflatebehandle eller utbedre slitasje på trappen for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten.

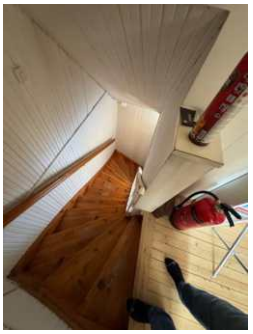
Manglende håndløper og rekkverk på trappen til kjeller bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker.

Lav avstand mellom trinn og tak bør vurderes utbedret for å unngå fare for hodeskader.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje, redusert brukskomfort og økt risiko for skader.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører er slitt, har løse dørhåndtak og går stedvis i karm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bør justeres, utbedres eller eventuelt skiftes for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør, karm og beslag. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er naturlig ventilasjon, ingen til luft.

Vurdering av avvik:

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

Membran er ikke synlig i sluket.
Rør mellom gulv er ikke sikret.
Det er ingen tilluft, kun ventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende membranløsning og dokumentasjon på utførelse, samt sikre rørgjennomføringer i gulvet for å hindre lekkasjer.

Det bør etableres tilluft for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vannskader, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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

KJELLER > BAD / VASK

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk med vifte, ingen til luft.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppkant ved vegg.
Det er bom i flisene.
Det er skade på innredningen.
Ingen tilluft.
Ingen synlig membran.
Rør og sluk i gulv uten synlig membran.
Alt arbeid utenom synlig rørarbeid er utfør av ufaglært ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende oppkant ved vegg, bom i flisene, skade på innredningen, utilstrekkelig ventilasjon og fravær av synlig membran medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD / VASK

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og renovere badet for å utbedre påviste avvik.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fukt- og vannskader i tilliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader over tid.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper for å redusere risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport






ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Rør er stedvis oppgradert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-Luft varmepumpe. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
2015 Eltilsynkontroll av Energi1 Follo & Røyken i følge eier.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har etablert stikkontakter på bad i kjeller.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men deler av anlegget er av eldre årgang, derfor anbefales en gjennomgang av elektriker.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør
Eier informerer at det ikke er drenert på hageside rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Det er stedvis avskalling på murer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og platting.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

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

Verandaen mangler stedvis rekkverk.
Utvendig trapp mangler rekkverk.
Innvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.
Det er foretatt radonmålinger, målinger viser verdier på 36Bq/m3
Det mangler brannskille på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling i henhold til dagens byggtekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk på veranda, utvendig trapp og innvendig trapp, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Brannskille på loftet bør etableres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for spredning av brann mellom brannceller. Manglende branncelleinndeling kan føre til økt fare for personskade og materielle tap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

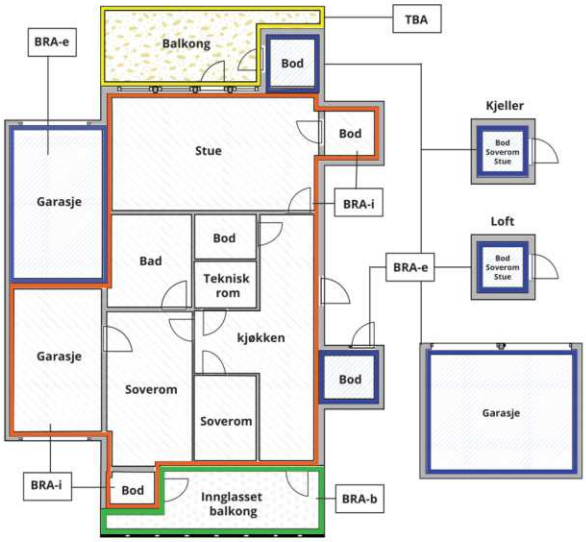
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	41			41	20
Etasje 2	37			37	
Kjeller	36			36	
SUM	**114**				**20**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, trapperom		
Etasje 2	Bad, gang, soverom, soverom 2, arbeidsrom, trapperom		
Kjeller	Bad / vask, bod 2, trapperom, kjellerstue		

Kommentar

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

Utvendig platting er medtatt som TBA med totalt 20m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021:Laget ny isolert loftstrapp.
2022 Sikkerhetsvindu montert i arbeidsrom 2. etg. (østvendt) SNEKKER 1
2023 august, Stormen Hans: vanninnsig i hele kjelleren. FRØILAND BYGG og SKADE Det ble lagt nytt gulv, ny kledning på vegger og lagt nye isoleringsplater mot naboene i begge ender.. rehabilitert på oppdrag av sameiets forsikringsselskap Tryg. Sluttbefaring juni 2024. Varmepumpe installert. BRODIN VARMEPUMPE og elektriker ELSELL
2024 Nye vinduer i kjellerstue SNEKKER1. Utvendig murerarbeid rundt kjellervinduer FUNDAMENT-MUR og FLIS AS
2025 Skiftet kjøkkenkran NESODDEN RØRLEGGERSERVICE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	4	211		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kløverveien 15E

Hjemmelshaver
Mæhlum Siv Berit Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kløverveien 15 E har en ideell beliggenhet for deg som ønsker en kombinasjon av fredelige omgivelser, umiddelbar nærhet til naturen og en effektiv reisevei til Oslo. Her bor du i et veletablert og barnevennlig nabolag, skjermet fra trafikk, men samtidig midt i smørøyet av alt Tangen har å by på.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.04.2026		Finnes ikke		Nei
Plantegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	22.05.2026	

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/UU7989

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260179
Addresse	Kløverveien 15E		
Postnr.	1450	Sted	NESODDTANGEN
Selgers navn			
Selgers navn	Siv Berit Marie Mæhlum		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/1994

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

31 år og 11 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bom i enkelte fliser.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i 2. et.: Byttet i 2016 vannforsyning til WC fra metallrør til flexirør. Bytte av WC i 2018. Bad kjeller: Legging av synlige rør i 2013. Bytte av stoppekran ved vannmåler 2018.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad 2. et.: Bytte fra badekar til dusjkabinett tidlig 2000-tall. Bad kjeller: Etablert selv og alle arbeider gjort selv foruten synlige rørarbeider, 2012-2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bad 2. etasje: Bytte flexirør 2016 (Ski Rørleggerbedrift AS), bytte WC (Roser Rør)Bad kjeller: Legging av synlige rør 2012-2013 (Svein Tyreng). Bytte av stoppekran med vannmåler 2018 (Roser Rør).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Bad 2. et.: skiftet belysning til lysrør med stikkontakt i 2004 i forbindelse med ny stigeledning og sikringgskap (Smart Elektro AS).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt stikk over vask og eget stikk til vaskemaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort selv.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra vanntilførsel til WC i bad 2. etasje, som var grunnen til at flexirør ble innstallert i 2016.En gang på 2010-tallet ble det oppdaget lekkasje i det kommunale vannrøret utenfor huset. Dette mener jeg å huske ble gjort i regi av kommunen.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av sameiet ble det gjort renovering av avløp i 2020 (Olimb)Rundt 2016/2017 Stoppekran for vanntilførsel til Kløverveien 15 ble flyttet til ekstern kum utenfor huset ved kjellertrapp på fremsiden av bygget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Renovering av avløp: Olimb, i regi av sameiet.Flytting av vanntilførsel til ekstern kum: Husker ikke, antakelig i regi av kommunen.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med ny kledning av huset i 2015, ble det lagt nye takrenner. Overloft og yttertak renset og behandlet for mose. I forbindelse med bygging av ny entré i 2019-2020 ble det lagt nytt tak med nye beslag og nedløp. Felles prosjekt med 15D

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ny kledning utvendig og tilhørende arbeid ble gjort i regi av sameiet.Felles prosjekt med 15D 2019-2020: Follo Bygg & Eiendom AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevheter, knirk og noe svikt i gulvene.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gamle vinduer i spisestue, på kjøkken og på bad i 2. etasje med slitne låsemekanismer.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer hageside 2. et. (2015) arbeidsrom 2. et (2022) og kjellerstue (2024). Ny terrassedør mot hage (2015). Murararbeider rundt kjellervinduer mot hage (2024) Laget ny entré og utetrapp, og drenert på inngangssiden 2019-20. Felles prosjekt med 15D.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt terrasse i 2012.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fasade: Ny entré, utetrapp og drenering på inngangssiden: Follo Bygg & Eiendom ASVinduer/terrassedør 2015: Nesodden Dør & VinduVinduer 2022 og 2024: Snekker 1Murerabeid 2024: Fundament Mur & Flis AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Som følge av stormen Hans ble det i august 2023 vanninnsig i hele kjelleren. Innvendig sprekk i murvegg mot hagesiden ble tettet.Drenering på inngangssiden ble gjort i forbindelse med nytt inngangsparti i 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tetting av innvendig sprekk: Frøiland Bygg og Skade AS.Drenering fremside: Follo Bygg & Eiendom AS.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Som følge av stormen Hans ble det i august 2023 vanninnsig i hele kjelleren. Det ble lagt nytt gulv, ny kledning på vegger og lagt nye isoleringsplater mot naboene i begge ender.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Laget ny isolert loftstrapp i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort selv.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble skiftet el-måler i sikringsskapet i 2008 (Nettpartner)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt nye stikkontakter i forbindelse med etablering av bad i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

El-måler: NettpartnerNye stikkontakter ifm. etablering av bad i kjeller: gjort selv.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Energi1 Follo & Røyken / Nettpartner Arena.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler avdekket.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmepumpe i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brodin Varmepumpe og Elsell (elektriker).

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

August 2025, av Brodin Varmepumpe.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik. Ny kontroll ca. august 2027 (annethvert år)

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt inngangsparti og drenering inngangsside, som beskrevet over.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonlab Blindern målte i 2010 radon i stue og kjellerstue. Årsmiddelverdi på 36 Bq/m3. Dokumentasjon foreligger.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke drenert på hageside rundt grunnmuren.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er avdekket hvit- og svartsopp på loftet.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Parkett stue 2006 (gjort selv), laminat kjøkken 2006 (gjort selv). Soverom i 2. et. og isolert mot nabo 2016(gjort selv). Nytt utetak ved kjøkkenvindu 2025, godkjent av sameiet (gjort selv). Ny terrasseskillevegg mot nabo 15F 2026 (gjort selv).

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.05.2026

Signert av *Siv Berit Marie Mæhlum*

Kløverveien 15E

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 21.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.3 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	9 min 0.8 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	6 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	6 min
Vitusapotek Nesodden	6 min
Nesodden Vinmonopol	6 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Kløverveien 15E, 1450 NESODDTANGEN**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295680**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149455051**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **211**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 409 kWh**

Kløverveien 15E, 1450 NESODDTANGEN

Detaljering

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

Kløverveien 15E, 1450 NESODDTANGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.04.26
Vår ref.: 4163 / 22
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	22	**Bolignr**	
Boligselskap	4163 Tangenåsen Sameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Kløverveien 15 E, 1450 NESODDTANGEN	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Siv Berit Marie Mæhlum	**Bygningstype**	Rekkehus

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.04.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083
Lån nr: 2240; Avdrag	326	326	326	326	326	326
Lån nr: 2240; Renter	1 701	1 701	1 701	1 701	1 701	1 701
Total	4 110	4 110	4 110	4 110	4 110	4 110

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 7,45% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	11 612 184	265 360	01.01.21 - 15.03.50

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 7,45% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	11 612 184	01.01.21 - 15.03.50

Selskap og eiendom

Selskap	4163 Tangenåsen Sameie (orgnr. 877167542)
Antall enheter	44
Styrets e-post	tangenasen@gmail.com
Styreleder	Hege Walle (99264003)
Forsikring	If.... (Polise Avtalenummer: SP6243601.2.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	4/211
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 266 719,00	**Andre inntekter**	kr 127,00
Formue	kr 17 576,00	**Utgifter**	kr 20 856,00

Merknader

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke 1: Bekreftelse på rørfornying (hele sameiet) og fasaderehabilitering (vedlegget gjelder ikke Blomsterveien 15 og Kløverveien 15).

Forretningsfører har ikke oversikt over sameiets parkeringsplasser.

Dyrehold: Se naboskapsmanifest.

Kommunale avgifter: Vi gjør oppmerksom på at kommunale avgifter ikke er inkludert i felleskostnadene.

Bredbånd og TV: Sameiet har avtale med Telenor om bredbånd, pakke Frihet S. Det er mulig å velge å ha kun bredbånd eller også tv. Kontakt Telenors kundeservice på 915 09 000 eller se telenor.no/kundeservice ved spørsmål.

Innkalling til ordinært årsmøte 27.05.2025 for Tangenåsen Sameie.

Møtested: Tangenten, møterom Agnor
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har spørsmål eller innspill til sakene som skal behandles i årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at vi på forhånd kan undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonellt vis med håndsopprekning

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Stemmeberettigede
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Regnskap
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Forretningsfører v/ Ingvild Falkenberg Udahl velges til møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Stemmeberettigede

Deltagende seksjonseiere registreres ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres. Seksjoner som er representert enten ved egen deltakelse eller ved fullmakt ansees å være stemmeberettigede.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
" Registrerte eiere og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet"

Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et krav for små foretak å fremlegge årsberetning fra styret. Styret har imidlertid valgt å legge frem en kort årsrapport til orientering.

Styret har jobbet med følgende saker:
- Gravd brønn og satt inn overvannspumpe i VV11
- Avklart punkter fra årsmøtet 2024:
-> Innfrielse av andel fellesgjeld: kun 3 av 44 meldte interesse
-> Furutre ved søppelkonteinere. Treet får nok mindre vann, men for dyrt med tiltak.
- Reforandlet forsikring.
- Oppfølging Rentokil
- Nye søppelcontainere kommer
- Mindre vedlikeholdssaker

Styret har hatt 4 styremøter fra forrige årsmøte

Styret ønsker også å informere om sameiets økonomi v/ Camilla Wickstrøm

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Regnskap

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 522 695
Oppgjør for grunnerverv fra Akershus fylkeskommune utgjør 245*.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 130 898

Årsregnskapet viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 452 607.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 40 628,- eks arbeidsgiveravgift. I tråd med tidligere praksis er honoraret basert på statens satser for møtegodtgjørelse. Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 628 ex aga

Sak 6: Personvalg

Valgkomiteen kommer med sin innstilling.

Det skal velges 1. styremedlem og 1. varamedlem.

Kandidater til **Styremedlem (2år)**:
Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

Fullmaktsblankett
Tangenåsen Sameie

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet i 2025 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Tangenåsen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 277 644	1 837 478	2 207 820	2 219 180
Annen driftsinntekt	2	245 051	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 522 695**	**1 837 478**	**2 207 820**	**2 219 180**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	71 016	56 509	68 083	72 000
Konsulenttjenester	4	106 388	96 795	94 900	108 000
Rep og vedlikehold	5	310 198	21 058	114 000	127 000
Forsikringer		342 413	299 674	329 858	281 000
Kabel-TV og telefoni		197 776	252 244	172 000	266 000
Driftskostnader		0	8 100	5 000	9 000
Andre driftskostnader	6	103 107	100 648	90 500	108 500
Sum driftskostnader		**1 130 898**	**835 028**	**874 341**	**971 500**
Driftsresultat før finansposter		**1 391 797**	**1 002 450**	**1 333 479**	**1 247 680**
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 193	3 187	0	0
Finanskostnad		944 383	829 305	944 900	926 600
Sum finansposter		**-939 190**	**-826 118**	**-944 900**	**-926 600**
Årsresultat		**452 607**	**176 332**	**388 579**	**321 080**
Overført til annen egenkapital	7	0	176 332	0	0
Overført udekket tap	7	452 607	0	0	0
Sum disponering		**452 607**	**176 332**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Tangenåsen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		140 104	159 032
Kundefordringer		17 382	19 218
Bankinnskudd, kasse o.l.		373 266	159 650
Skattetrekkkonto		0	20
Sum omløpsmidler		**530 752**	**337 921**
SUM EIENDELER		**530 752**	**337 921**

Balanse 31.12.2024

Tangenåsen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-11 499 520	-11 952 127
Sum egenkapital		**-11 499 520**	**-11 952 127**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	11 901 556	12 162 994
Sum langsiktig gjeld		11 901 556	12 162 994
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 636	94 146
Annen kortsiktig gjeld	10	28 080	32 908
Sum kortsiktig gjeld		128 716	127 054
Sum gjeld		**12 030 272**	**12 290 048**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**530 752**	**337 921**

Tangenåsen Sameie

Hege Walle Styrets leder	Tron Malmø-Lund Styremedlem	Trine Marie Huslænd Styremedlem
Margareth Lilly Tomren Styremedlem	Rune Gaupseth Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 009 916	971 388	1 005 096	1 055 000
Ekstraordinære	1 594	0	0	0
Stipulerte renter	1 174 652	823 766	1 160 400	1 160 400
Stipulerte avdrag	49 816	0	0	0
Strøm	3 150	3 780	3 780	3 780
Andre innkrevde	38 516	38 544	38 544	0
Sum felleskostnader	**2 277 644**	**1 837 478**	**2 207 820**	**2 219 180**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	245 051	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**245 051**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	62 240	49 526	59 670	63 000
Arbeidsgiveravgift	8 776	6 983	8 413	9 000
Sum lønnskostnader	**71 016**	**56 509**	**68 083**	**72 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 000	5 000	5 200	6 000
Forretningsførerhonorar	89 688	85 695	89 700	95 000
Andre forvaltningstjenester	6 300	6 100	0	7 000
Annen fremmed tjeneste	5 400	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**106 388**	**96 795**	**94 900**	**108 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	1 912	2 000	3 000
Vedlikehold elektro	7 541	10 437	5 000	11 000
Vedlikehold utvendig anlegg	257 658	8 709	92 000	97 000
Egenandel forsikringsskader	45 000	0	15 000	16 000
Sum vedlikeholdskostnader	**310 198**	**21 058**	**114 000**	**127 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	34 573	58 549	26 000	30 000
Søppeltømming/container	62 943	33 302	35 000	50 000
Inventar	0	0	5 000	6 000
Annet driftsmateriale	2 559	406	5 000	6 000
Lisenser/software	0	4 498	5 000	8 500
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 000	3 000
Generalforsamling/årsmøt	870	1 617	10 000	2 000
Øredifferanser	-236	-124	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	3 000
Sum andre driftskostnader	**103 107**	**100 648**	**90 500**	**108 500**

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-11 952 127	-12 128 459
Tilført til/fra EK fra årets resultat	452 607	176 332
Sum opptjent egenkapital 31.12	-11 499 520	-11 952 127
Udekket tap 31.12	-11 499 520	-11 952 127
Sum egenkapital 31.12	**-11 499 520**	**-11 952 127**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	11 829 258	11 974 111
Pantelån	72 298	188 883
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**11 901 556**	**12 162 994**

Note 9 Gjeldsbrevlån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 7,85%, løpetid 29 år		
Opprinnelig 2021	12 606 734	
Nedbetalt tidligere	632 623	
Nedbetalt i år	144 853	
Lånesaldo 31.12		11 829 258
Beregnet innfrielsesdato: 01.04.2050		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 7,85%, løpetid 5 år		
Opprinnelig 2021	508 525	
Nedbetalt tidligere	319 642	
Nedbetalt i år	116 585	
Lånesaldo 31.12		72 298
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2025		
Sum langsiktig gjeld		**11 901 556**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**10 686 835**	

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Forskudd fra kunder	0	5 051
Påløpt rente	28 080	27 857
Sum annen kortsiktig gjeld	**28 080**	**32 908**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**210 867**	**310 108**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	452 607	176 332
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-261 438	-275 573
B. Årets endring i arbeidskapital	191 169	-99 241
C. Arbeidskapital 31.12	**402 036**	**210 867**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	530 752	337 921
- Kortsiktig gjeld	128 716	127 054
= Arbeidskapital 31.12	**402 036**	**210 867**

4163 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Huslænd, Trine Marie	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Huslænd, Trine Marie

Navn	Dato
Gaupseth, Rune	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Gaupseth, Rune

Navn	Dato
Tomren, Margareth Lilly	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Tomren, Margareth Lilly

Navn	Dato
Walle, Hege	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Walle, Hege

Navn	Dato
Malmø-Lund, Tron	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Malmø-Lund, Tron

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Tangenåsen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tangenåsen Sameie som viser et overskudd på NOK 452 607. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2025

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 23. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

23.04.2025 22:06:40

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

4163 Tangenåsen Sameie

Protokoll for ordinært årsmøte 27.05.2025

Sted: Tangenten eller Tangenåsen skole
17 av 44 mulige stemmegivere var representert.
15 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Forretningsfører v/ Ingvild Falkenberg Udahl velges til møteleder. Kristin Brevi signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Stemmeberettigede

Deltagende seksjonseiere registreres ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres. Seksjoner som er representert enten ved egen deltakelse eller ved fullmakt ansees å være stemmeberettigede.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> " Registrerte eiere og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet"

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et krav for små foretak å fremlegge årsberetning fra styret. Styret har imidlertid valgt å legge frem en kort årsrapport til orientering.

Styret har jobbet med følgende saker:
- Gravd brønn og satt inn overvannspumpe i VV11

- Avklart punkter fra årsmøtet 2024:
-> Innfrielse av andel fellesgjeld: kun 3 av 44 meldte interesse
-> Furutre ved søppelkonteinere. Treet får nok mindre vann, men for dyrt med tiltak.
- Reforandlet forsikring.
- Oppfølging Rentokil
- Nye søppelcontainere kommer
- Mindre vedlikeholdssaker

Styret har hatt 4 styremøter fra forrige årsmøte

Styret ønsker også å informere om sameiets økonomi v/ Camilla Wickstrøm

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Regnskap

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 522 695
Oppgjør for grunnerverv fra Akershus fylkeskommune utgjør 245*.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 130 898

Årsregnskapet viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 452 607.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 40 628,- eks arbeidsgiveravgift. I tråd med tidligere praksis er honoraret basert på statens satser for møtegodtgjørelse. Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 628 ex aga

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Personvalg

Valgkomiteen kommer med sin innstilling.

Det skal velges 1. styremedlem og 1. varamedlem.

Styremedlem (2år)

Tron Malmø-Lund enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Jørgen Berg-Jacobsen enstemmig valgt

Styreleder (2 år - 2024-2026)

Hege Walle (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år - 2024-2026)

Trine M. Huslænd (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år - 2024-2026)

Rune Gaupseth (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år - 2024-2026)

Margareth Lilly Tomren (Valgt tidligere)

Varamedlem (2 år - 2024-2026)

Elisabeth Wassbakk (Valgt tidligere)

valgkommite

Siri Yde Aksnes enstemmig valgt

valgkomite

Rosalba O. Valverde (Valgt tidligere)

Ordinært årsmøte 27.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Udahl, Ingvild Falkenberg	**2025-05-28**	**Breivi, Kristin**	**2025-05-27**

Identifikasjon

bankID Udahl, Ingvild Falkenberg

Identifikasjon

bankID Breivi, Kristin

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER FOR TANGENÅSEN SAMEIE orgnr. 877 167 542

Vedtatt på ordinært sameiemøte 19.04.2012.
Endret på ordinært årsmøte 18.04.2018

§ 1
Navn, forretningsadresse og formål

Eierseksjonssameiets navn er Tangenåsen Sameie, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningsadresse i Nesodden.

Sameiet består av i alt 44 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26.09.1990 Bebyggelsen består av rekkehus og 4-mannsboliger med tilhørende tomtegrunn.

Adresse til sameiet er Vestveien 7-11, Blomsterveien 8-10 og 15-21, samt Kløverveien 15.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 4, bnr. 211 i Nesodden Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Grunnen i sameiet er ikke seksjonert som tilleggsareal. Den enkelte seksjonseier disponerer, og har vedlikeholdsplikt for det areal som naturlig hører til seksjonen. Styret avgjør grensene ved evt. uklarhet eller tvist omkring disponering.

Hver juridisk person kan kun eie èn seksjon i sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjonene.

Kjellerarealer disponeres etter en rimelig fordeling og avtale i hver enkelt bygning. En eventuell tvist om utnyttelse eller bruk av kjellerrommene avgjøres av styret.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjonseiers bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne i samsvar med sameiebrøken, jfr. ESL § 29.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle, jft. ESL § 31. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Det ordinære årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseier (e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet regnes stemmene med én stemme pr. seksjon.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 14
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16
Bygningsmessige arbeider - søkeplikt

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet eller tilslutning fra alle.

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
Vedlikeholdsfond (ppv)

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene. Årsmøtet kan beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

Videre kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer.

Videre kan styret pålegge seksjonseier vedlikehold av utearealet som den enkelte seksjonseier har enebruksrett til. Vesentlige endringer av utearealets karakter, som ikke er forårsaket av nødvendige tiltak, så som felling av trær med sykdom el.l skal avklares med berørte naboer. Dersom berørte naboer ikke kommer til enighet kan styret treffe beslutning.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende.

Utvendige endringer av fasaden, herunder endring av vinduer og dører, endring av fasadekledning, må kun finne sted etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Videre må endring av utvendige farger etc. kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning.

§ 21
Forsikringsvedtekter

1. Sameiets styre har plikt til å tegne forsikring for bygningsmassen.
   Forsikringen skal minst dekke følgende områder:
   - Bygningsforsikring for hele sameiet
   - Tap av husleieinntekter
   - Huseieransvar
   - Rettshjelp
   - Styreansvar

2. Seksjonseier, heretter benevnt eier, har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring. Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets forsikring og må dekkes i sin helhet av beboeren eller dennes forsikringsselskap.

3. Eier har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten han selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

4. Bygningsmessig skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel til sameiets forsikring. Skyldes skaden uaktsomhet fra eier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av eier. Dette gjelder også om eier har leiet ut sin bolig og skaden skyldes leietakeren.

5A Bygningsmessig skader som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entredør inkl leilighetens terrasse) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel til sameiets forsikring.

   Skyldes skaden manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet for eier eller denne husstand gjelder reglene i forsikringsvedtektenes punkt 4 annet avsnitt. Det samme gjelder dersom om skaden skyldes gjester, dyr eller andre som oppholder seg i boligen.

5B Skade på bygningsmessig innredninger. Sameiet dekker ikke skader på integrerte hvitevarer under kr 5000.

6. Det er sameiets styre som avgjør spørsmålet om uaktsomhet.

7. Leilighetens entredør betraktes som eiers ansvar. Skader som oppstår på denne eller leilighetens glass eller sanitærporselen skal først søkes dekket på eiers hjemforsikring. Er det ikke dekning her kan sameiets forsikring benyttes.

8. Eier plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske, bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonen, bli utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring. Forsikringssertifikat skal innhentes før arbeidet igangsettes.

   De egenandeler eller reparasjonsomkostninger som måtte bli påført sameiet som følge av at eier ikke har oppfylt kravene i dette punktet vil bli belastet eier.

9. Sameiet plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette medfører at alle boenheter skal ha minst en røykvarsler og et stk. brannslukningsapparat ABE kl 3(6 kg). Den enkelte eier plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand. Dette gjelder også om boenheten er leiet ut.

§22
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr 65.

Naboskapsmanifest for Tangenåsen Sameie

SAMARBEID OG FELLESSKAP

I Tangenåsen Sameie oppfordres alle beboere til å være med og bidra til godt naboskap. Godt naboskap bygger først og fremst på gjensidig respekt, ansvarsfølelse og konstruktive holdninger til å skape et positivt bomiljø for alle. Derfor vil alle beboere i sameiet:

- ta rimelig hensyn til andre og unngå svært høy musikk, unødig støy, rusing av motorer o.l., særlig på tider av døgnet da de fleste ønsker ro,
- bidra til et trivelig utemiljø og tenke på hvordan det ser ut på uteområdene,
- kun bruke egne søppeldunker om ikke annet er avtalt,
- unngå å sette ut mat til fugler og dyr på bakken slik at vi unngår rotter i nabolaget,
- vise hensyn i dyrehold.

I Tangenåsen Sameie oppfordres beboerne i hvert hus til å inngå avtaler om praktiske ordninger på fellesområdene i hver boenhet. Slike avtaler bør inngås skriftlig hvis noen ber om det, og kan omfatte:

- bruk, rydding og vask av innvendige fellesarealer som trapper, loft og kjeller,
- bruk av gårdsplasser og andre fellesområder ute,
- organisering av bilparkering,
- snømåking og strøing på gårdsplass, oppkjørsel og fortau,
- samt hagehold.

Om det oppstår uoverensstemmelser og problemer tas disse opp på en konstruktiv måte så tidlig som mulig, slik at misforståelser ikke får vokse til konflikter. Styret kan bistå med hjelp og være ankeinstans i utforming av avtaler om praktiske ordninger i det enkelte hus hvis det er ønske om det.

Rørfornyings garanti

Olimb gratulerer dere med rørfornying av avløpsrør, hvor avløpsrøret er under bygning og/eller uteareal.

Beskrivelsen av arbeidene fremkommer i tilbudsbekreftelse, ordrebekreftelse, avtale og/eller den ferdigfilm/dokumentasjon som er levert på utførte arbeider.

Dette røret er installert inni det eksisterende røret med uforandret rørtrasè.
Røret tilfredsstiller samme krav til ringstivhet, kapasitet, fleksibilitet og levertid tilsvarende nytt rør.
Produktet er tilpasset anvendelsesområde det er montert i.
Det nye røret gis en glatt overflate uten skjøt, for optimal kapasitet og gjennomstrømning.

Produktet er i henhold til offentlige retningslinjer med utgangspunkt i VA miljøblad 91, med de strukturelle krav som gjelder i Norge.

Det er viktig at du som huseier tar vare på dette dokumentet, sammen med ovennevnte dokumenter som en viktig dokumentasjon for eiendommen.

Som kunde av Olimb, er viktig at dere er fornøyd med produkt og service.
Ta kontakt med oss, om det er noe som er uklart eller ikke

Vennlig hilsen
Olimb Rørfornying AS

Daglig leder

Byggmester Grønvold AS
fordi boligen din fortjener det!

Tangenveien 129
1450 Nesoddtangen

Tlf: 90 13 80 81
E-post: benjamin@mesterbedriften.no
Web: www.mesterbedriften.no
Facebook: www.facebook.com/mesterbedriften

Org.nr: 891 648 332

Tangenåsen sameie

Denne informasjonen gjelder ikke
Blomsterveien 15 og Kløverveien 15

07.08.2018

Tilbudsbeskrivelse for Tangenåsen sameie

Jeg viser til hyggelig befaring, takker for forespørselen og kan tilby følgende løsninger og priser.

Beskrivelsen er laget ut fra innspill fra dere på befaring, beskrivelse av prosjektet og tegningene.
For at resultatet skal bli best mulig og deres ønsker ivaretas i størst mulig grad, er det viktig at dere kontrollerer at beskrivelsen fanger alt som ønskes utført.
Skulle det være mangler eller forandringer så gi meg en tilbakemelding på dette slik at beskrivelse og pris blir så korrekt som mulig.

Våre rutiner ved utførelse av prosjekter:

Ved å velge oss får dere en prosjektleder, Benjamin Grønvold, å forholde dere til. Alle spørsmål og eventuelle ønsker om endringer skal gå gjennom prosjektleder som koordinerer med de forskjellige fagene.
Ved aksept av vårt tilbud signerer vi en kontrakt (NS 3501) som blant annet beskriver fastpris og dato for ferdigstillelse.
Alle endringer i forhold til kontraktbeskrivelsen avtales skriftlig (pr epost) hvor det kommer frem konsekvens for kostnad og fremdrift.
Det påløper INGEN uforutsette kostnader på sluttfaktura som ikke er skriftlig avtalt med dere underveis i prosjektet.

Gå gjerne inn på vår hjemmeside www.mesterbedriften.no eller vår Facebookside www.facebook.com/mesterbedriften for å se bilder fra våre utførte prosjekter.

TILBUDSBESKRIVELSEN UNDER GJELDER FOR FØLGENDE ADRESSER:

Blomsterveien 8

Blomsterveien 10 (Ikke medtatt nye takrenner)

Blomsterveien 17

Blomsterveien 19

Blomsterveien 21

Vestveien 7 (Ikke medtatt nye takrenner)

Vestveien 9

Vestveien 11 (Ikke medtatt nye takrenner)

TØMRERARBEIDER

Rivearbeider:

- Eksisterende kledning inkl svartpapp, vindskier, forkantbord samt takrenner rives og kastes
  (forkantbord skiftes kun på de husene som skal ha nye takrenner)
- Vannbrett med beslag over/under vinduer og dører rives og kastes
- Levegger og rekkverk demonteres/remonteres der dette er nødvendig for å få skiftet kledning på husvegg.

Etterisolering:

- Veggene som skal kles om fores ut med 48x48mm og det isoleres med 50mm isolasjon
  Dører og vinduer blir stående i veggen slik de er plassert og flyttes ikke ut.
- Supplering av isolasjon i eksisterende bindingsverk

Byggmester Grønvold AS
fordi boligen din fortjener det!

Ny kledning:

- Det monteres ny vindsperre. Denne fuges/tapes mot grunnmur og vinduer/dører
- Det monteres musebånd og stående sløyfer.
- Det monteres nye vannbrett med beslag over/under vinduer/vinduer samt nye takrenner med nedløp.
- Det monteres nye vindskier med blikkbeslått toppbord og nye forkantbord
- Det monteres flueduk og gesimsbord 19x98mm under takutstikk på langvegger
- Det monteres ny liggende 19x148 dobbeltfalset 60grader kledning på vegger og på levegger.
  Kledningen leveres grunnet og malt 1 strøk fra fabrikk. (Toppstrøk påføres etter montering, se malearbeider)
- Det monteres nye ventilrister utvendig

MALEARBEIDER

- Snittflater og ubehandlet treverk grunnes og males 1 strøk
- All ny kledning påføres 1 toppstrøk etter montering:
  Blomsterveien 8 NCS S4030-Y50R
  Blomsterveien 10 NCS S4020-Y40R
  Blomsterveien 17 (Older 8143, JOTUN)
  Blomsterveien 19 NCS S5030-Y80R
  Blomsterveien 21 (Høststemning 1223, JOTUN)
  Vestveien 7 (Older 8143, JOTUN)
  Vestveien 9 NCS S5030-Y80R
  Vestveien 11 NCS S4030-Y50R

- Grunnmur vaskes, skrapes og males 2 strøk med farge:
  (Kokos, JOTUN)
- Vinduer og balkongdører skrapes og males 2 strøk (kun utvendig) med farge:
  NCS S0502-Y
- Vindskier males i farge: NCS S0502-Y
- Forkantbord, gesimser og vindusomramminger males i husets farge.
- Det er ikke medtatt å male frittliggende boder, rekkverk og gjerder.

Utskriftsdato: 26.04.2026

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.**	4	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Kløverveien 15E, 1450 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**
Feiegebyr per pipe	143,52 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Hageavfall sesong 240L	840,00 kr
Felles renovasjon NK	3 056,00 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	287,00 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Forbruksgebyr Vann	1 760,40 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 476,00 kr
Fradrag Avløp	-2 465,65 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Forbruksgebyr Vann	1 619,56 kr
Faktisk forbrukt/Vann	3 633,75 kr
Faktisk forbrukt/Avløp	2 935,31 kr
Fradrag Vann	-3 052,35 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 357,92 kr
Sum	**18 571,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	15%	1	2984.00	1/1	0 %	2 984,00 kr	1 492,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	15%	1	3841.00	1/1	0 %	3 841,00 kr	1 920,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	97	34.79	1/1	0 %	3 374,39 kr	1 687,18 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	97	46.99	1/1	0 %	4 557,93 kr	2 278,98 kr
					Sum	**14 757,32 kr**	**7 378,66 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Utskriftsdato: 26.04.2026

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.**	4	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Kløverveien 15E, 1450 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57456050	612	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	87

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.

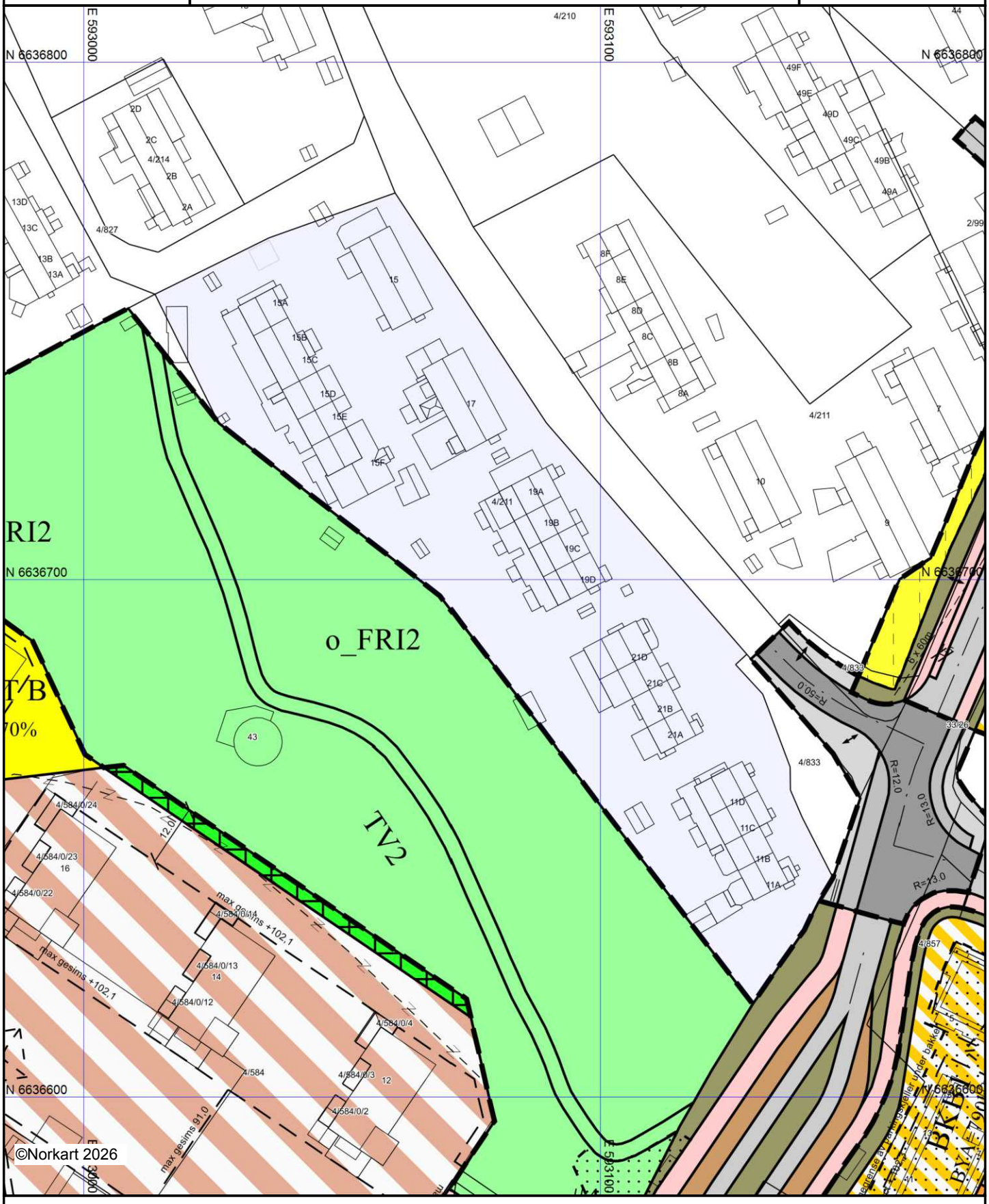
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/211/0/22
Adresse: Kløverveien 15E
Dato: 26.04.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet kombinert formål
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområd
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

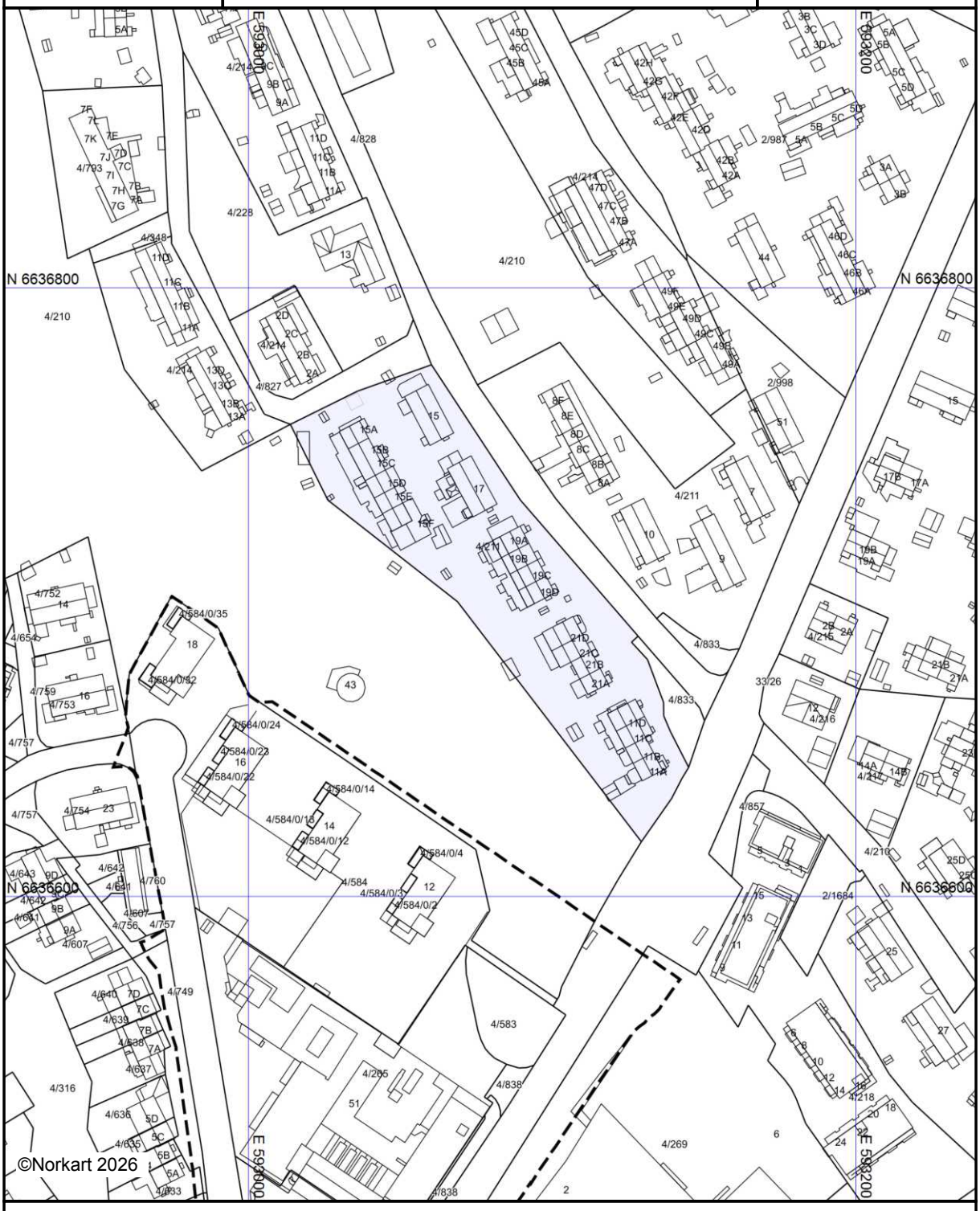
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/211/0/22
Adresse: Kløverveien 15E
Utskriftsdato: 26.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

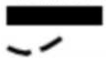
UTM-32



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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

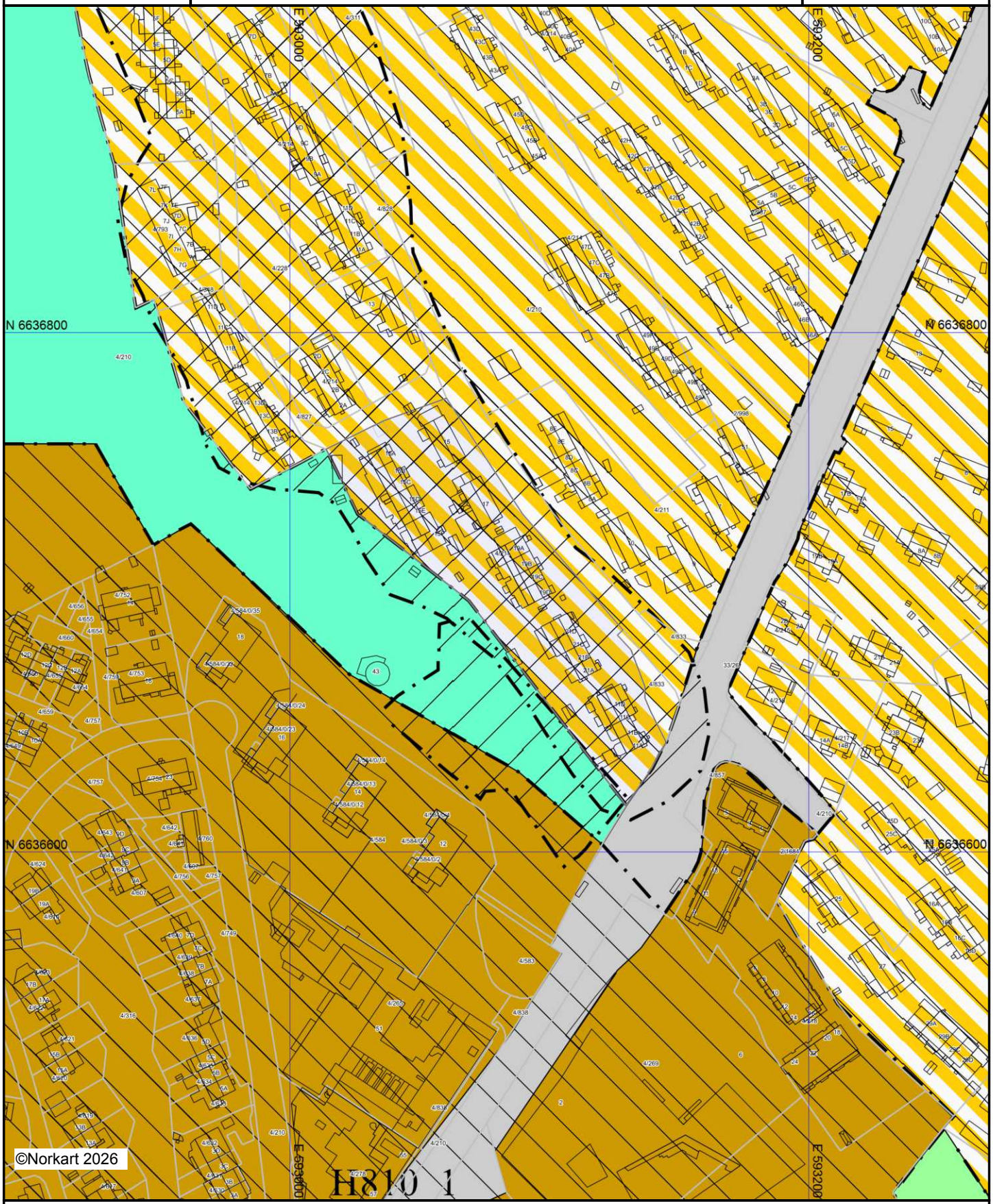
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/211/0/22
Adresse: Kløverveien 15E
Dato: 26.04.2026
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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

ambita

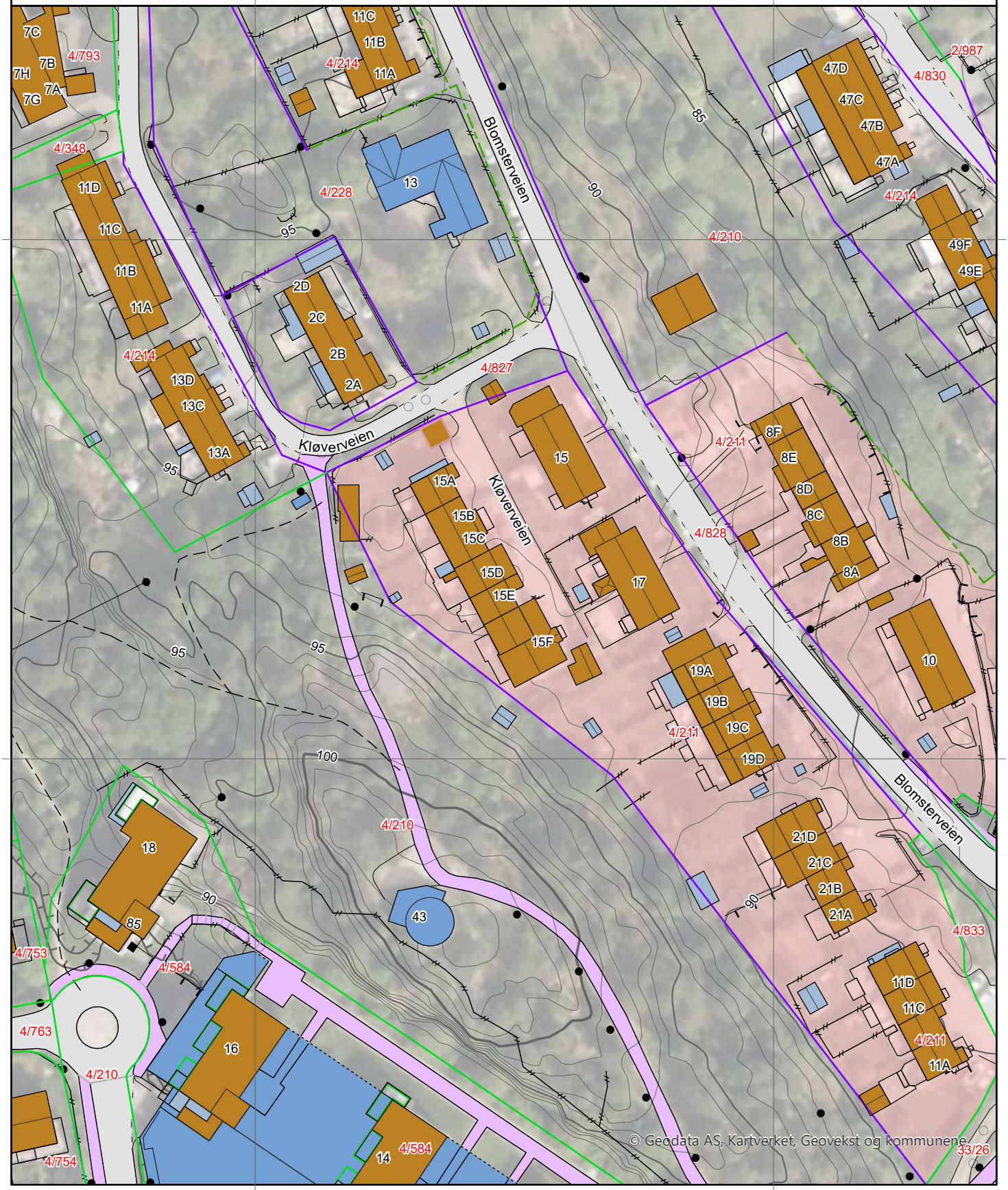
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/211/0/22

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: 26.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/211/0/22

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: 26.4.2026



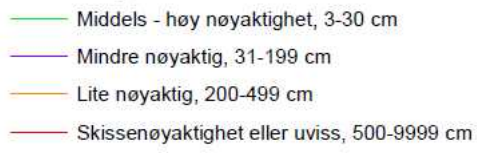
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

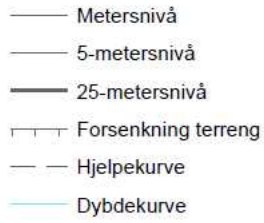


Eiendomsgrenser





Høydekurver







2014-11-25

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FV.157 FLASKEBEKK-GRANHOLT I NESODDEN KOMMUNE ALTERNATIV 2	PlanID: 20110164		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling i det faste planutvalget			
Offentlig ettersyn fra 11.12.2013 til 05.02.2014			
Offentlig ettersyn 2. gang fra 09.12.2014 til 30.01.2015			
1. gangs behandling i Planutvalget		03.12.2013	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		28.03.2012	

1. AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense. Planbestemmelsene gjelder for til sammen to kartblad - FV F157 Flaskebekk - Granholt, datert:

2. PLANOMRÅDET ER AVSATT TIL FØLGENDE FORMÅL:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1- BK16
Forretninger, F1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
Kjøreveg, o_Kv1 - o_KV6
Fortau, o_F1- o_F10
Gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS3
Sykkelvei/- felt, o_S1 – o_S10
Annen veigrunn grøntareal
Holdeplass/plattform, o_H1-o_H2
Kollektivholdeplass, o_K1 – o_K2
Vann - og avløpsnett, o_VA
Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)
o_FRI
Bestemmelseområder (PBL § 12-7)
Anlegg- og riggområde #1 - #16

3. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planforslaget er etablering av fortau, sykkelfelt og kollektivholdeplasser på strekningen Flaskebekk - Granholt.

4. GENERELLE BESTEMMELSER

4.1 Illustrasjonsplan

For alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides byggeplan som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

4.2 Byggegrenser

Fra senterlinje fylkesveg 157 gjelder en byggegrense på 15 meter på hele strekningen innenfor planområdet.

4.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramisk flint, groper med trehull, eller brent stein, etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskommunen kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

4.4 Universell utforming

Fortau, gang- / sykkelvei, og bussholdeplasser skal i størst mulig grad utformes med en overflate som gir tilgjengelighet for alle. Etablering av alle type konstruksjoner skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

4.5 Støy

Gang- og sykkelvegprosjektet er ihht T-1442 definert som et miljø og sikkerhetstiltak og Statens vegvesens praktisering av T-1442 skal gjelde som grunnlag for støyvurderingene. Det skal gjennomføres støytiltak for boliger som har utendørs støy over Lden 65 dB på fasaden. Støynivået skal bringes ned mot Lden 55 dB så langt det lar seg gjøre innenfor tekniske og økonomisk forsvarlige rammer.

Det skal settes opp støyskjerm langs fylkesvegen som tiltak for Linneaveien 15D og Enerveien 10A. For Seljeveien 2A, Flaskekroken 1 og 3, Vestveien 2B og Konvallveien 11 og 13 skal det vurderes lokale tiltak. Den detaljerte utformingen av de lokale tiltakene avgjøres i byggeplan og i samråd med grunneierne. For boliger som har over Lden 65 dB utendørs på fasaden og samtidig har innendørs støy over LpAeq24h 35 dB skal det gjøres fasadetiltak for å oppnå anbefalte grenseverdier i T-1442.

Støytiltakene skal gjennomføres innen ferdigstillelse av gang- og sykkelvegen.

4.6 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

4.7 Massebalanse

Det skal tilstrebes massebalanse ved utgraving og arbeider i planområdet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved innsendelse av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan massebalansen skal løses ved gjennomføringen av prosjektet.

4.8 Fylling og skjæring

Fylling og skjæring skal i størst mulig grad begrenses dersom det er mulig.

4.9 Materialbruk

Det skal tilstrebes bruk av lokale materialer og miljøvennlige materialer. Nytt veianlegg skal i størst mulig grad opparbeides som et helhetlig anlegg. Arealene skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en estetisk god utforming i forhold til funksjon og bygde og naturlige omgivelser og plassering.

5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-5 nr. 1, 2, 3)

5.1 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK17

Felt BK1 til BK17 omfatter områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelse og andre bestemmelser fremgår av de vedtatte og tilgrensende reguleringsplanene.

5.2 Bebyggelse og anlegg - Forretninger, F1

Område er avsatt til formål for forretninger.

5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Kjørevei, o_KV1- o_Kv6

Innenfor formål avsatt til kjørevei kan det etableres kjøreveier, fyllinger, skjæringer, etableres installasjoner, konstruksjoner og nødvendig møblering og annen infrastruktur.

5.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Fortau, o_F1 - o_F10

Innenfor formål avsatt til Fortau, o_F1-o_10 kan det etableres fortau med tilhørende møblering.

5.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur - gang- sykkelvei, o_GS1-GS3

Formålet er avsatt til gang- og sykkelvei, o_GS1-o_GS3.

5.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur - sykkelvei/-felt, o_S1 - o_S10

Formålet o_er avsatt til sykkelvei-/felt.

5.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Annen veigrunn - grøntareal

Veigrøft mellom kjørebane og gang- og sykkelvei skal beplantes/tilsåes. Beplantning og andre anlegg må ikke være til hinder for drenering og frisikt eller bidra til en forverring av trafikkbildet. I formål avsatt til annen veigrunn - grøntareal tillates det oppføring av støttemur, gjerder, støyskjerm, rekkverk mv. Arealet kan benyttes til fylling og skjæring.

5.8 Grønnstruktur - Friområde, o_FRI

Formålet er avsatt til friområde, o_FRI.

6. SIKRINGSSONER - FRISIKTSONE VEI

Ved alle avkjørsler og kryss kan det ikke etableres sikthinder over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

7. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) - ANLEGG OG RIGGOMRÅDE

Områdene kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsvei og anleggsområde.

Tilbakeføring av anlegg og riggområde
Det skal gis skriftlig melding til Nesodden kommune når tilbakeføring er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer regulert underformål på de aktuelle områdene i kraft, med de planbestemmelsene som fremgår av gjeldende regulering(er) .

Etter endt anleggsperiode skal berørt areal istandsettes og så langt det er mulig tilbakeføres til den stand det var før anleggsperioden. Området skal tilsåes og beplantes med stedegne vekster. Ved eventuell skade på eksisterende konstruksjoner skal dette erstattes eller gjenoppbygges.

8. ANLEGGSPERIODEN

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker, forurensing, støy og vibrasjoner, samt avrenning, som angitt i punktene a til c. Berørte grunneiere skal motta særlig informasjon i forkant av anleggsarbeidet.

a) Trygg passasje
   Det skal sikres trygg passasje for beboere og myke trafikanter samt områder der myke trafikanter blir direkte berørt i anleggsperioden.

b) Faseplan for byggeperioden (anleggstrafikk)
   Det skal utarbeides faseplan for byggeperioden.

c) Massetransport
   Massetransport skal gjennomføres i henhold til fastsatt kjøremønster og begrenses i tid for å unngå ulemper for naboer og foreligges kommunens vegmyndighet før oppstart av anlegget.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 211, Seksjonsnr 22	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Kløverveien 15 E, gatenr 1980	**Grunnkrets:**	204	Tangenåsen
(fra bruksenhet)	1450 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:	26.09.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	75/3 282
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	11 680,6 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:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
270056	Funnsted	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	21.06.2020		
Oppdatert:	24.09.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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	3212/4/211	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/4/211/0/1	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/2	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/3	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/4	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/5	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/6	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/7	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/8	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/9	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/10	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/11	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/12	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/13	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/14	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/15	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/16	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/17	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/18	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/19	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/20	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/21	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/22	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/23	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/24	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/25	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/26	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/27	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/28	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/29	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/30	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/31	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/32	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/33	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/34	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/35	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/36	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/37	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/38	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/39	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/40	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/41	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/42	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/43	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/44	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/4/211	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/4/211/0/1	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/2	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/3	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/4	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/5	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/6	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/7	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/8	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/9	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/10	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/11	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/12	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/13	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/14	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/15	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/16	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/17	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/18	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/19	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/20	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/21	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/22	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/23	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/24	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/25	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/26	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/27	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/28	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/29	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/30	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/31	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/32	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/33	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/34	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/35	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/36	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/37	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/38	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/39	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/40	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/41	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/42	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/43	0,0
			Mottaker	3212/4/211/0/44	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.09.1990	Avgiver	3212/4/211	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/4/211/0/22	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kløverveien 15 E	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149455051			Antall etasjer:	1

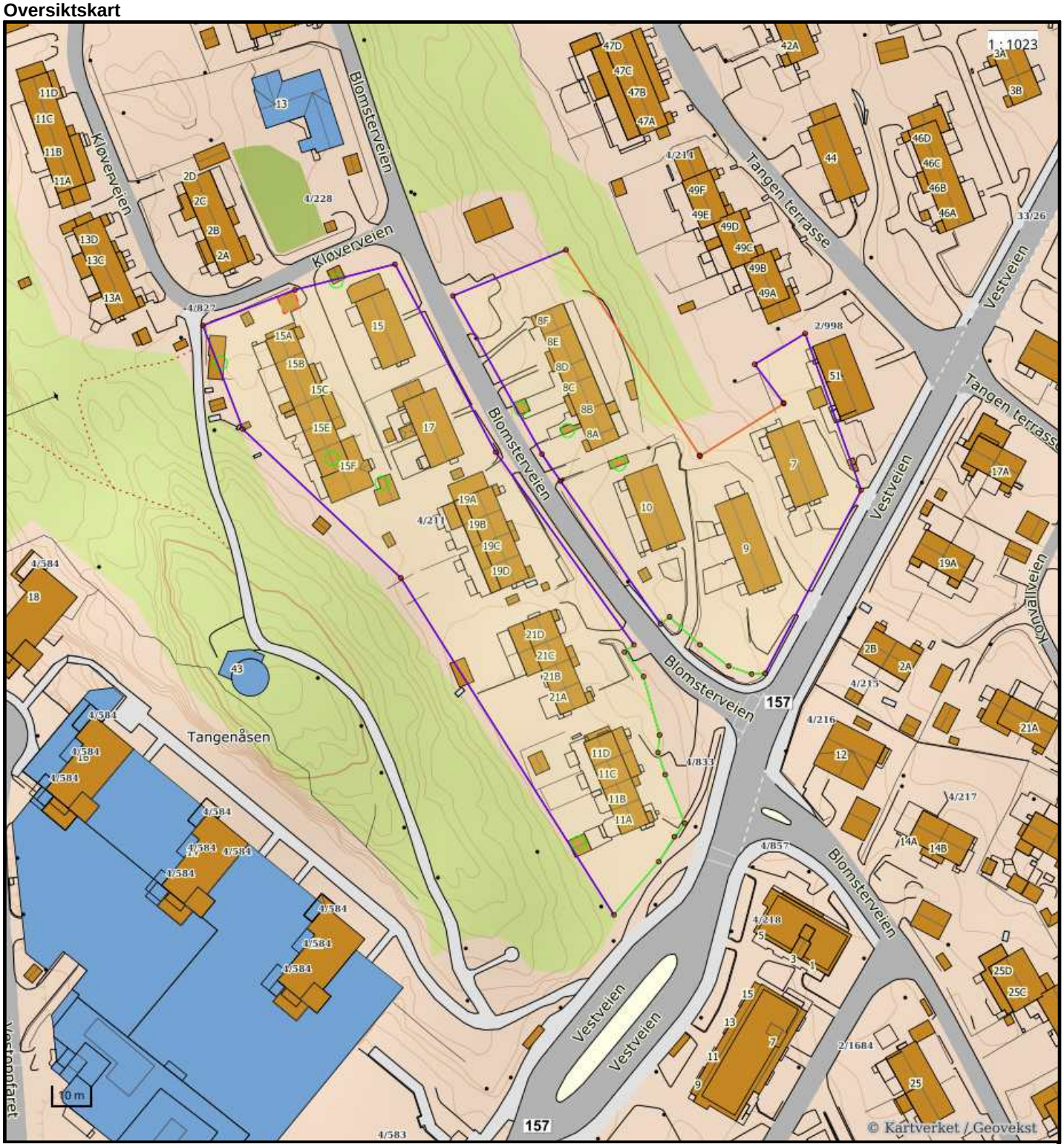
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



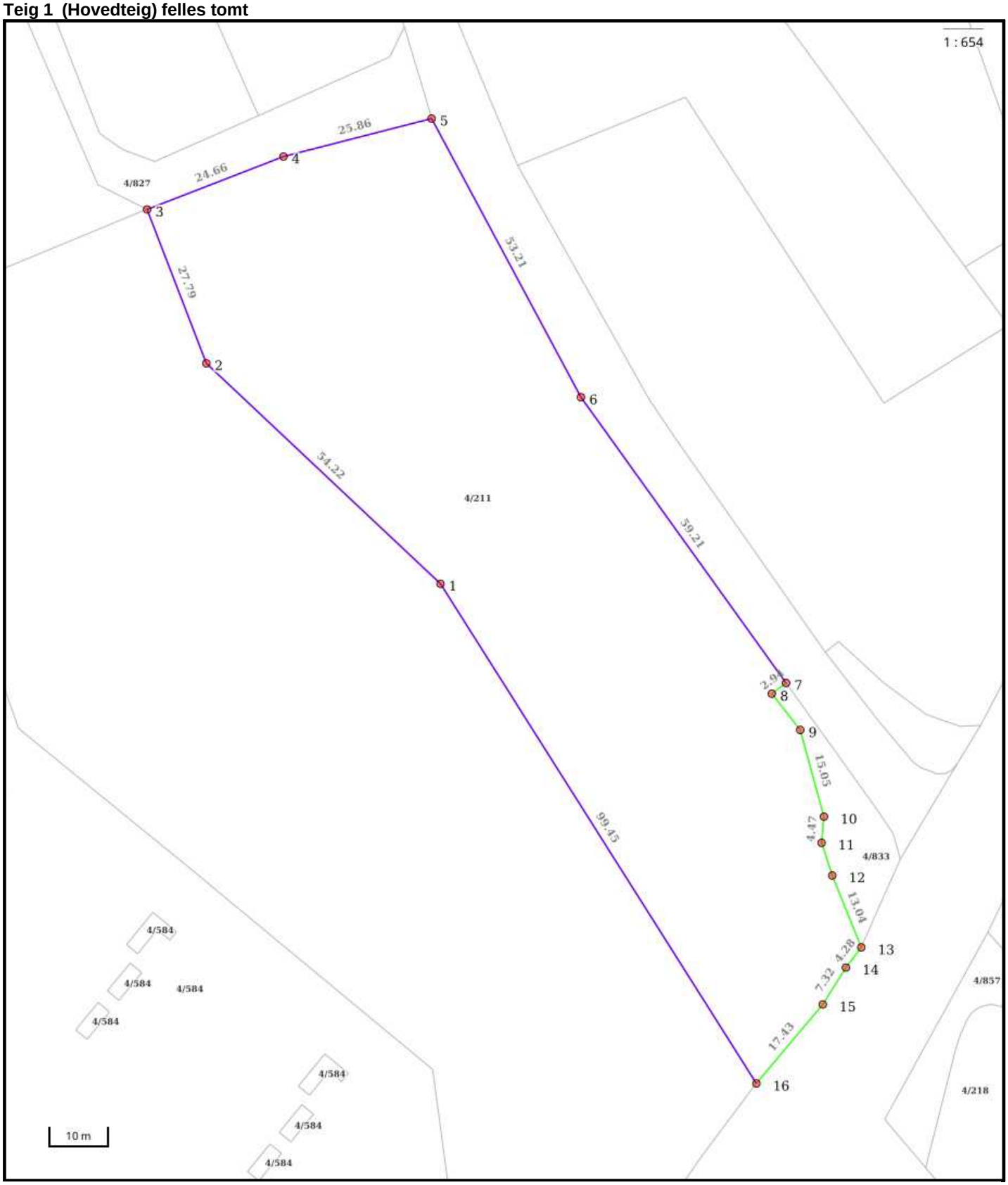
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

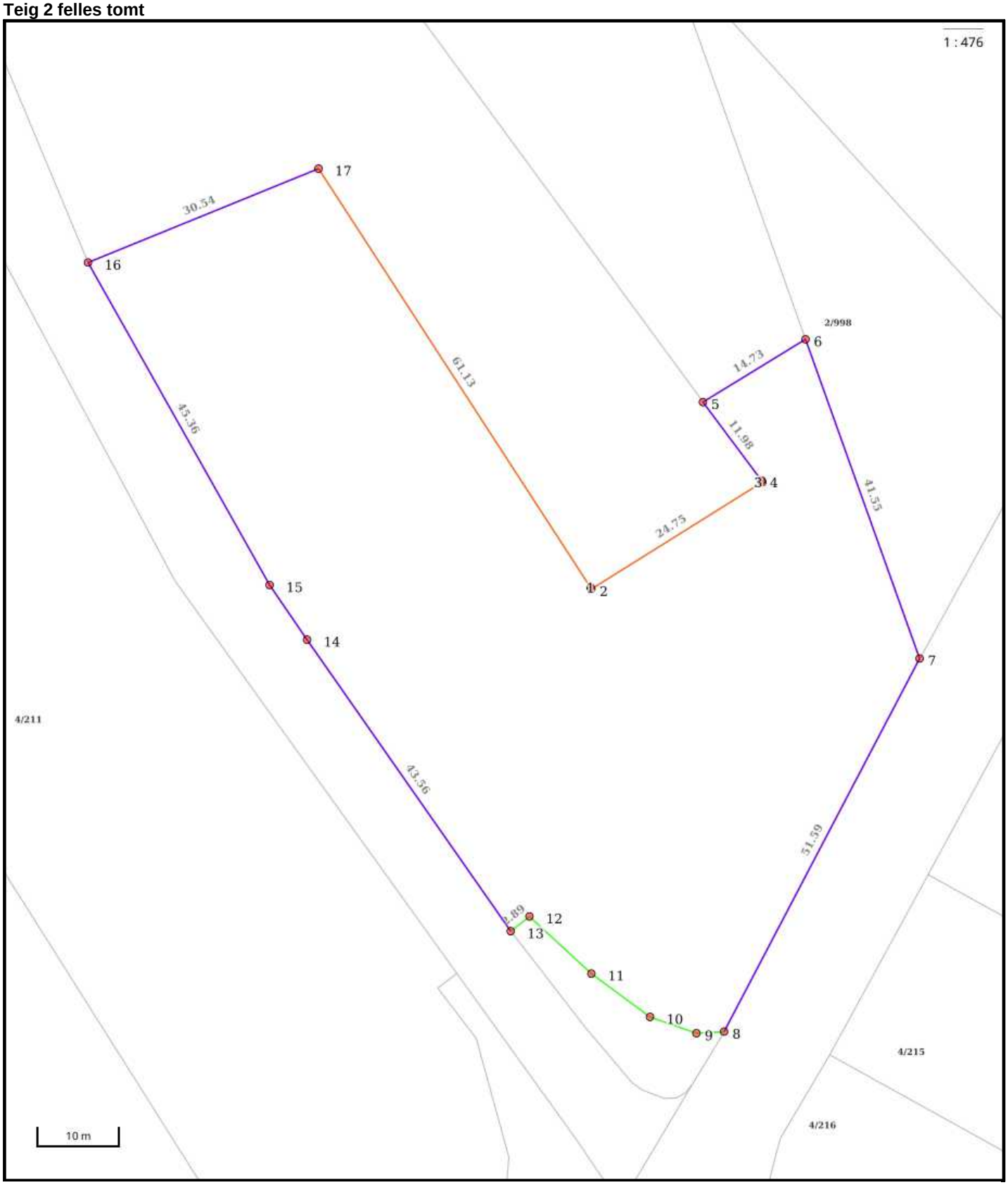
Areal: 6 838,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 696,85	593 068,83	54,22m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 636 730,24	593 026,11	27,79m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 636 755,14	593 013,77	24,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 766,05	593 035,88	25,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 636 774,71	593 060,25	53,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 636 730,27	593 089,52	59,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 636 685,54	593 128,31	2,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 683,55	593 126,14	7,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 677,84	593 131,40	15,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 663,75	593 136,70	4,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 659,28	593 136,76	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 654,02	593 139,03	13,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 642,41	593 144,97	4,28m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 638,76	593 142,74	7,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 636 632,25	593 139,39	17,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
16	6 636 617,97	593 129,39	99,45m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 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: 4 842,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 734,10	593 140,34	0,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 636 733,90	593 140,50	24,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 636 748,85	593 160,23	0,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 636 749,04	593 160,06	11,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 757,96	593 152,06	14,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 766,74	593 163,89	41,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 729,06	593 181,41	51,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 636 681,40	593 161,65	3,46m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
9	6 636 680,93	593 158,22	5,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 682,35	593 152,42	9,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 687,05	593 144,71	10,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 693,28	593 136,54	2,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 691,30	593 134,44	43,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 636 724,53	593 106,27	8,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 636 730,80	593 101,13	45,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 636 768,13	593 075,37	30,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 636 782,12	593 102,52	61,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([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
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 26.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Kløverveien 15E, 1450 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 487 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA
	Delareal 6 950 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 191 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Delareal	11 487 m^2
KPHensynsonenavn	H810_2
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Delareal	38 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_3

Delareal	2 m^2
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn	BG

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110164
Navn	FV 157 Flaskebekk - Granholt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10350/20110164_Planbestemmelser%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 159 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG
	Delareal 274 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK10
	Delareal 27 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F6
	Delareal 274 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

Id	20240234

Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20260239
Navn	Detaljregulering for Øvreveien 27
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-4/211/0/22, Kløverveien 15E, 1450 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

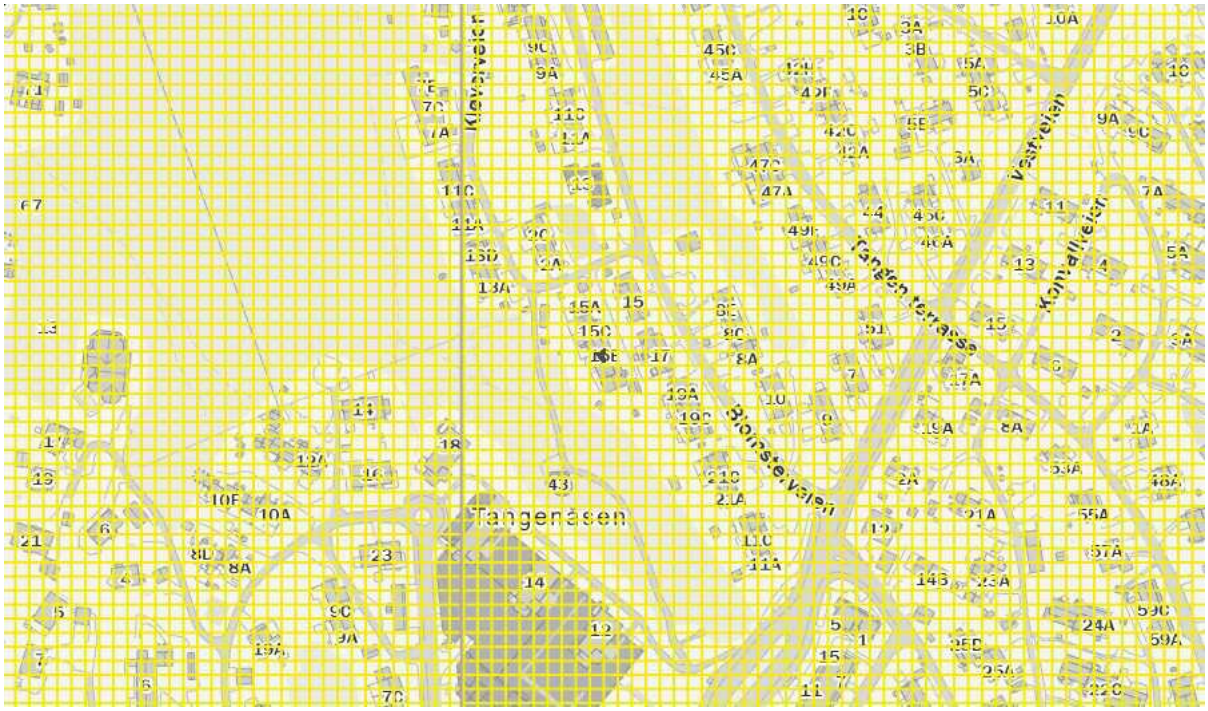
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.72 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.25 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.49 km
Flomfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.54 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	0.27 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.52 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	12.6 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.5 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.09 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:	13.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nesodden kommune

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: 24/25314

Ansvarlig søker:
Studio S Arkitektur As
c/o Andrew Sinclair Schou Bergtunveien 1B
1459 NESODDEN

Tiltakshaver:
Styret i Tangenåsen sameie v/Styreleder Hege Walle
Blomsterveien 19 A
1450 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tangenåsen sameie	04	0211		

Tiltakets/byggets art

Fasadeendringer og etablering av nedgravde avfallsbrønner

Vedtaksdato	Saksnr
02.05.2024	18/1899

Dato for søknad om ferdigattest:	09.01.2024

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

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato
Nesodden	02.05.2024

Underskrift

Lars Otto Høgvard
fagansvarlig

Thomas Hjeltnes Svensen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Gebyr

Gebyr er beregnet i henhold til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Nesodden kommune, ikrafttredelse 01.01.2023. Fullstendig søknad ble sendt inn i 2024, og gebyret er derfor beregnet ut ifra satsene fra 01.01.2024. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Gebyrberegning:

Punkt	Artikkel	Tiltak	Beløp
3.09	70255	Ferdigattest der det er gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt	6.400,-

Fakturagrunnlag	**6.400,-**

Faktura ettersendes:
Styret i Tangenåsen sameie v/Styreleder Hege Walle
Blomsterveien 19 A
1450 NESODDTANGEN

Forretningsadresse Tangenåsen sameie:
c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Organisasjonsnummer: 877 167 542

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Kløverveien 15, Tangen I Boligsameietslag			Gnr.4, bnr.211
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bolig	01.04.86	13.05.86	1070/86
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Anne Lise Aakermann		Kløverveien 15, 1450 Nesoddt.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" " "		"	"	"
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Sigmund Hepsøe		Tangen terrasse 42, 1450 Nesoddt.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Varden	01.07.88	NESODDEN KOMMUNE Bygningskontrollen	Odd-Arne Voldstad
			Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggetillatelsesmyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Kløverveien 15, Tangen I boligselskap			Gnr.4, bnr.211	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	bolig	01.04.86	13.05.86	1070/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Anne Lise Aakermann		Kløverveien 15, 1450 Nesoddt.		91 22 23
Anmelder		Adresse		Tlf.
"	"	"	"	"
Ansvarshaverende		Adresse		Tlf.
Sigmund Hepsøe		Tangen terrasse 42, 1450 Nesoddt.		91275

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Avlufting over isolasjon i himling mangler.
2. Inntak av friskluft til bad mangler.
3. Stigetrinn tak mangler.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Varden	29.06.88	NESODDEN KOMMUNE Bygningskontrollen	Odd-Arne Voldsted
			Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggetilsynsmyndighet [ ]

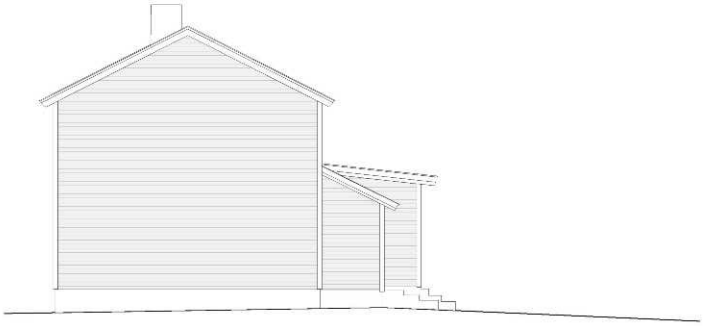
Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85



Eks. Fasade Nord_Vestveien 11

Tiltaket innebefatter etterisoleing av samtlige boenheter samt fasdeendring fra stående til liggende kledning



Eks. Fasade Øst_ Vestveien 11

STUDIO S ARKITEKTUR

Arkitekt

STUDIO S ARKITEKTUR
Arkitekt MNAL
Andrew Schou

BERGTUNVEIEN 1
1459 NESODDTANGEN

m : 0047 452 67 164
@ : andy@studiosa.no

Org. nr 914 187 613 MVA

PROSJEKT

Endring Fasade
Etablering av Søppel-Skur

Sameiet Tangen I
Blomsterveien, Vestveien, Kløverveien
v /Styeleder **Hege Walle**

1450 Nesoddtangen

G.NR. 4, B.NR. 211

Endring	Dato	Beskrivelse
	18.05.18	Anmeldelses Tegninger

Revisjon:	Anmeldelses Tegninger
PROSJEKT NR.:	2018_11 Sameiet Tangen II
CAD File Navn:	2018_11 Sameiet Tangen II
KONTR:	AS
Kontrollert av:	AS
MÅL:	1:100

A3

TEGN:

EKS. SITUASJON
Blomsterveien 8,21,19
Kløverveien 15
Vestveien 11

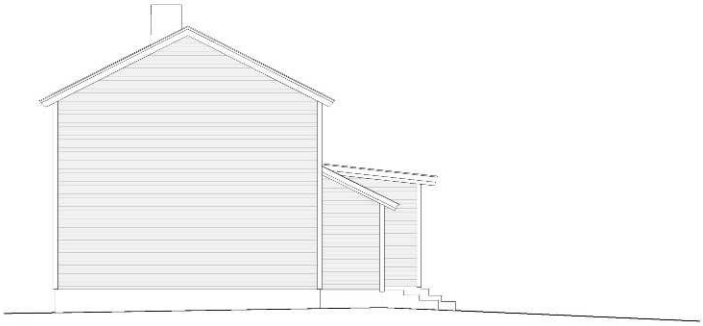
Tegnings Nr.

A 103



NY. Fasade Nord_Vestveien 11

Tiltaket innebefatter etterisoleing av samtlige boenheter samt fasdeendring fra stående til liggende kledning



NY. Fasade Øst_ Vestveien 11

STUDIO S ARKITEKTUR
Arkitekt MNAL
Andrew Schou

BERGTUNVEIEN 1
1459 NESODDTANGEN

m : 0047 452 67 164
@ : andy@studiosa.no

Org. nr 914 187 613 MVA

PROSJEKT

Endring Fasade
Etablering av Søppel-Skur

Sameiet Tangen I
Blomsterveien, Vestveien, Kløverveien
v /Styeleder **Hege Walle**

1450 Nesoddtangen

G.NR. 4, B.NR. 211

Endring	Dato	Beskrivelse
	18.05.18	Anmeldelses Tegninger

Revisjon:	Anmeldelses Tegninger
PROSJEKT NR.:	2018_11 Sameiet Tangen II
CAD File Navn:	2018_11 Sameiet Tangen II
KONTR:	AS
Kontrollert av:	AS
MÅL:	1:100

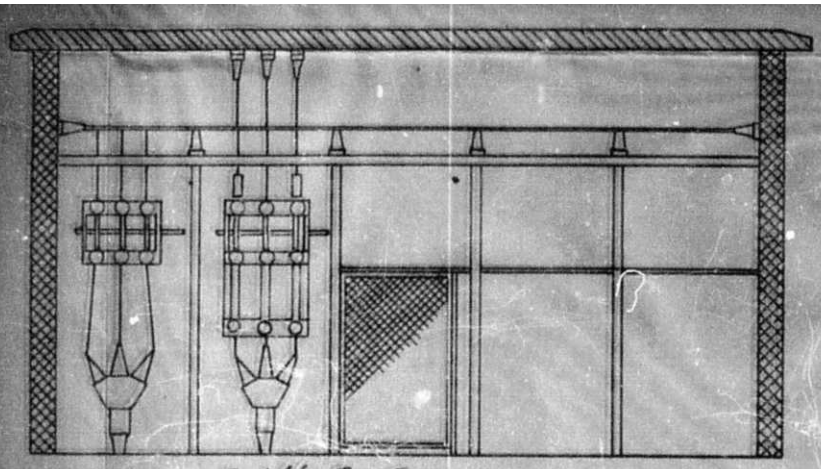
A3

TEGN:

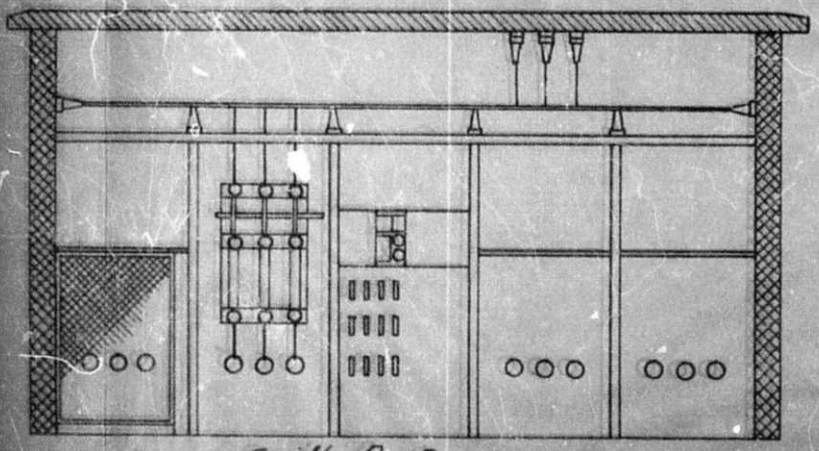
NY SITUASJON
Blomsterveien 8,21,19
Kløverveien 15
Vestveien 11

Tegnings Nr.

A 104



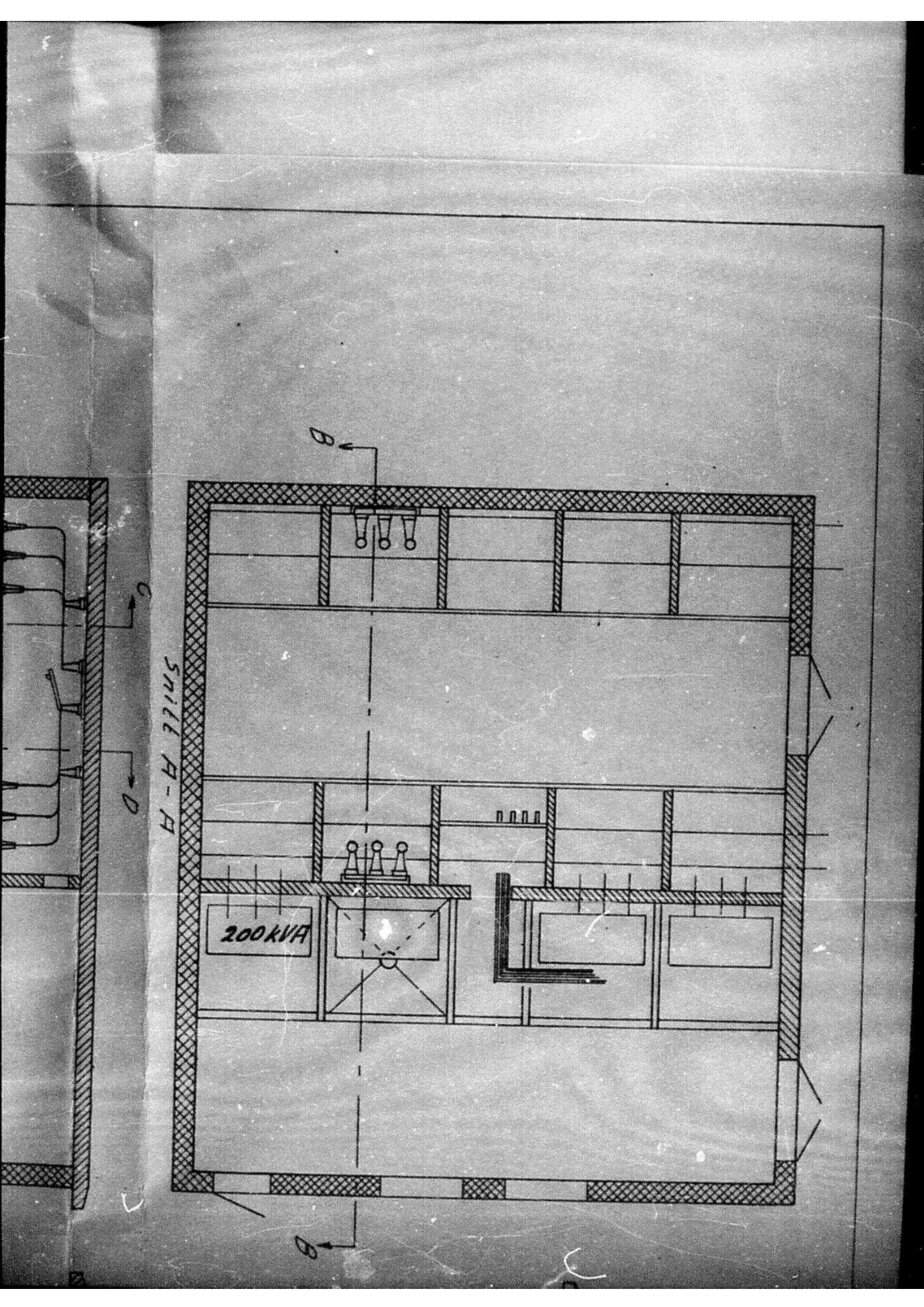
Snitt C-C

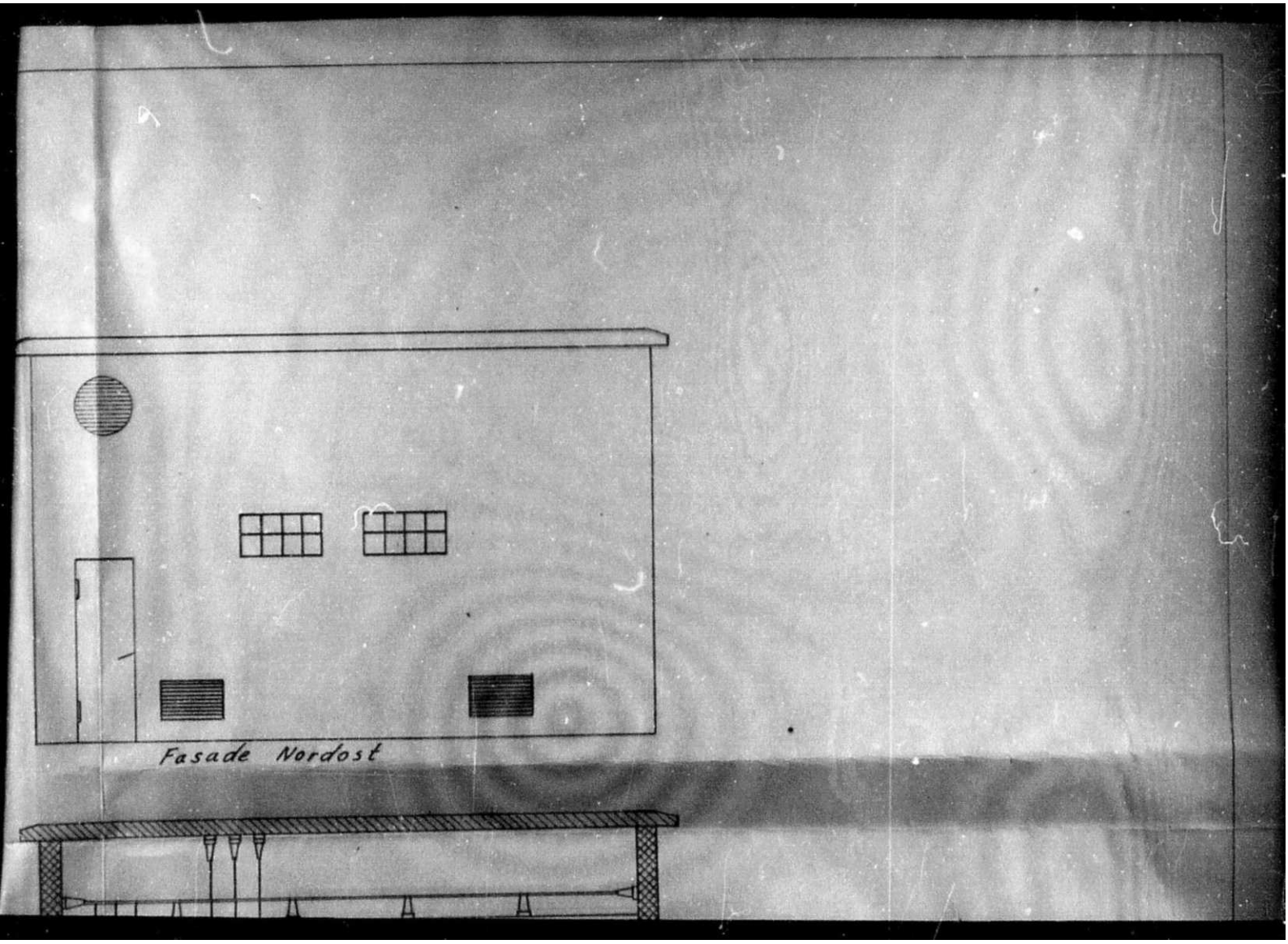


Snitt D-D

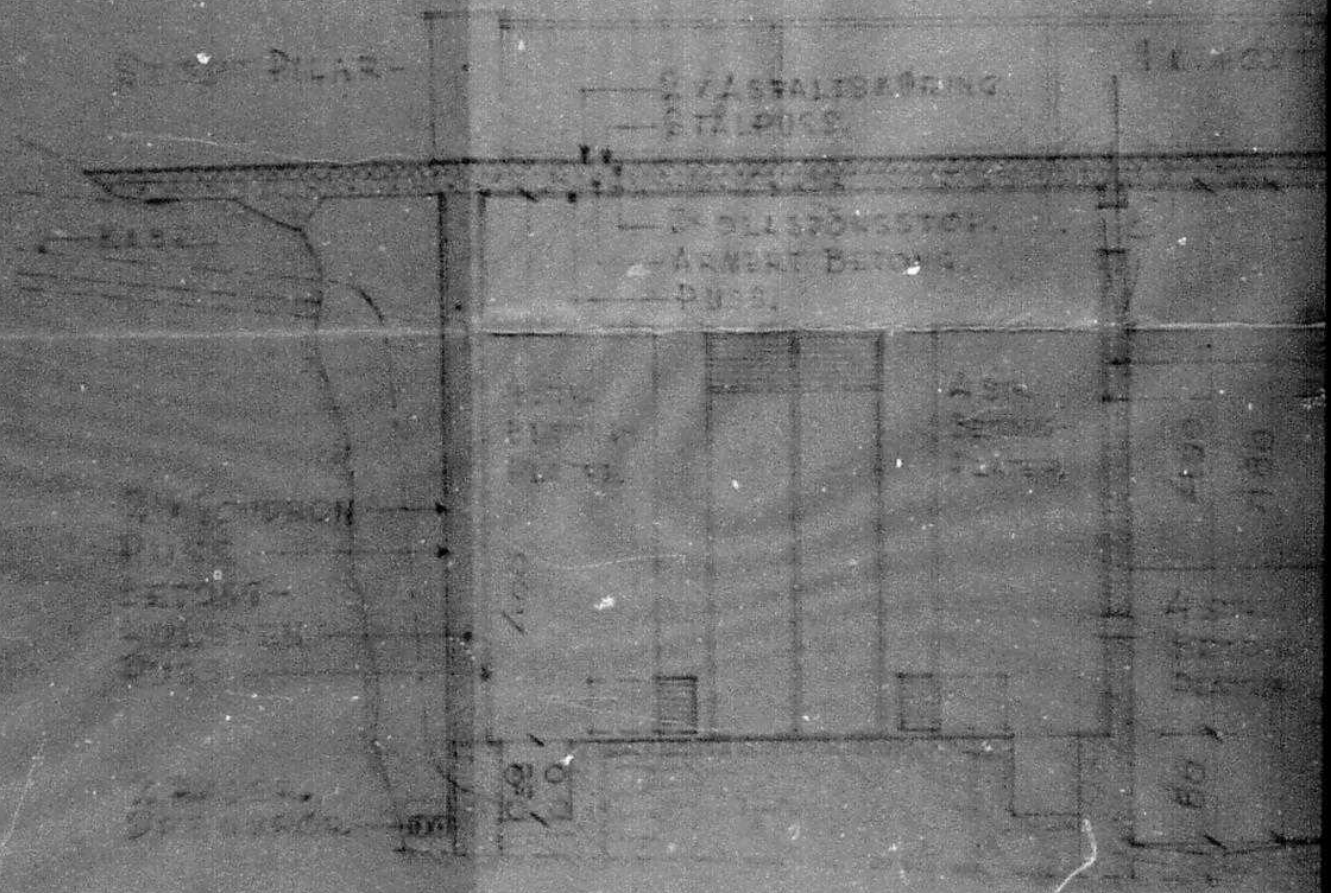
M 1:50

Solli trafo og koblingsst.
Tangen byggefelt
4 x 200 KVA 17000/230 V
Nesodden E.-verk
5/4 54 KC
Driftsbestyrer

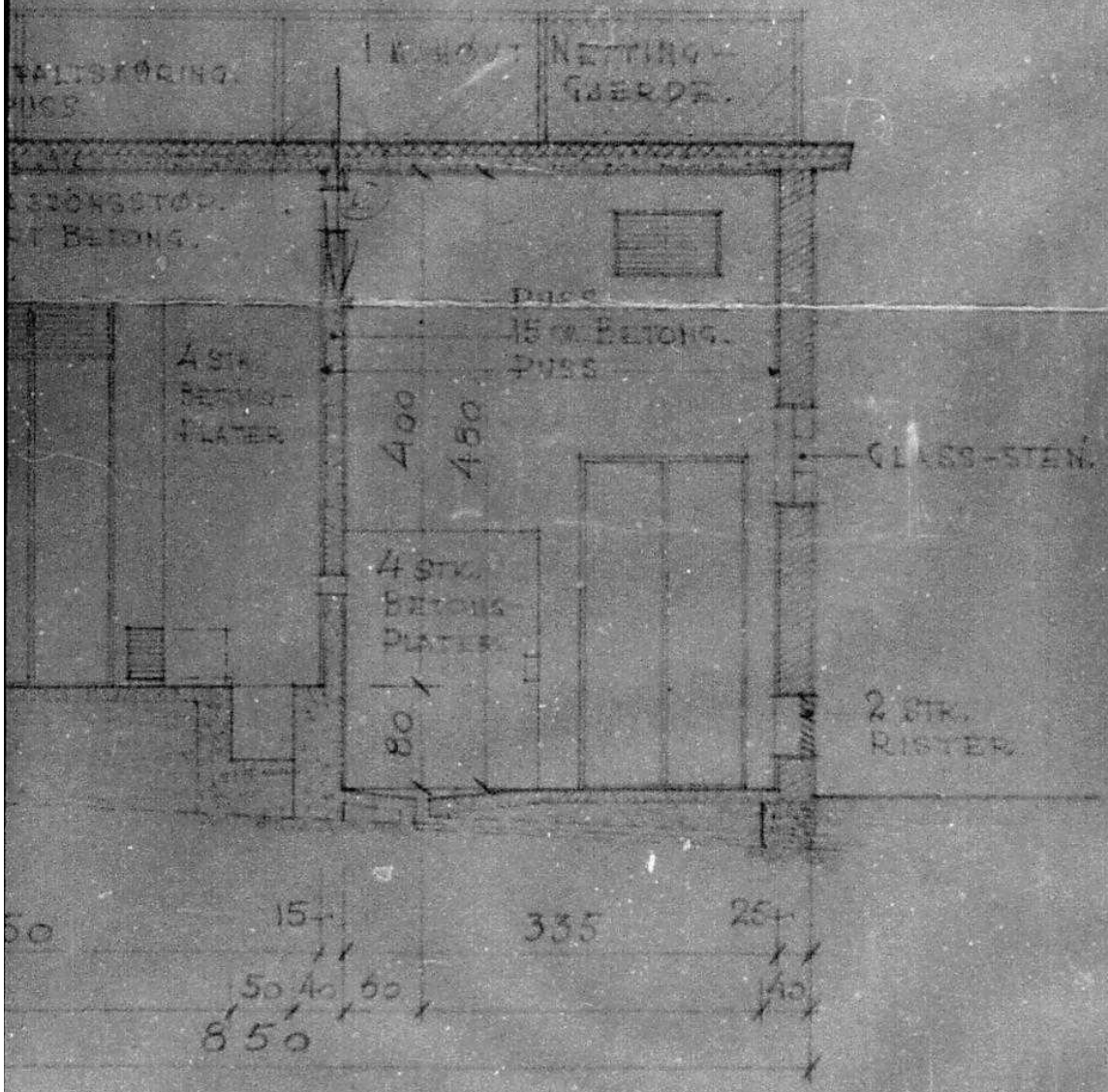

200 KVA


Fasade Nordost

Plattenhöhe h = 15 cm.
Hovedarmering 6 ϕ 16 pr. m
Fordelingsarmering 5 ϕ 10 pr.

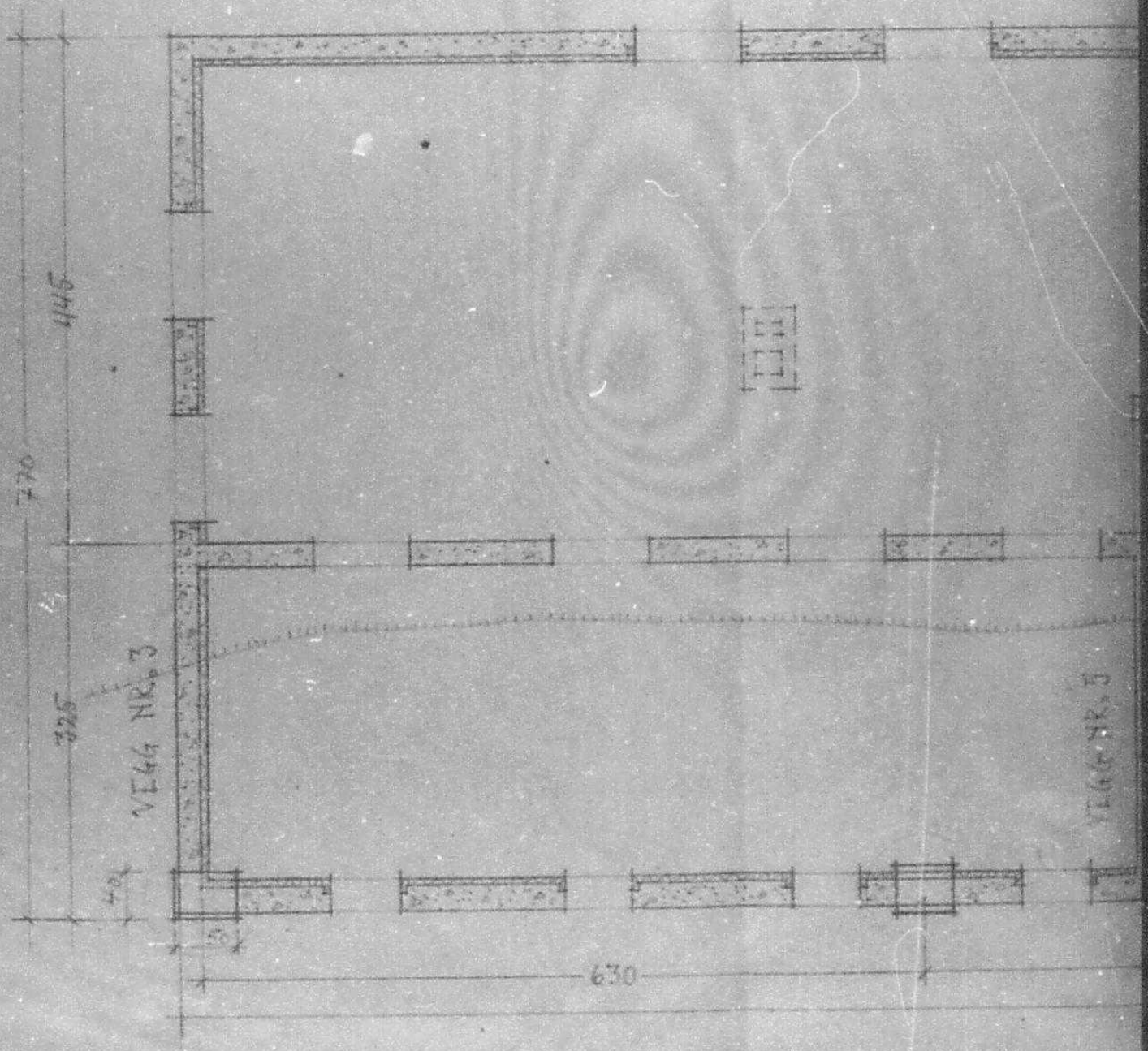


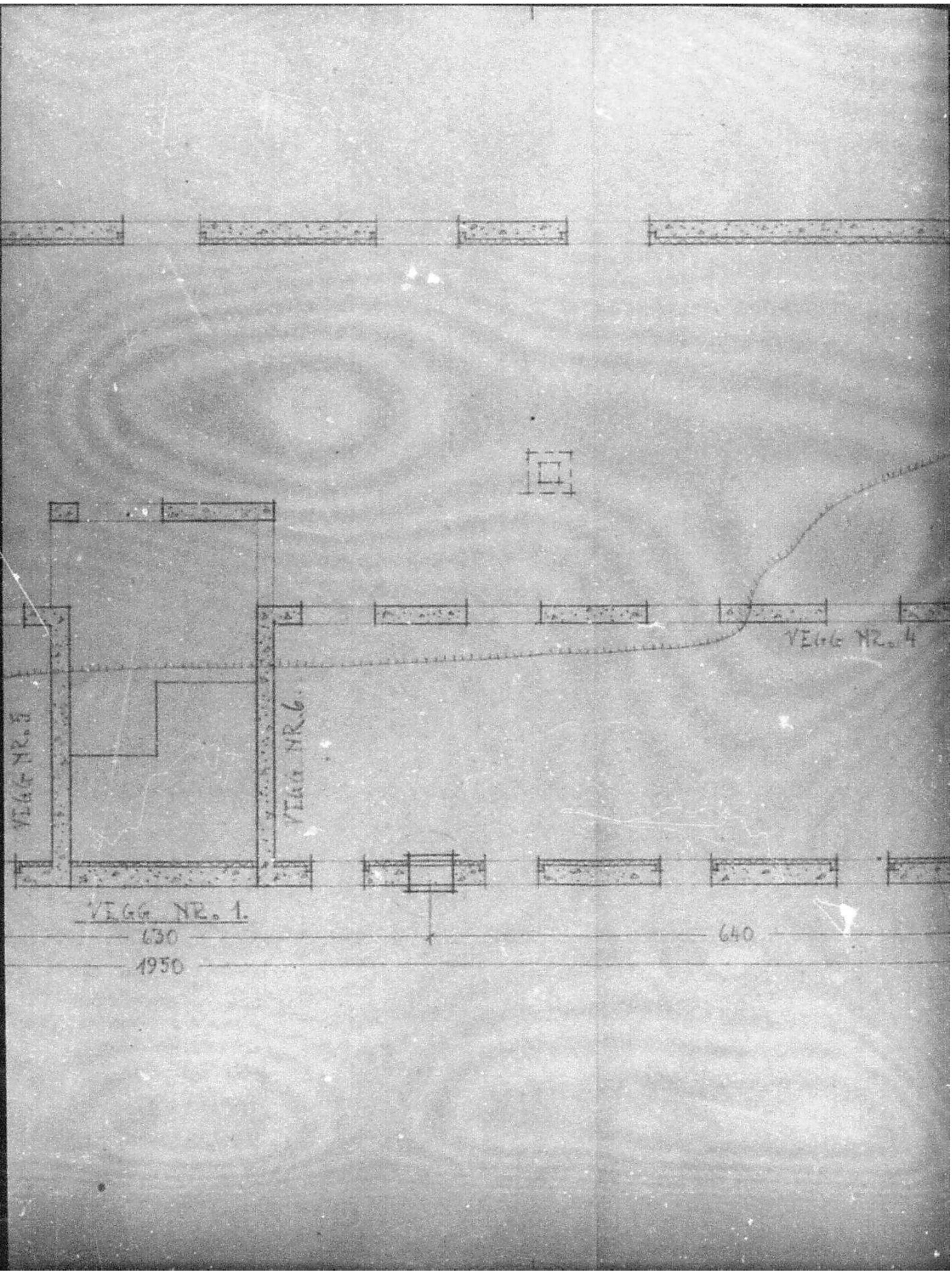
tykkelse h. 15 cm.
armering 6 ø 16 pr. meter.
ing armering 5 ø 10 pr. meter.

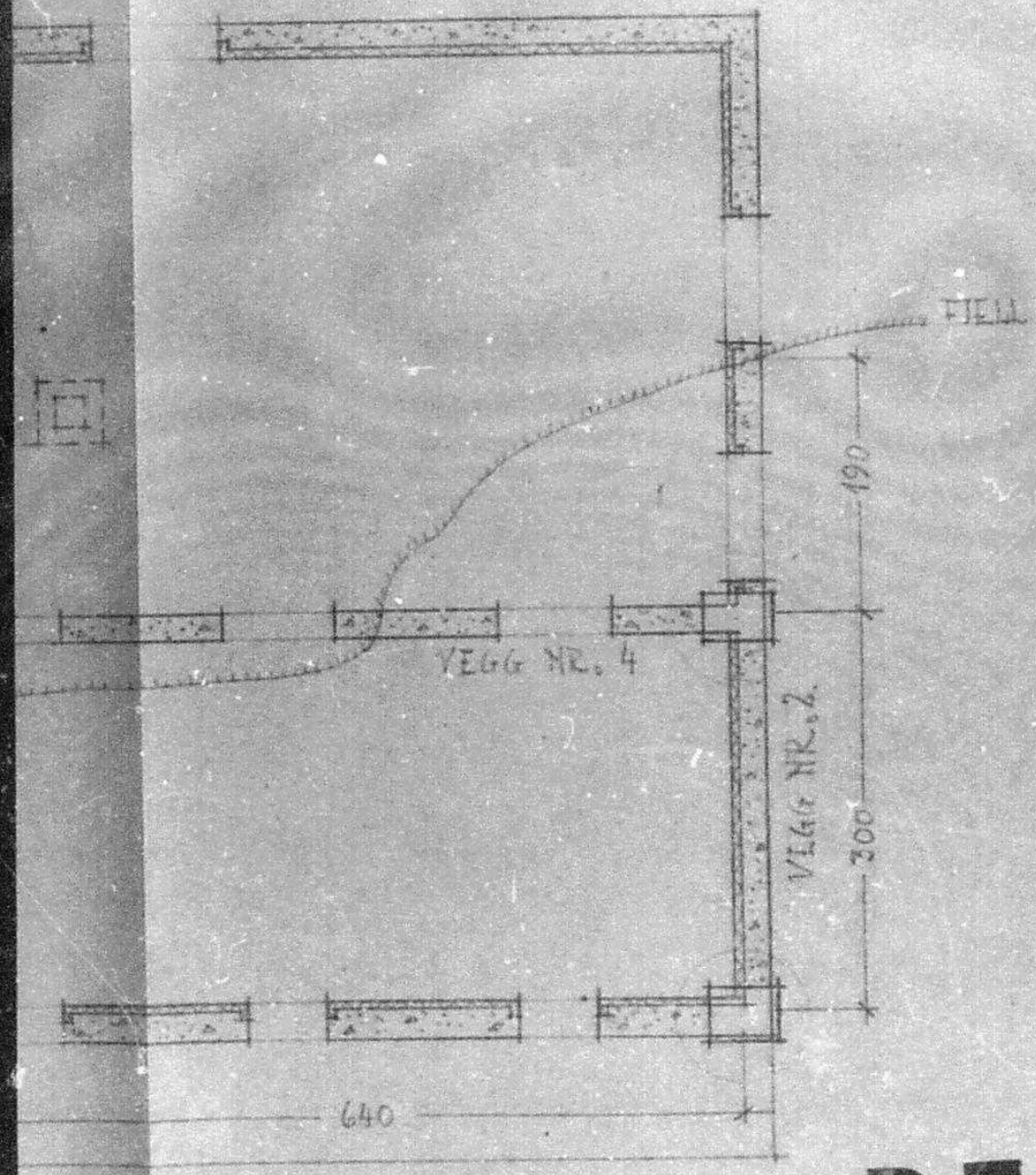


OR. POST.

NESODDEN E-VERK. SOLLI TRAFO-STASJON.		NR. 1
Tegnet:	Skala: 1:50	Bilag nr.: 6


1146
770
325
VEGG NR. 3
VEGG NR. 5
630

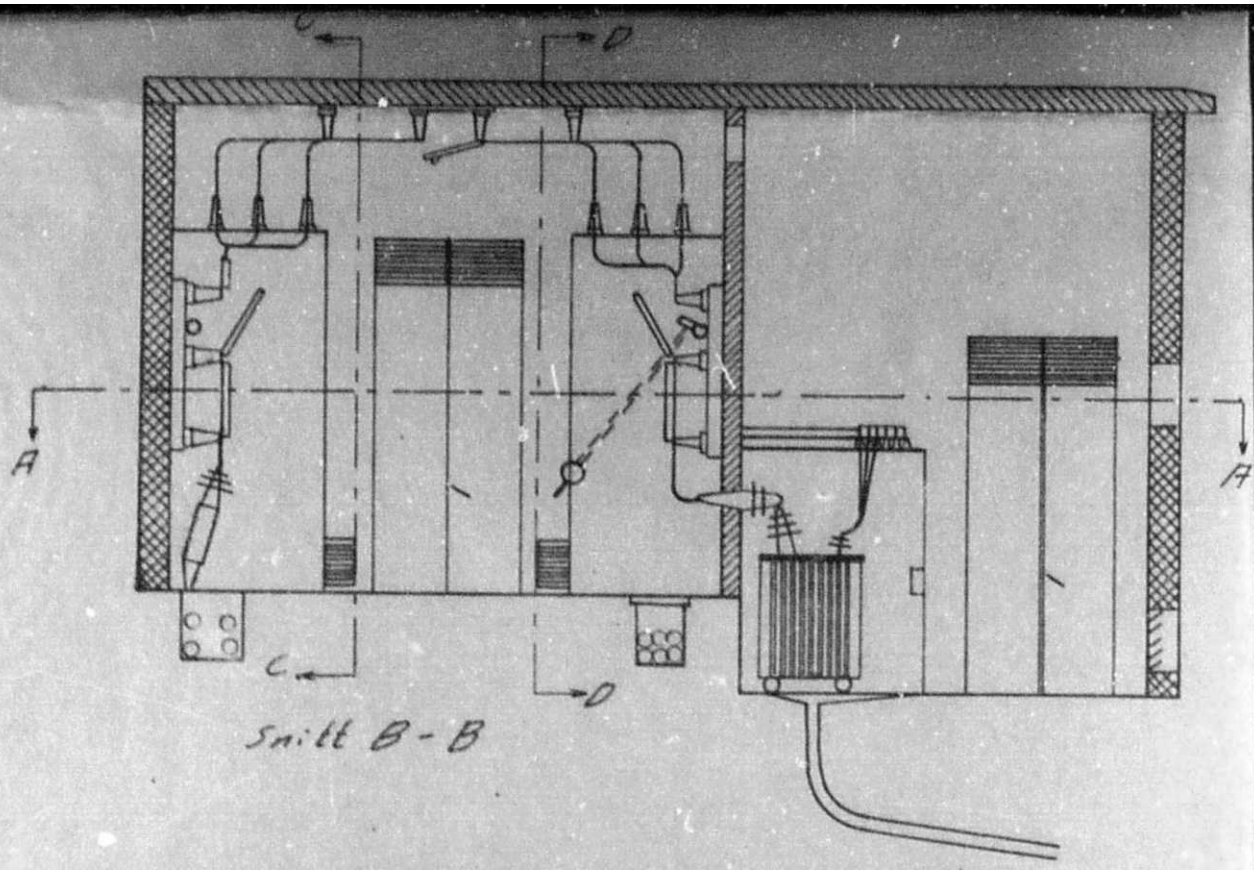

VEGG NR. 4
VEGG NR. 5
VEGG NR. 6
VEGG NR. 1.
630
640
1950



D5–10

NESODDEN BOLIGBYGGELAG - TANGEN I

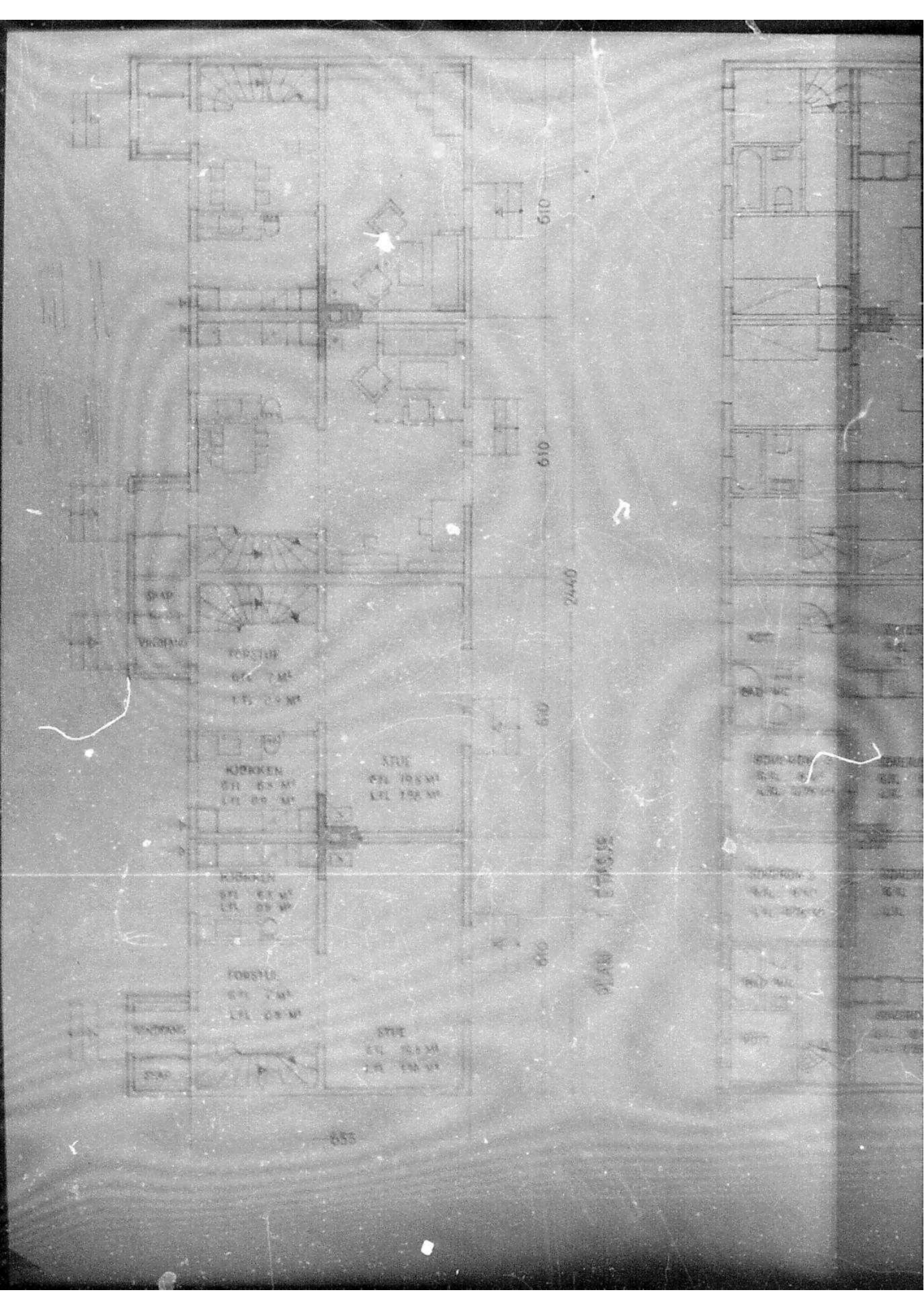
TYPE D5 4-MANNSBOLIG - 150 M²	BL. NR. 15 - 101
FUNDAMENTPLAN	DATO: 14.8-52
NBBL AV NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUNDS ARKITEKTKONTORER	MÅL: 1:50

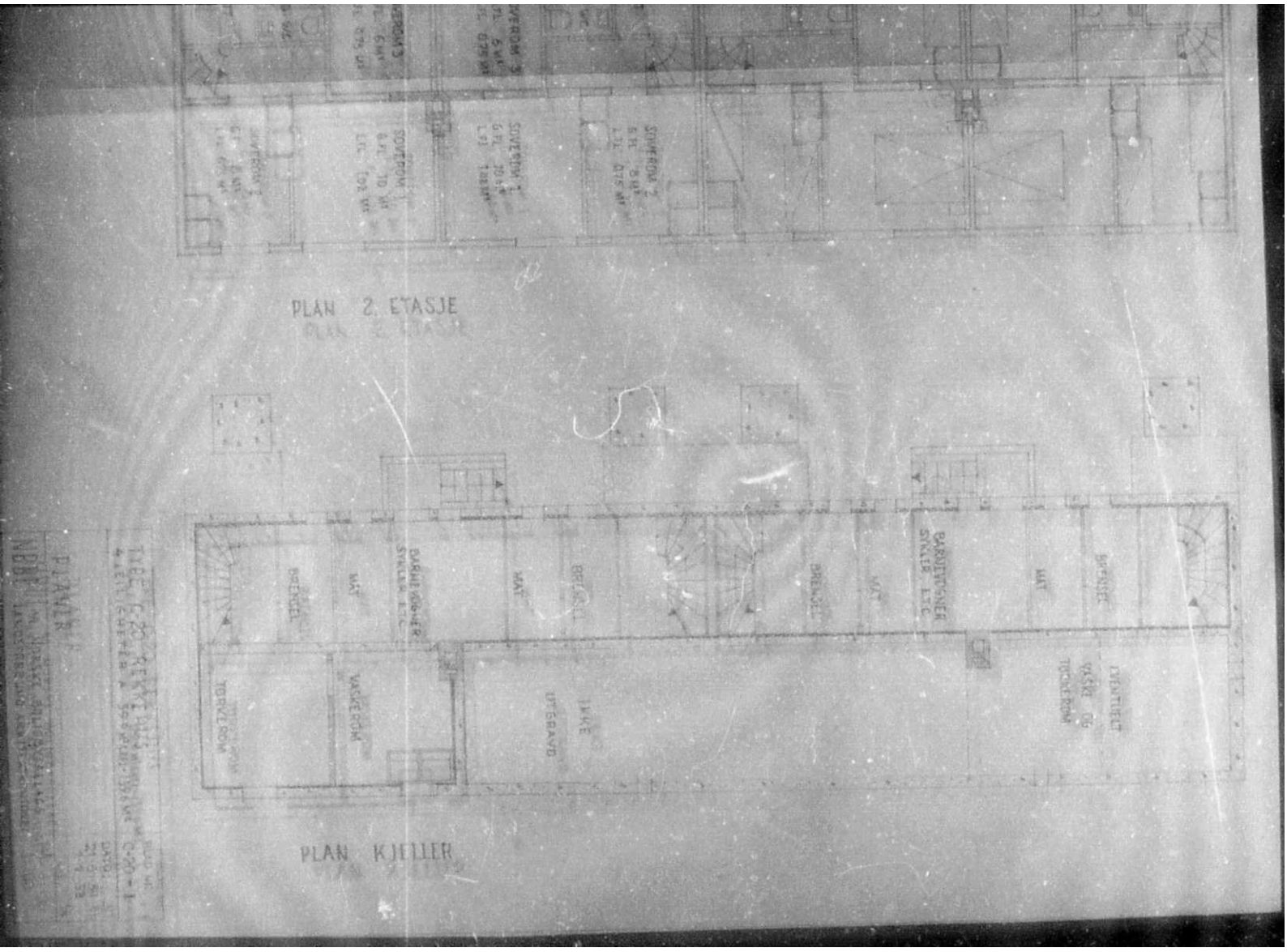


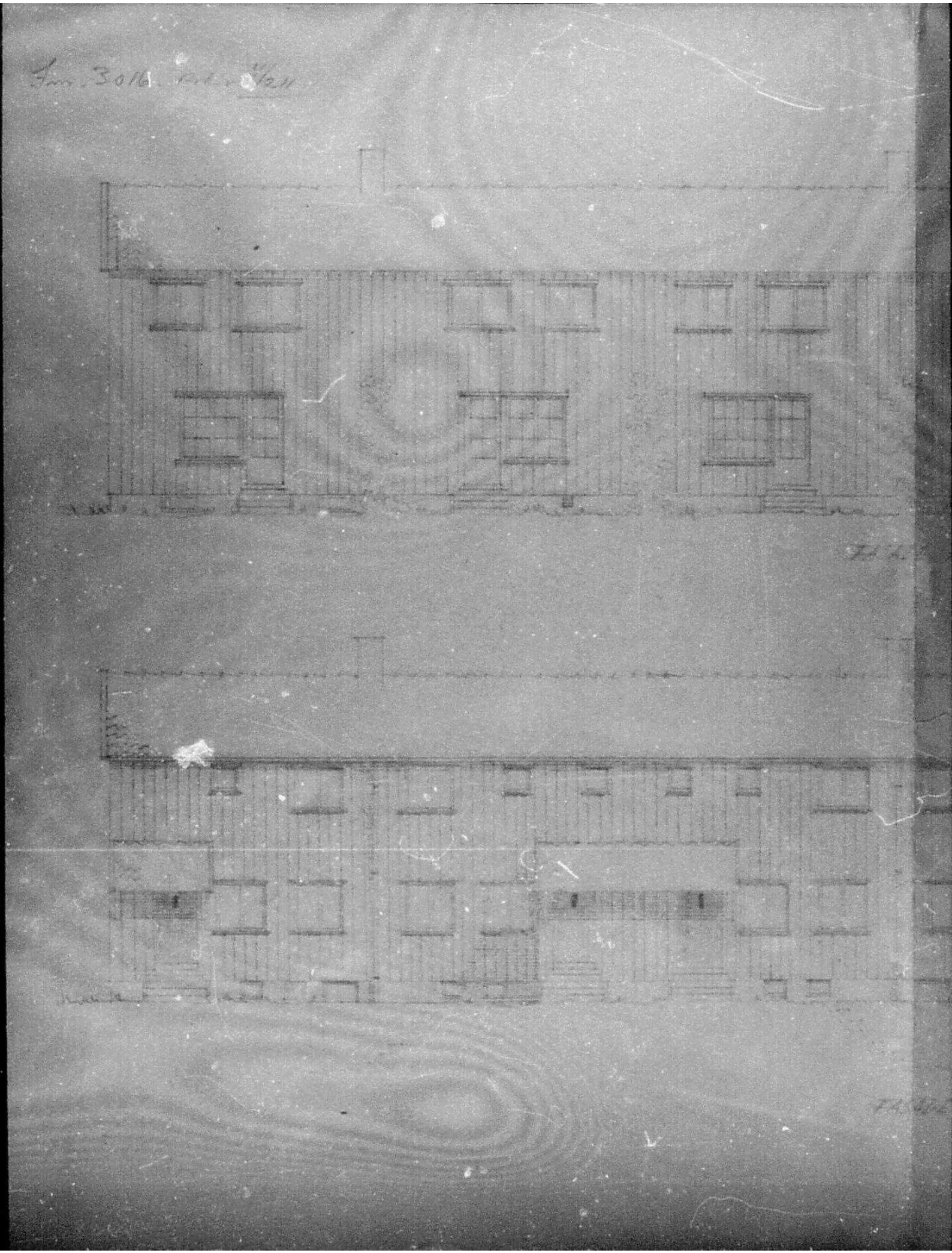
Snitt B - B

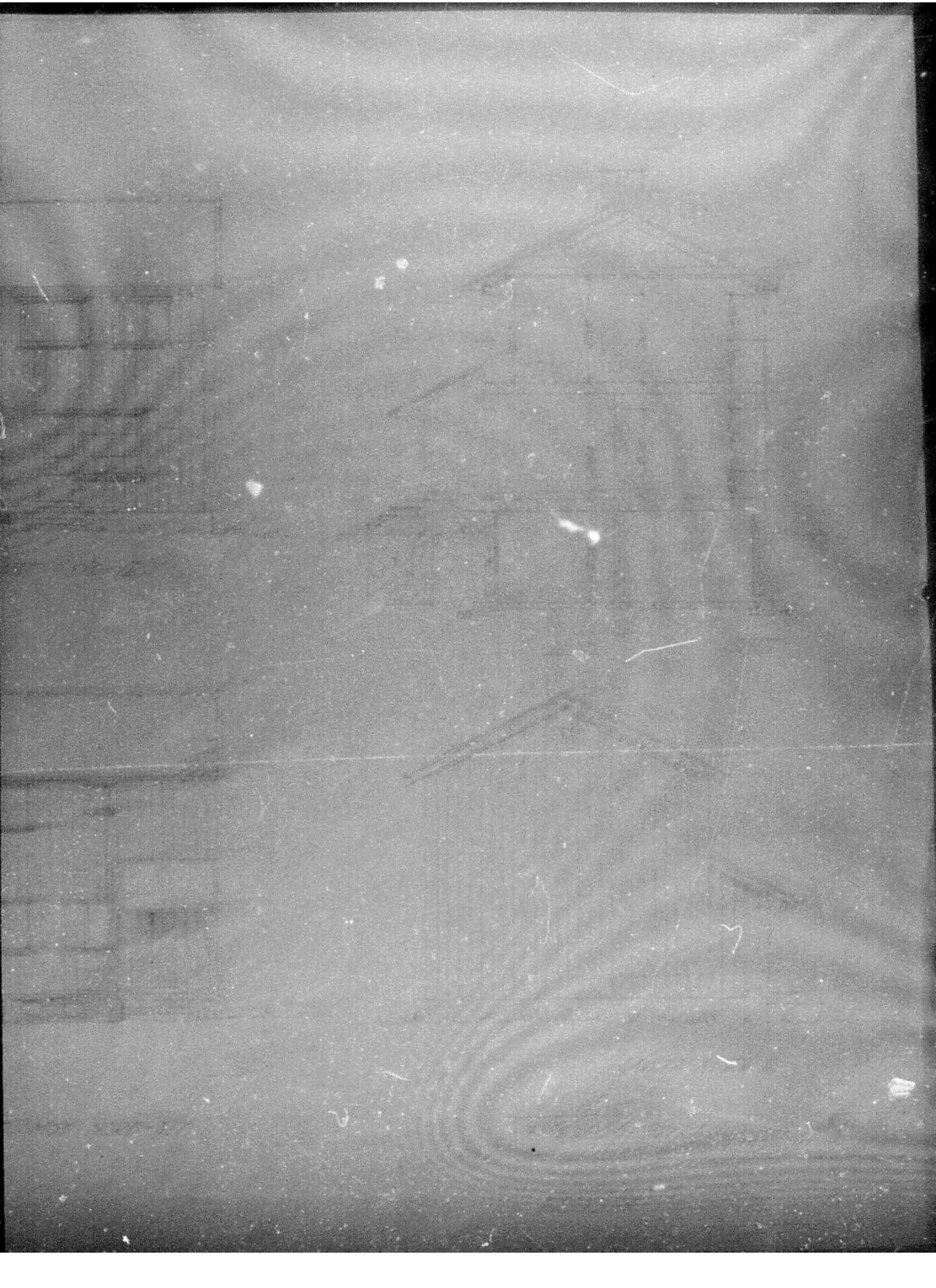
Beton hulsten

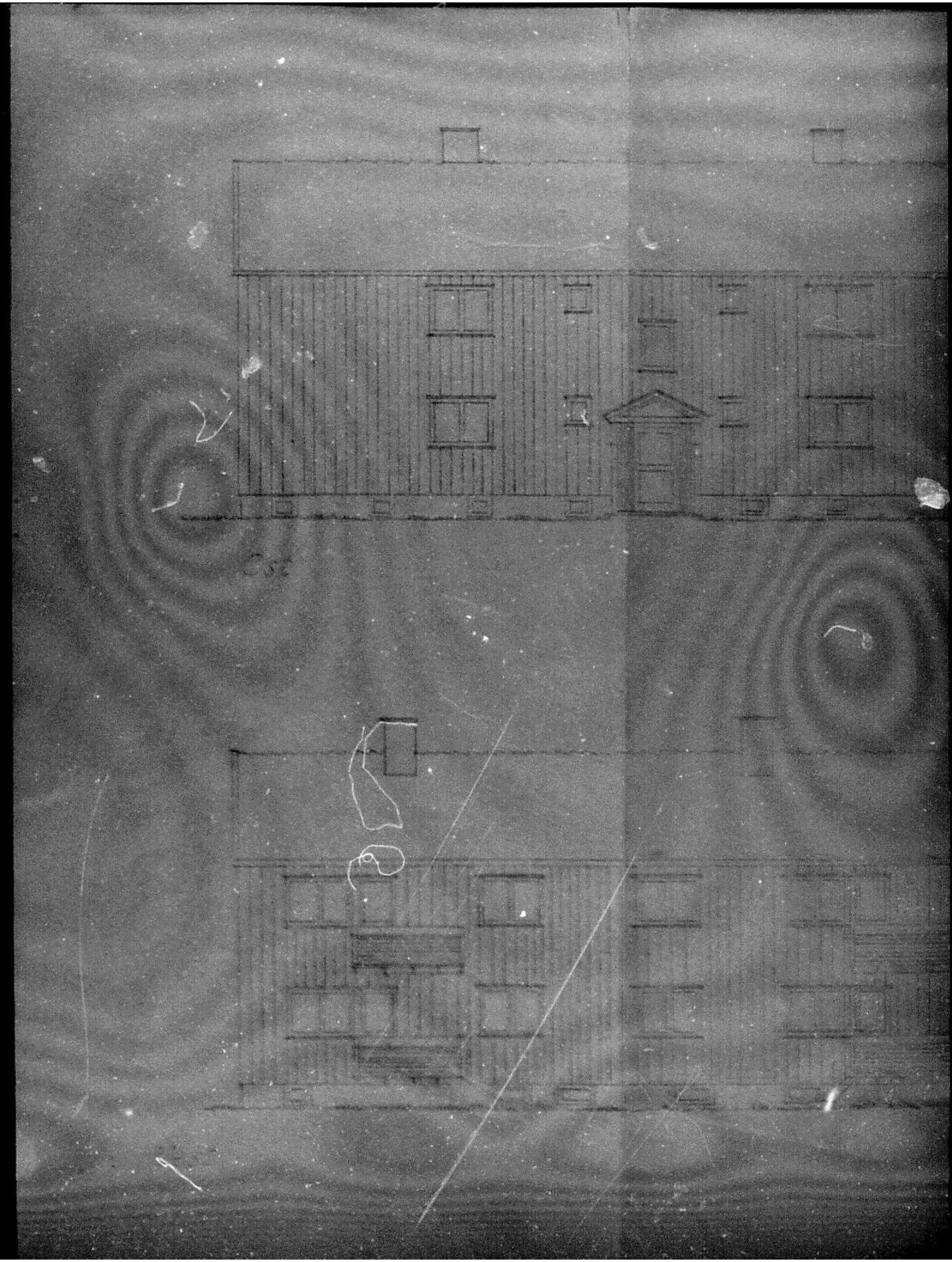
Jernbeton

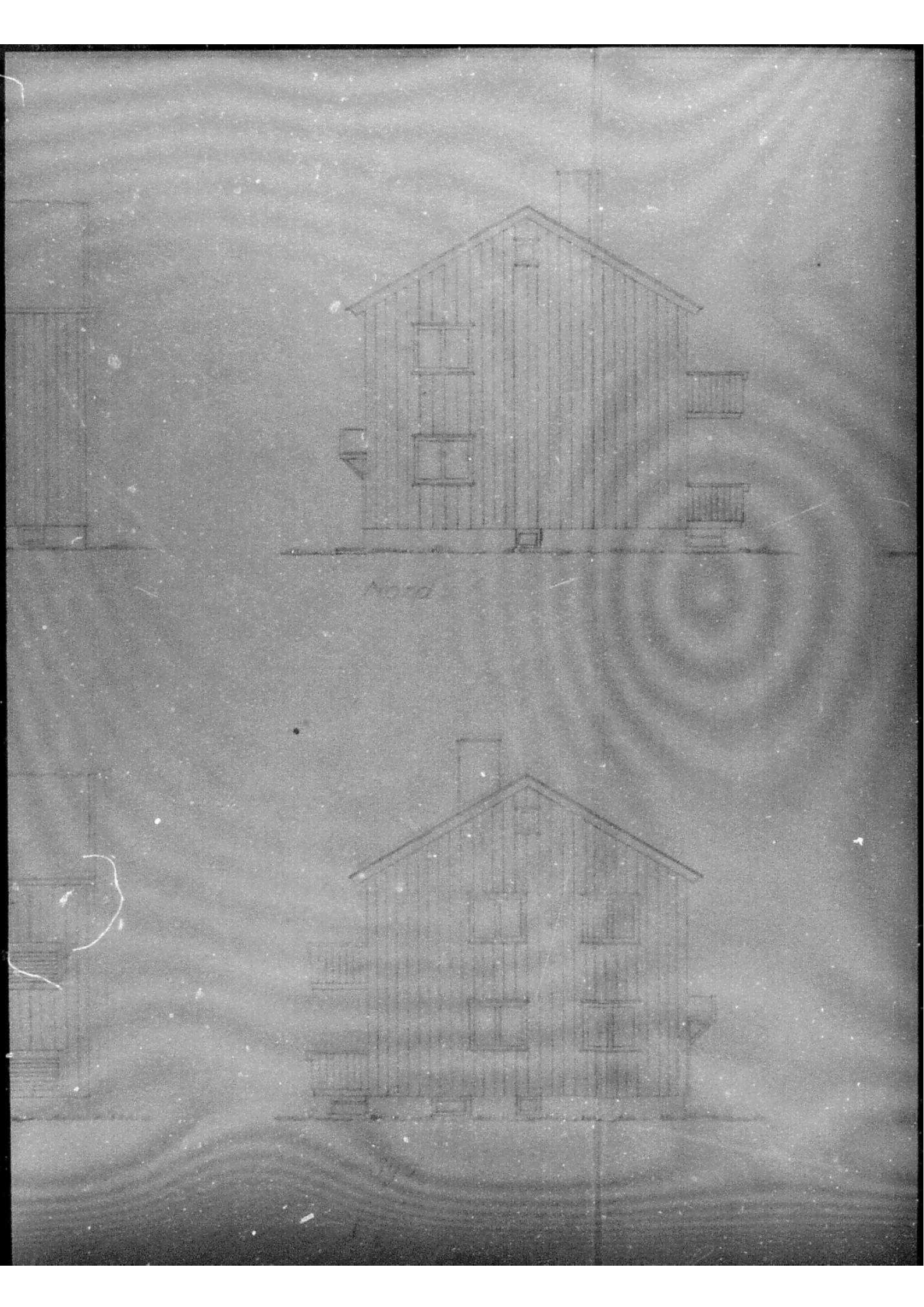

610
610
610


PLAN 2. ETASJE
PLAN KJELLER

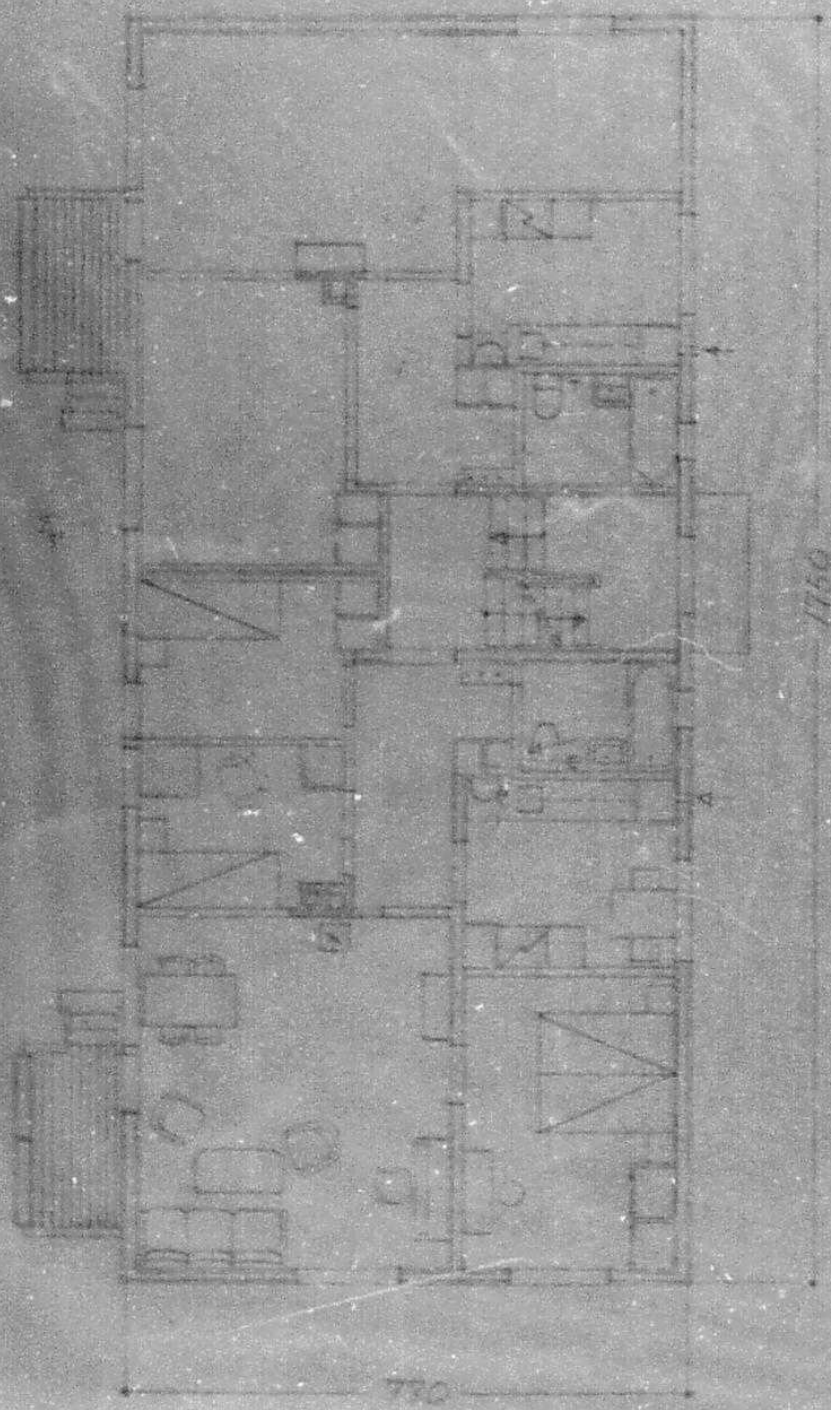


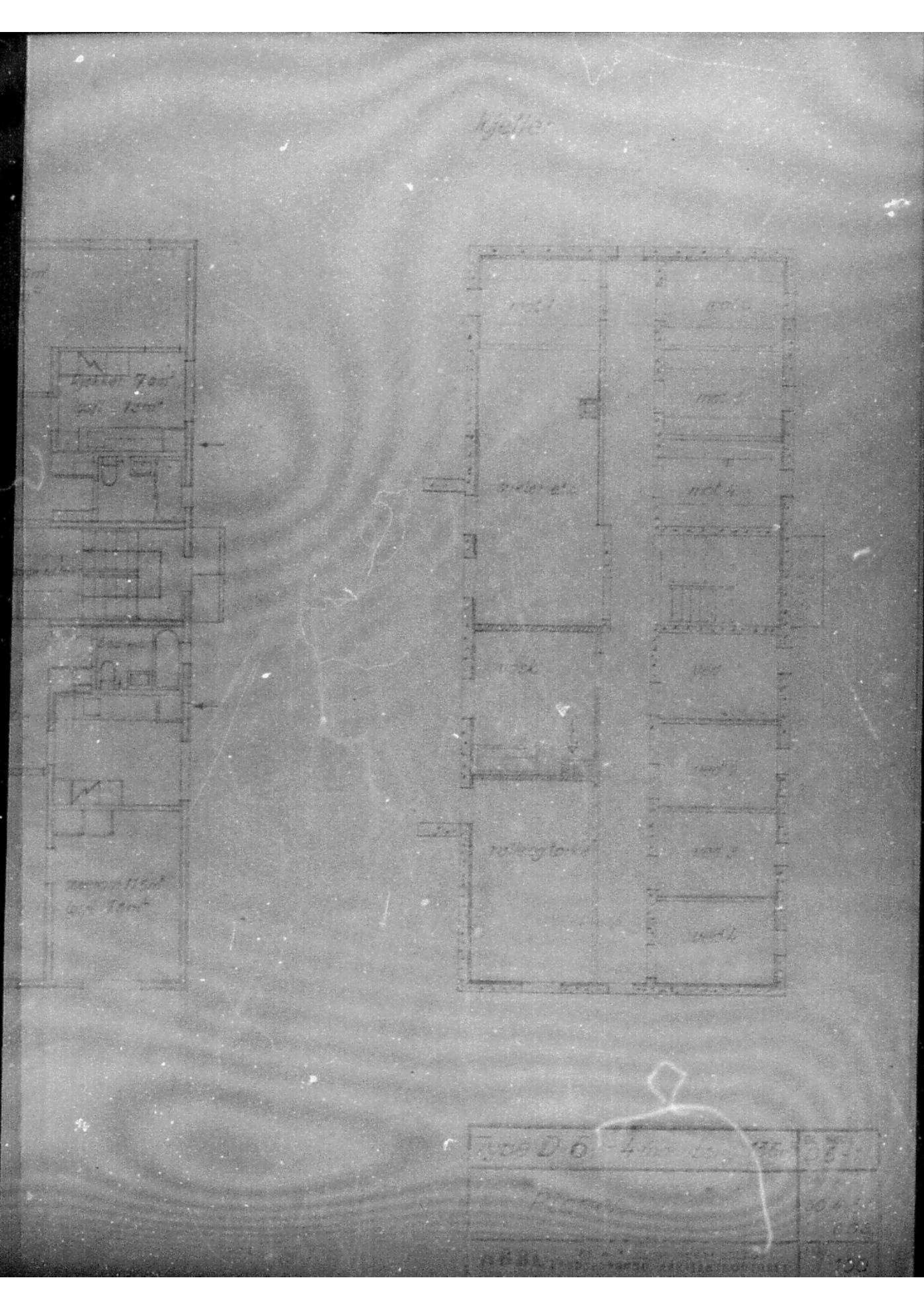


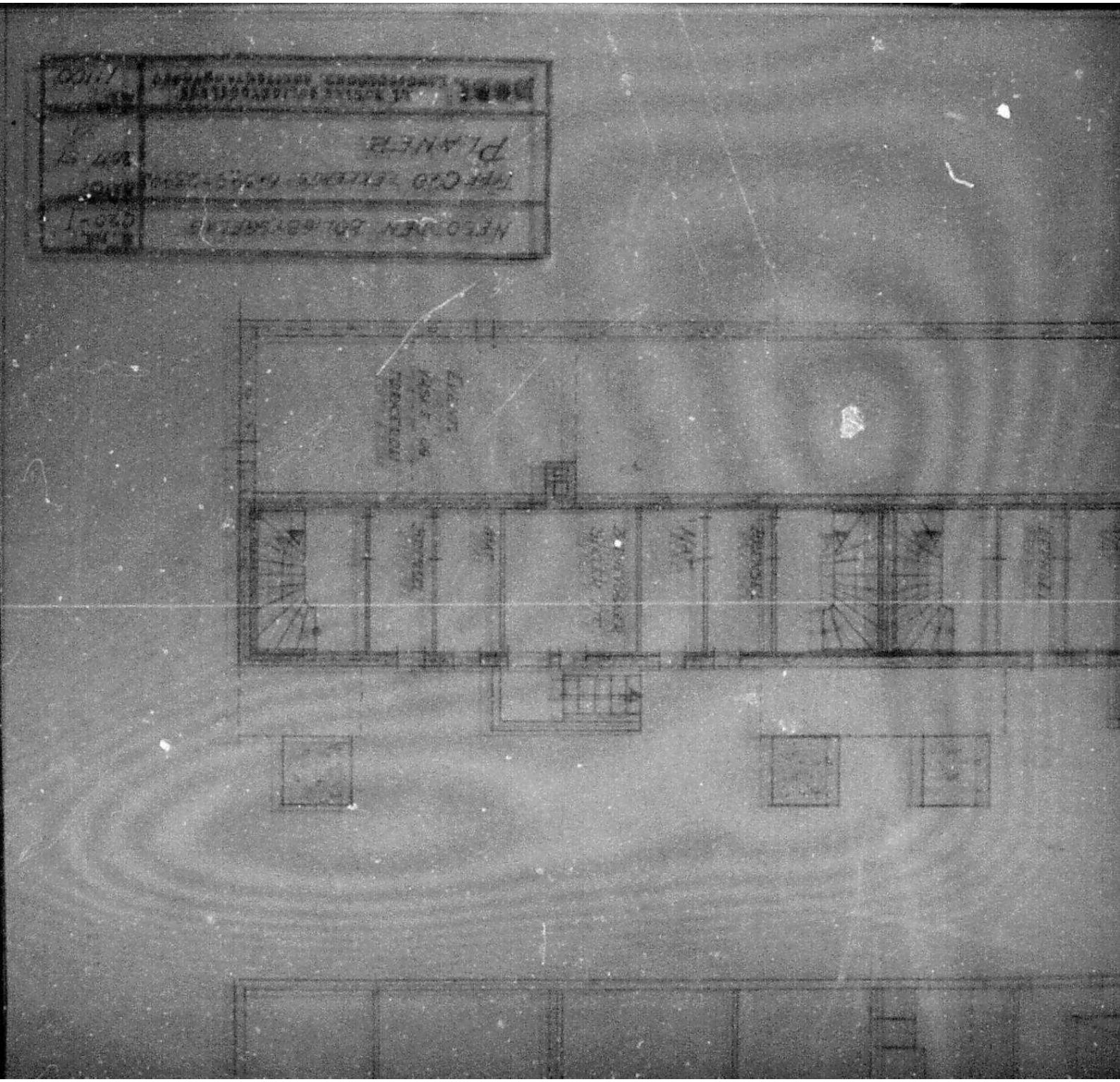


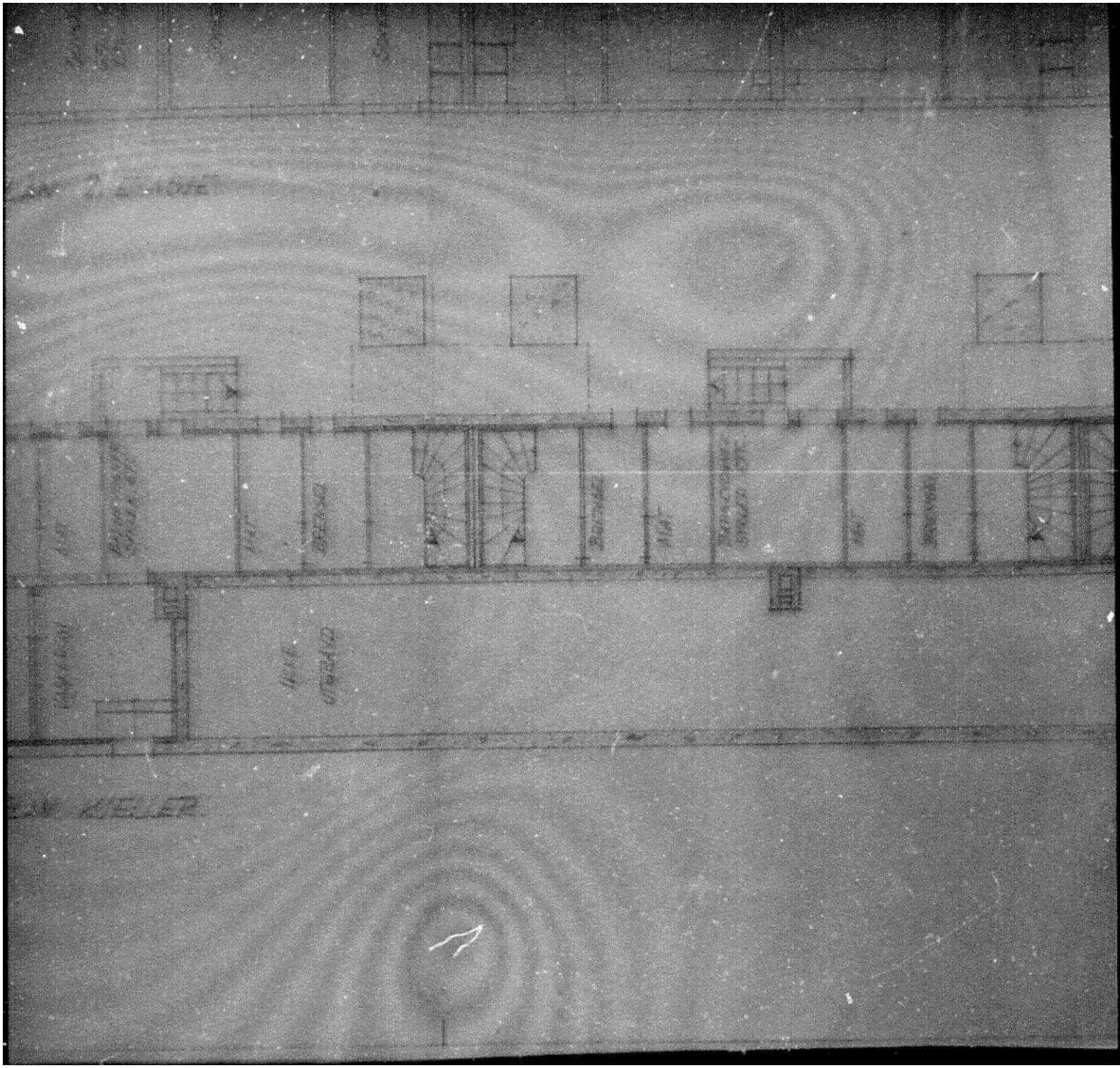


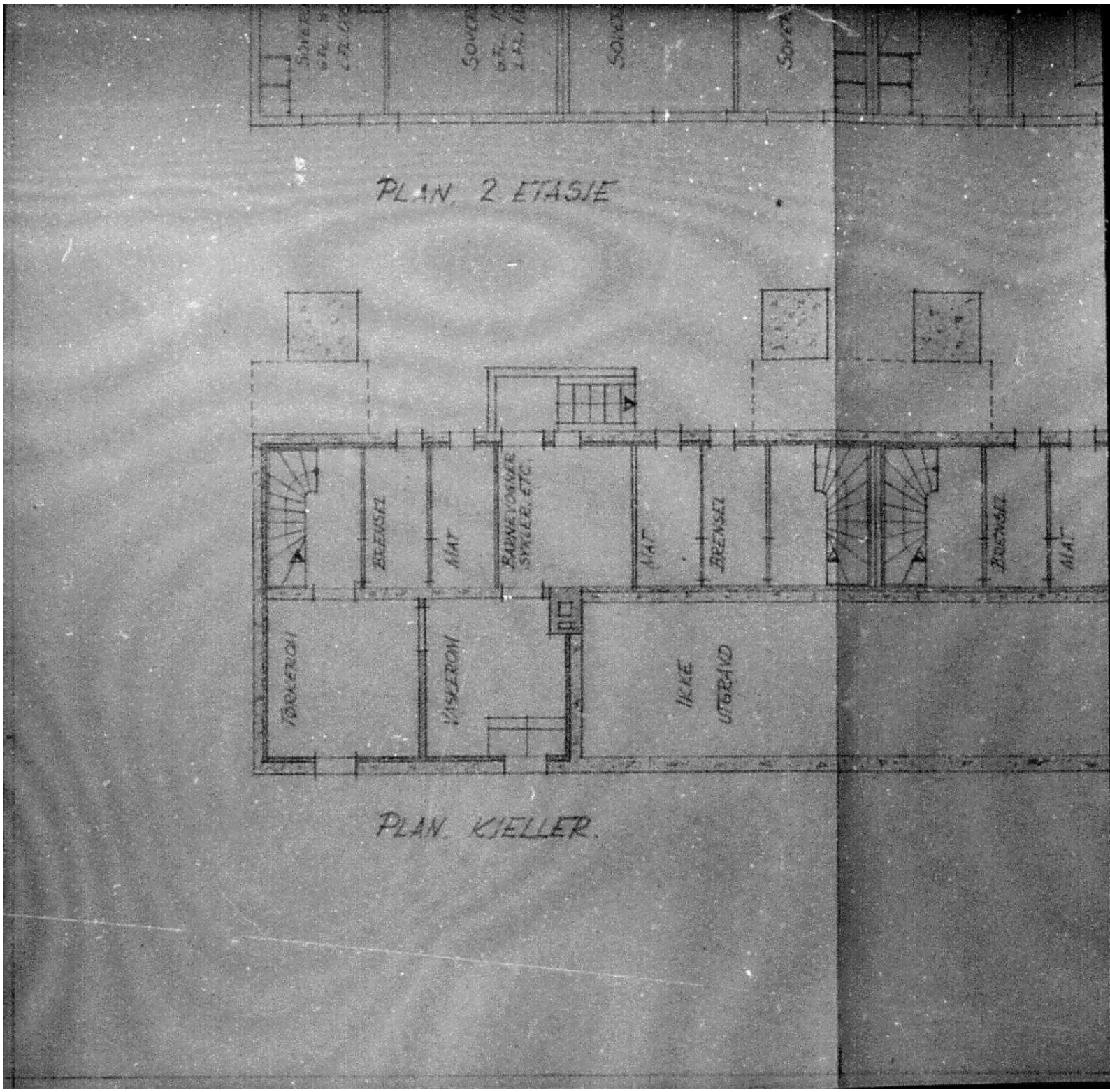


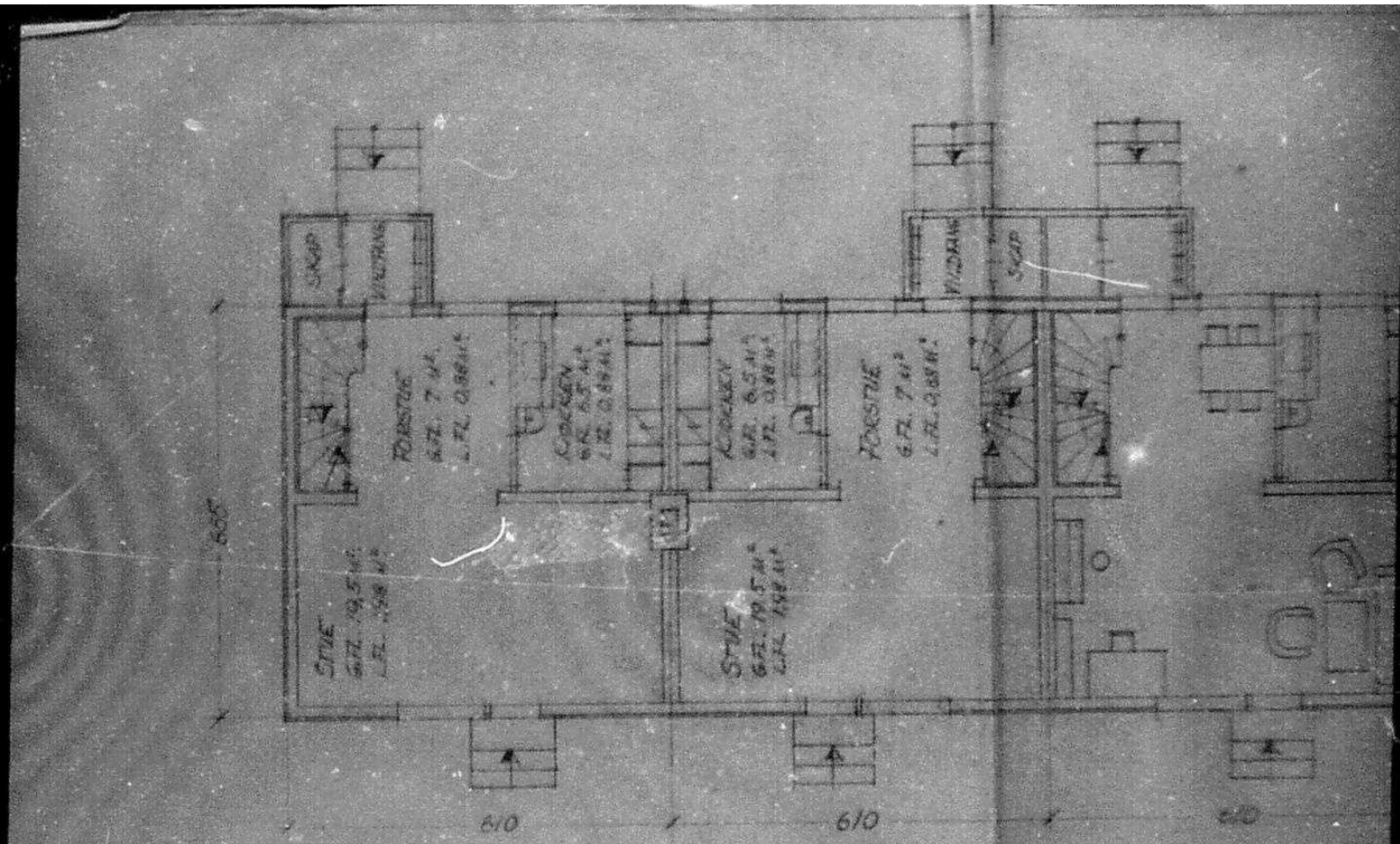

1160
770



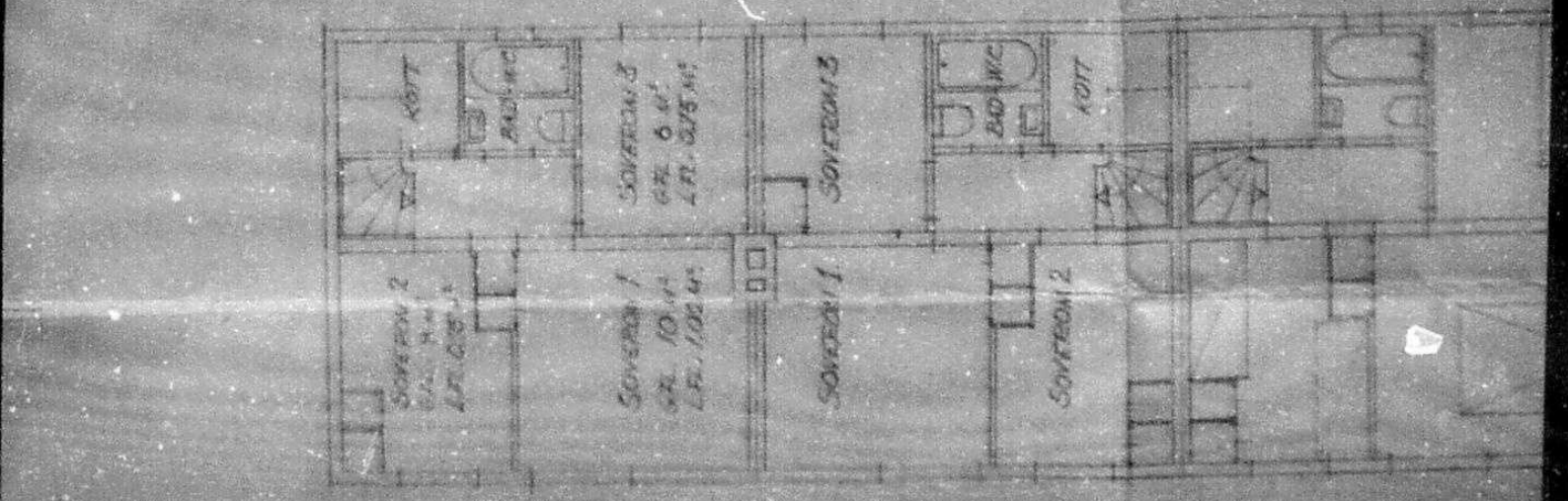




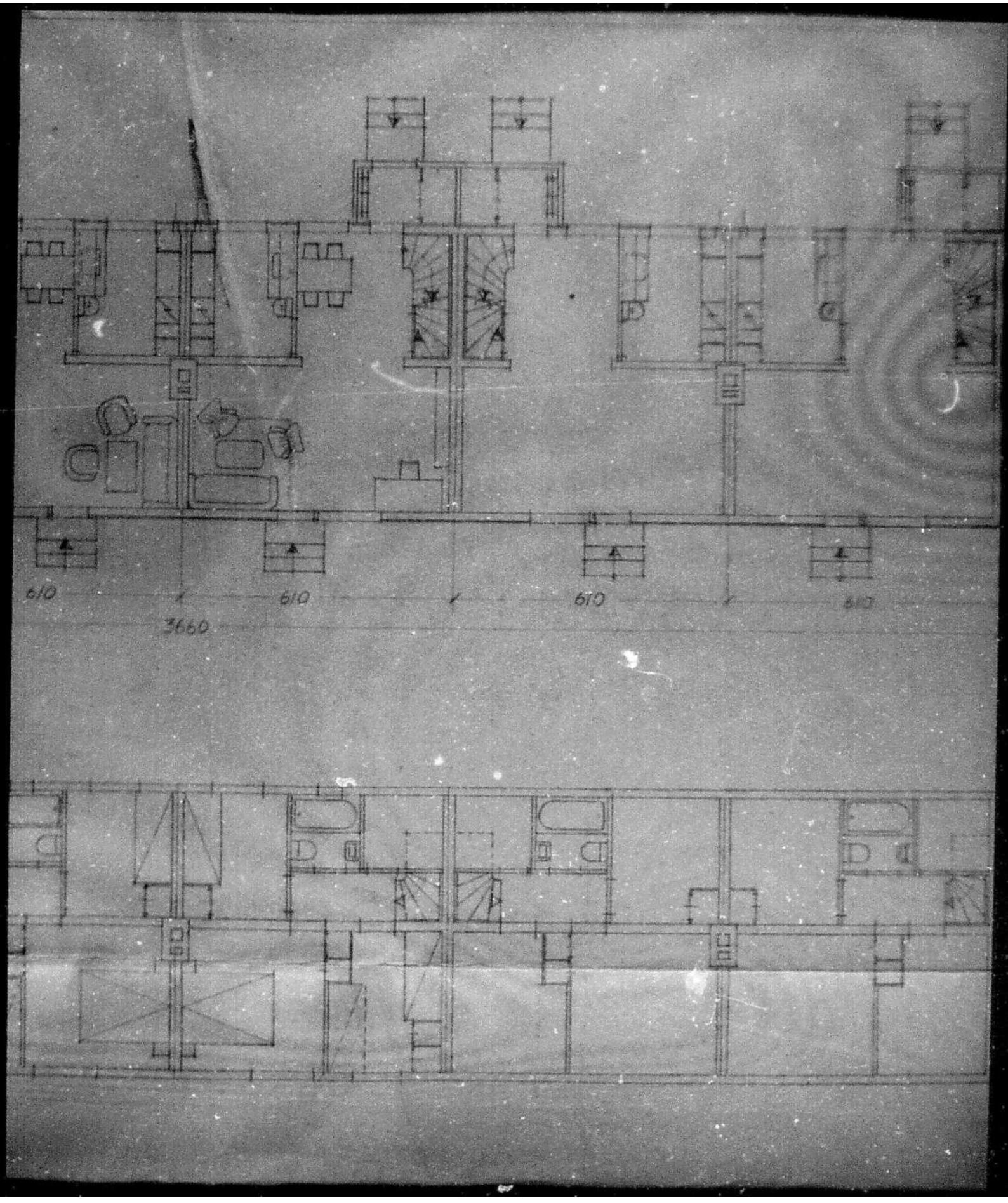

PLAN. 2 ETASJE
BRENSEL
VIAT
BADNEVONNER SYKLER. ETC.
VIAT
BRENSEL
BRENSEL
VIAT
TØRKEROM
VASKEROM
IKKE UTGRAVD
PLAN. KJELLER.

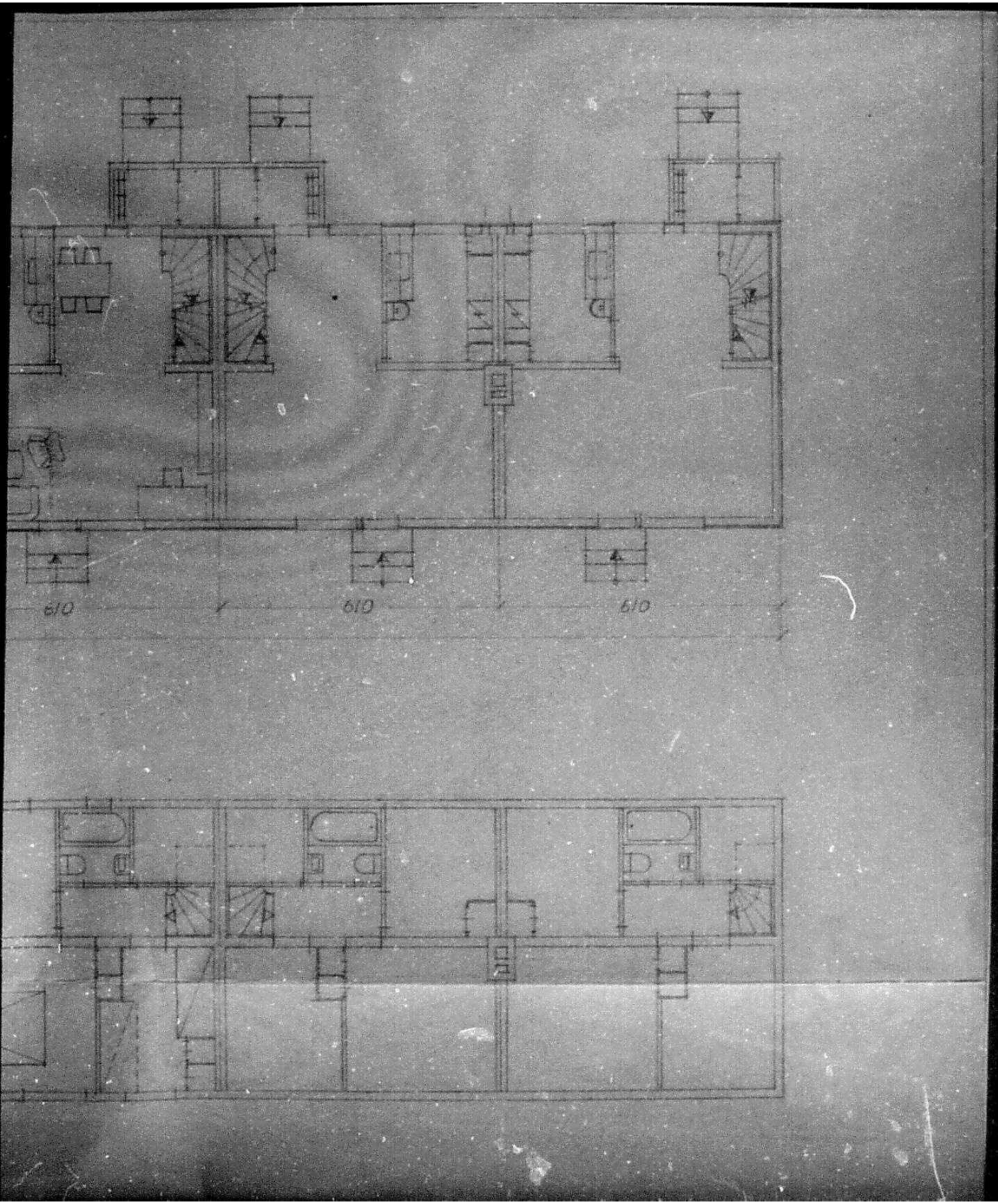


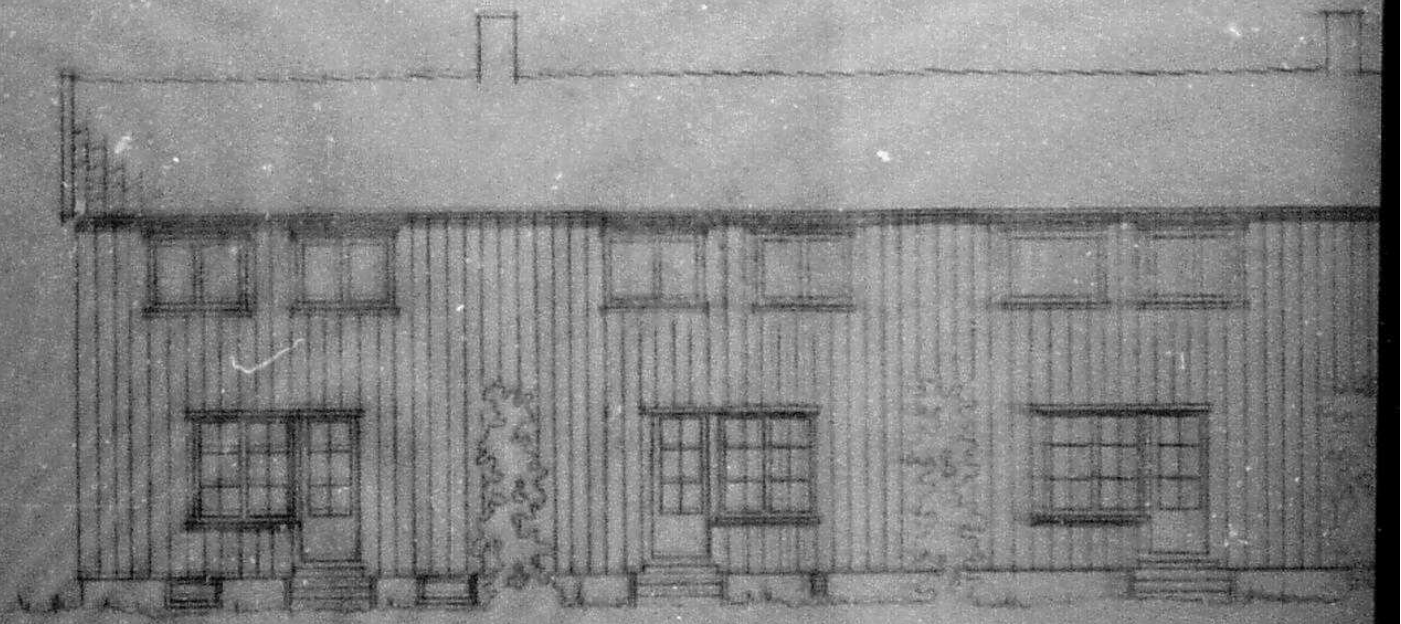
PLAN 1 ETASJE



PLAN 2 ETASJE


610
610
610
610
3660

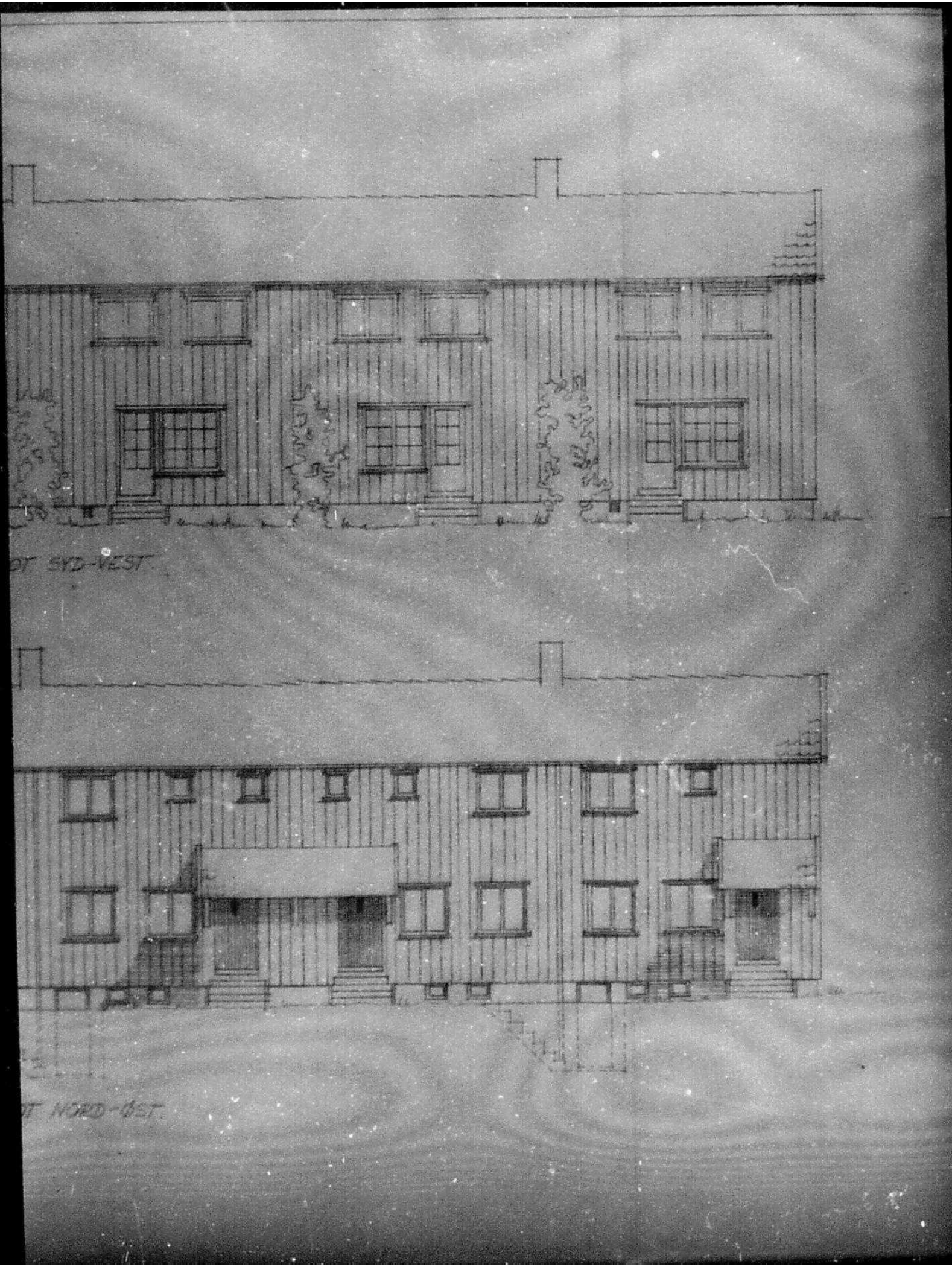

6/0
6/0
6/0

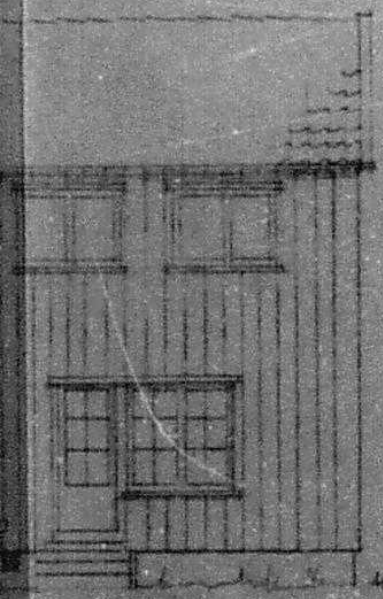


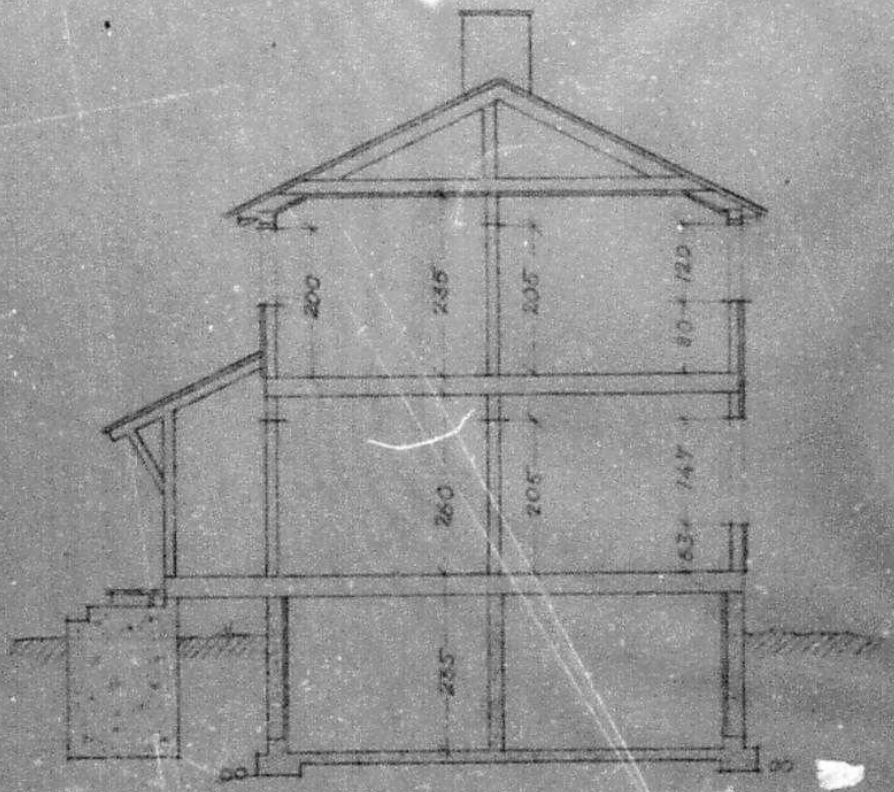
FAÇADE NOT



FAÇADE NOT

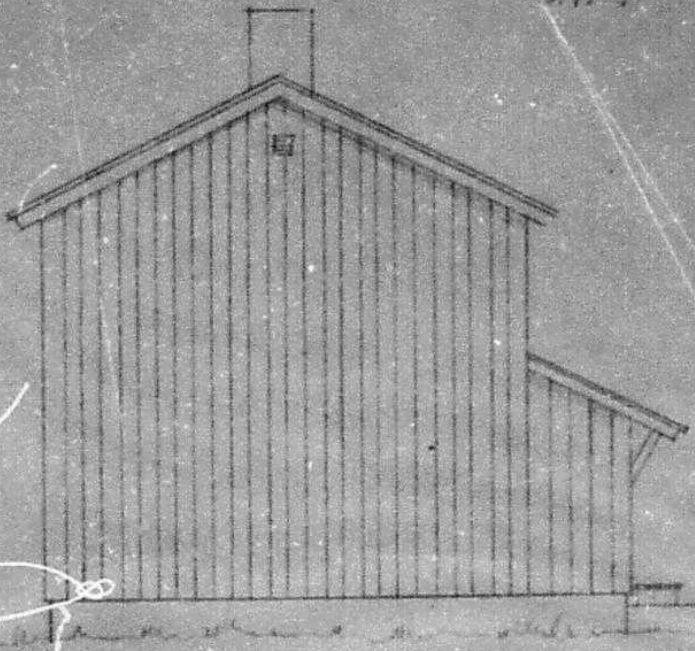

OT SYD-VEST
T NORD-ØST





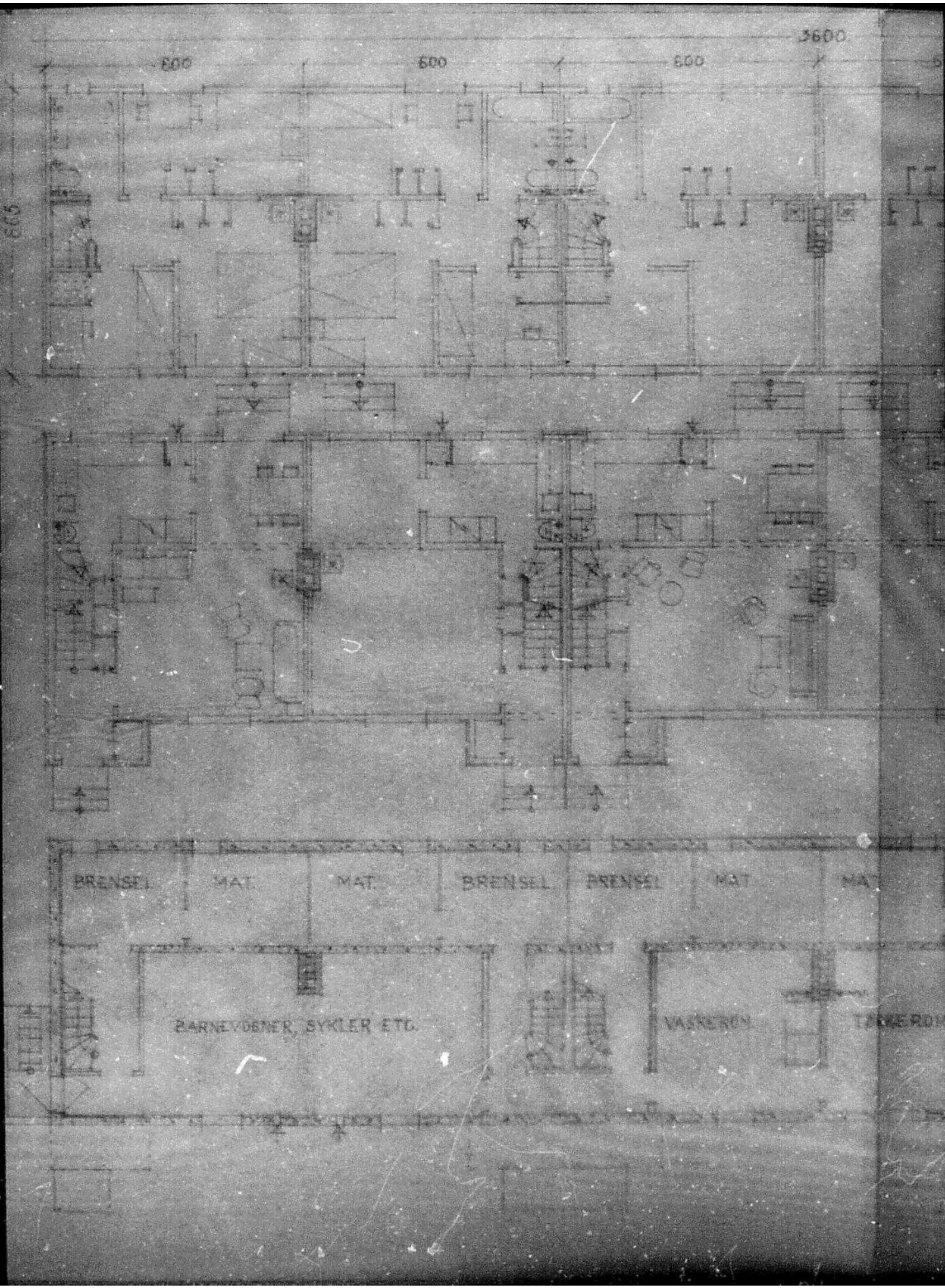
SNITT

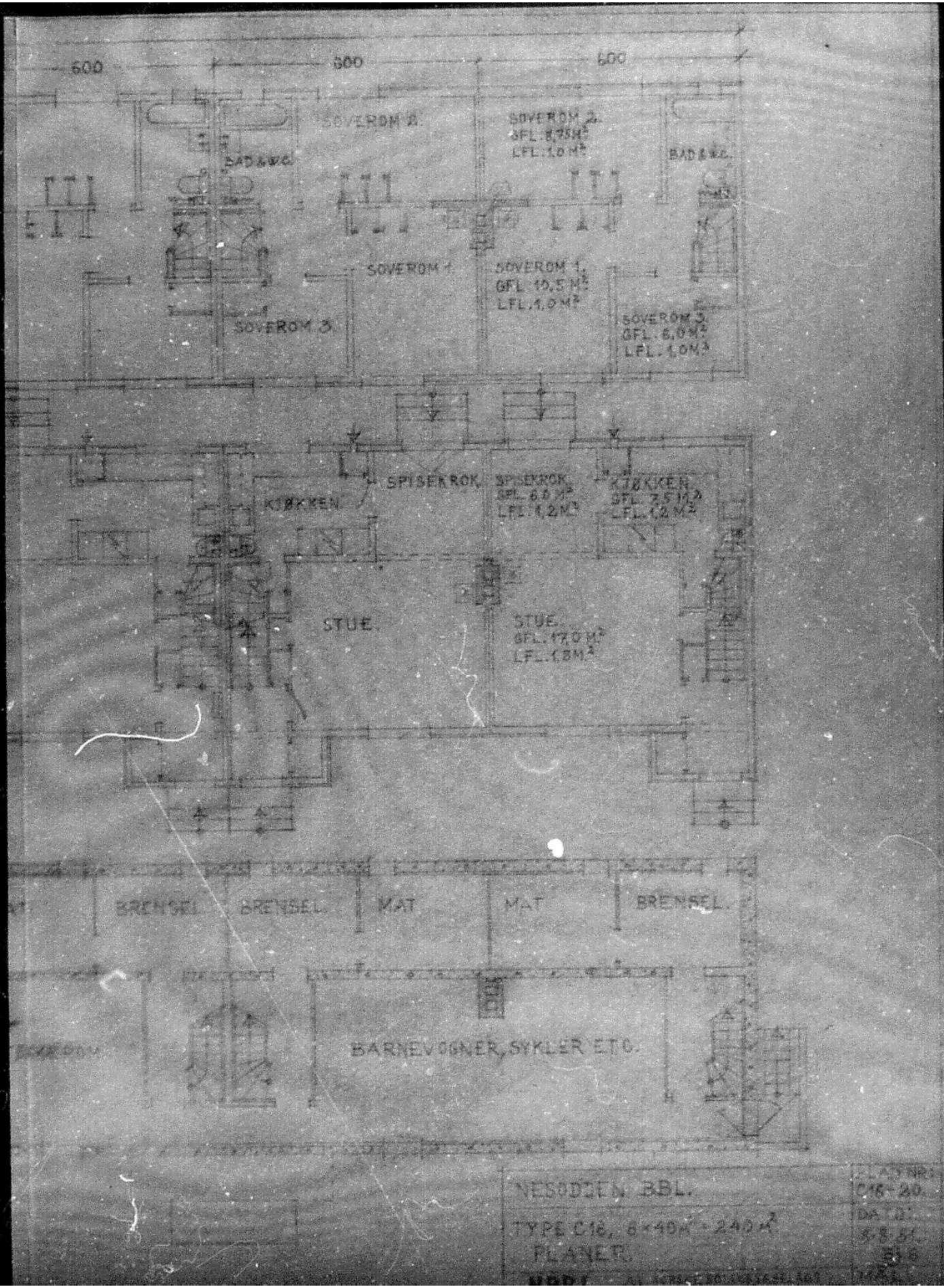


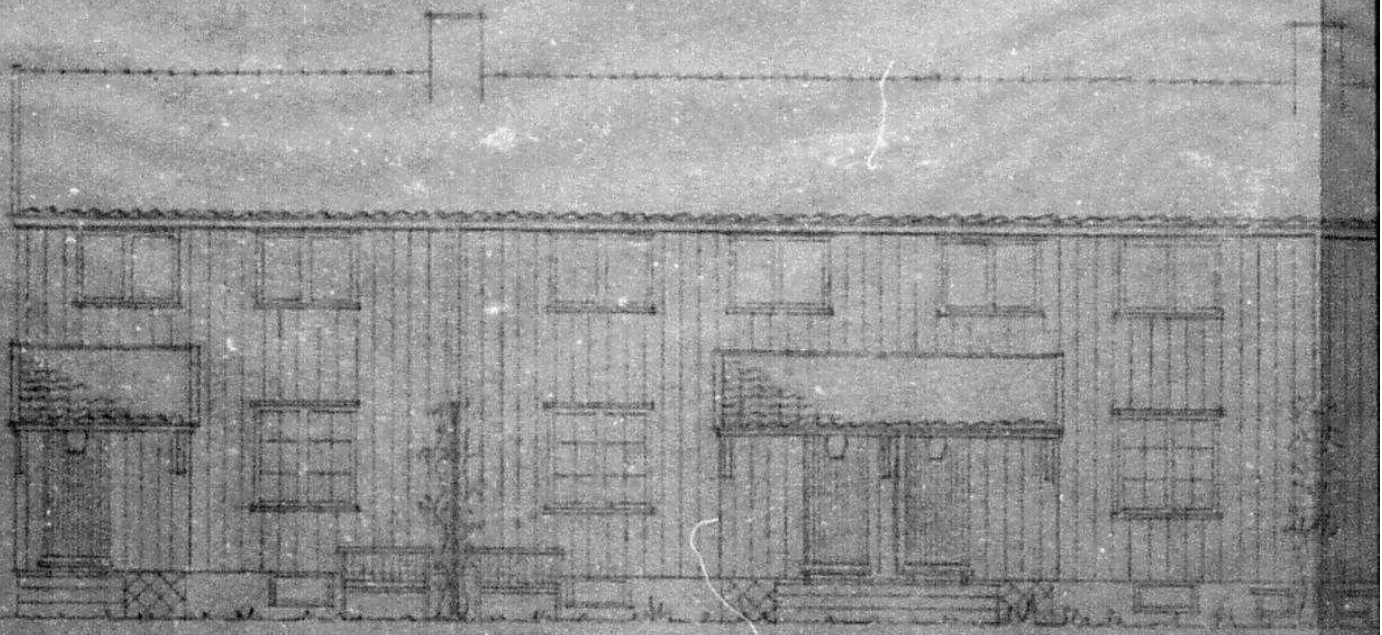


GAVLFASADER

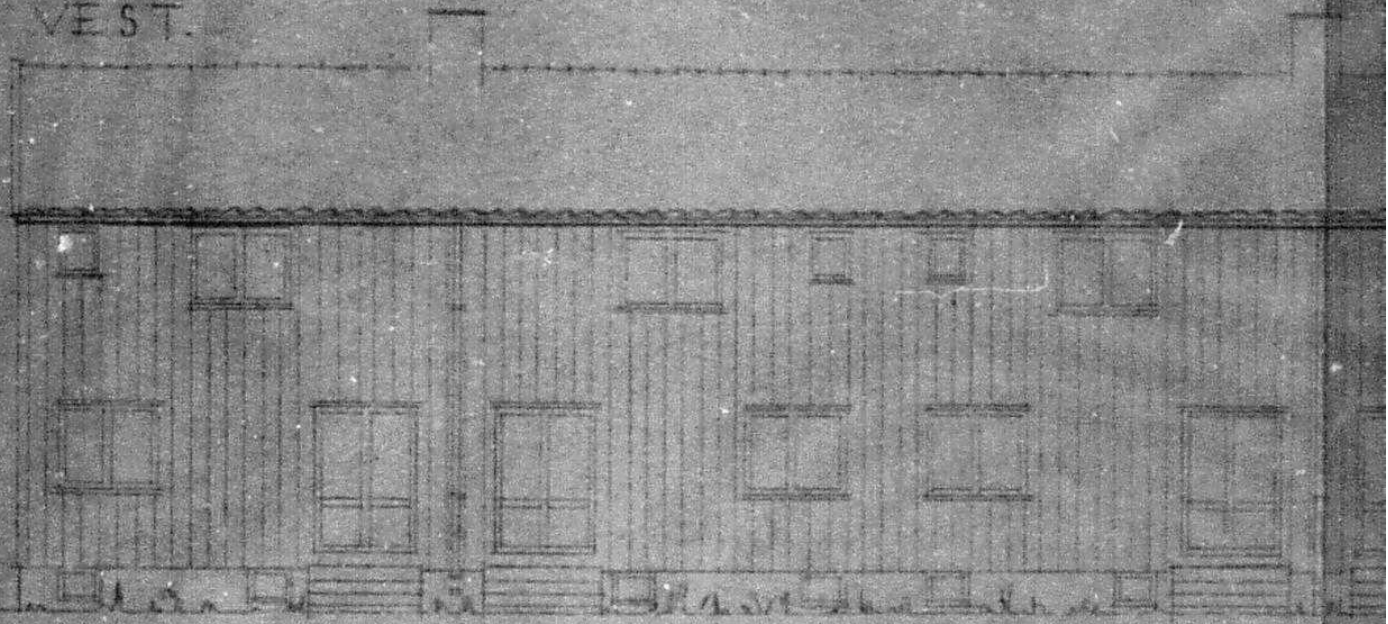
NESODDEN BOLIGBYGGELAG	TEGN. NR. C20 – 2
TYPE C20 REKKEHUS. 6×39,2 = 235,2 KVM. FASADER OG SNITT	DATO 27.11.-51
ARBL ARKITEKTFIRMAET BJØLSTAD OG LARSEN LARSEN OG STORBRÅND, ARKITEKTKONTORET	MÅL 1:100


3600
600
600
600
BRENSEL
MAT
MAT
BRENSEL
BRENSEL
MAT
MAT
BARNEVOGNER, SYKLER ETC.
VASKEROM

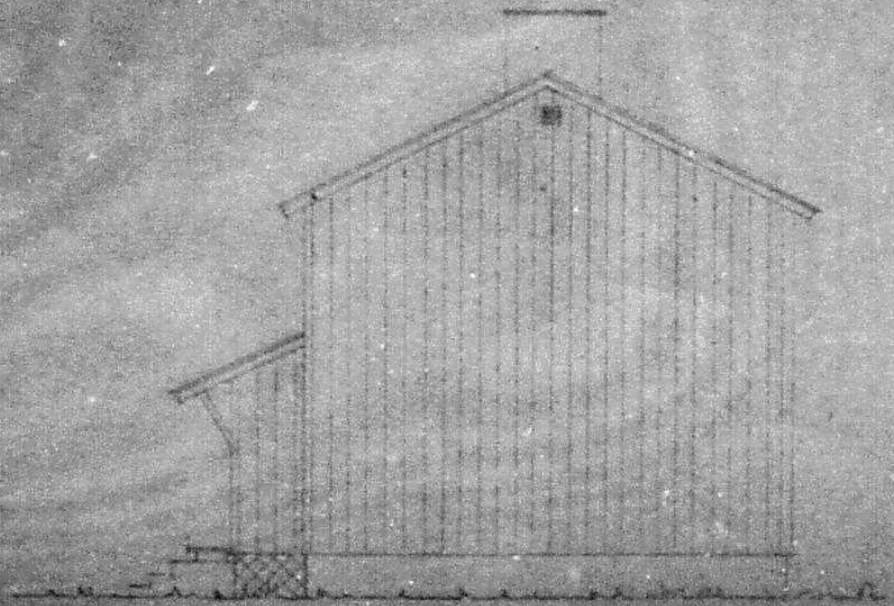

600
600
600
SOVEROM 2.
SOVEROM 2.
GFL. 8,75M²
LFL. 1,0 M²
BAD & WC.
BAD & WC.
SOVEROM 1.
SOVEROM 1.
GFL. 10,5 M²
LFL. 1,0 M²
SOVEROM 3.
SOVEROM 3.
GFL. 6,0 M²
LFL. 1,0 M²
SPISEKROK.
SPISEKROK.
GFL. 6,0 M²
LFL. 1,2 M²
KJØKKEN.
KJØKKEN.
GFL. 7,5 M²
LFL. 1,2 M²
STUE.
STUE.
GFL. 17,0 M²
LFL. 1,8 M²
BRENSEL.
BRENSEL.
MAT.
MAT.
BRENSEL.
BARNEVOGNER, SYKLER ETC.
VESODDEN, BBL.
TYPE C16, 6 x 40 M² = 240 M²
PLANER.
C16-20.



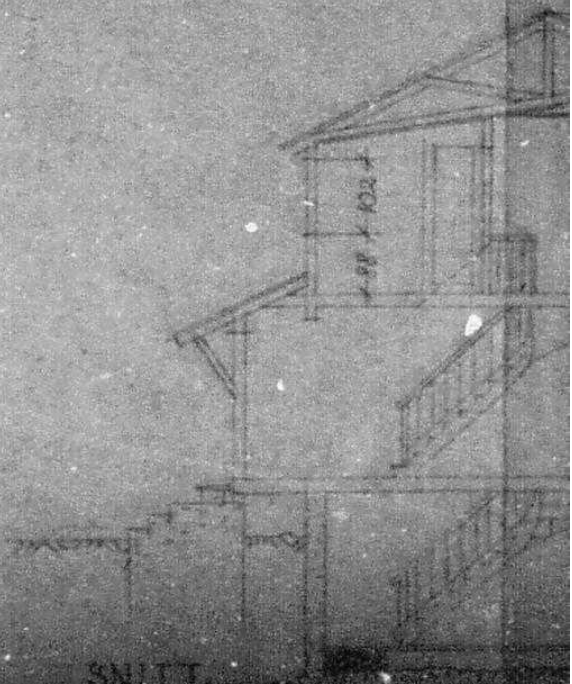
VEST.



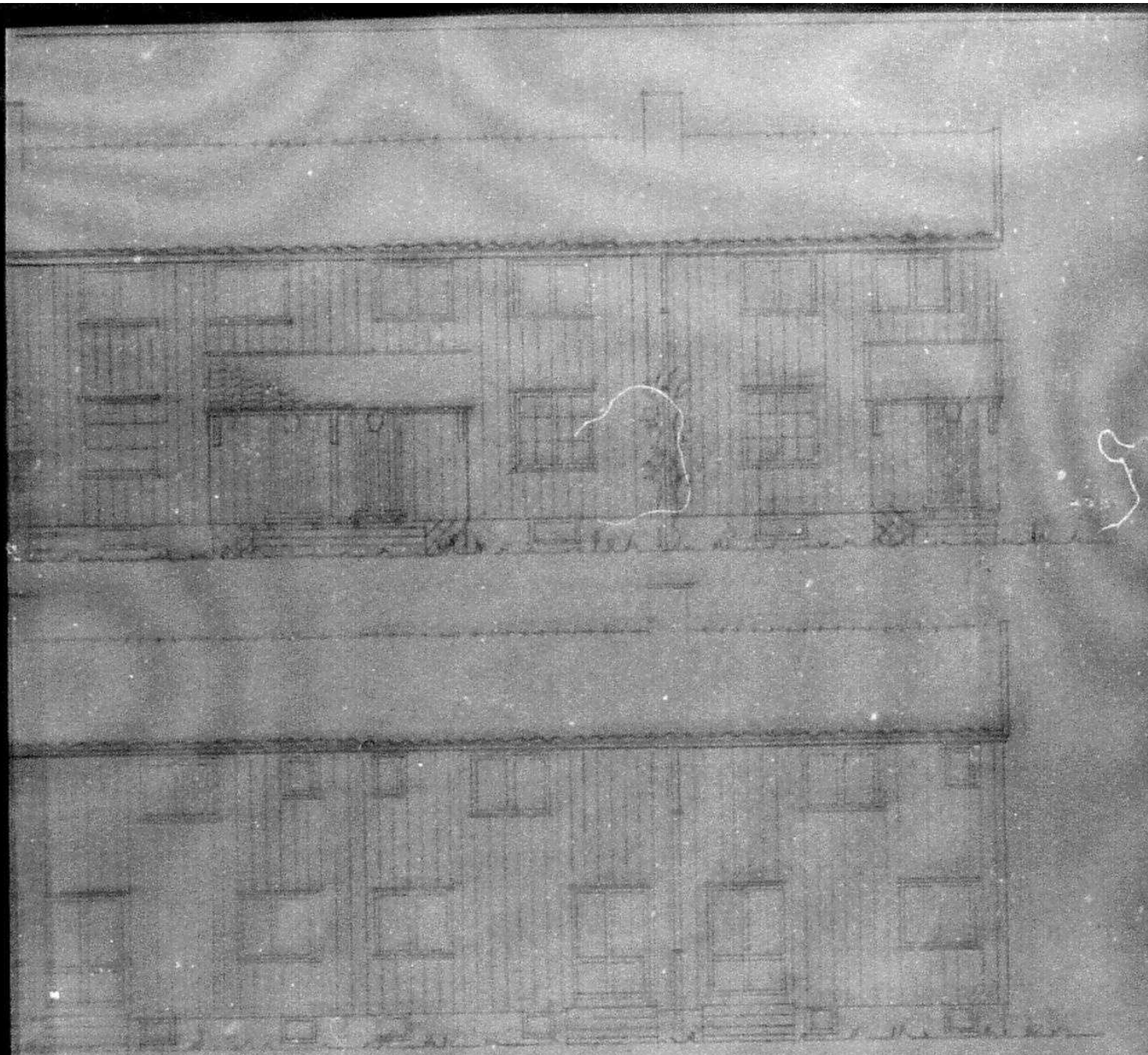
ØST.

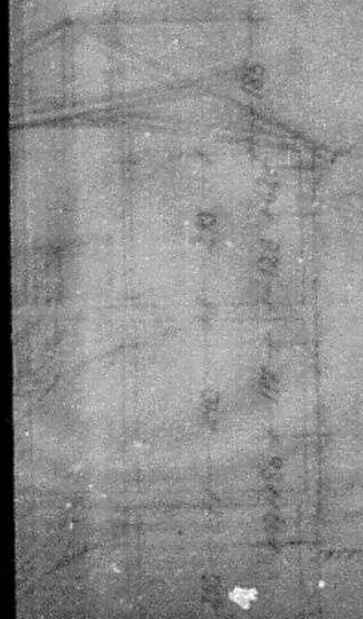


SYD.

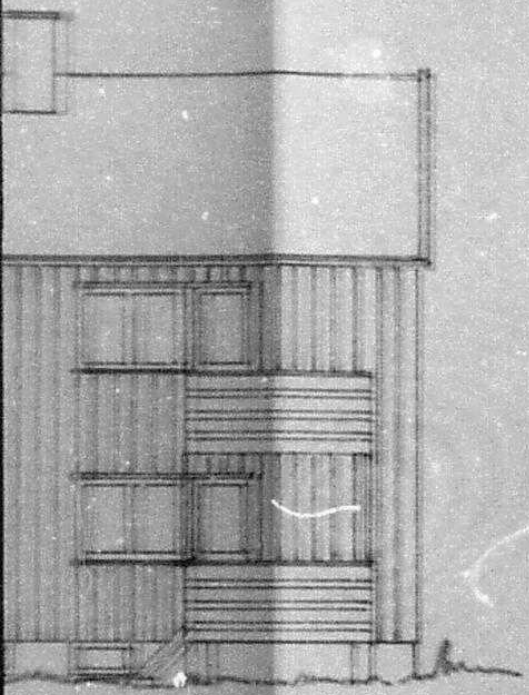


SNITT.





NESODDEN BBL.	BLAD NR. C15-21
TYPE C15. 5×48M² = 240M²	DAT. C°
FASADER OG SNITT	SEPT. 81
NBBL	

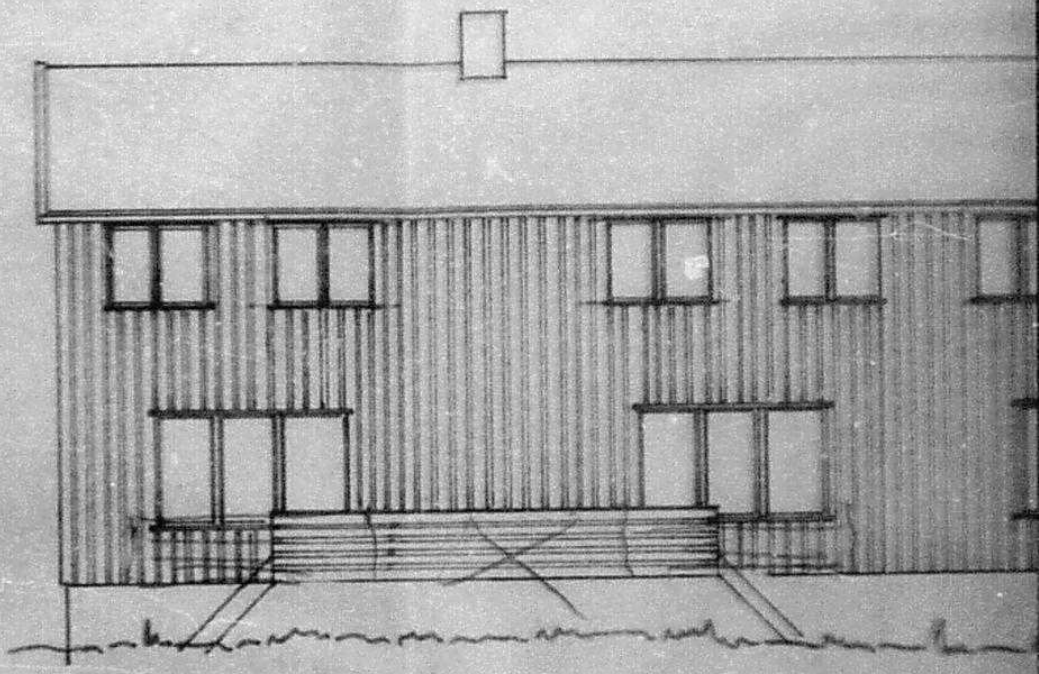


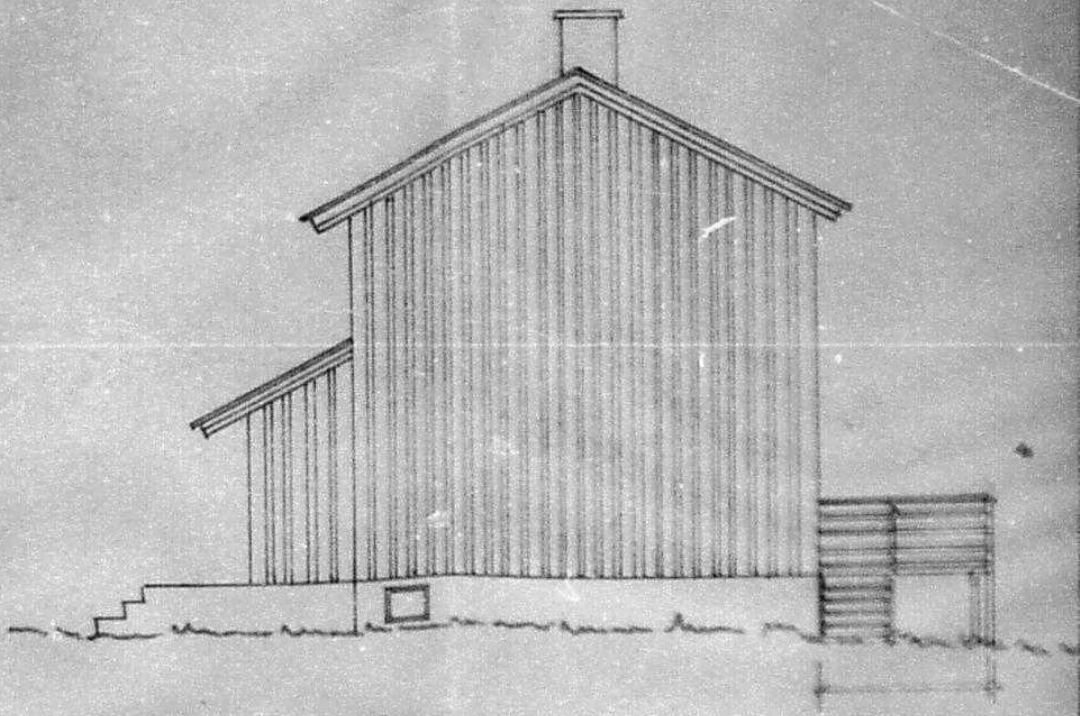
TANGEN I
NYE VERANDAER

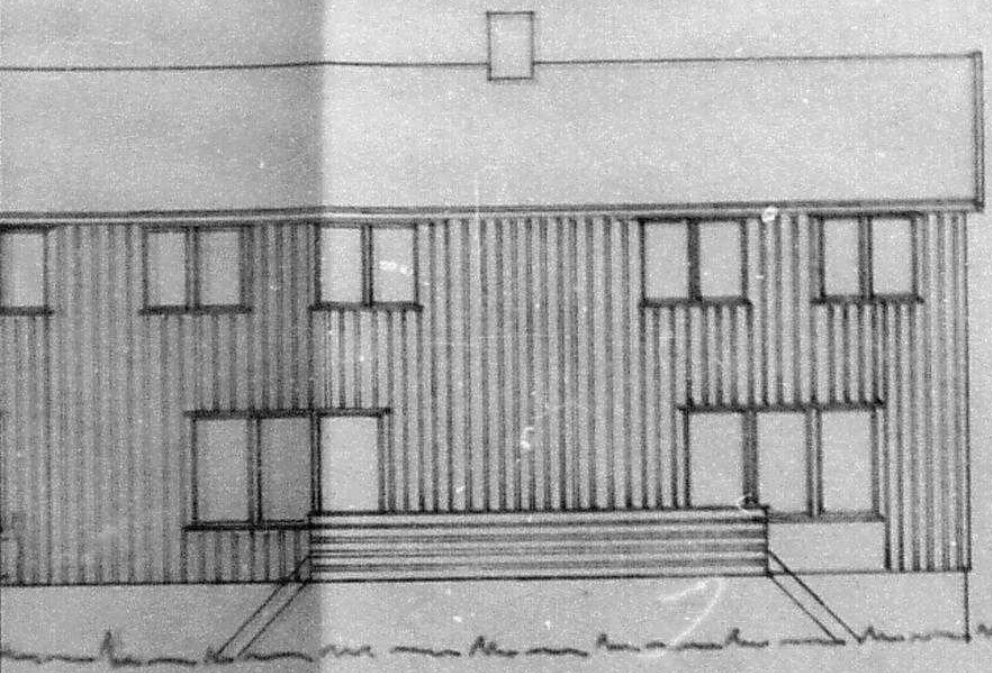
Dato			Målestokk
18.4.77			1:100

Tekniske etat
2 6 MAI 1977
Arkivnr.

Tegn nr
1025
Bolig







C-20

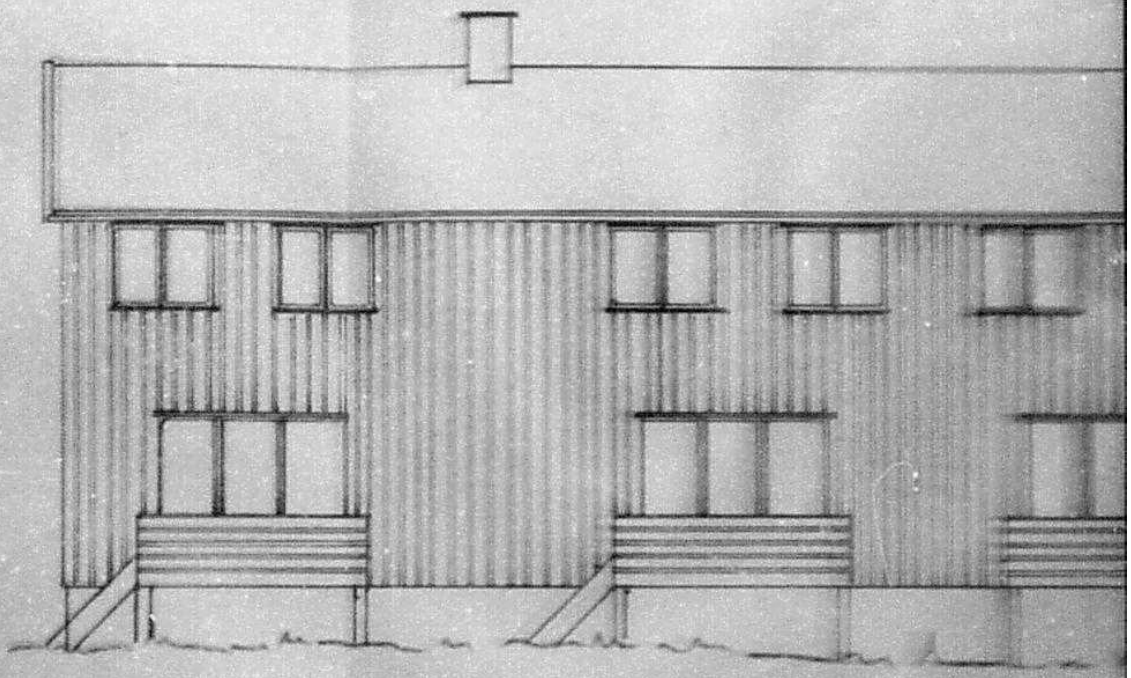
TANGEN I
NYE VERANDAER

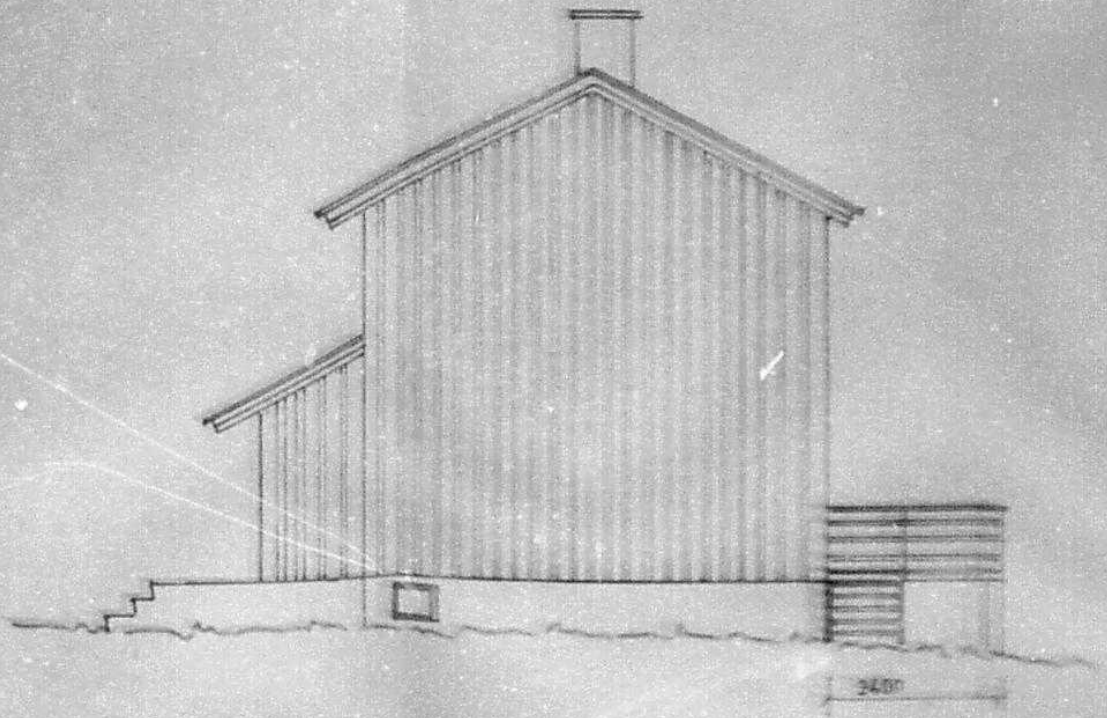
Dato			Målestokk
18.4.77			1:100

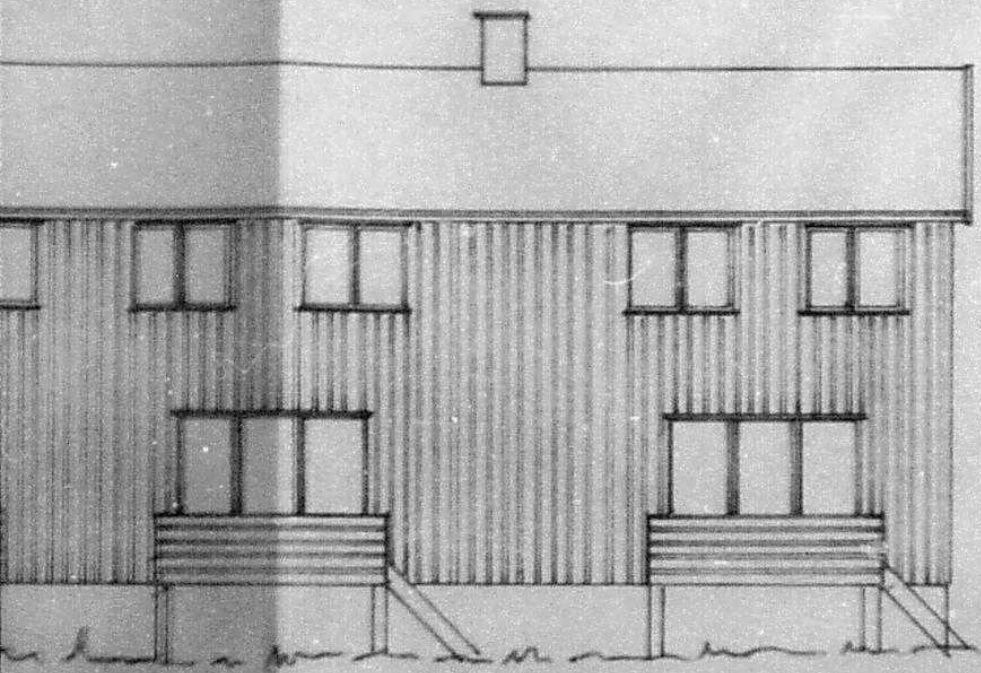
Teknisk etat
2 6 MAI 1977
Arkivnr.

Tegn.nr 103

Bilag 6




3400



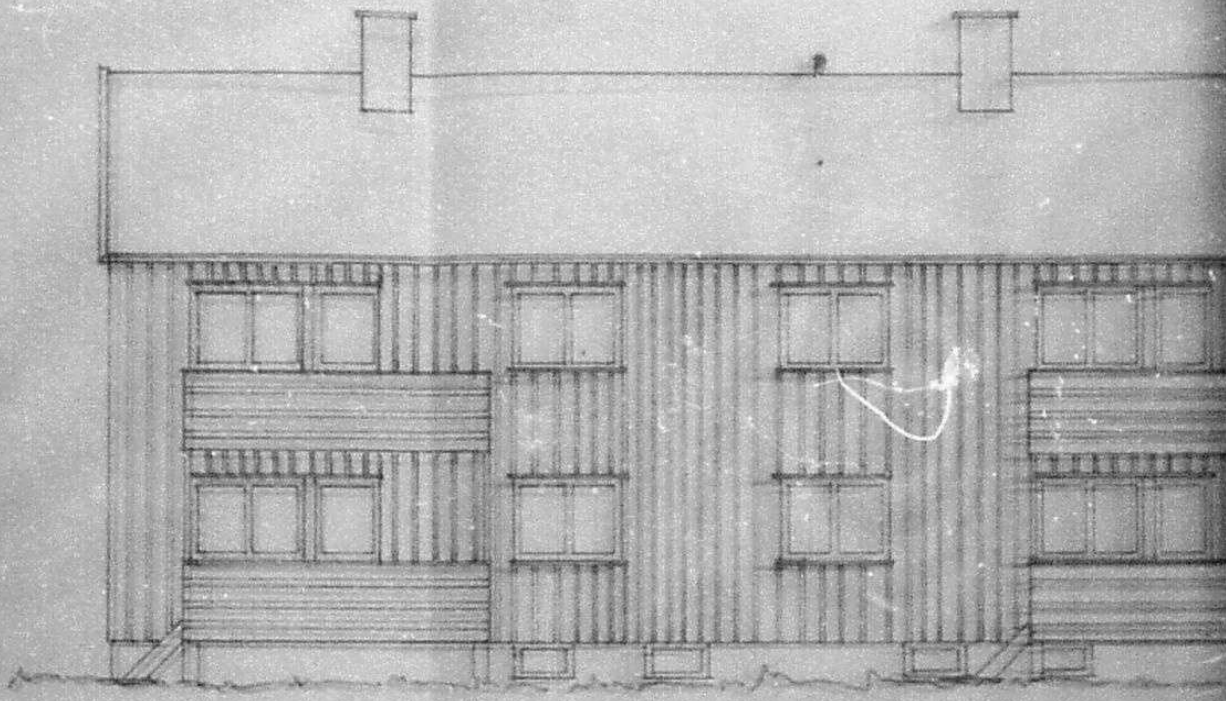
TANGEN I
NYE VERANDAER

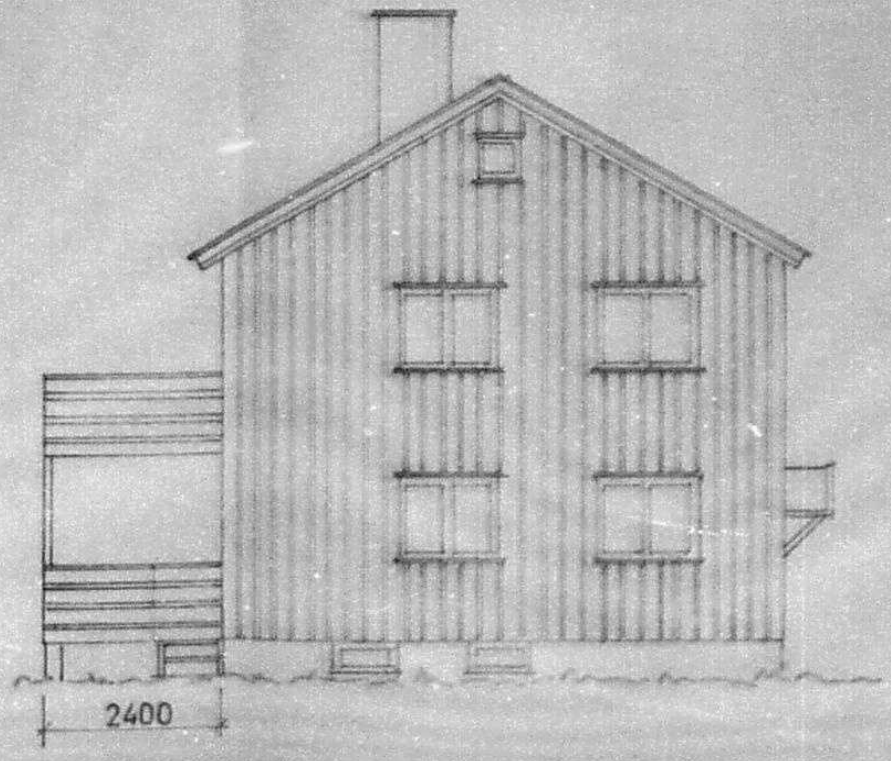
Dato			Målestokk	
25.4.77			1:100	

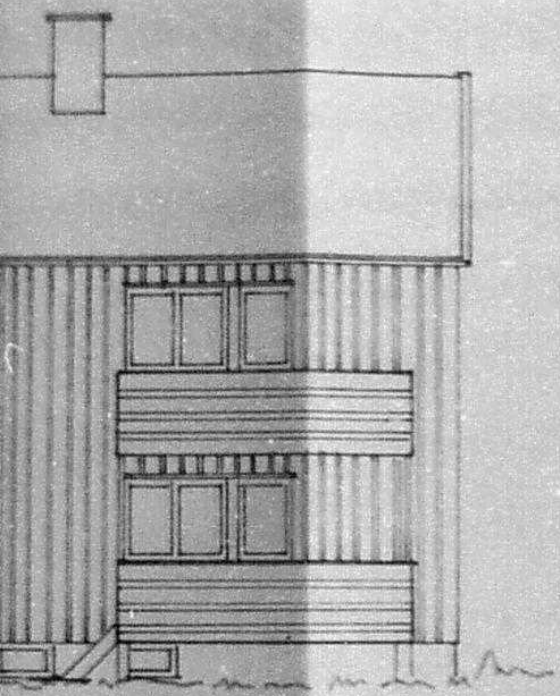
Teknisk etat
26 MAI 1977
Arkivnr.

Tegn.nr 10[illegible]

Bolig 7




2400

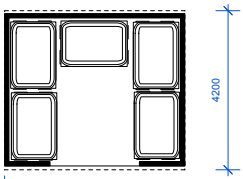


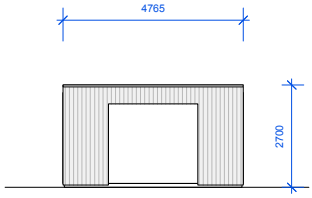
Type D5

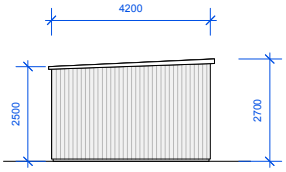
TANGEN I
NYE VERANDAER

Dato			Målestokk	Teknisk etat
25.4.77			1:100	2 6 MAI 1977
				Arkivnr.
			105	Bolig 8

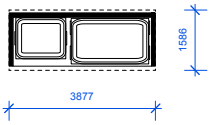
Kløverveien 15
Blomsterveien 8

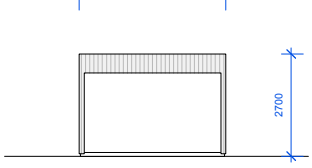


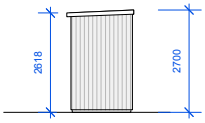




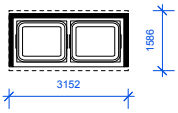
Vestveien 7 & 9

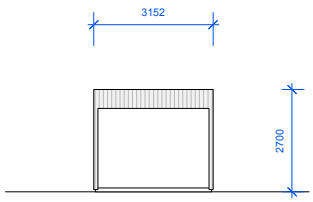


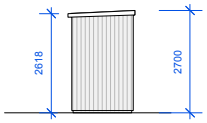




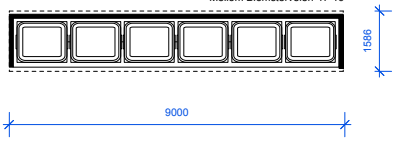
Vestveien 11

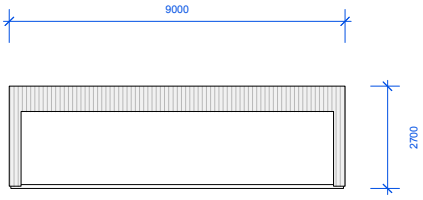


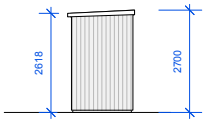




Mellom Blomsterveien 17-19







STUDIO S ARKITEKTUR
Arkitekt MNAL
Andrew Schou

BERGTUNVEIEN 1
1459 NESODDTANGEN

m : 0047 452 67 164
@ : andy@studiosa.no

Org. nr 914 187 613 MVA

PROSJEKT:

Endring Fasade
Etablering av Søppel-Skur

Sameiet Tangen I
Blomsterveien, Vestveien, Kleverveien
v /Styeleder Hege Walle

1450 Nesoddtangen

G.NR. 4, B.NR. 211

Endring	Dato	Beskrivelse
	18.05.18	Anmeldelses Tegninger

Revisjon:	Anmeldelses Tegninger
PROSJEKT NR.:	2018_11 Sameiet Tangen II
CAD File Navn:	2018_11 Sameiet Tangen II
KONTR.	AS
Kontrollert av:	AS
MÅL:	1:100

A3

TEGN.:

SØPPEL SKUR

Tegnings Nr.

A 105

YRKE FOLLO
04896 21.6.76
SORENSKRIVEREMBETE

E R K L Æ R I N G .

Borettslaget Tangen I gnr. 4, bnr. 211 på Nesoddtangen i Nesodden gir herved Nesodden elverk rett til å montere, ha i drift og vedlikeholde en høyspent trafokiosk på sin eiendom som påvist.

Erstatning for disse rettigheter og de ulemper dette medfører er ved frivillig skjønn satt til kr. 3oo.-

kronertrehundrede o/1oo

Nærværende erklæring kan tinglyses på vår eiendom.
Omkostningene ved tinglysningen betales av Nesodden elverk.

Nesodden 31.mai 1976.

Rikke Johansen

Lise Sørensen

Vi bekrefter herved at dokumentet er undertegnet i vårt nærvær og at undertegnerne er over 21 år.

Kjellaug

Hans Stolpe Bjørklund

REGISTRERT
26 SEPT. 1990
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO
Dagboknr: 8506

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Morten Hurum	Ruseløkkvn. 50 0251 Oslo 2	

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	4	211	–	Nesodden

2. Hjemmelshaver

Navn: Tangen I borettslag, u.a.

Fødselsnummer:

Doknr: 8506 Tinglyst: 26.09.1990 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[x] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 3282	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 3282	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 3282	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	75	Ve 11	21	B	75	Kl 20	41	B	75	Ve 7
2	B	75	Ve 11	22	B	75	Kl 20	42	B	75	Ve 7
3	B	75	Ve 11	23	B	75	Kl 20	43	B	75	Ve 7
4	B	75	Ve 11	24	B	75	Kl 20	44	B	75	Ve 7
5	B	75	Bl 21	25	B	75	Kl 20	45			
6	B	75	Bl 21	26	B	75	Kl 20	46			
7	B	75	Bl 21	27	B	82	Bl 8	47			
8	B	75	Bl 21	28	B	82	Bl 8	48			
9	B	75	Bl 19	29	B	82	Bl 8	49			
10	B	75	Bl 19	30	B	82	Bl 8	50			
11	B	75	Bl 19	31	B	82	Bl 8	51			
12	B	75	Bl 19	32	B	82	Bl 8	52			
13	B	75	Bl 17	33	B	75	Bl 10	53			
14	B	60	Bl 17	34	B	75	Bl 10	54			
15	B	75	Bl 17	35	B	75	Bl 10	55			
16	B	60	Bl 17	36	B	75	Bl 10	56			
17	B	75	Bl 15	37	B	75	Ve 9	57			
18	B	60	Bl 15	38	B	75	Ve 9	58			
19	B	75	Bl 15	39	B	75	Ve 9	59			
20	B	60	Bl 15	40	B	75	Ve 9	60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1440		Sum teller skal stemme m. nevner		2982		Sum teller skal stemme m. nevner		3282	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. Ve = Vestveien

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Bl = Blomsterveien Kl = Kløvervn.

7. Supplerende tekst

Tangenåsen Sameie har panterett på kr. 20.000,- i den enkelte eierseksjon med prioritet etter 80 % av lånetakst uten opptrinnsrett.

Dato: 23 01 89

Sted: Nesodden

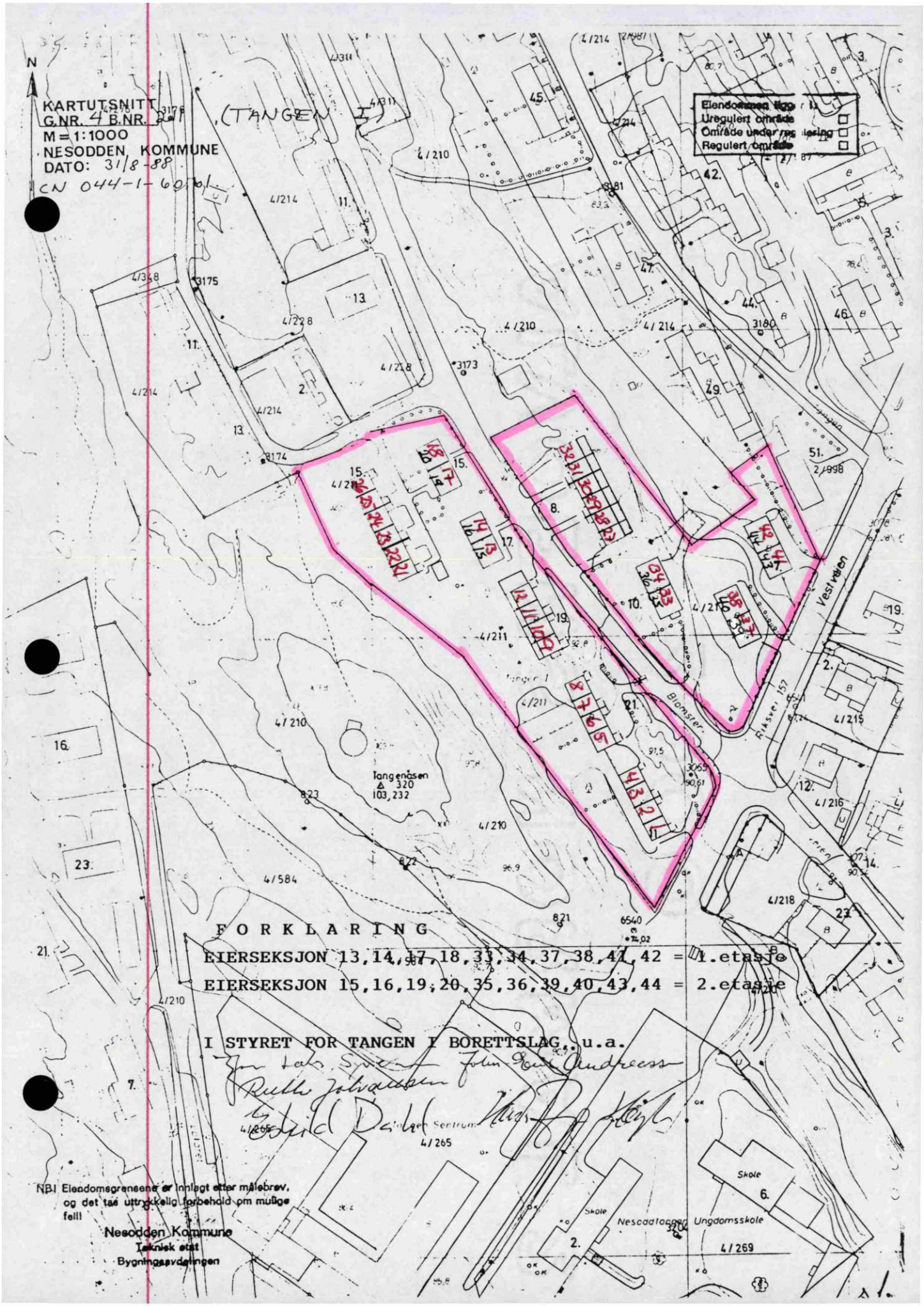
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

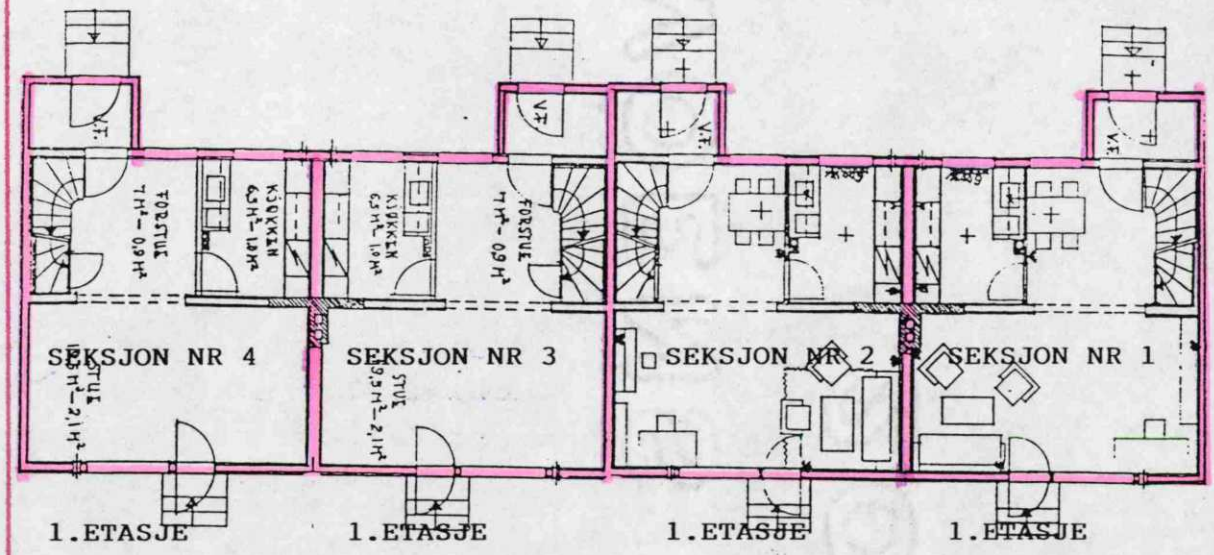
Tangen I borettslag, under avvikling

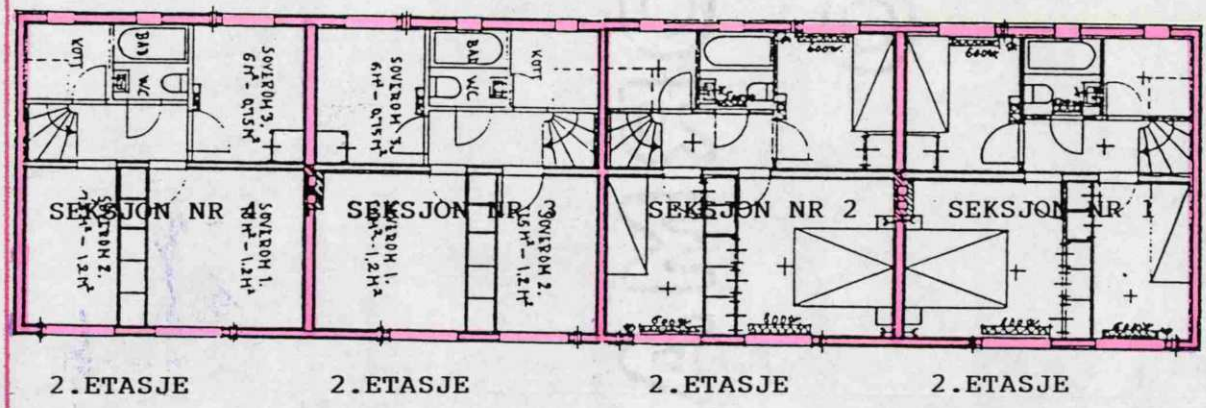
Eskild Dahl Jon Tars Syren Hoyl

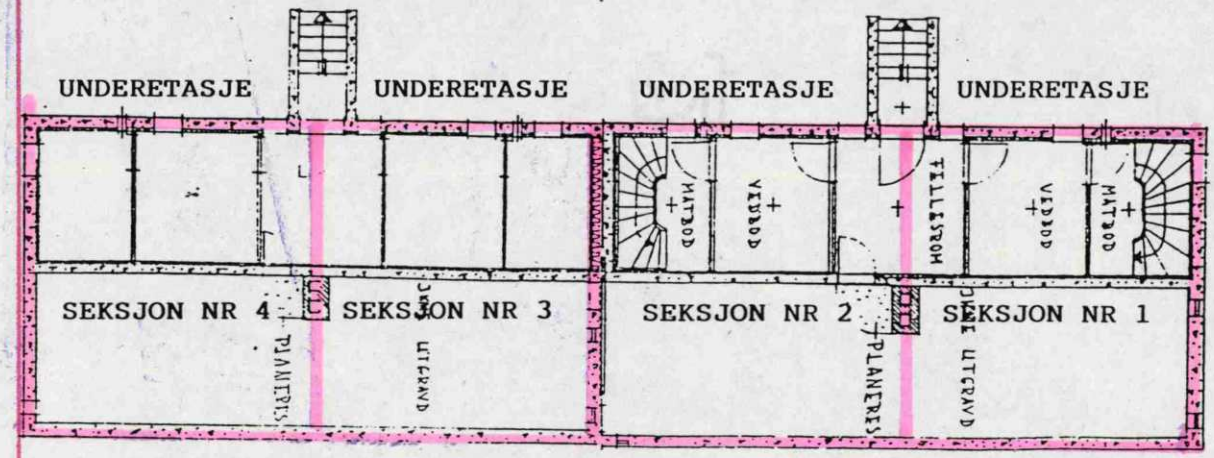
Ruth Johansen Tom Erik Andreassen

Tinglysingsstempel


KARTUTSNITT
G.NR. 4 B.NR. 2
M = 1:1000
NESODDEN KOMMUNE
DATO: 31/8-88
(TANGEN I)
CN 044-1-6070
Eiendommen ligg
Uregulert område
Område under
Regulert område
Vestveien
Blomster
Tangenåsen
320
103,232
FORKLARING
EIERSEKSJON 13,14,17,18,33,34,37,38,41,42 = 1.etasje
EIERSEKSJON 15,16,19,20,35,36,39,40,43,44 = 2.etasje
I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, u.a.
NB! Eiendomsgrensene er innlagt etter målebrev, og det tas uttrykkelig forbehold om mulige feil!
Nesodden Kommune
Teknisk etat
Byggingsavdelingen
Skole
Nesoddtangen Ungdomsskole





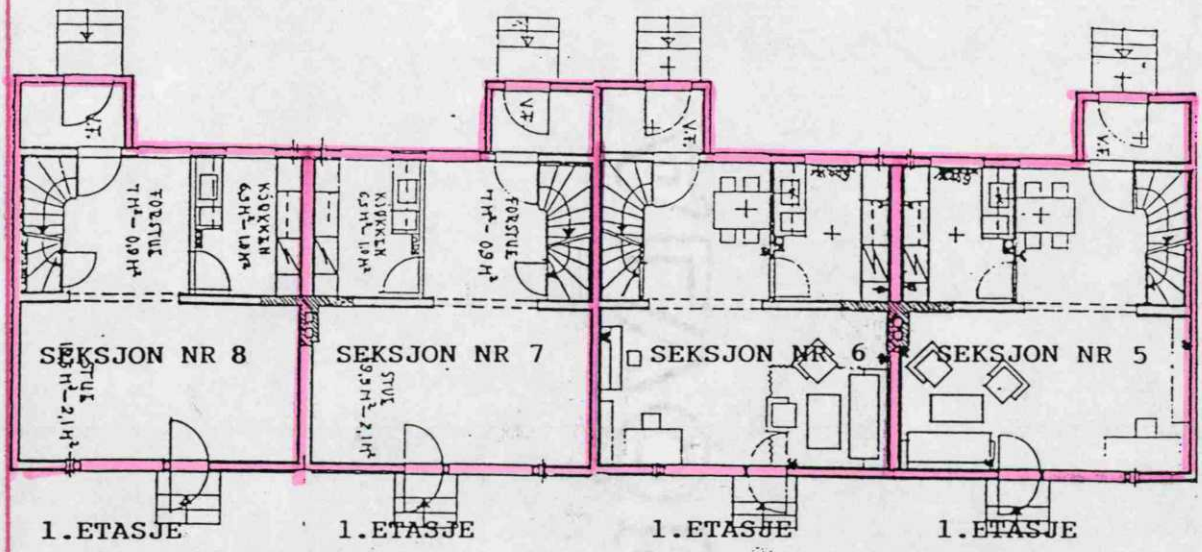


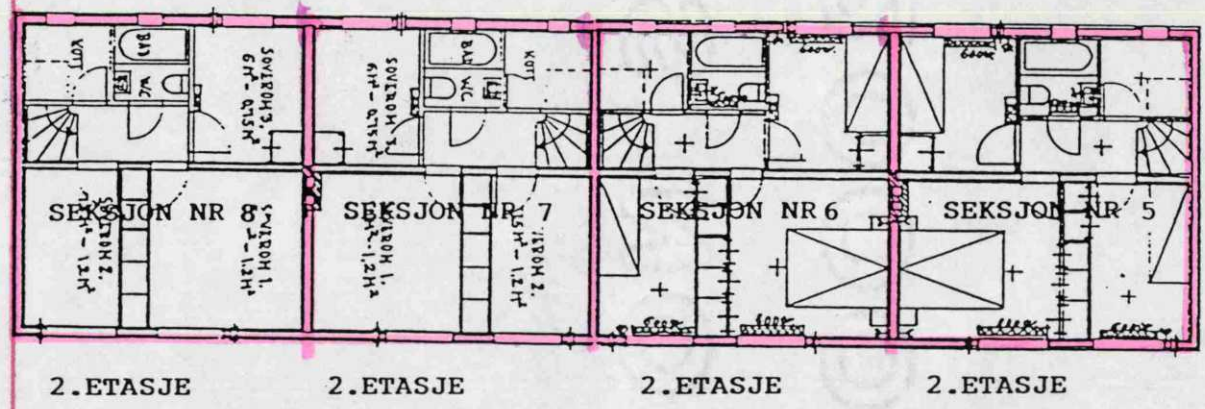
NESODDEN 23.01.89 I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.

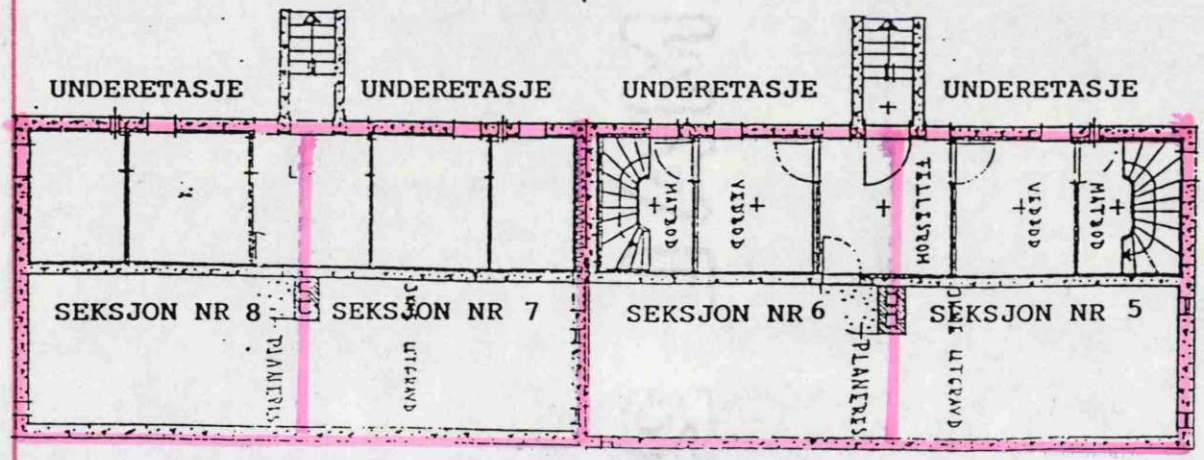
Jan Hans Syversen Ruth Johansen

Andreassen Astrid Dahl

1 9.



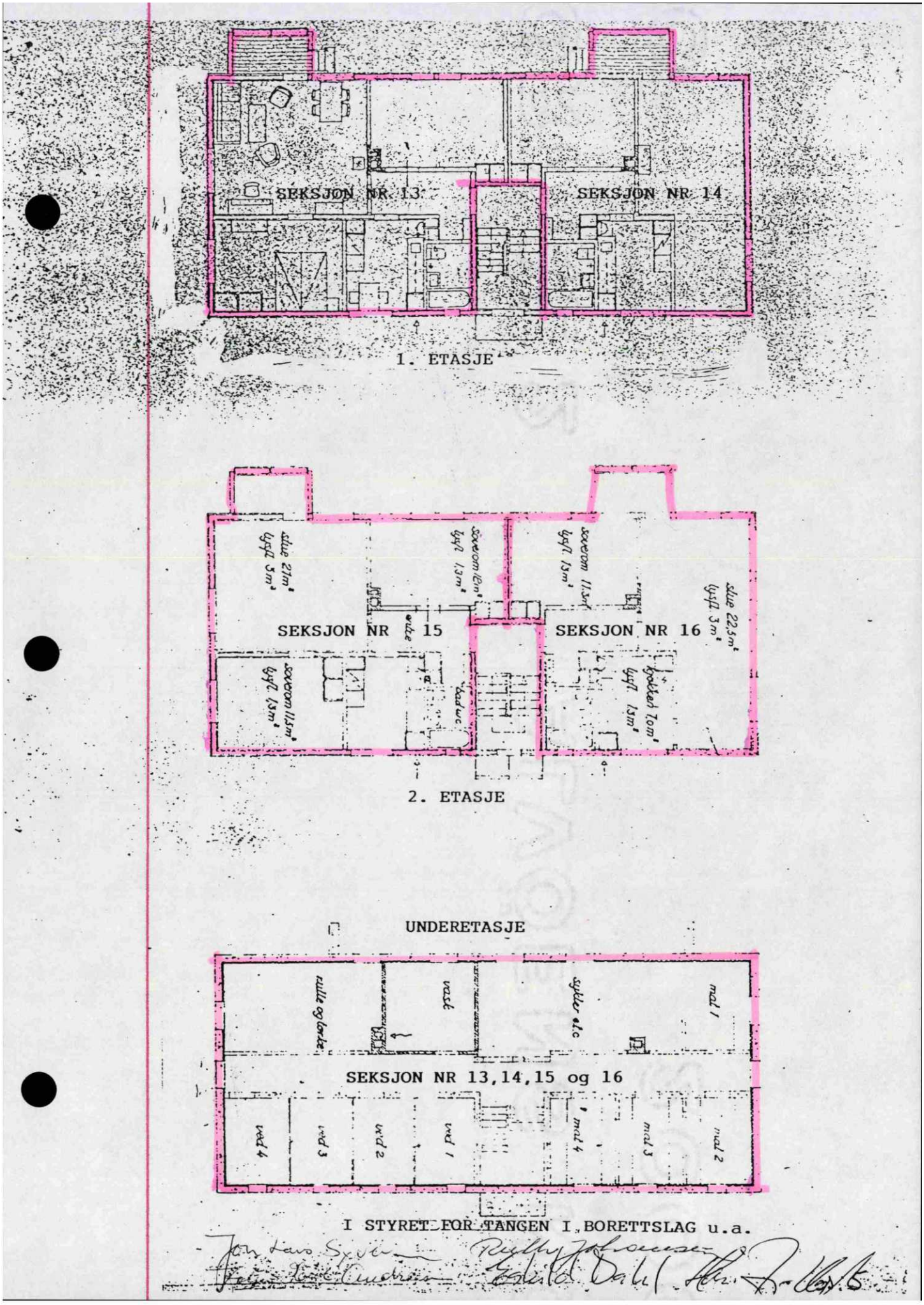


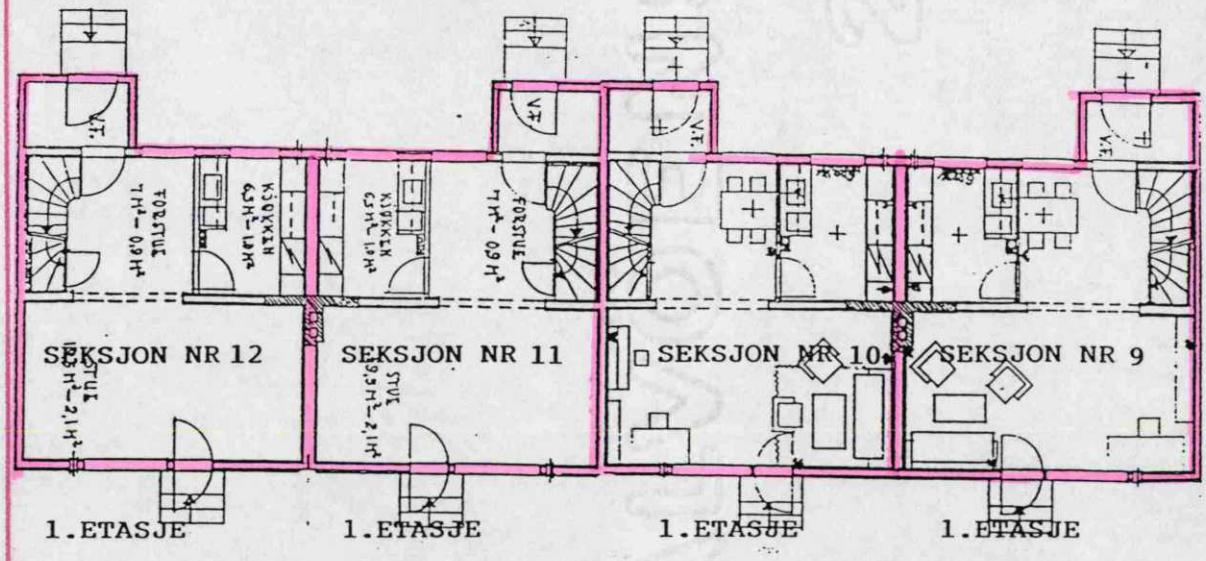


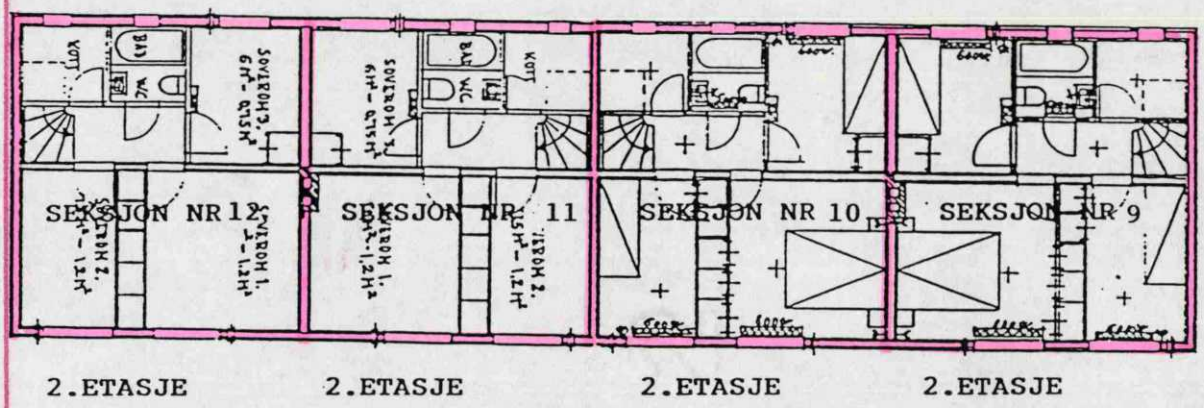
NESODDEN 23.01.89 I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.

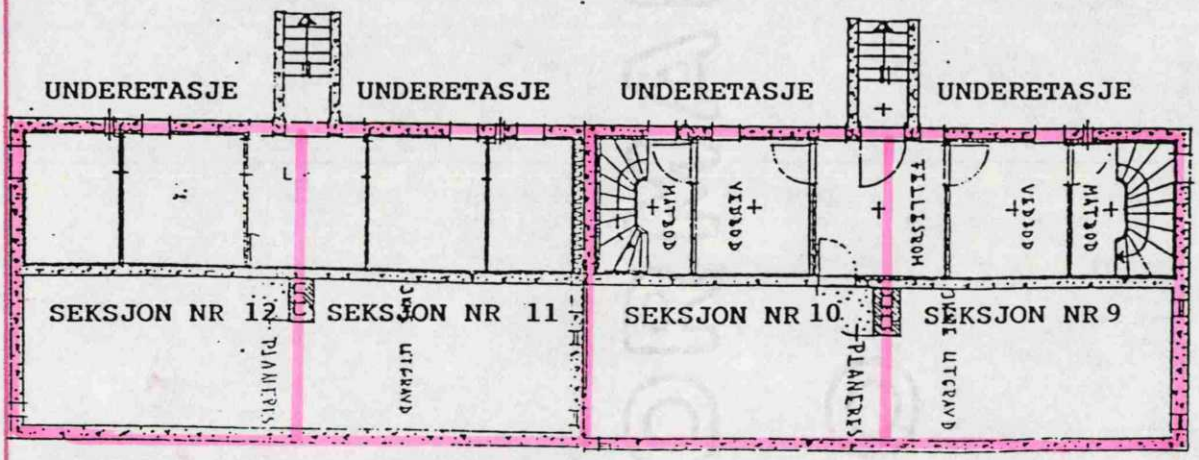
For Lars Syversen Ruth Johansen

John-Leif Andreassen Eskild Dahl


SEKSJON NR 13
SEKSJON NR 14
1. ETASJE
SEKSJON NR 15
SEKSJON NR 16
2. ETASJE
UNDERETASJE
SEKSJON NR 13,14,15 og 16
I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG u.a.





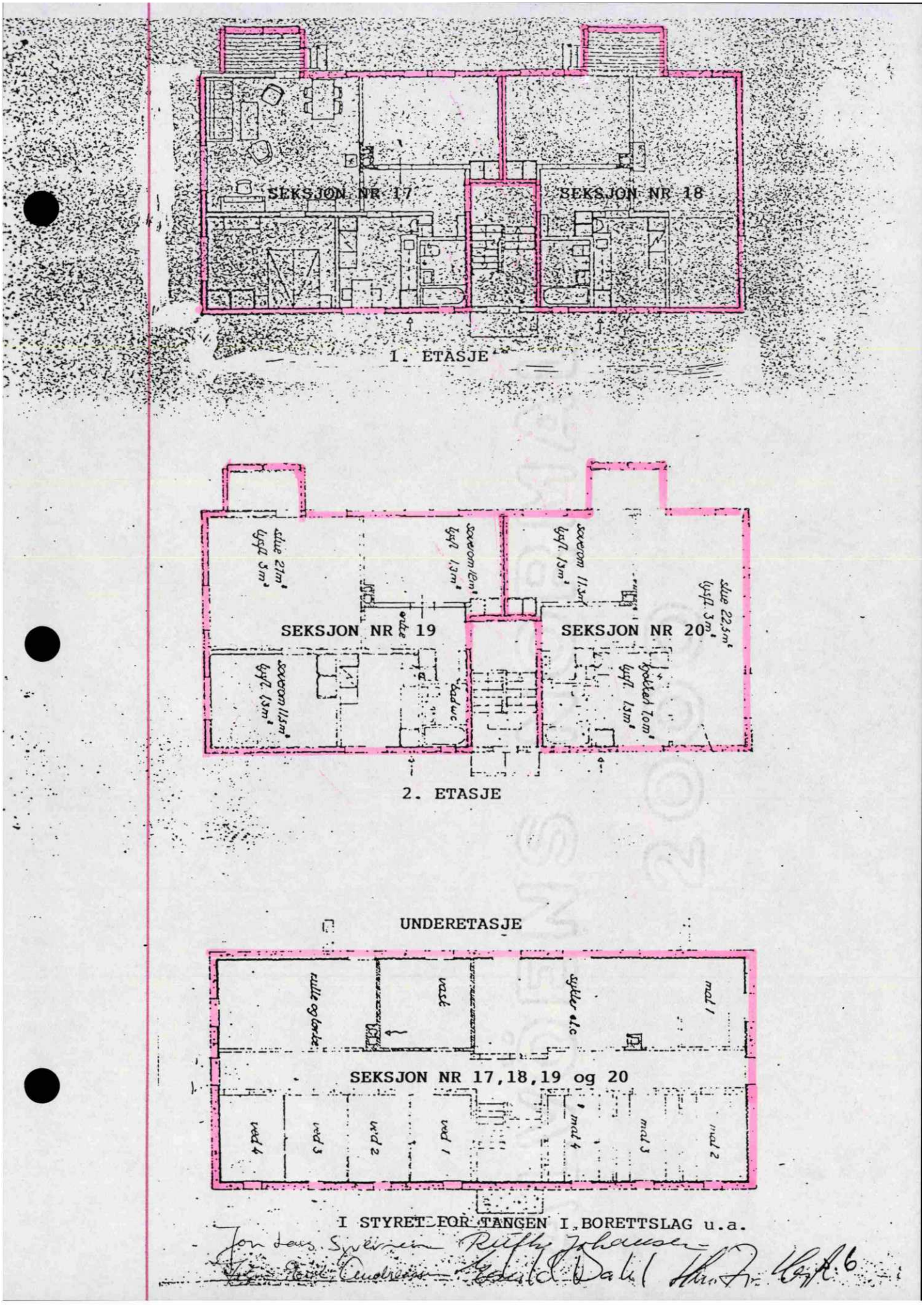


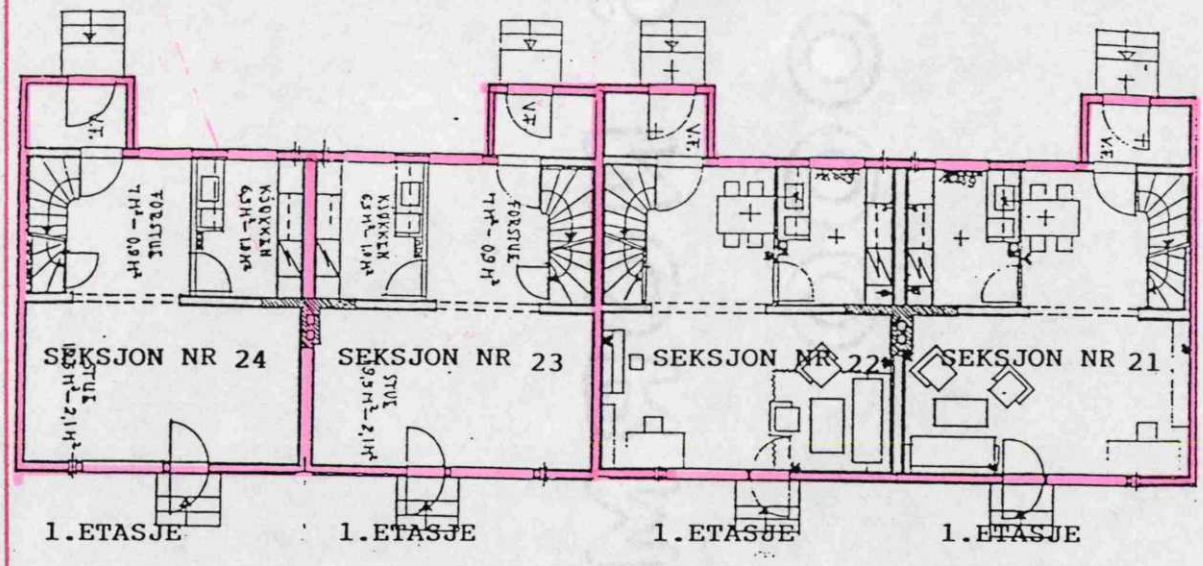
NESODDEN 23.01.89 I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.

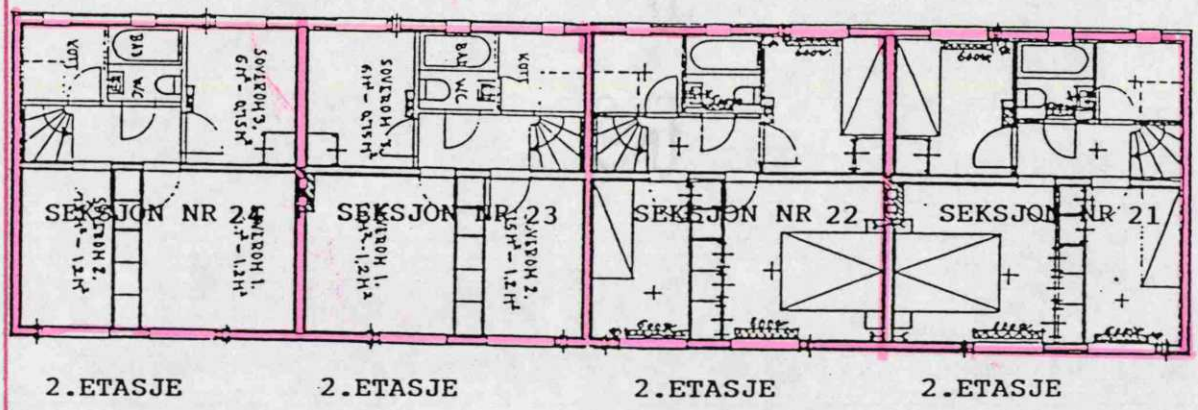
Jon Lars Syvertsen Reidun Johansen

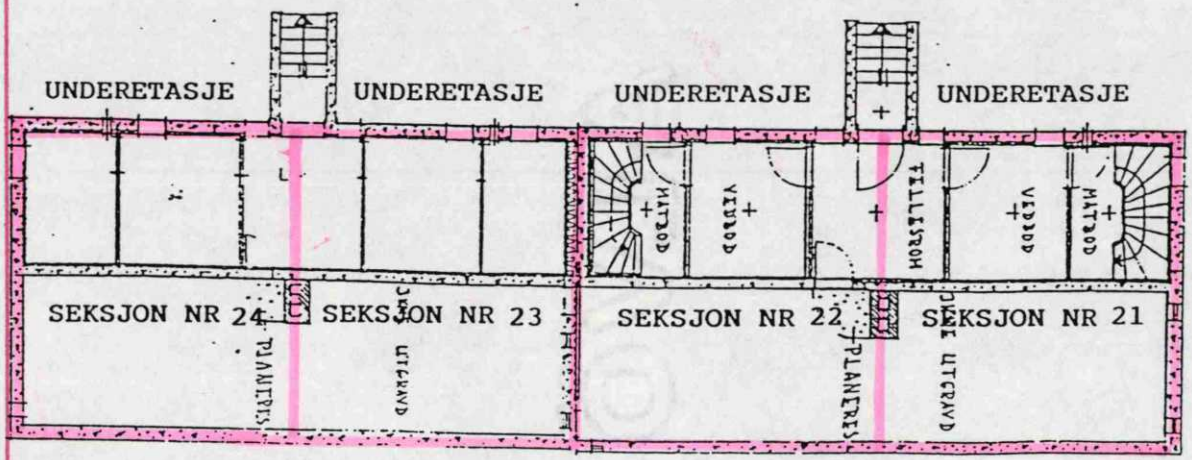
Tom Chr. Andreassen Eskild Dahl

s.4


SEKSJON NR 17
SEKSJON NR 18
1. ETASJE
SEKSJON NR 19
SEKSJON NR 20
2. ETASJE
UNDERETASJE
SEKSJON NR 17,18,19 og 20
I STYRET FOR TANGEN I, BORETTSLAG u.a.





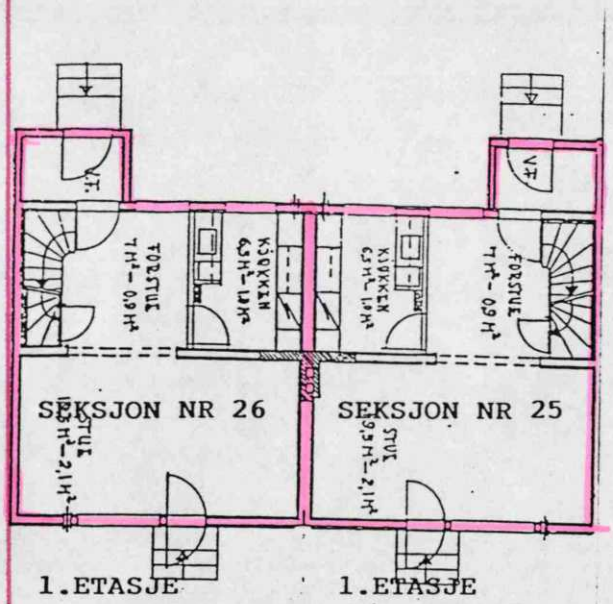


NESODDEN 23.01.89 I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.

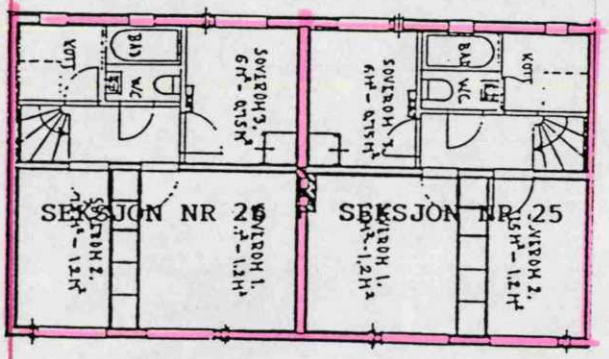
Jon Lars Syvertsen Ruth Johansen

John Birk Andreassen Gabriel Dahl

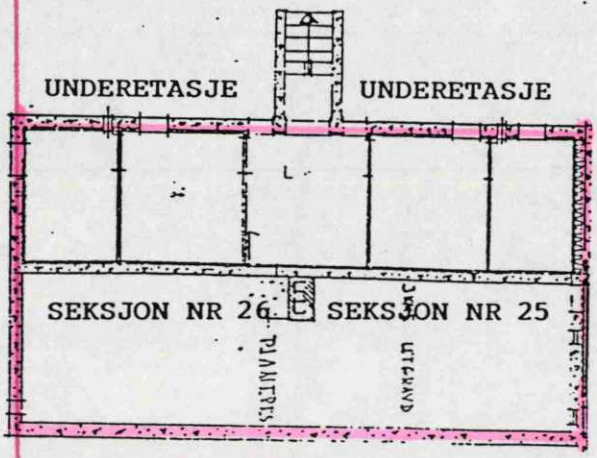
s.7



1.ETASJE 1.ETASJE



2.ETASJE 2.ETASJE



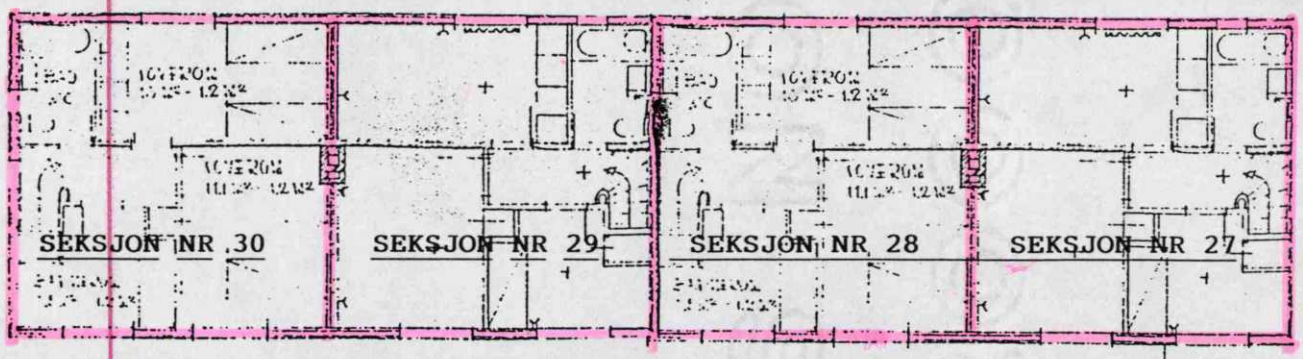
NESODDEN 23.01.89 I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.

Ruth Johansen

Jon Leif Styrem

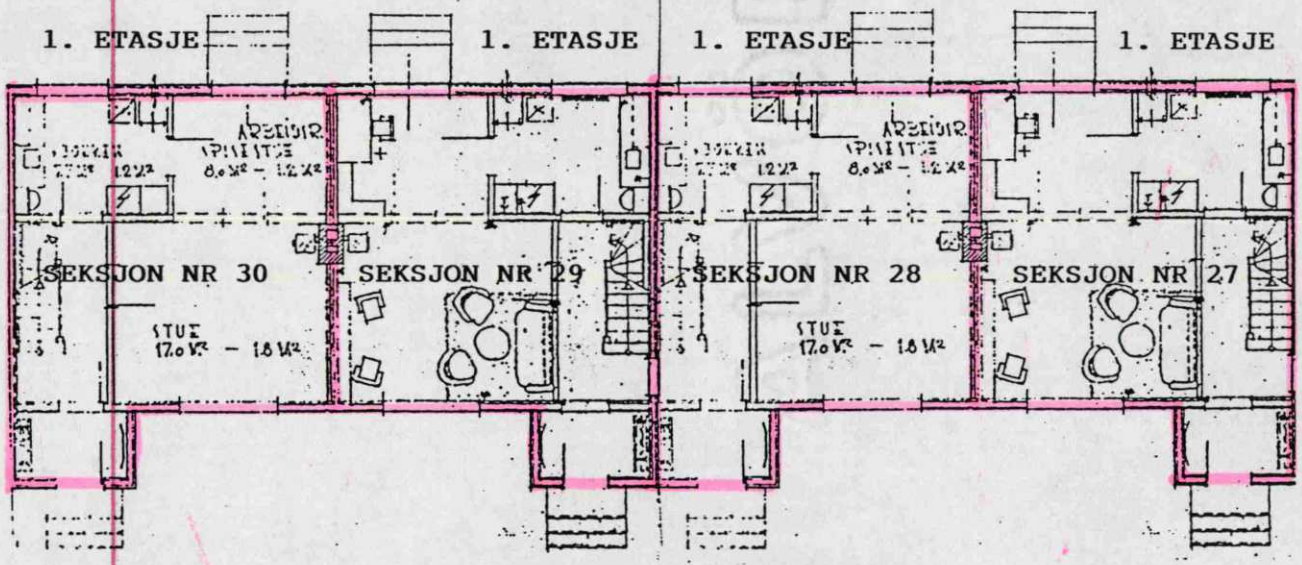
Astrid Dahl

s.8

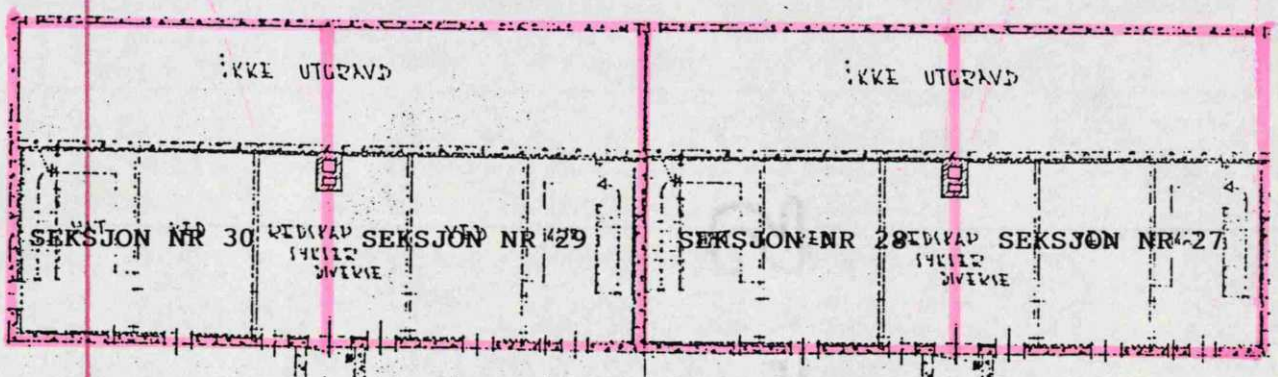


2. ETASJE 2.ETASJE 2. ETASJE 2. ETASJE

1. ETASJE 1. ETASJE 1. ETASJE 1. ETASJE



UNDERETASJE UNDERETASJE UNDERETASJE UNDERETASJE



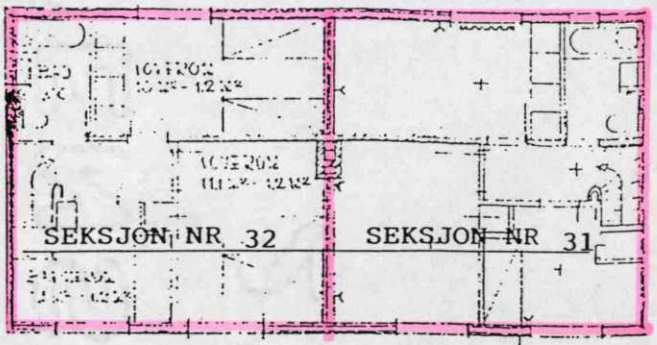
NESODDEN 23.01.89 I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.

Hans L. Høst Ruth Johannessen

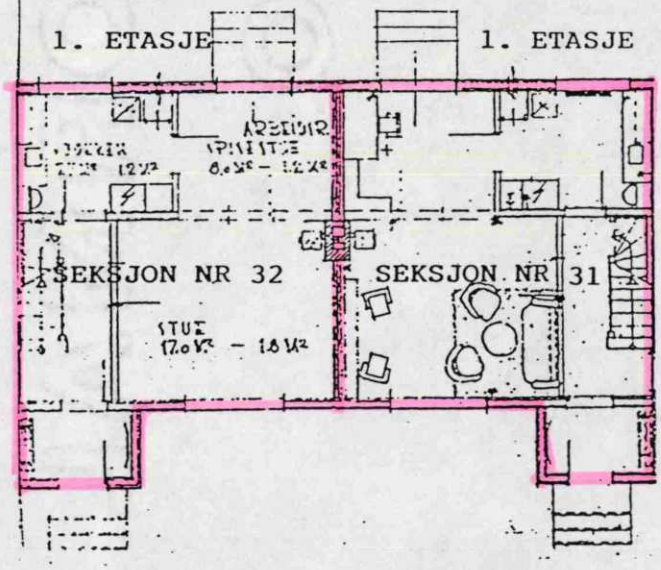
for Hans Syversen Johan Kåre Andreassen

Eskild Dahl

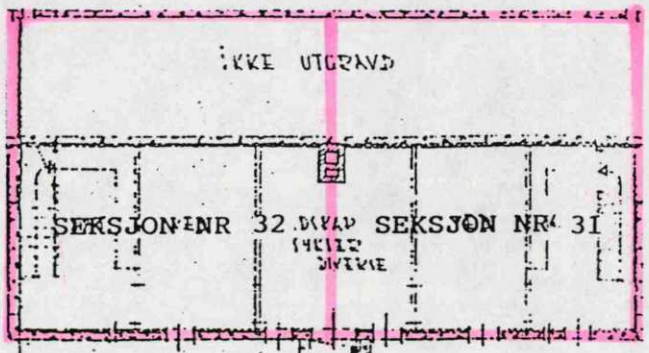
s.9



2. ETASJE 2. ETASJE



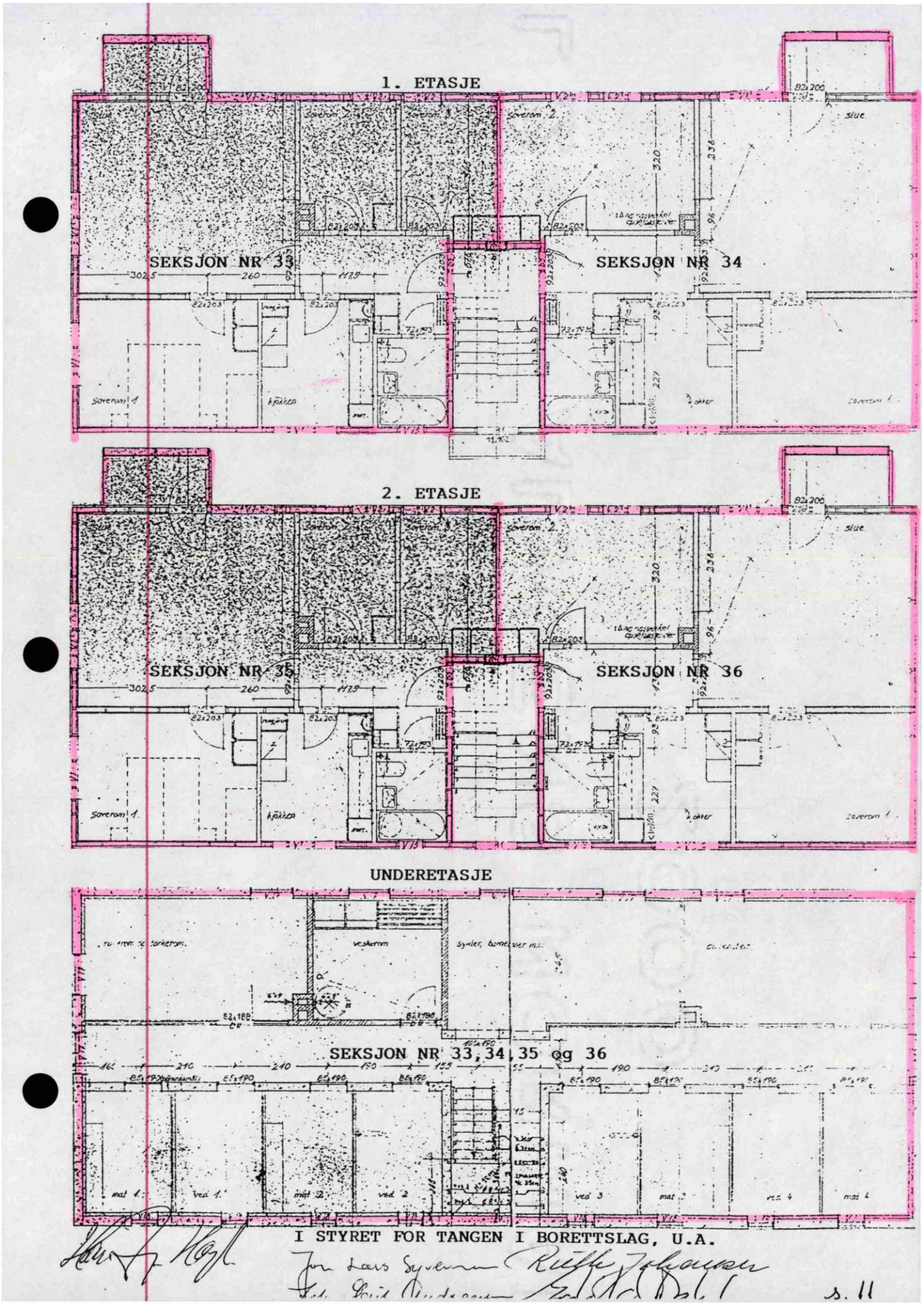
UNDERETASJE UNDERETASJE

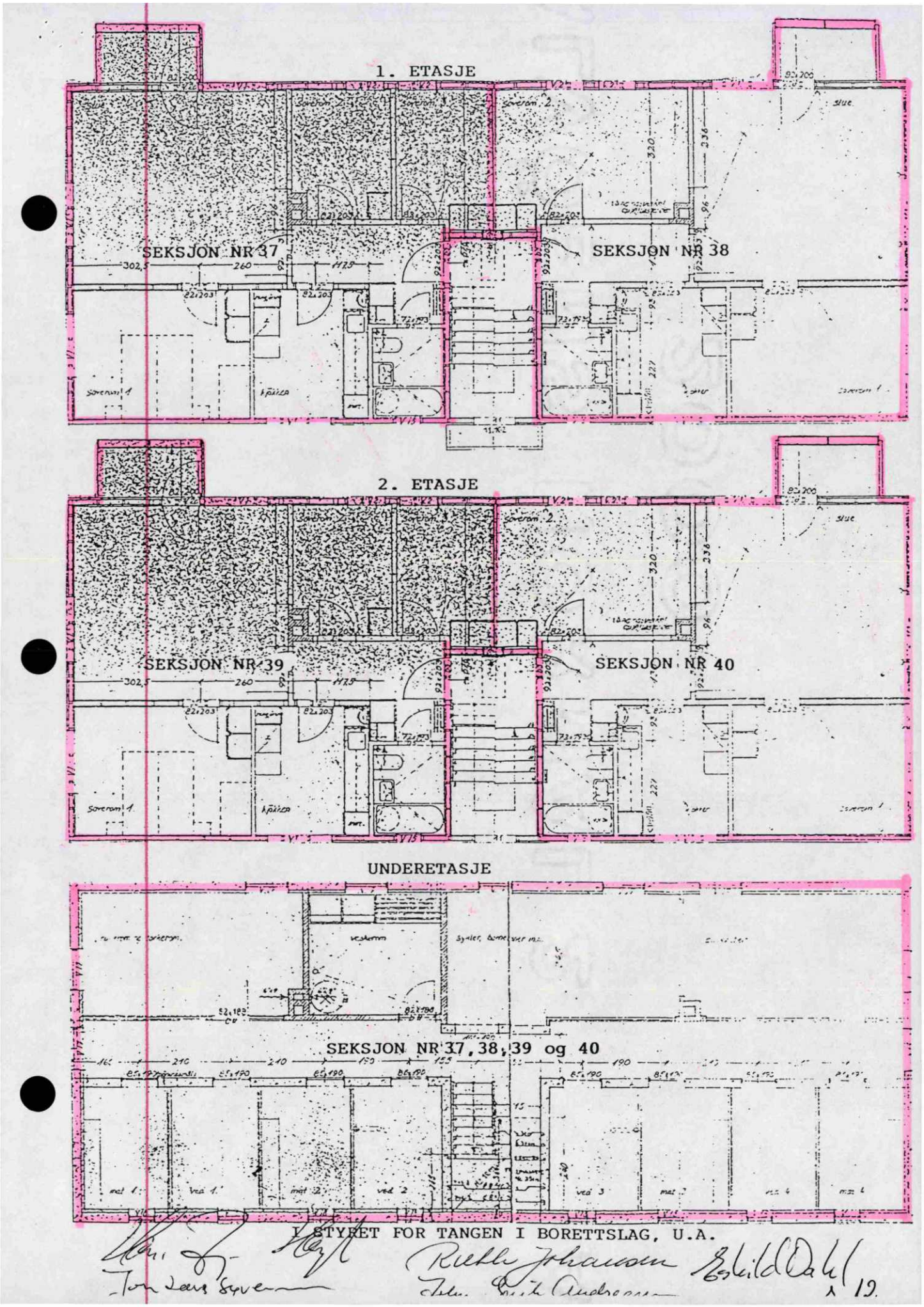


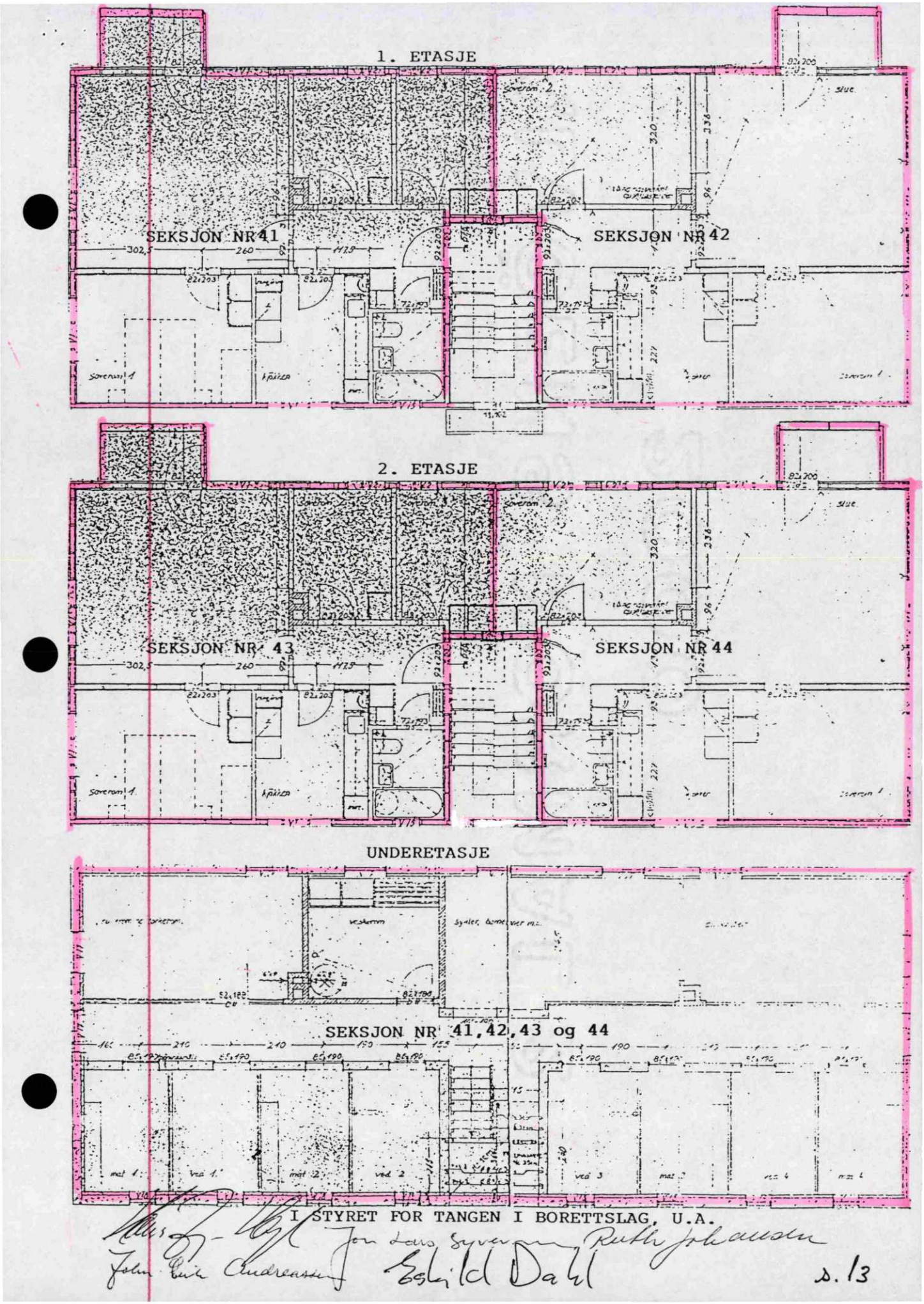
I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.

Jan Lars Sæver
Rolf Johansen
John Leif Andreassen

s 10


1. ETASJE
SEKSJON NR 33
SEKSJON NR 34
2. ETASJE
SEKSJON NR 35
SEKSJON NR 36
UNDERETASJE
SEKSJON NR 33, 34, 35 og 36
I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.


1. ETASJE
SEKSJON NR 37
SEKSJON NR 38
2. ETASJE
SEKSJON NR 39
SEKSJON NR 40
UNDERETASJE
SEKSJON NR 37, 38, 39 og 40
I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.



I STYRET FOR TANGEN I BORETTSLAG, U.A.

Jon Lars Syvertsen Ruth Johansen

John Erik Andreassen Eskild Dahl

s. 13

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kløverveien 15E, 1450 Nesoddtangen
Gnr. 4, Bnr. 211, Snr. 22, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260179

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.
