PRIVATMEGLEREN
PARK

RICHARD BACHES VEI 6
D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Richard Baches vei 6 D, 1452 NESODDTANGEN
NESODDEN kommune
gnr. 1, bnr. 959, snr. 25

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



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2487 **Eiendomsverdi ref nr:** ZU4330

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et nyere boligbygg fra 2022 oppført med betongkonstruksjoner, liggende trekledning og tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Boligen holder gjennomgående normal standard med parkettgulv, flislagt bad med varmekabler, balansert ventilasjon, vannbåren varme og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Store vindusflater gir gode lysforhold, og det er utgang til sørøstvendt balkong.

Det er registrert enkelte avvik med TG2 som kjøper bør være oppmerksom på. Parkettgulv har stedvis slitasje og skader. På badet er det registrert avvik på fallforhold til sluk sammenlignet med krav på byggetidspunktet.

Det er ikke avdekket forhold med TG3 eller alvorlige skader ved befaringen. Enkelte konstruksjoner som etasjeskille, varmesentral og varmtvannsanlegg er ikke nærmere undersøkt da disse ligger i fellesanlegg eller utenfor kontrollomfanget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør med glass.

Balkong av betong, rekkverk av metall og glass. Balkong ligger vendt mot sørøst

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Parkettgulvet har stedvis slitasje og skader.

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. 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.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Prefabrikkert bade kabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte stålplater i taket.
Gulv har fall til sluk 1-150 uten oppkant, høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Badet har plast sluk og synlig membran.
På badet er det montert, dusj nisje, servant i innredning og vegg hengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon til felles avtrekk, til luft under døren.

Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer.
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.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

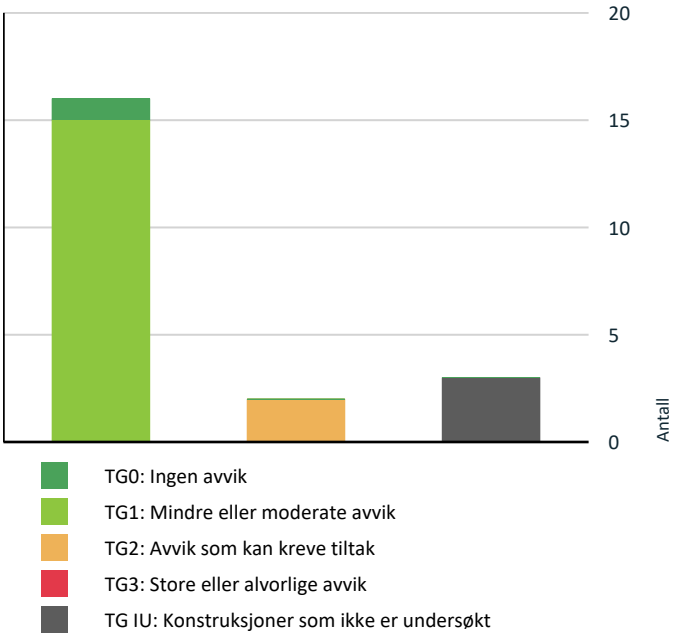
Boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom bod og stue er fjernet. Og dør mellom soverom og bod er tettet igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Parkett gulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulvet har stedvis slitasje utover det som er normalt for alderen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør med glass.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong av betong, rekkverk av metall og glass. Balkong ligger vendt mot sørøst

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

TG 2 Parkett gulv

Beskrivelse

Parkettgulvet har stedvis slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

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

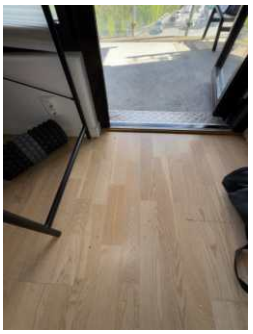
Parkettgulvet har stedvis slitasje utover det som er normalt for alderen.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre ønsket funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere gulvets levetid og verdi.





TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. 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.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert bade kabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte stålplater i taket.
Gulv har fall til sluk 1-150 uten oppkant, høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Badet har plast sluk og synlig membran.
På badet er det montert, dusj nisje, servant i innredning og vegg hengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon til felles avtrekk, til luft under døren.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badekabin med flis på vegg og malte metallplater i tak

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har fall til sluk 1-150 uten oppkant, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes å utbedre fallforholdene til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer over tid.
Det anbefales også å kontrollere området under vaskemaskinen nærmere, da dette ikke er inspisert.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomskabin med Sintef godkjenning. Sluk og tettesjikt er del av produktgodkjenning.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.

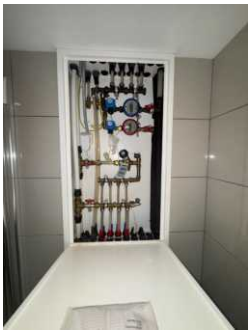


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke
tilstandsvurdert.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.



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 radiatorer.
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

Tilstandsrapport

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



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

Tilstandsrapport

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

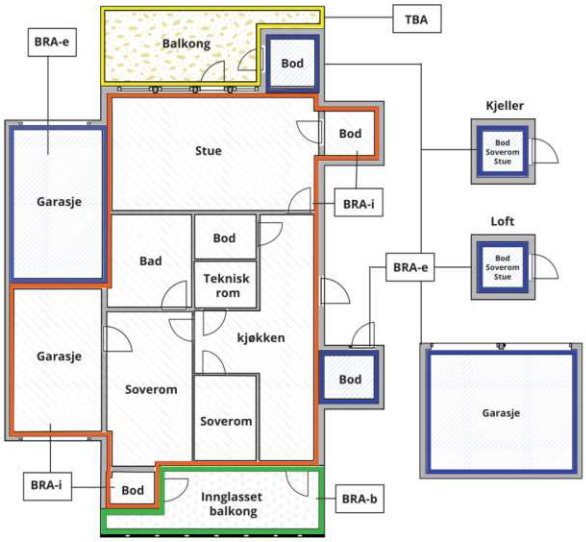
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	54	6		60	11
SUM	**54**	**6**			**11**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Bod	

Kommentar

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

Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 11m2
Bod på balkong 1m2 er medtatt som BRA-e.
Bod i kjeller 5m2 er medtatt som BRA-e. Mål er oppgitt av eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom bod og stue er fjernet. Og dør mellom soverom og bod er tettet igjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	959		25	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Richard Baches vei 6 D

Hjemmelshaver
Østensen Karl Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Nesodden med gangavstand til treningssenter og forretninger. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Kun 5 km til Nesoddtangen brygge med båtforbindelse til Aker Brygge og Lysaker. Området grenser til Nesoddmarka med fine turstier og skiløyper.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	
3	10.06.2026	Mottatt og gått igjennom byggetegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). 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

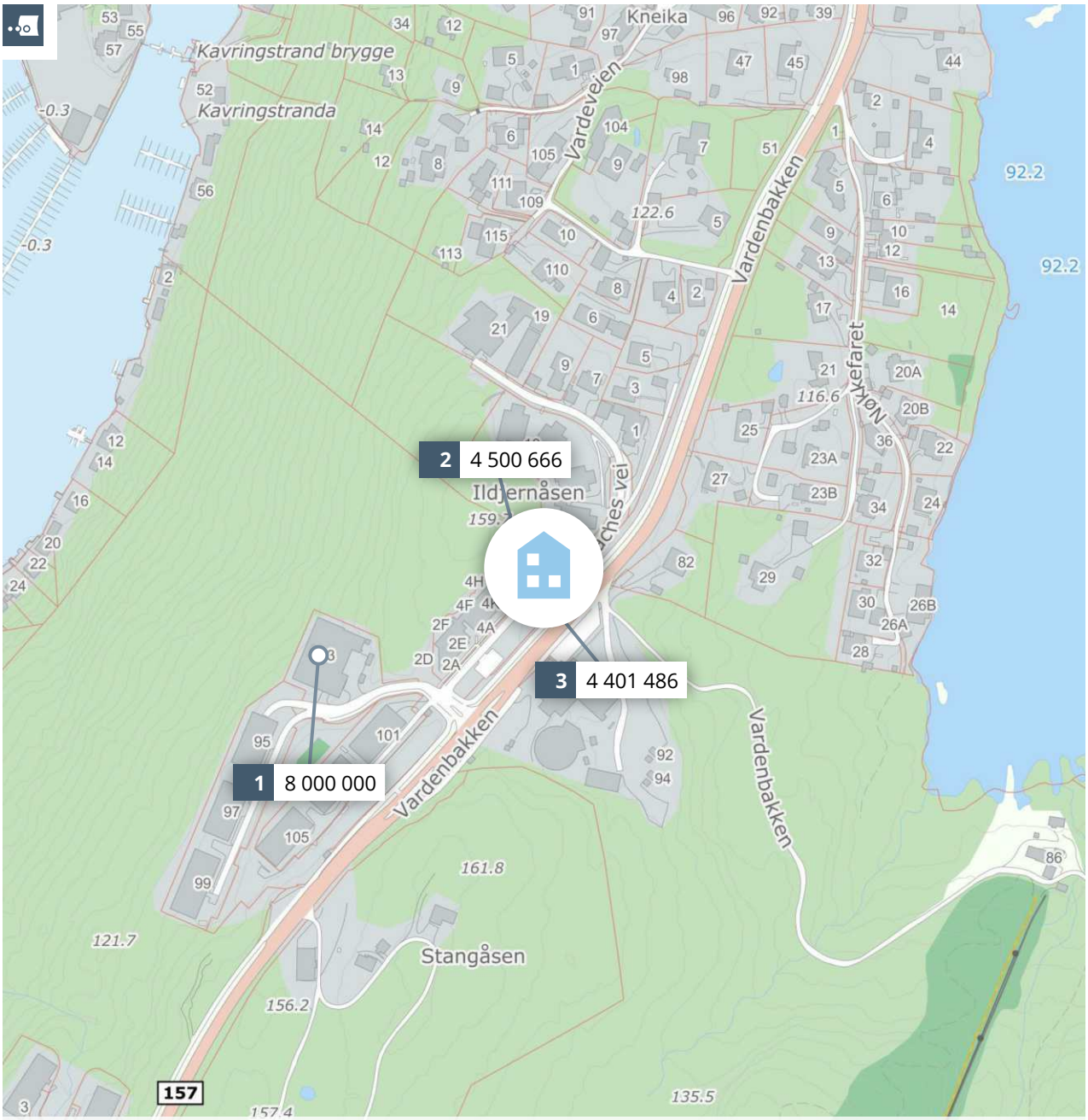
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/ZU4330

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

RICHARD BACHES VEI 6 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 10.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Richard Baches vei 6 D, 1452 NESODDTANGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 1 BNR 959 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS SJØSTRAND

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	83 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	3 017
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vardenbakken 93 83 m² 2016 4. etg 2 sov	09.01.2026	8 350 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**96 386**
2 Richard Baches vei 6 G 54 m² 2017 2. etg 2 sov	05.05.2026	4 500 000	**4 500 000**	666	4 500 666	**83 346**
3 Richard Baches vei 6 B 54 m² 2017 1. etg 2 sov	02.02.2026	4 500 000	**4 400 000**	1 486	4 401 486	**81 509**

Nesodden / Varden: Pen gjennomgående 3-roms selveierleilighet fra 2016 med stor terrasse, flott sjøutsikt og garasje.

6 D er en tiltalende og gjennomgående 3-roms seksjonsleilighet fra 2016 i første etasje, med egen inngang fra bakkeplan. Boligen har en sentral beliggenhet og med flott utsikt!

Det er egen parkeringsplass i felles garasjekjeller og heisadkomst opp til leilighetsplan.
Fra stuen er det utgang til en østvendt, overbygget terrasse på ca. 12 kvm. Terrassen ligger høyt og fint, uten gjenboere. Ved inngangspartiet er det en trivelig uteplass med belysning. Dessuten har man tilgang på naboblokkens flotte takterrasse med langstrakt utsikt innover mot Oslo.

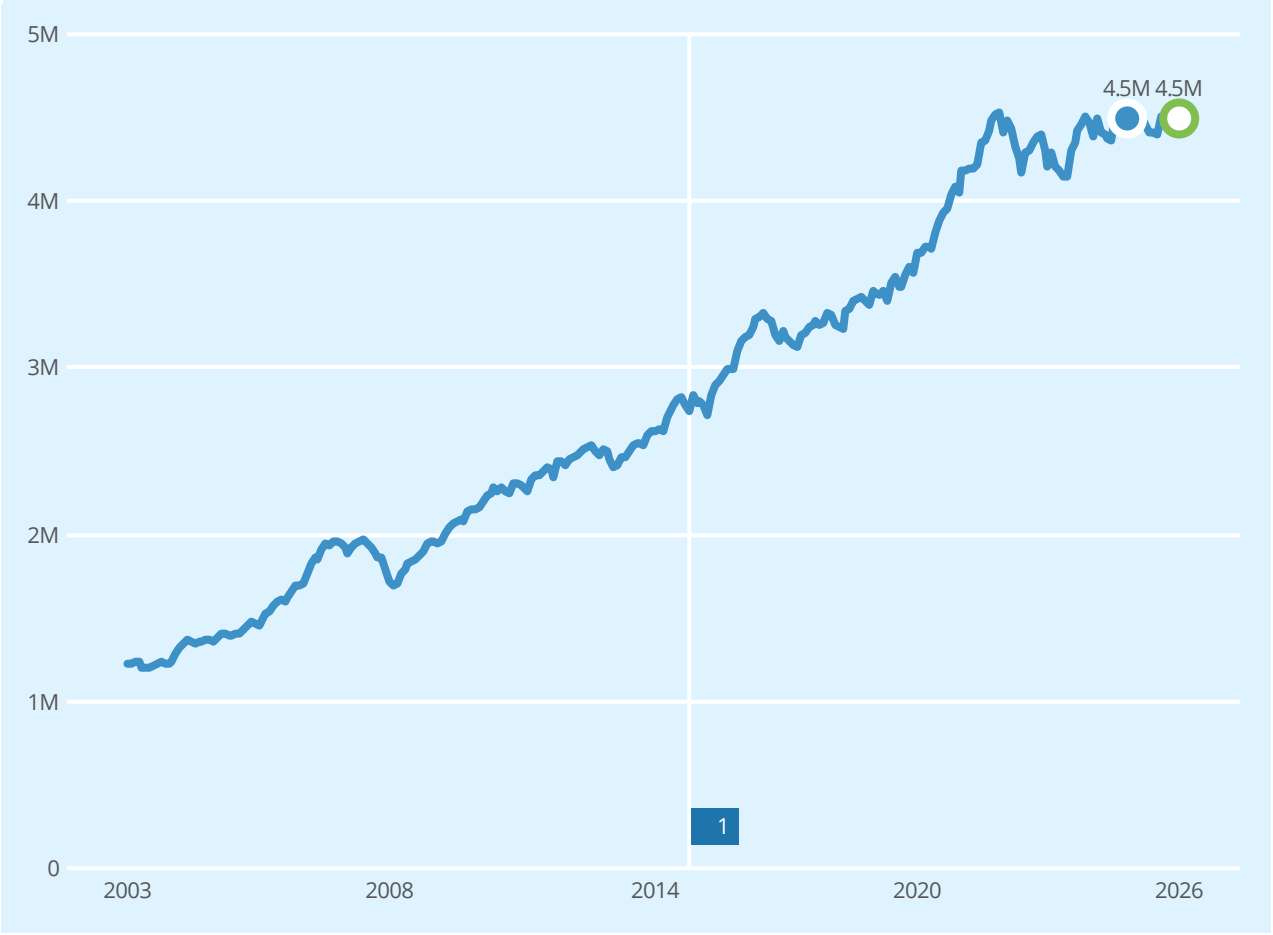
Innvendig har leiligheten god standard, lyse farger, pent flislagt bad med gulvvarme.
Stuen er både stilig og tiltalende, med åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet har fin spiseplass. Badet har opplegg for vaskemaskin. Videre innehar leiligheten to gode soverom. Boligen har for øvrig lagringsplass i en liten bod på terrassen, samt i bod ved parkeringsplassen.

Eiendommen ligger i et meget attraktivt boligområde på Vardentoppen, på Nesoddens vestside i Nesodden kommune. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. Det er kort vei ned til Energihuset treningssenter, med mange tilbud for folk i alle aldre. Fra Nesoddtangen (ca. 5 km) er det hyppige båtavganger innover til Aker Brygge og Lysaker, noe som gjør området attraktivt for pendlere.
Vardentoppen ligger tett på Nesoddmarkas nydelige turterreng, og her finner du oppmerkede turveier som kan benyttes både sommer og vinter. Kyststien kan også følges, både ned mot Alværn og opp til
Nesoddtangen. I tillegg er det fine badestrender på Alværn friområde og på Steilene Kystkultursenter - ei øygruppe utenfor Nesoddens vestkyst. Det er også strender på andre siden av Nesoddlandet.
Det finnes gode muligheter for sportslige aktiviteter i området, med bl.a. friidrettsbane, fotballbaner og liten slalåmbakke, alle i gangavstand fra boligen. Bjørnemyrhallen er Nesoddens største flerbrukshall og ligger ved Bjørnemyr

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.04.2025		02.04.2025	-	4 500 000	-	4 500 000	
09.08.2017		09.08.2017	-	2 390 000	-	2 390 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SJØSTRAND grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

14.5M
14.1M
13 500 000 Prisantydning i snitt
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i SJØSTRAND grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

6.7M
6.5M
6.3M
6 190 000 Prisantydning i snitt
6 040 000 Salgspris i snitt
5.9M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 333 Richard Baches vei 6 D Totalpris 4 500 000
81 935 SJØSTRAND grunnkrets i snitt siste 6 mnd

70 504 NESODDEN kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260255
Addresse	Richard Baches vei 6 D		
Postnr.	1452	Sted	NESODDTANGEN
Selgers navn	Karl Johan Østensen		

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?

april 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 2 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Inkludert i felleskost

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er meldt inn en mulig lekkasje i avløpsanlegg som berører bygget/leiligheten. Saken er under behandling hos sameiet og sameiets forsikringsselskap, og videre undersøkelser og eventuell utbedring vil bli håndtert gjennom denne prosessen.

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

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

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ 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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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?:

Gjort om bod til stue.

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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

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

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

Dato 18.06.2026

Signert av *Karl Johan Østensen*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 959, snr. 25 i Nesodden
Adresse: Richard Baches vei 6 D, 1452 NESODDTANGEN
Onr. 6260255

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.118,-

Felleskostnader inkluderer Bredbånd/kabel-TV, forsikring, oppvarming/varmtvann, garasje for. forsel/adm/styrehonorer, vedlikehold fellesarr.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 3.118,- pr 30/4-26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 85906447 Forfall Mndlig Betalt ✓

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

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

Andre opplysninger

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

Ikke som vi kjenner til

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

Ikke som vi kjenner til

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5000,- inkl mva
Innhenting av opplysninger	Kr	4500,- inkl mva
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		7056.05.36451

Styreleder i sameiet

Navn: Tove Tokle

Adresse: Richard Bachesvei 6 L

Telefon:

Fax:

E-post: tokle.tove@gmail.com

Send svar til: anne.naper@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 15/5 -26 Nesodden

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

Camilla Kvigstad

Forretningsførers stempel/underskrift

Innkalling til årsmøte – Sameiet Varden Terrasse

Avholdes: tirsdag 20.mai 2025 kl 18.15

Sted: Tyristua (Jegerhytta), Bjørnemyrkroken 28, 1453 Bjørnemyr.

Til behandling foreligger:

01. Konstituering
    a. Valg av ordstyrer
    b. Godkjenning av innkalling
    c. Opptak av navnefortegnelse
    d. Valg av referent og to seksjonseiere for undertegnelse av protokoll
    e. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

02. Styrets årsberetning

03. Sameiets økonomi

04. Innmeldte saker

    a-f) Informasjonsaker fra styret

    g-h) Innmeldte saker fra sameiere

05. Valg av nytt styre

06. Årsmøtet heves

Richard Baches vei, 07.05.2025

Styret i Sameiet Varden Terrasse

Sak 02. Styrets Årsberetning

Styret har i perioden 21.05.2024 – 20.05.2025 bestått av Tove Tokle (styreleder), Trygve Arlind (styremedlem), Kirsti Iverslien (styremedlem), Berit Krogh (varamedlem) og Robbie Andrew (varamedlem)

Styret har avholdt 6 styremøter i inneværende periode, 1 budsjettmøte med regnskapsfører og 2 dugnader; hhv høst 28.09.24 og vår 06.05.25, samt hold løpende kontakt ved behov.

Diverse forefallende saker som har blitt ordnet;

- Motstand dørpumper justert fortløpende når vi har fått beskjed
- Justert skadet innvendig kjellerdør RB2 og søppelromdør RB6
- Skiftet rist foran garasjeport RB4 pga defekt/skade
- Installert smekklås dør takterrasse for å sikre at den holdes låst. Vrider fra utsiden.
- Montert glasstak over dør gangbro takterrasse-unngå snøsmelt som fryser fast dør
- Merket alle kjellerboder med leilighetsnummer
- Merket yttervegg mot heisrom RB2 og RB6 med Heisskilt.
- Avtalt med Funksjonell om tetting vannlekkasje utetrapp RB2, og membranhull garasje RB2
- Funksjonell fikset drypp fra tak trapp RB2, og fikset rifter garasje.
- Follo Ren byttet bunnpropper søppelkontainere, byttet defekt kontainer RB6
- Justert/fikset vifte garasjerom/tekn.rom RB6. Justert opp hastighet vifte bodrom.
- 2G simkort byttet ut med 4G simkort i heis og brannsentral
- Indeksregulert vaktmesteravtalen og tatt inn kantklipp
- Besluttet ønsker ikke kameraovervåkning garasjeanlegg av hensyn til personvern
- Økt pris marginpåslåg el-bil-lading for å dekke økt kapasitetsledd trinn. Revurderes mai-25

Din Elektropartner; Utført årskontroller ihht avtale og utbedret gjenstående elektro og thermo-avvik. Omkoblet nødlys feilkoblet, fikset jordfeil RB6 (pga defekte utelykter ved trapp), byttet defekte lys/sikringer. Merket ladeandlegg, og installert stikkontakt bodrom for evnt varmovn/avfukter.

Ski VVS; Inngått fornyet rabattavtale for beboere, pga gamle var utløpt, samt inngått fornyet Serviceavtale for fellesanlegg. Begge revidert med indeksregulering for å unngå årlige fornyelser. Serviceavtalen omhandler års-service av varmeanlegg, tåkedyseanlegg og nytt nå også inkludert sprinkleranlegg. Hvert 5te år tåkedysekontroll inne i hver leilighet, neste gang 2027. Års service og filterbytte utført. Beboer-avtalen utsendt til alle sameiere pr mail.

Velux Commercial Bramo; Inngått serviceavtale for lovpålagt årlig service av røykluken i taket trappeoppgang RB6 og innvendig trapp RB4. Service utført.

Ny reservevannledning Kommunen/Boretrase i bakken mellom RB2 og RB4**.** Ferdig boring under oss.

Utetrapper: Avskalling murpuss og stolpelamper. Styret er i kontakt med murerfirma for befaring , faglig vurdring og tilbud reparasjon. Det jobbes med innkjøp 2 nye stolpelamper.

Beplantning fellesarealer: Gjenstår å fullføre beplantning (busker) foran verandaer 1 etg RB2 og RB6 på sikt. I år som i fjor; kun beplantning urner, utskifting døde hekkplanter. Fortsetter fullføring når økonomien bedres.

Styreleder; 07.05.2025

Regnskap 2024 / 2023 - budsjett 2024 / 2025

Sameiet Varden Terrasse

	Note	Regnskap 31.12.2024	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 510 100	1 436 408	1 505 000	1 554 800
Andre driftsinntekter		18 087	82 843	15 000	17 000
SUM INNTEKTER	**2**	**1 528 187**	**1 519 251**	**1 520 000**	**1 571 800**
KOSTNADER					
Lønn, honorar, arb.avg. m.m.	3	102 690	61 614	82 152	82 200
Revisjonshonorar		13 519	12 250	13 000	14 200
Forretningsførerhonorar		95 000	101 625	105 000	102 900
Diverse honorar		0	0	0	0
Kabel-tv / Internett		220 184	209 784	220 000	231 200
Drift/vedlikehold	4	493 478	549 203	450 300	589 600
Forsikringer		108 168	98 270	106 000	120 800
Energi/strøm		342 607	379 237	392 000	345 000
Andre driftskostnader		14 086	12 755	17 000	16 600
SUM KOSTNADER		**1 389 732**	**1 424 737**	**1 385 452**	**1 502 500**
DRIFTSRESULTAT		**138 456**	**94 514**	**134 548**	**69 300**
FINANSINNT. OG -KOSTN.					
Finansinntekter		10 467	10 016	9 000	10 000
Finanskostnader		8 420	10 268	10 800	7 200
RES. AV FINANSINNT. OG -KOSTN.		**2 047**	**-252**	**-1 800**	**2 800**
ÅRSRESULTAT		**140 503**	**94 262**	**132 748**	**72 100**
OVERFØRES ANNEN EGENKAPITAL		**140 503**	**94 262**	**132 748**	**72 100**

Balanse

Sameiet Varden Terrasse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Kundefordringer	5	8 851	8 349
Andre fordringer	5	146 371	135 027
Bankinnskudd		346 335	207 700
Sum eiendeler		**501 557**	**351 076**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital	6	20 908	-73 354
Årets resultat		140 503	94 262
Sum egenkapital		**161 411**	**20 908**
Langsiktig gjeld	7	65 981	99 145
Leverandørgjeld		159 398	164 137
Skyldige off avgifter		0	0
Forskuddsbet fellesutg		27 616	0
Annen kortsiktig gjeld		87 152	66 886
Sum gjeld		**340 146**	**330 168**
Sum EK og gjeld		**501 557**	**351 076**

Nesodden, 29/3-2025

Tove Tokle
Styreleder

Kirsti Moe Iverslien
Styremedlem

Trygve Arlind
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven,
Lov om eierseksjoner og God Regnskapsskikk, og under forutsetning av fortsatt drift.
Regnskapslovens bestemmelser for små foretak er benyttet.
Inntekt resultatføres når den er opptjent.
Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene.
Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre,
avsettes det til forventet tap.

Note 2 Inntekter

	2024	2023
Fellesutgifter	1 457 400	1 387 608
Garasjeleie	52 700	48 800
Strøm-refusjon ladeanlegg	18 087	10 013
Refusjon forsikringsskade	0	72 830
Sum inntekter	1 528 187	1 519 251

Note 3 Lønn/honorarer

	2024	2023
Styrehonorar	90 000	54 000
Arbeidsgiveravg.	12 690	7 614

Sameiet har ingen ansatte, og er dermed ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Styrehonoraret ble besluttet økt med 18.000 som ikke var avsatt i 2023, derfor ligger det dobbel økning i 2024

Note 4 Drift/vedlikehold

	2024	2023
Div utstyr	389	3 849
Renhold	40 908	39 790
Vaktmestertjeneste	102 647	96 297
Vakthold/alarm	31 314	47 246
Rep/vedlikehold	194 952	168 624
Vedlikehold elektro	85 605	69 888
Vedlikehold uteområder	8 921	90 847
Snøbrøyting	11 250	10 938
Garasjer	17 493	16 724
Wifi el-bil-lading	0	5 000
Sum vedlikehold	493 478	549 203

Note 5 Fordringer

	2024	2023
Restanser	8 851	8 349
Andre kortsiktige fordringer	0	1 800
Forskuddsbetalt kostnad	146 371	133 227
Sum fordringer	155 222	143 376

Note 6 Egenkapital pr. 31.12.

	2024	2023
Annen egenkapital	20 908	-73 354
Årets resultat	140 503	94 262
Sum Egenkapital	161 411	20 908

Den negative egenkapitalen pr 31.12.22 skyldtes en del økte kostnader i 2021 og 2022 som ikke var forutsett, bl.a. svært høye strømutgifter, kostnader til vaktmester/vasking/vedlikehold. Styret har tatt grep slik at inntektene er økt, og kostnader redusert i 2023 og 2024.

Note 7 Langsiktig gjeld

Året for låneopptak	**2021**
Kreditors navn	**DnB**
Opprinnelig gjeld	160 000
Restlån pr 01.01.	99 145
Opptak lån	
Årets betalte avdrag	33 164
Restlån pr 31.12.	65 981
Restlån m/ forfall mer enn 5 år frem i tid	-
Lånets løpetid	5 år
Renter og avdragesbetingelser	Annuitetslån
Flytende rente, p.t.	9,20 %
Formålet med låneopptaket	Installasjon av elbil-ladeanlegg

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Varden Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Varden Terrasse.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: VN052-SJGSQ-8S9D3-59XQR-SW6U5-5EBJL

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VN052-SJGSQ-8S9D3-59XQR-SW6U5-5EBJL

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-31 18:49:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VN052-SJGSQ-8S9D3-59XQR-SW6U5-5EBJL

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

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

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

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

Sak 04: Innmeldte saker:

Infosaker fra Styret:

a) Etablert kontakt med styrene i **nabosameiene Vardentoppen, Ildjernåsen og LilleVarden.**

- Nyttig pga felles **gjesteparkeringsplass** foran RB4,og **lekeplass** foran Vardentoppen. Informere hverandre når garasjefeiing.
- **Vardentoppen har kontaktet Fylkeskommunen** på alles vegne, for å få redusert fartsgrensen på fylkesveien/Vardenbakken fra 60 til 50 km/t. Fikk først avslag, sendt nytt brev: Status pr høst-24: utsettende virkning fra Fylkeskommunen. Dvs avventer.
- **Vi har kontaktet Ildjernåsen og LilleVarden** ang klager fra oss på høy fart ved kjøring innover Richard Baches vei. Oppfordring om å respektere fartsgrensen 30 km/t er utsendt til alle beboere i begge sameiene. Fått bekreftelse derfra på det.

b) **Fuktinnslag kjellerboder**: Pga klimaendring/ekstremregn: Anbefaler å ikke ha papp, tre eller tekstiler rett på kjellergulv. Anbefaler å oppbevare ting som er sårbart for fukt, som tekstiler/bøker el.lign, i plastbokser med tett lokk i kjellerbodene.
Tiltak utført; påsmurt betongstopp der det har vært tydelig fuktighet på gulv/vegg. Økt hastighet på ventilasjon. Installert fuktighetsmålere, installert panelovn i bodrom RB6 (høyere fukt der pga kaldere temperatur) for jevnere temp. Ved behov settes inn avfuktere og øker hastighet ventilasjonsvifte.

c) **Sprinkelanlegg kjellerboder, er stablet for høyt i høyden** i enkelte boder. Har sjekket med fagspesialist og det skal være 0,5 meter klaring under og rundt hvert sprinkelhode for brannsikkerhet. De som har stablet høyere enn dette må omrokere for fri klaring 0,5 meter.

d) **Støyproblematikk**: Styret har håndtert noen naboklager ifbm støyproblematikk. Viser til Husordenreglene punkt 2 om hensyn til naboer og klokkeslett når det skal være ro. Viktig å være obs på at betongelementene under/over/mellom leilighetene bærer lyd godt. F.eks kan tunge skritt med tyngde på hælen høres ut som banking for den som bor under.

e) **Markiser/solskjerming:** Ihht Vedtekter og Husordensreglene skal man ved anskaffelse kontakte styret for avklaring. Tillatelse gis kun til lik type/farge som allerede er anskaffet av naboer i samme blokk/etasje, for helhetlig uttrykk.

f) **Årlig indeksregulering av styrehonorar**. Fra 2025 indeksreguleres styrehonoraret årlig ihht SSB's konsumprisindeks, på lik linje som alle øvrige kostnader og leverandøravtaler vi har inngått. Evnt økninger utover konsumprisindeks skal fremmes for og godkjennes av Årsmøtet.

Mottatt innspill/saker fra beboere:

g) Trygve Heide 2A: Ny søppelsorteringsløsning/nye kontainere. Bestille skilter (se vedlagt)
h) Inger-Lise Feaver 6E: Innspill om uteområdet. (se vedlagt)

Avfallshåndtering og sortering!

I følge informasjon fra FolloRen vil vi fra neste år få flere avfallskonteinere å forholde oss til.

Rest- og plastavfall - Papp og papir - Matavfall - Glass og metallemballasje

I tillegg til disse fire har vi i dag også to ekstra konteinere, en for hageavfall og en for EE/småelektrisk avfall!

Slik vi har det i dag burde det for de fleste være overkommelig å sortere riktig, men det er dessverre langt fra tilfelle. Stadig oppdages det at isopor som brukes for eksempel i emballasje sammen med papp til store gjenstander blir lagt i konteiner for pappemballasje!

Når vi nå får to nye konteinere er jeg redd for at feilaktig sortering - spesielt matavfall – kommer til å øke.

Informasjon via nettsiden er selvfølgelig viktig, men tar alle det som blir skrevet der virkelig det inn over seg? Jeg tror dessverre nei!

Det er montert store skilt i begge søppelrom som sier at avfall ikke må settes utenfor konteinerne, og igjen dessverre så leses dette ikke alltid av de som skal kvitte seg med søppel. Store gjenstander blir satt langs veggen innimellom i den håpløse tro om at en dag så forsvinner de kanskje!?

Men jeg tror skilting er eneste løsning, selvfølgelig i tillegg til informasjon.

Mitt forslag er at det bestilles opp store skilter f.eks i farger tilsvarende type konteiner, og at disse monteres på veggen bak og forhåpentlig blir lest og ikke minst etterfulgt!

Varden 30.04.2025

Trygve Heide

Vedlegg SAK 04 h) Uteområdet

Til Styret

Jeg er opptatt av at vi ivaretar område og fasadene på byggene best mulig, da leilighetenes verdi kan synke med 10% av markedsverdi om det ytre ser ut til å være i dårlig stand.

1. det er meget "hummer og kanari" på verandaene - dvs. fasade ut mot veien, og ser ikke bra ut

- enkelte benytter fiskenett til dekor, andre ingen potteskjulere, til at vi alle benytter forskjellige skjerming oa

2. det er fremdeles ikke beplanting foran bygg 6 - og muren fremstår som rå og ubehandlet

- samt vi som bor i 1. etasje er ikke skjermet for innsyn

3. benk og bord - som har stått konstant siden innkjøp ved bygg 4

- må kunne roteres mellom bygg, så nå kan den muligens stå ved bygg 6

4. et ønske er å flytte dagens blomsterkasser (på plassen) til å stå mellom leiligheten i 1 etj.

- det vil kunne skape soner mellom leiligheten - spesielt å sitte ute i sommer mnd. med ettermiddag solen

5. utvendige trapper ser ut til å "gå i oppløsning", dvs overflaten er "knukket" og stygg

- må behandles så de ikke forringes ytterligere

6. beplanting mellom bygg 4 og 6 ved trappen ser ikke fint ut - og bør omgjøres som ikke trives!

- vi kan flytte busker (ikke trærne) til eks. ved bygg 6
- nye busker som er egnet til skråning og forholdne kjøpes når budsjettet tilsier

Jeg håper Styret stiller seg åpent til endringer og ser muligheter, det er viktig at vi ikke skiller oss vesentlig i forhold til våre nabo-sameier og synker i verdi sammenlignet.

Ser frem til møte 20.mai!

Mvh

Inger-Lise Feaver, 6 E

Sak 05. Valg av nytt styre

Årsmøtet velger nytt styre for neste styreperiode.

Nåværende styre for perioden 21.05.2024 – 20.05.2025:

Styreleder	Tove Tokle (6L)	Ble valgt for 1 år i fjor, er på valg
Styremedlem	Trygve Arlind (6O)	Ble valgt for 2 år for 2 år siden, er på valg
Styremedlem	Kirsti Iverslien (4L)	Ble valgt for 2 år i fjor, er ikke på valg
Varamedlem	Robbie Andrew (6J)	Er på valg
Varamedlem	Berit Krogh (4G)	Er på valg
Valgkomitemedlem	Gunnar Iverslien (4L)	
Valgkomitemedlem	Marit Rekstad (4F)	

FORSLAG TIL NYTT STYRE for 2025/2026 fra 20.5.2025 FRA VALGKOMITEEN:

Valgkomiteen har hatt møte med styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Ut ifra deres synspunkter og ønsker innstiller valgkomiteen følgene til verv;

Styret:

Leder;	Tove Tokle (6L)	velges for 1 år.
Styremedlem;	Trygve Arlind (6O)	velges for 2 år
Styremedlem;	Kirsti Iverslien (4L)	ikke på valg.
Vara;	Robbie Andrew (6J)	velges for 1 år.
Vara;	Berit Krogh (4G)	velges for 1 år.

Valgkomiteen:

Valgkomitemedlem	Trygve Heide (2A)	velges for 1 år
Valgkomitemedlem	Gunnar Iverslien (4L)	velges for 1 år

Mvh

Marit Rekstad og Gunnar Iverslien. (Valgkomiteen 2024/25)

07.05.2025 Styret

PROTOKOLL

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

1 KONSTITUERING

a) Valg av møteleder: Tove Tokle

b) Godkjenning av innkalling: Innkallingen ble godkjent.

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

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

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

2 STYRETS ÅRSBERETNING

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

3 SAMEIETS ØKONOMI

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

4 **INNMELDTE SAKER**

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

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

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

h) Innspill om uteområdet

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

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

5 VALG AV NYTT STYRE

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

Det nye styret er da fortsatt som følger:

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

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

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

Husordensregler
for sameiet Varden Terrasse

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.11.2018.
Revidert årsmøte 17.06.2020

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

2.1. Bruk av takterrasse RB4:

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

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

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

Angående grilling se pkt. 3.1.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik;

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

3.1 Grilling utendørs på balkong og på felles takterrasse.

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

4. Fellesarealer

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

5. Parkeringsanlegg.

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

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

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

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

6. Dyrehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSAMEIET Varden terrasse

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

§ 1. SAMEIET VARDEN TERRASSE.

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

§ 2. EIENDOMMEN – FORMÅL.

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

§ 3. ORGANISERING AV SAMEIET.

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

§ 4. RETTSLIG RÅDERETT.

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

§ 5. RETT TIL BRUK.

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

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

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

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

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

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

Sum antall 36
Samlet areal 2396m2

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

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

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

§ 9. BETALING AV FELLESKOSTNADER.

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

§ 10. VEDLIKEHOLD.

§ 10.1 *Sameiers ansvar*

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

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

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

§ 10.2 *Sameiets felles ansvar*

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

Sameiets ansvar for vedlikehold:
Bygninger, inklusive fellesområder:

- Alt annet vedlikehold som ikke er sameierens ansvar

Felles installasjoner:

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

§ 11. ANDRE BESTEMMELSER.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

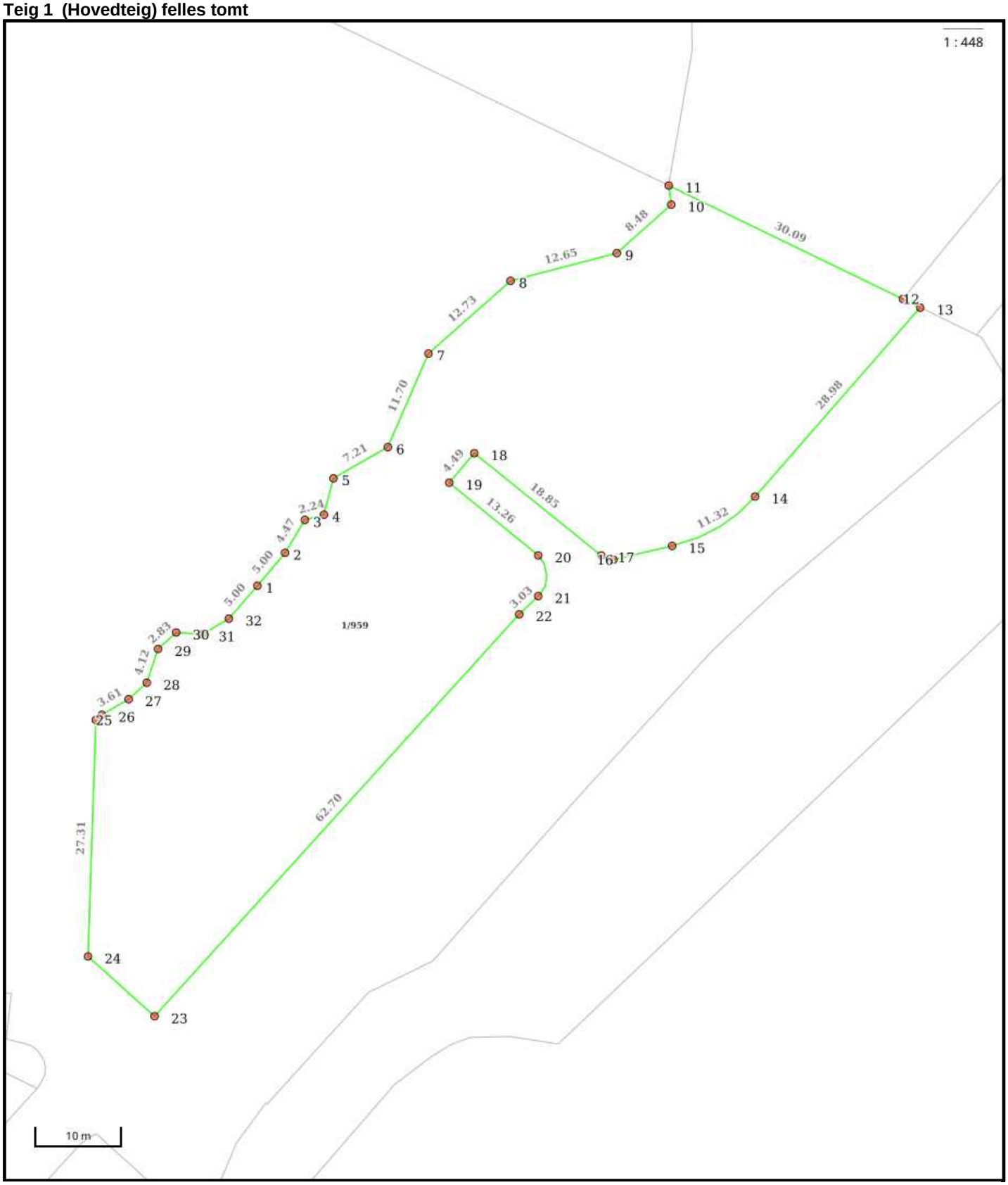
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

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

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.03.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

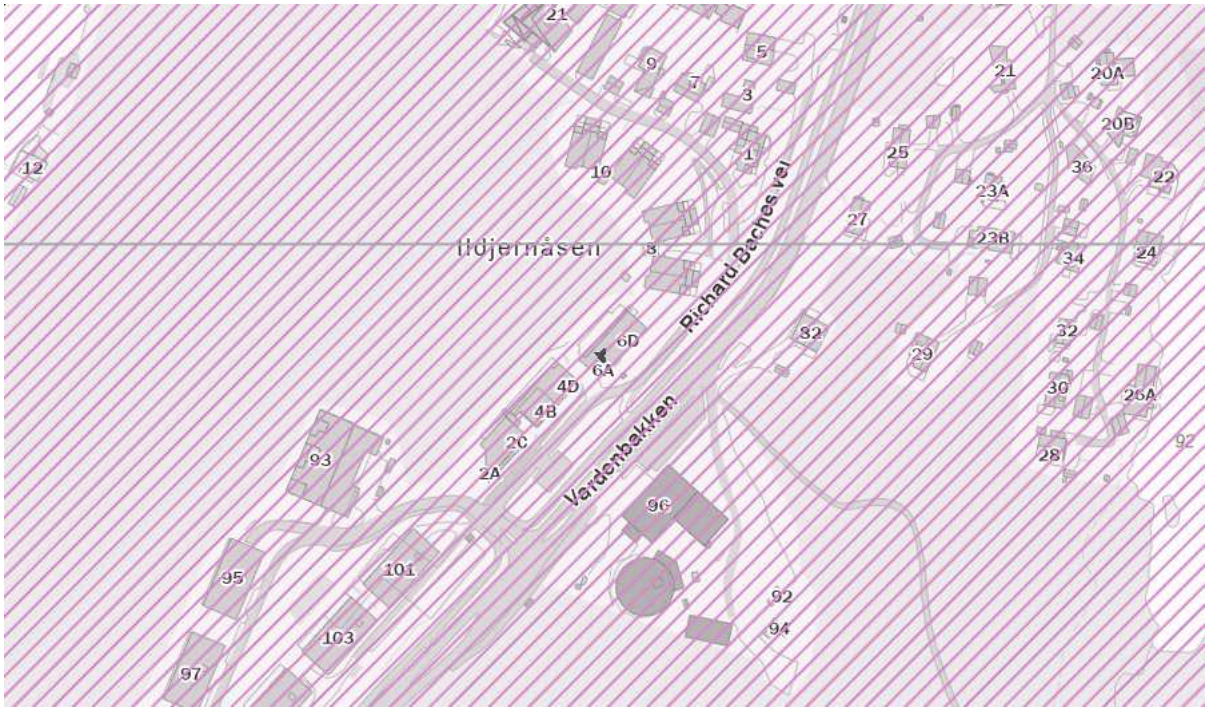
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

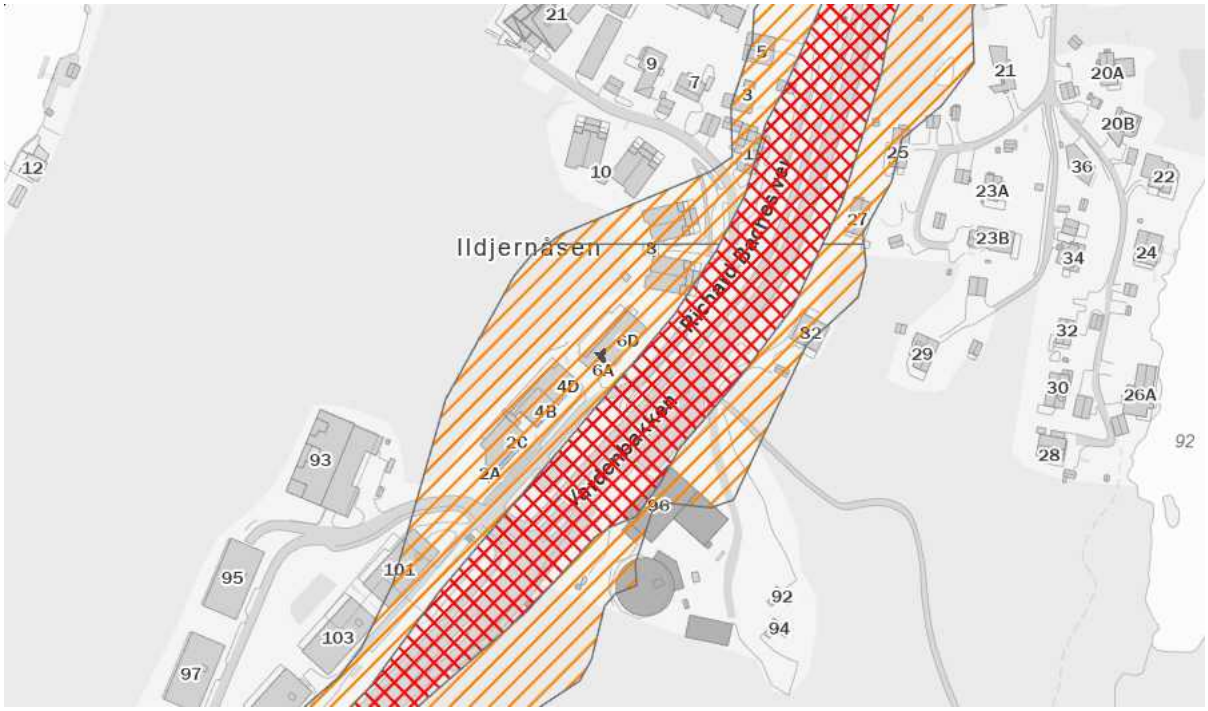
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

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



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20060112
Navn	VARDEN BOLIGOMRÅDE

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 15.05.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	959	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Richard Baches vei 6D, 1452 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Forbruksgebyr Vann	1 002,44 kr
Fradrag Vann	-1 695,75 kr
Fradrag Avløp	-1 369,80 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Faktisk forbrukt/Avløp	1 722,05 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	840,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	773,26 kr
Felles renovasjon NK	3 820,00 kr
Faktisk forbrukt/Vann	2 131,80 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Forbruksgebyr Vann	922,26 kr
Sum	**15 126,92 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%	58	34.79	1/1	0 %	2 017,67 kr	1 008,82 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	58	46.99	1/1	0 %	2 725,36 kr	1 362,68 kr
					Sum	**11 568,03 kr**	**5 784,00 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.

Nesodden kommune

Bygge- og delesak

Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C
1450 NESODDTANGEN
Ola Viig Østensen

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

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

Nesodden kommune

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

JpID: 22/57217

Ansvarlig søker:
PULS arkitekter as
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Tiltakshaver:
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C
1450 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

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

Tiltakets/byggets art
Nybygg bolig

Vedtaksdato	Saksnr
18.11.2022	15/396

Dato for søknad om ferdigattest:	28.10.2020

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

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

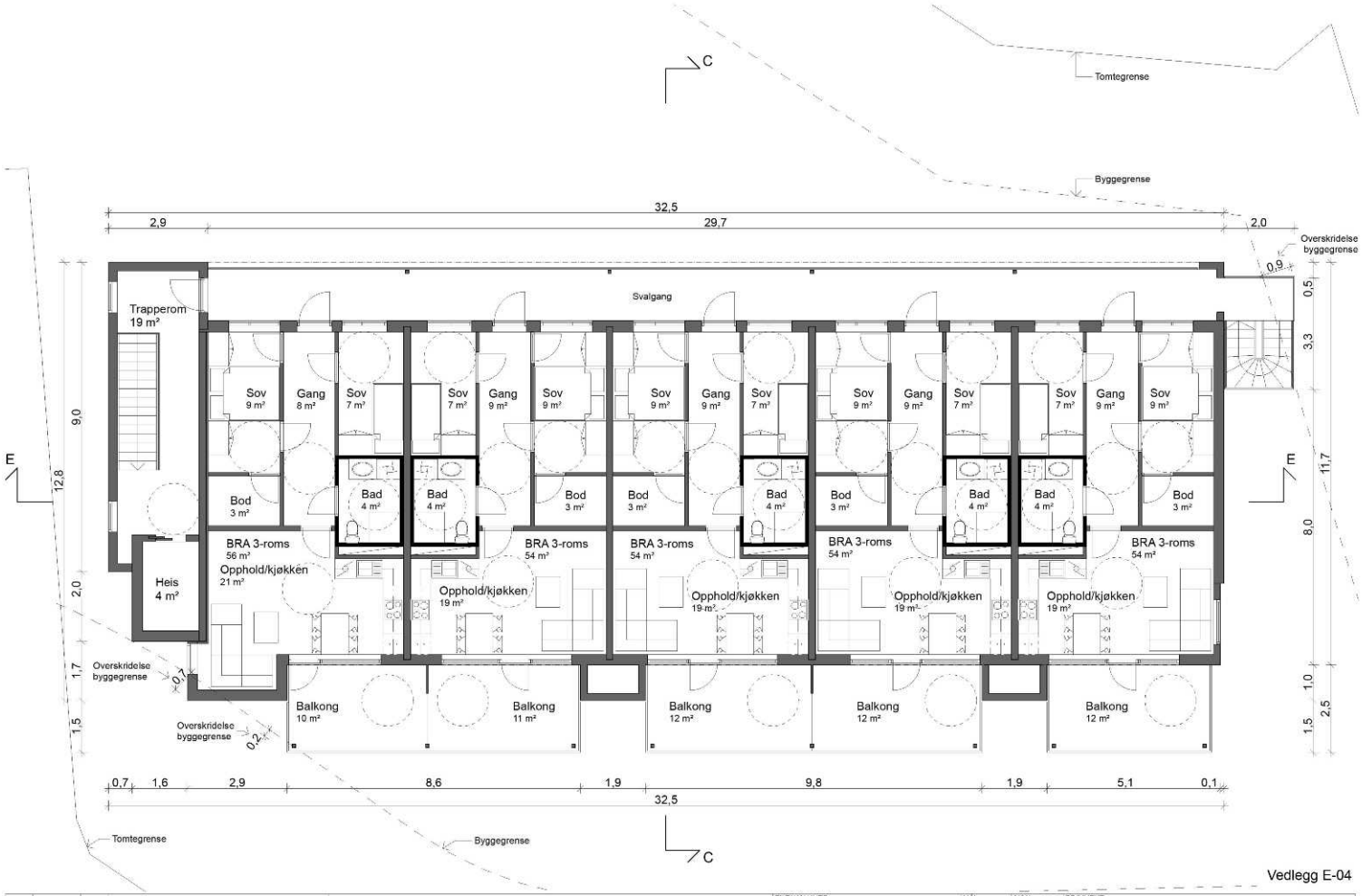
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.	
Sted Nesodden	**Dato** 18.11.2022

Vennlig hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Lars Otto Høgvard
Jurist

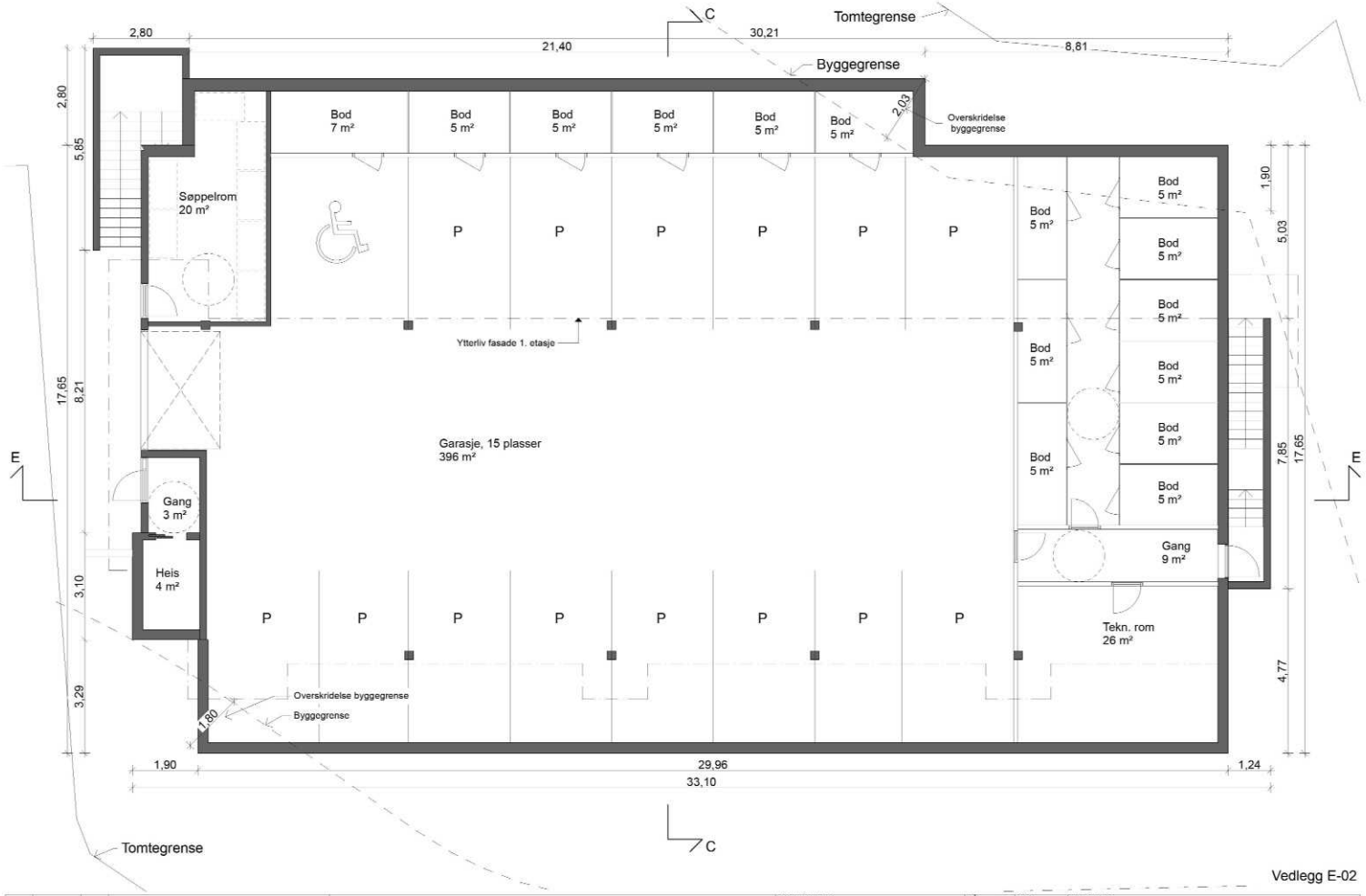
Dokumentet er elektronisk signert.



Vedlegg E-04

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

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



Vedlegg E-02

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

RAMMESØKNAD

TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden

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

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

ambita

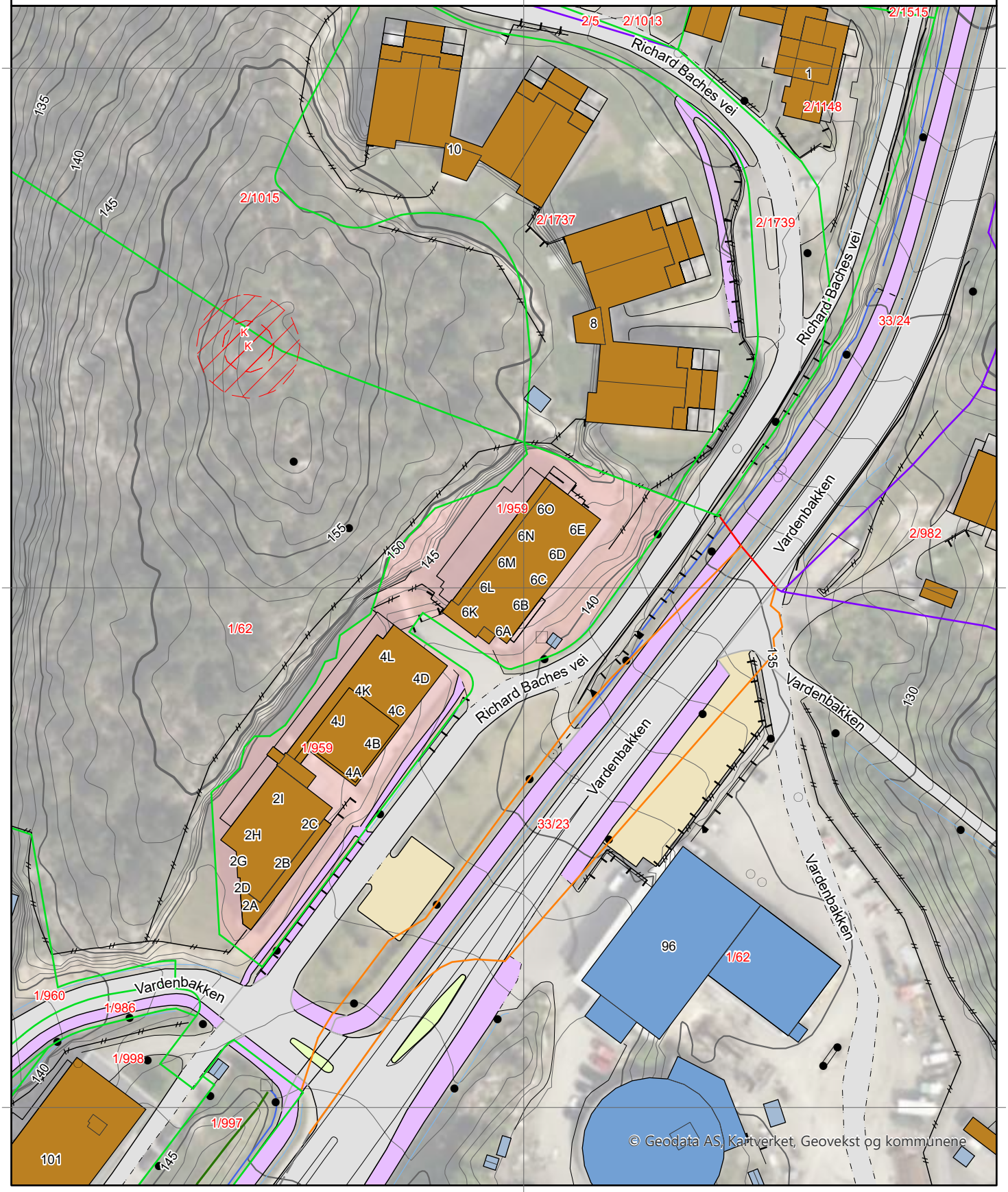
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/959/0/28

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

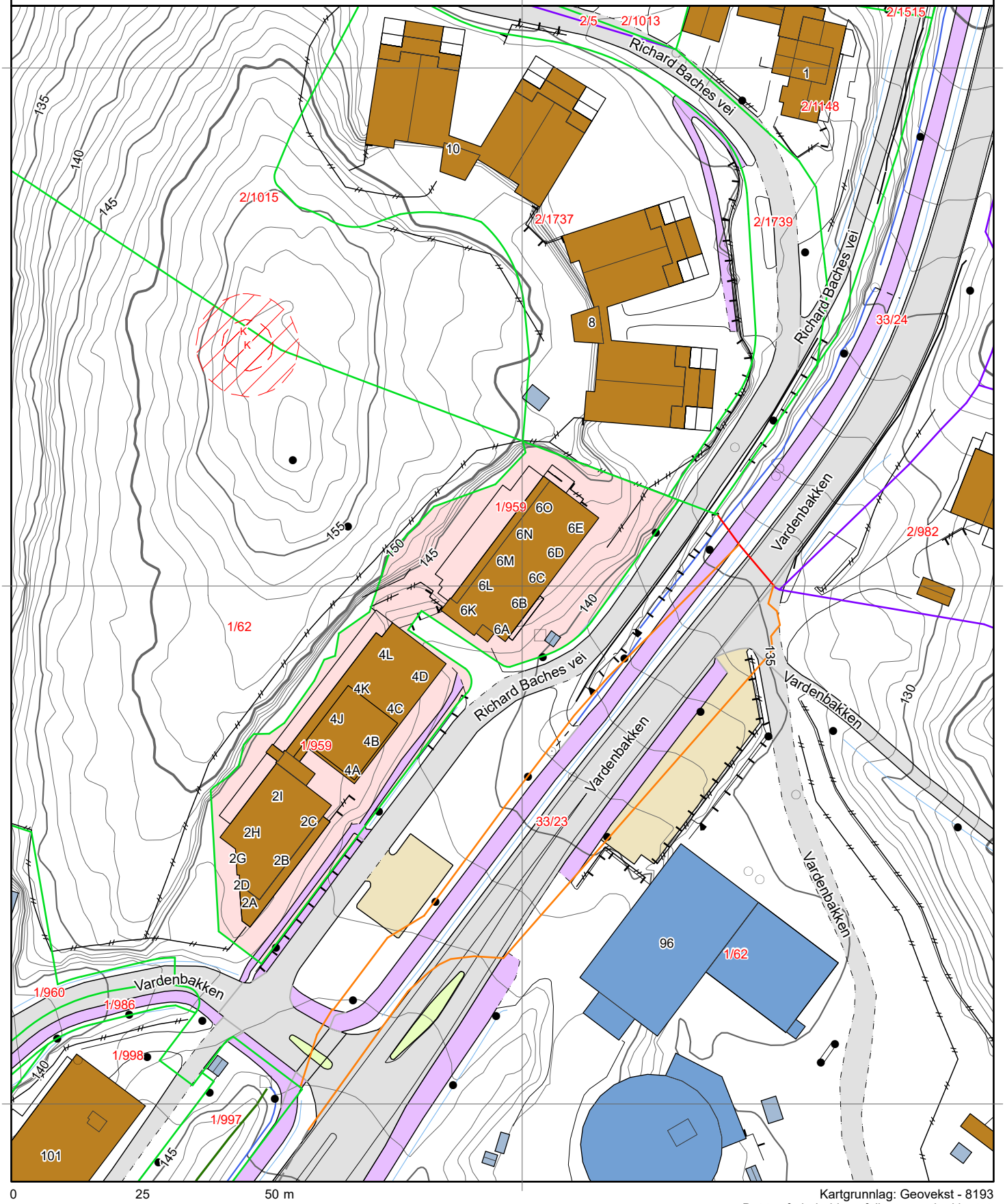
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/959/0/28

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026



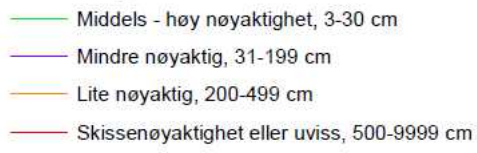
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

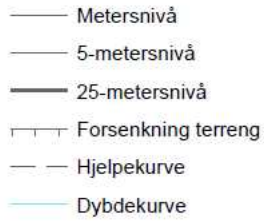


Eiendomsgrenser





Høydekurver







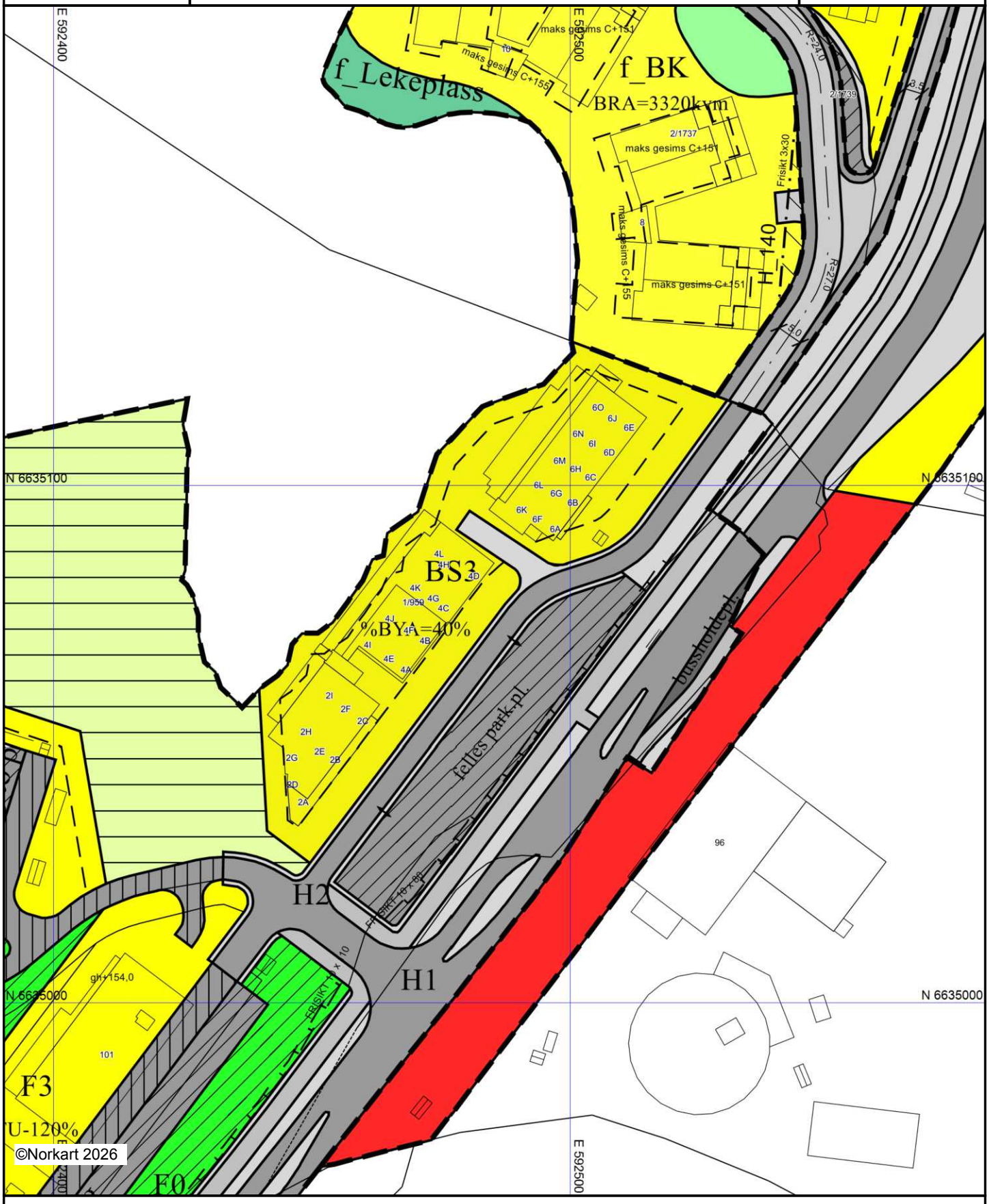
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

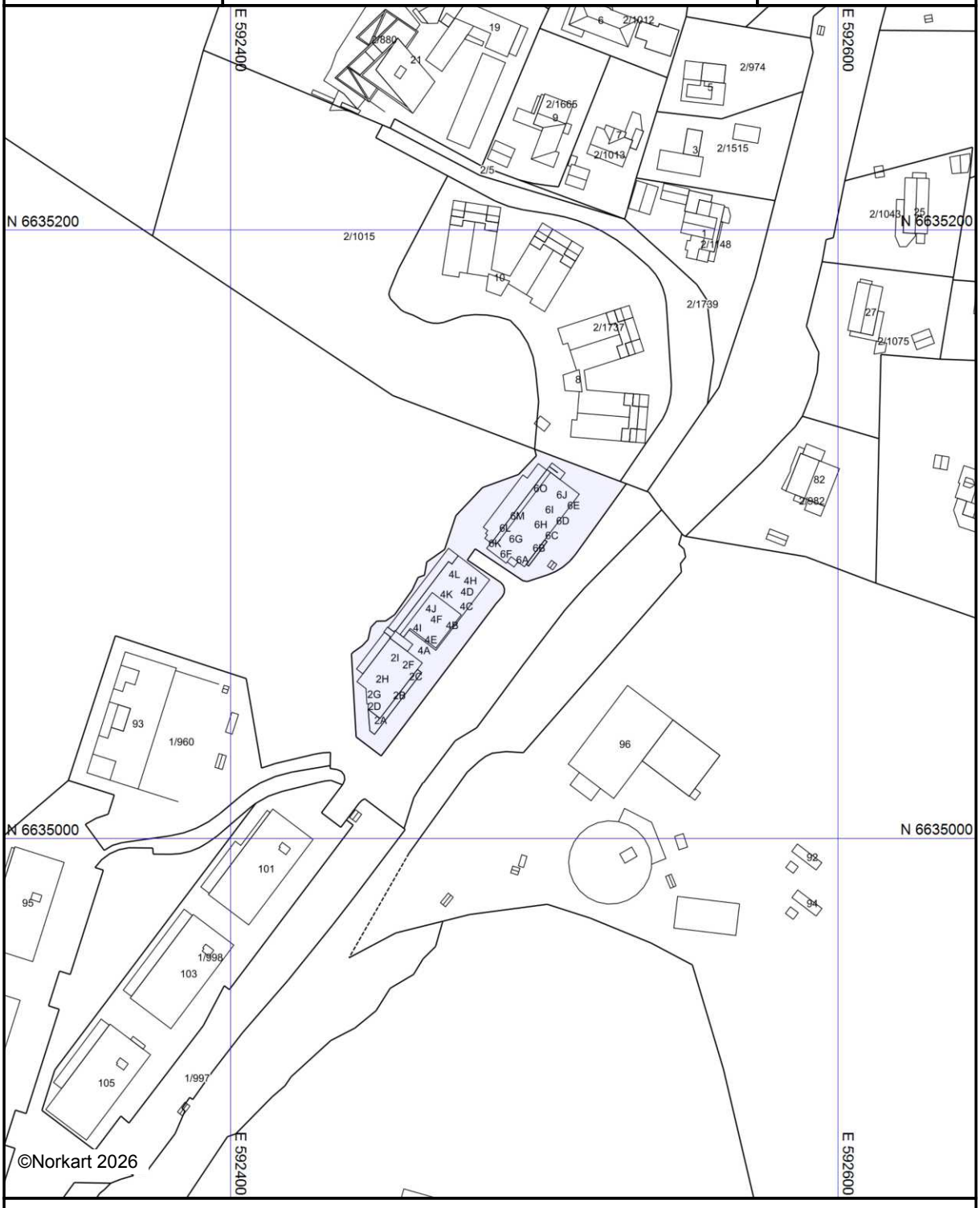
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

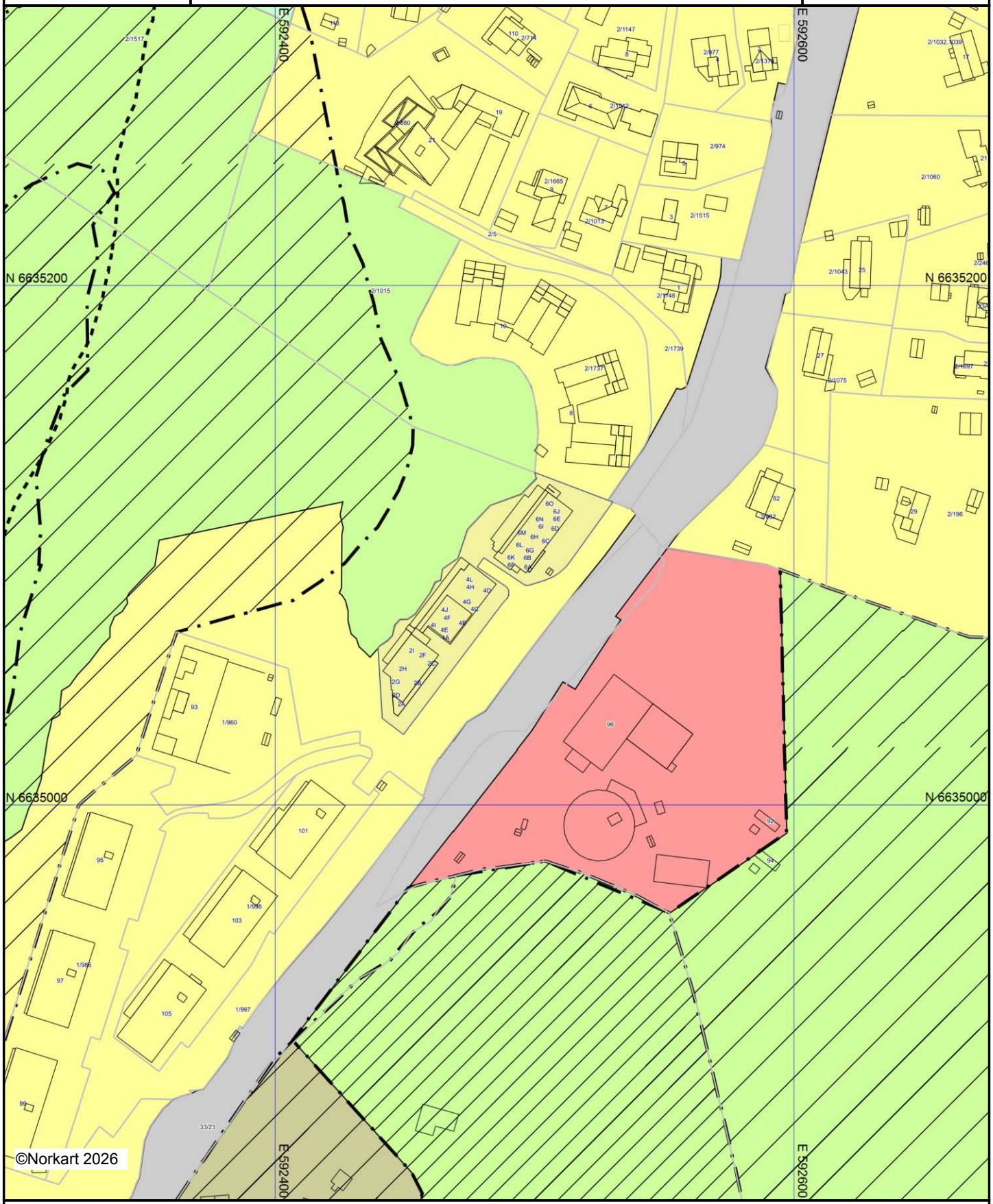
Nesodden kommune

Kommuneplankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Veg - eksisterende
- Forsvaret - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Farleder - eksisterende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

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

Plan nr. **06.04.06**

Plan nr. 112

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

§ 0. Planens hensikt

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

§ 1. Reguleringsformål

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

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

Spesialområder
- naturvernområde (NA 1)
- friluftsområde

Fellesområder
- adkomst
- parkeringsplass
- felles lek og opphold

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

§ 2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Illustrasjonsplan

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

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

2.2 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

2.3 Byggegrenser

2.3.1 Byggegrenser er angitt på plankartet.

2.4 Utforming og terrengbearbeiding

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

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

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

2.5 Tekniske anlegg

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

2.6 Parkering

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

2.7 Støy

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

2.8 Radon

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

2.9 Frisikt

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Konsentrert boligbebyggelse – felt F1, F2, F3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse – felt BS1, BS2, BS3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

§ 4.1 Kjørevei – H2

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

§ 5 og 6 SPESIALOMRÅDER

5.1 Friluftsområder

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

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

6.1 Naturvernområde (NA)

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

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Adkomstveier og parkering

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

7.2 Felles leke-/oppholdsareal – FO

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

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

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

7.3 Felles adkomst – FA1

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

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

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

§ 8.1 Midlertidig trafikkområde for anleggstrafikk

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

OOO00OOO

enova

Energiattest



Adresse	
Richard Baches vei 6D, 1452 NESODDTANGEN	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308934**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300505152**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **959**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
118,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,04 kWh/m²	**6 482 kWh**



Richard Baches vei 6D, 1452 NESODDTANGEN

Detaljering

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

Richard Baches vei 6D, 1452 NESODDTANGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602019487
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383565	NESODDEN KOMMUNE	Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979367651	FUNKSJONELL AS		Oksval terrasse 42C, 1450 NESODDTANGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0216	1	959

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0216	1	959	0	1	91 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	2	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	3	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	4	91 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	5	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	6	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	7	86 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	8	60 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	9	60 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	10	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	11	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	12	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	13	68 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	14	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	15	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	16	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	17	68 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	18	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	19	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 767931 Tinglyst: 25.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/767931/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 14:30

Side 1 av 21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0216	1	959	0	20	76 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	21	68 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	22	56 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	23	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	24	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	25	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	26	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	27	56 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	28	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	29	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	30	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	31	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	32	56 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	33	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	34	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	35	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	959	0	36	54 / 2396	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/67931/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 14:30

Returneres etter tinglysning til

Rekvirentens navn:
Nesodden kommune
Pb 123
1451 NESODDTANGEN

Begjæring om

X **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

5

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0216	Nesodden kommune	1	959		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
944383565	Nesodden kommune	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	B	91	B	13	B	68	B	25	B	54	B	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	76	B	14	B	76	B	26	B	54	B	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	76	B	15	B	76	B	27	B	56	B	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	91	B	16	B	76	B	28	B	54	B	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	76	B	17	B	68	B	29	B	54	B	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	76	B	18	B	76	B	30	B	54	B	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	86	B	19	B	76	B	31	B	54	B	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	60	B	20	B	76	B	32	B	56	B	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	60	B	21	B	68	B	33	B	54	B	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	76	B	22	B	56	B	34	B	54	B	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	76	B	23	B	54	B	35	B	54	B	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	76	B	24	B	54	B	36	B	54	B	48	—	—	—	60	—	—	—

Sum tellere:	2396	= sum nevner:	2396	

54

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
20. 6.2016	Torstein Osborg Funksjonell AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	X	Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	X	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
c)	X	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	X	bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	X	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	X	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
g)	X	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	X	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	X	det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle7registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Nesodden 20.06.2016	For Nesodden kommune Iht. generalfullmakt v/ Funksjonell AS Torstein Osborg Funksjonell AS	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Nesodden den ___.___.2015	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
1	959			0216 - NESODDEN

Dato	Stempel og underskrift
22/8-16	Nesodden kommune Plan- og bygningsavdelingen Janette H. Torvund

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Utstederens underskrift

Nesodden kommune
Geodata

Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C
1450 NESODDTANGEN
Torstein Osborg

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	16/2298-2 - 16/31235	FA - L36, GBNR - 01/0959	22.08.2016

Gbnr 1/959 - Richard Baches vei 2, 4, 6 - Seksjoneringsvedtak

Seksjoneringsvedtak:
I medhold av eierseksjonslovens § 9 vedtas seksjonering av eiendommen gnr. 1 bnr 959, Richard Baches vei 2A-I, 4A-L og 6A-O.

Vedtaket gjelder oppdeling i 36 seksjoner.

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av alle med rettslig klageinteresse.

Begjæringen:
Begjæring om seksjonering av gbnr 1/959 er mottatt hos kommunen 17.08.2016.

Seksjoneringen gjelder planlagt bebyggelse med igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven. Det søkes om oppdeling i 36 seksjoner, alle til boligformål. Alle seksjoner har tilleggsareal bygning i form av bod og parkeringsplass i garasjekjeller. Hele tomten skal være fellesareal.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Varden boligområde vedtatt 16.02.2006, og er regulert til boligbebyggelse.

Befaring:
Eiendommen er ikke befart.

Plan, bygg og geodatas vurdering:
Begjæringen er vurdert til å tilfredsstille kravene i eierseksjonslovens §§ 6 og 7.
Det understrekes at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning i forhold til bygningslovgivningen.

Videre behandling:
Kommunen fører nå seksjoneringen i matrikkelen, og sender seksjoneringsbægjæring med vedlegg til Statens kartverk for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Deretter returneres de tinglyste dokumentene til søker sammen med matrikkelbrev og faktura for saksbehandlings- og tinglysingsgebyr.

Adresse:
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00
Telefaks: 66 96 47 90
E-post: postmottak@nesodden.kommune.no

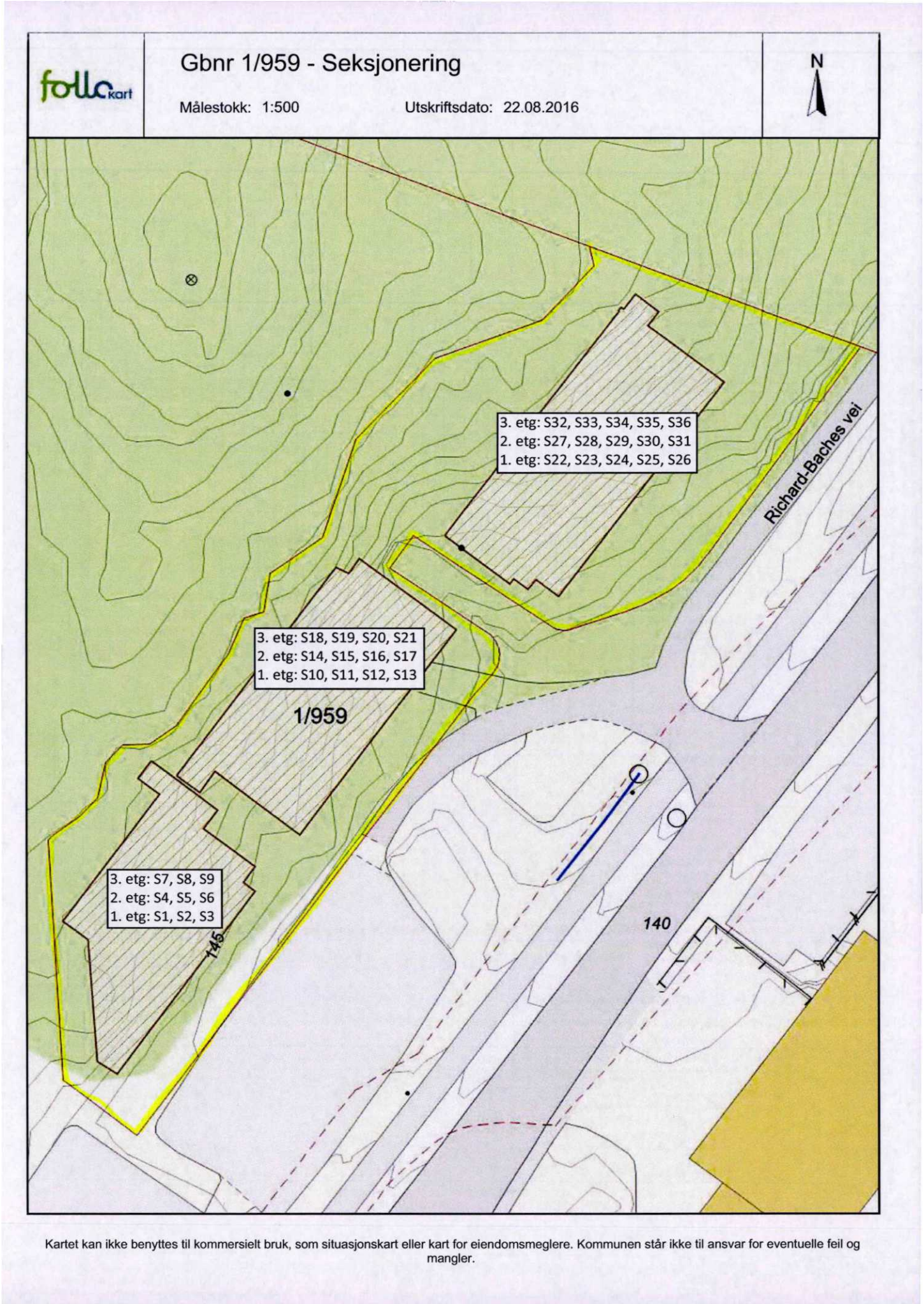
Bankkonto: 1603.07.37958
Org.nr.: 944 383 565

Med hilsen

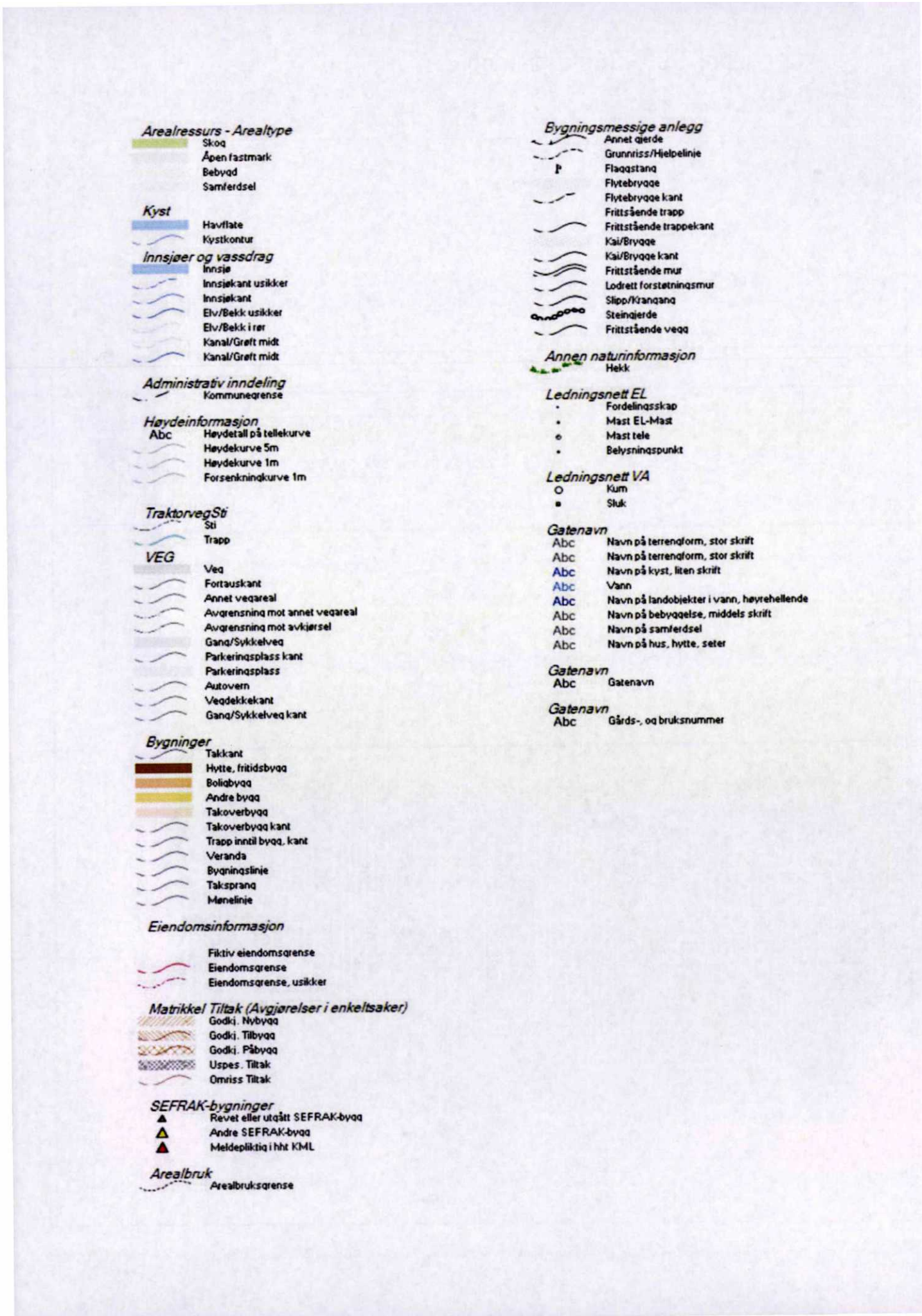
Øyvind Ødegård
fagleder geodata

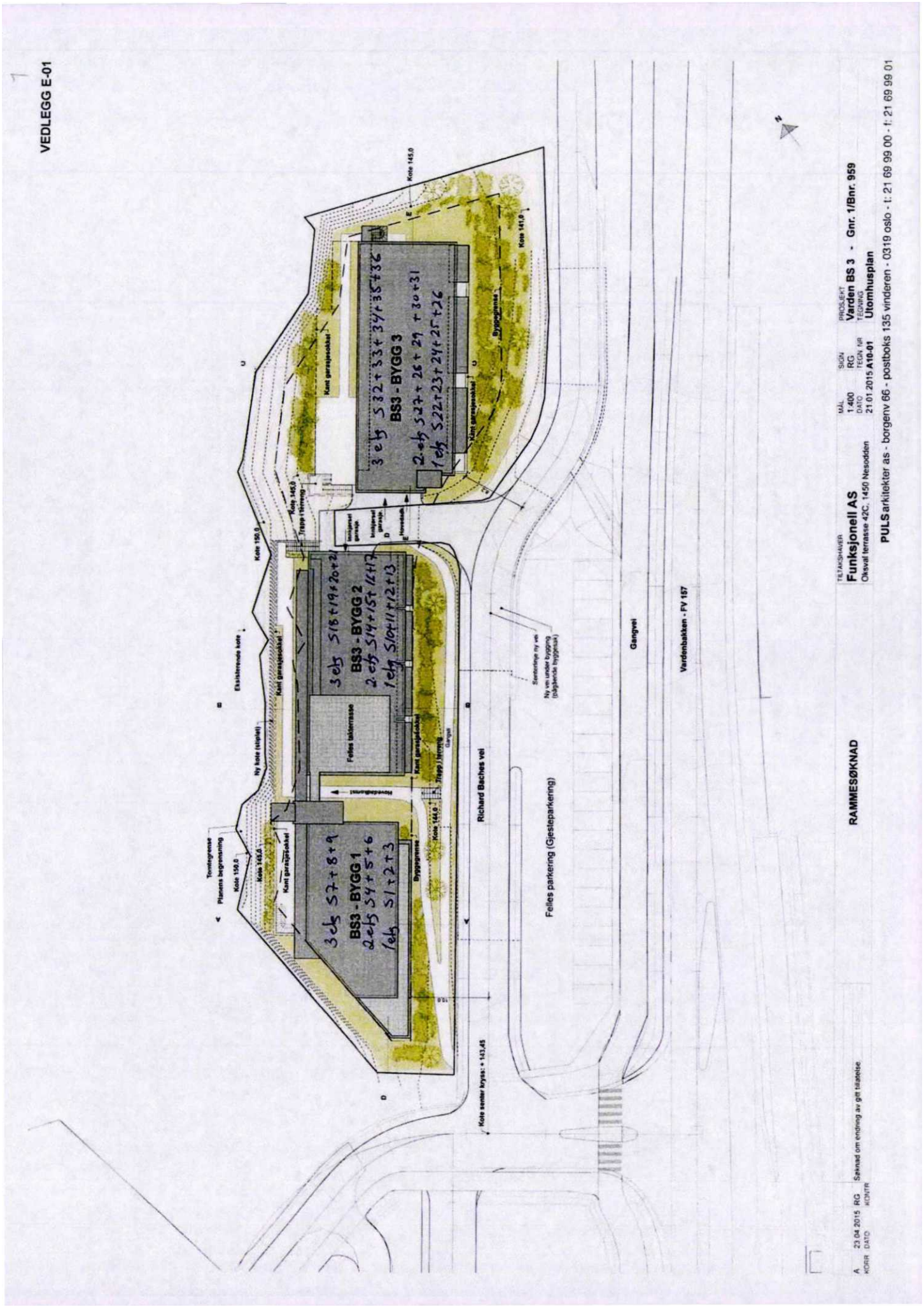
Henriette L´Orsa Torvund
ingeniør

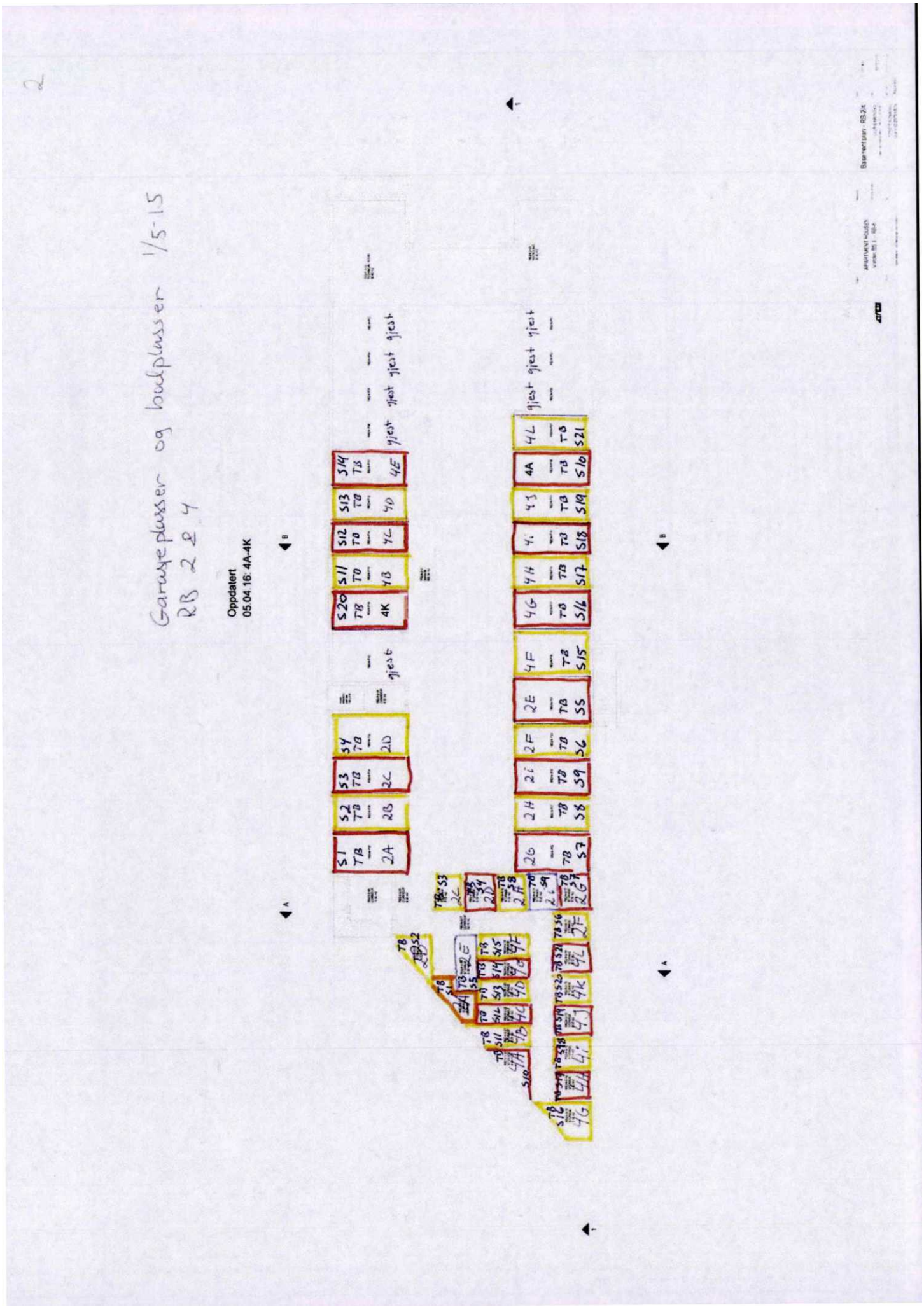
Vedlegg:
1. 1/959 - Kartutsnitt
2. 1/959 - Utomhusplan
3. 1/959 - Plantegninger

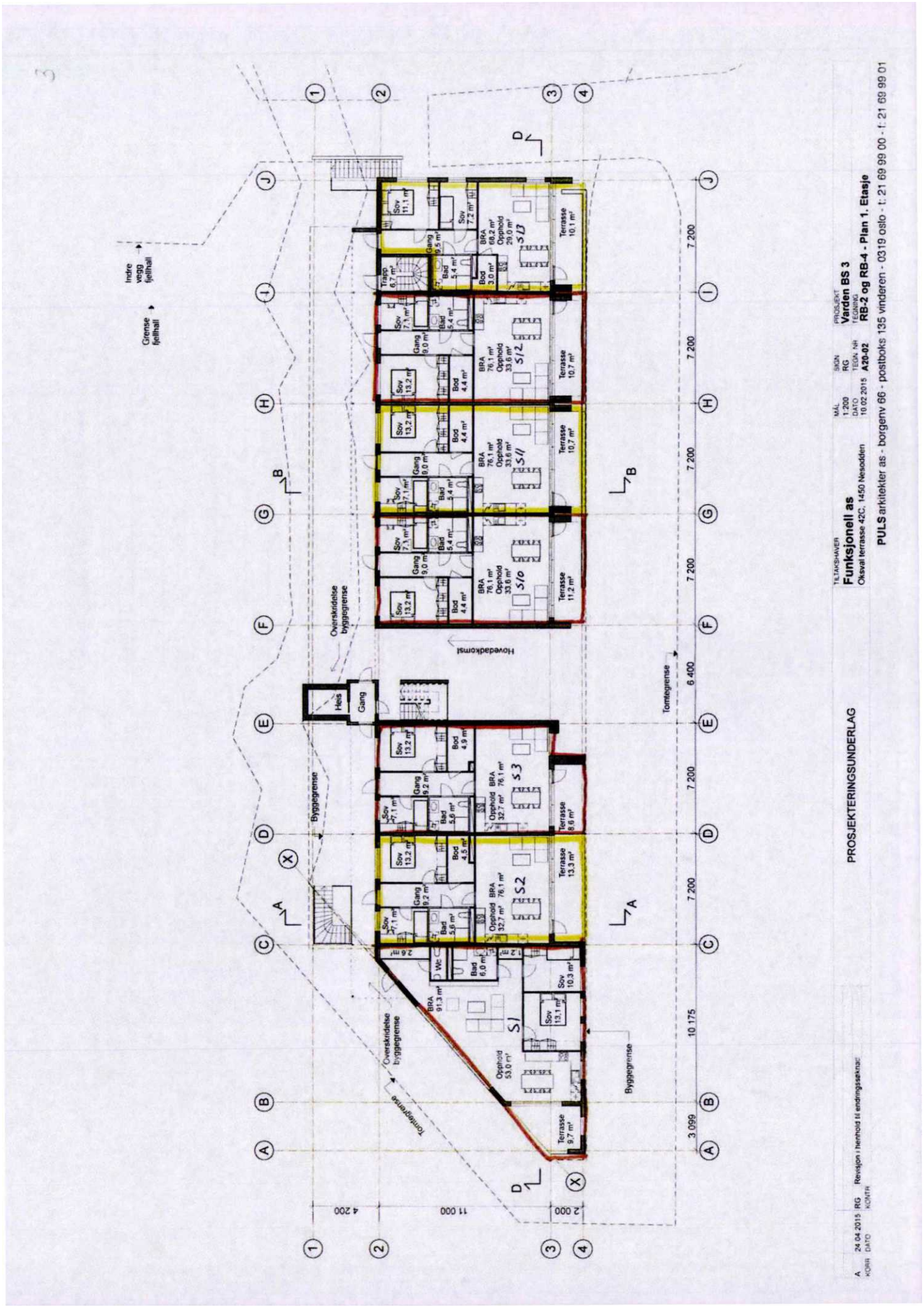


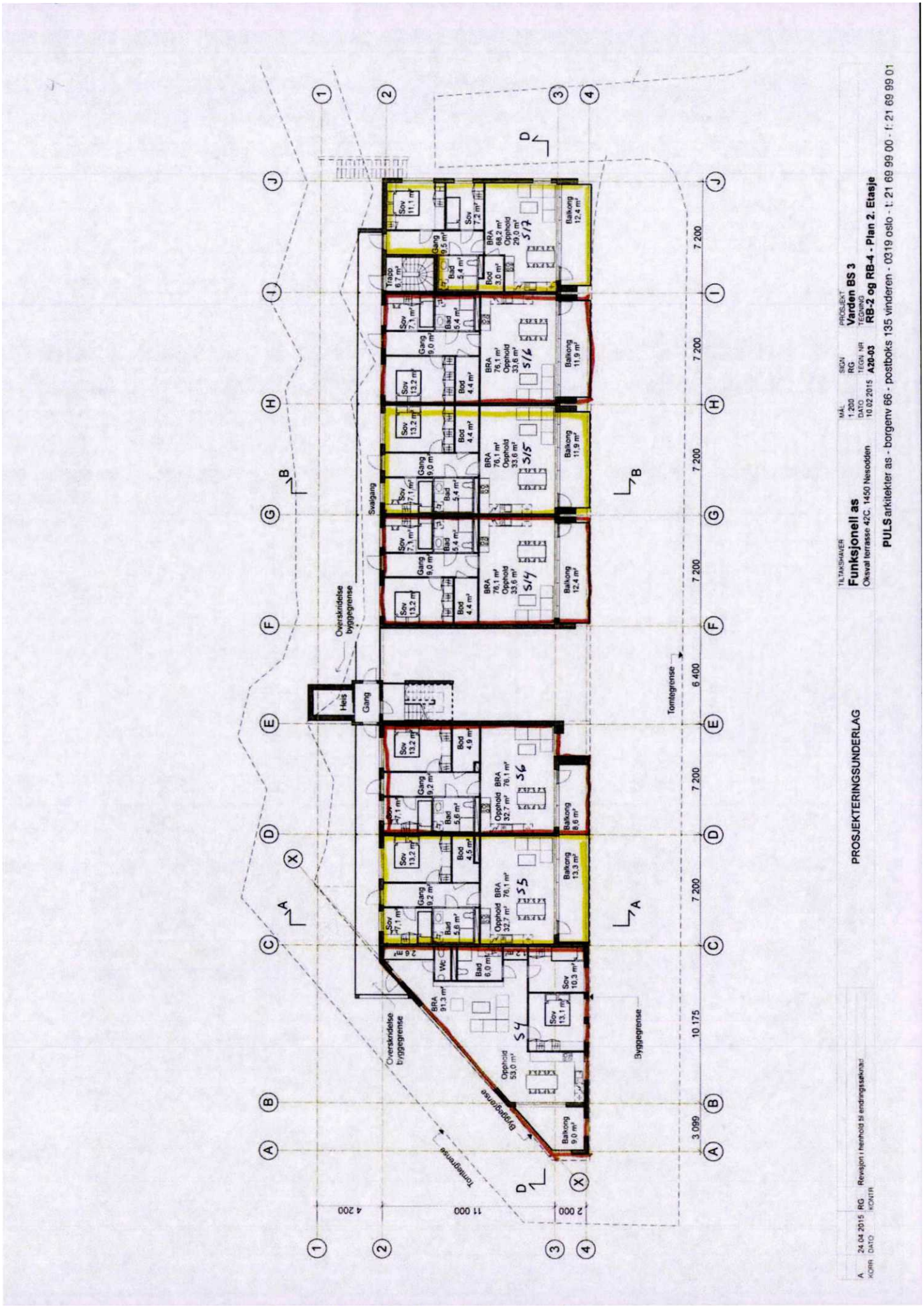
Kartet kan ikke benyttes til kommersielt bruk, som situasjonskart eller kart for eiendomsmeglere. Kommunen står ikke til ansvar for eventuelle feil og mangler.

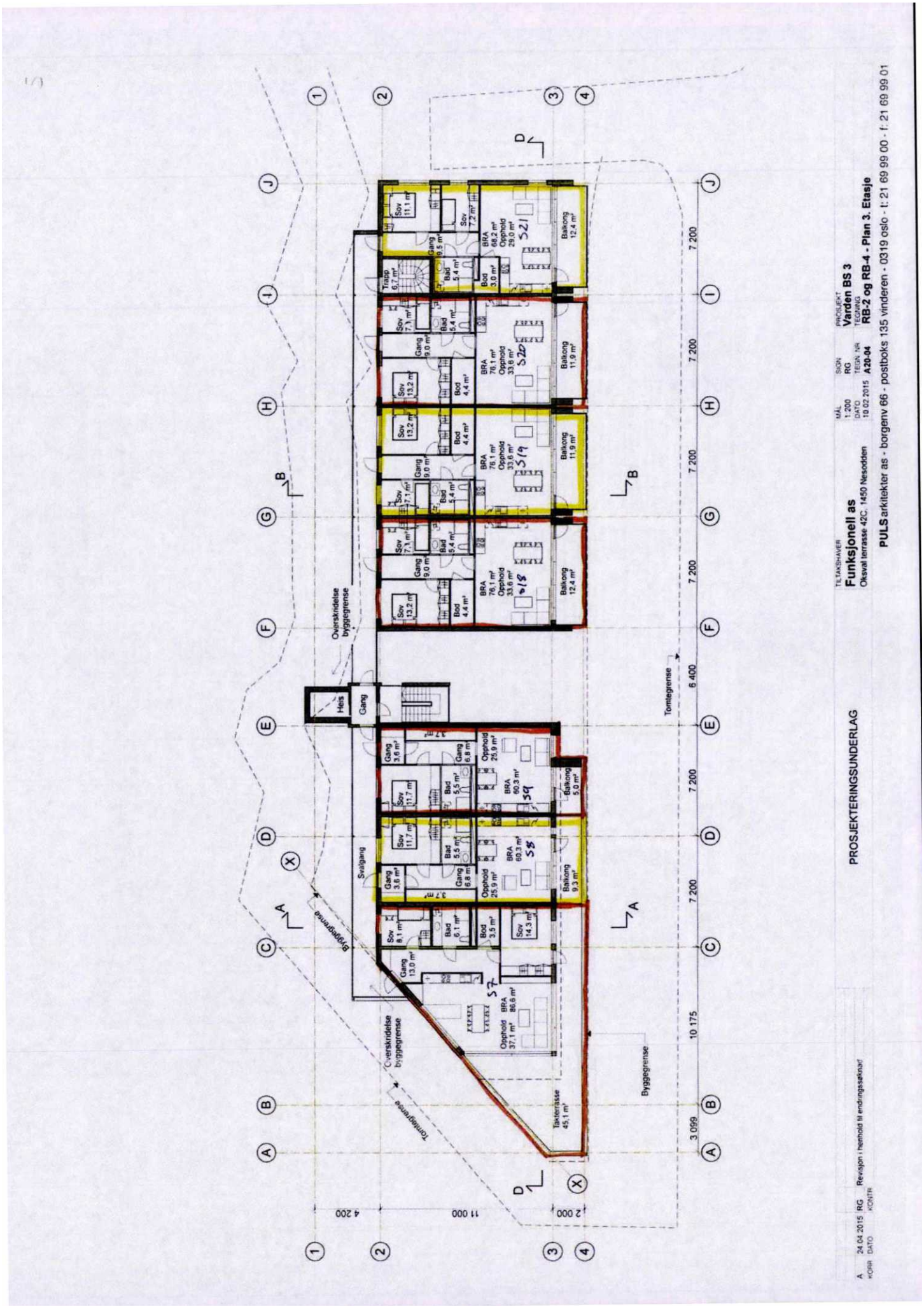

Arealressurs - Arealtype
Skog
Åpen fastmark
Bebygd
Samferdsel
Kyst
Havflate
Kystkontur
Innsjøer og vassdrag
Innsjø
Innsjøkant usikker
Innsjøkant
Elv/Bekk usikker
Elv/Bekk i rør
Kanal/Grøft midt
Kanal/Grøft midt
Administrativ inndeling
Kommunegrense
Høydeinformasjon
Abc
Høydetall på tellekurve
Høydekurve 5m
Høydekurve 1m
Forsenkningkurve 1m
TraktorvegSti
Sti
Trapp
VEG
Veg
Fortauskant
Annet vegareal
Avgrensning mot annet vegareal
Avgrensning mot avkjørsel
Gang/Sykkelveg
Parkeringsplass kant
Parkeringsplass
Autovern
Vegdekkekant
Gang/Sykkelveg kant
Bygninger
Takkant
Hytte, fritidsbygg
Boligbygg
Andre bygg
Takoverbygg
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje
Eiendomsinformasjon
Fiktiv eiendomsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense, usikker
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
Godkj. Nybygg
Godkj. Tilbygg
Godkj. Påbygg
Uspes. Tiltak
Omriss Tiltak
SEFRAK-bygninger
Revet eller utgått SEFRAK-bygg
Andre SEFRAK-bygg
Meldepliktig i hht KML
Arealbruk
Arealbruksgrense
Bygningsmessige anlegg
Annet gjerde
Grunnriss/Hjelpelinje
Flaggstang
Flytebrygge
Flytebrygge kant
Frittstående trapp
Frittstående trappekant
Kai/Brygge
Kai/Brygge kant
Frittstående mur
Lodrett forstøtningsmur
Slipp/Kranbane
Steingjerde
Frittstående vegg
Annen naturinformasjon
Hekk
Ledningsnett EL
Fordelingsskap
Mast EL-Mast
Mast tele
Belysningspunkt
Ledningsnett VA
Kum
Sluk
Gatenavn
Abc
Navn på terrengform, stor skrift
Abc
Navn på terrengform, stor skrift
Abc
Navn på kyst, liten skrift
Abc
Vann
Abc
Navn på landobjekter i vann, høyrehellende
Abc
Navn på bebyggelse, middels skrift
Abc
Navn på samferdsel
Abc
Navn på hus, hytte, seter
Gatenavn
Abc
Gatenavn
Gatenavn
Abc
Gårds-, og bruksnummer

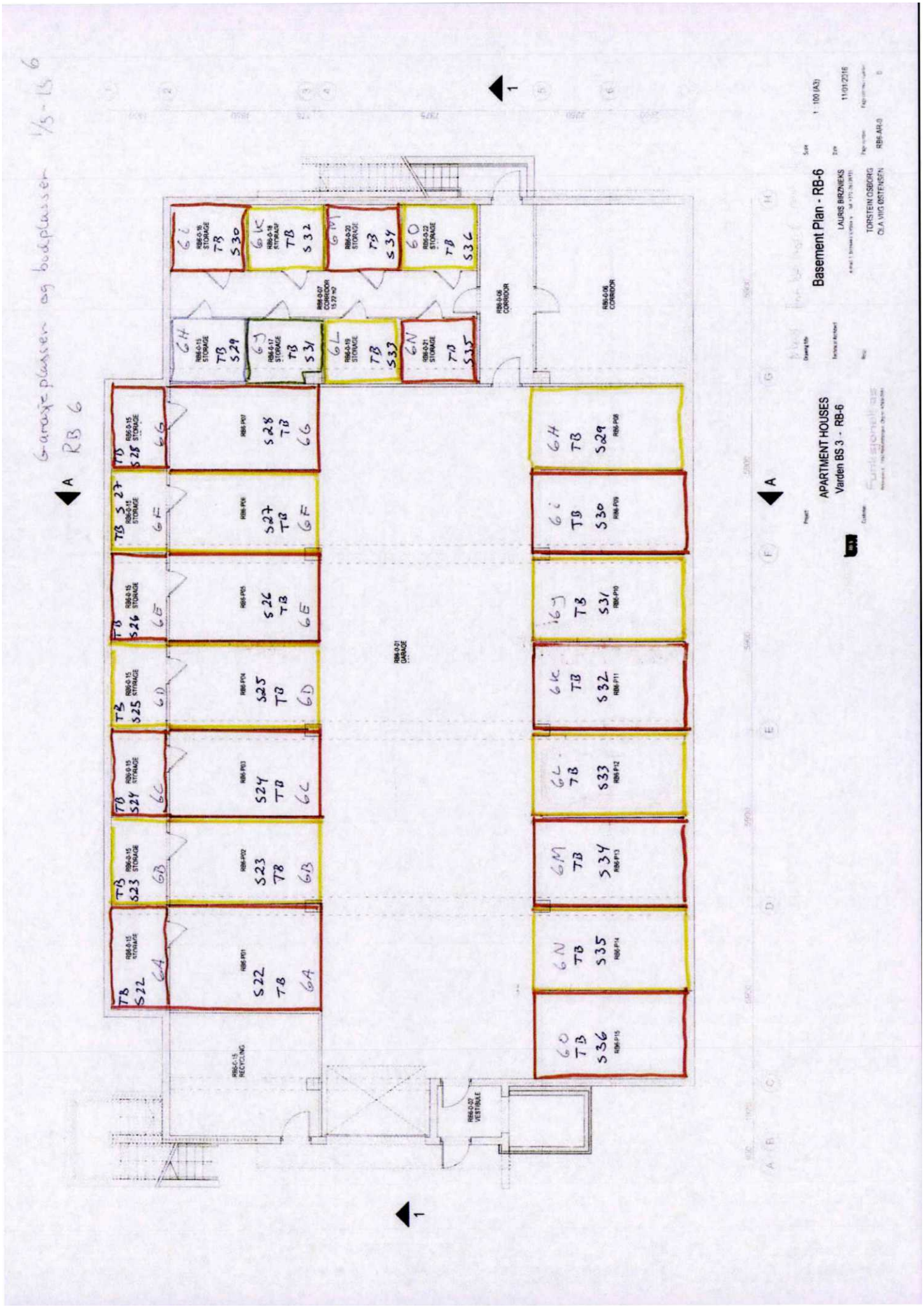

VEDLEGG E-01
BS3 - BYGG 1
3 etg S7+8+9
2 etg S4+5+6
1 etg S1+2+3
BS3 - BYGG 2
3 etg S18+19+20+21
2 etg S14+15+16+17
1 etg S10+11+12+13
BS3 - BYGG 3
3 etg S32+33+34+35+36
2 etg S27+28+29+30+31
1 etg S22+23+24+25+26
Felles takterrasse
Kant garasjeåpning
Byggegrense
Kote 150.0
Kote 145.0
Kote 144.0
Kote 141.0
Kote senter kryss: + 143,45
Richard Baches vei
Gangvei
Vardenbakken - FV 157
Felles parkering (Gjesteparkering)
Ny vei under bygning (tidligere byggesak)
Eksisterende kote
Ny kote (skjelett)
Trapp i terreng
Tomtegrense
Planens begrensning
RAMMESØKNAD
TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksvoll terrasse 42C, 1450 Nesodden
MÅL 1:400
DATO 21.01.2015
SIGN RG
TEGN NR A10-01
PROSJEKT
Varden BS 3 - Gnr. 1/Bnr. 959
TEGNING
Utomhusplan
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
A 23.04.2015 RG Søknad om endring av gitt tillatelse
KORR DATO KONTR

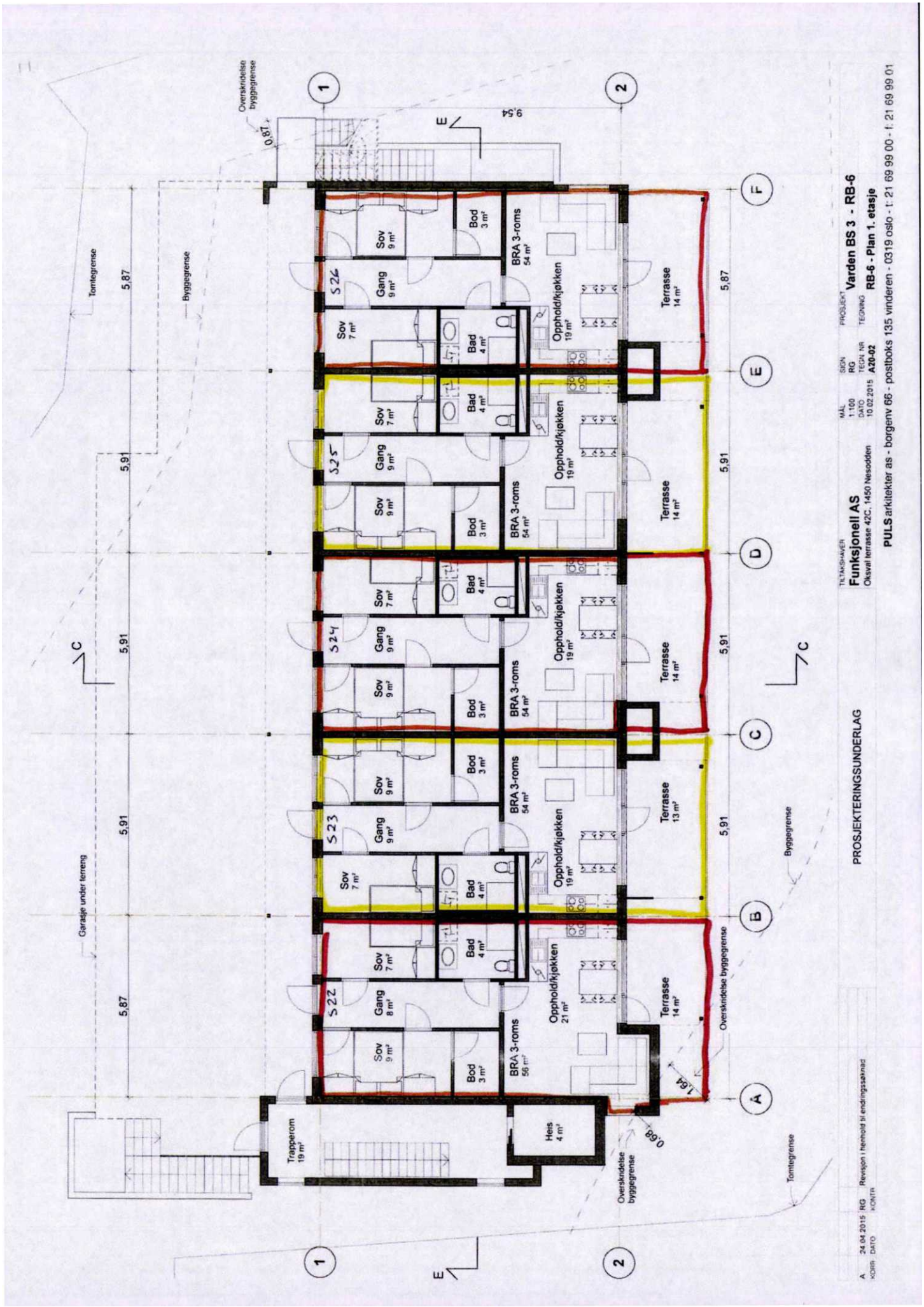

Garasjeplasser og bodplasser 1/5-15
RB 2204
Oppdatert
05.04.16: 4A-4K

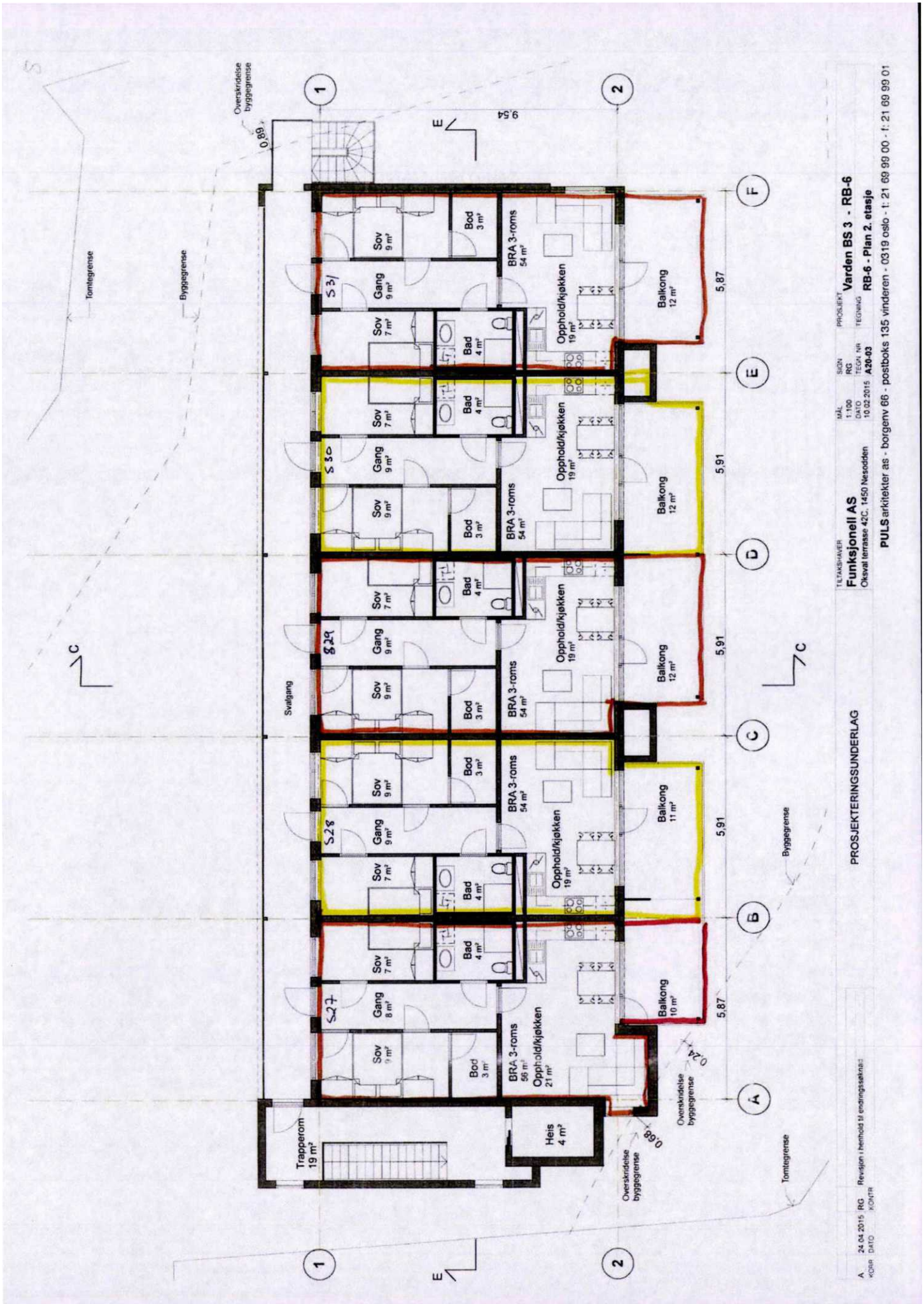

PROSJEKTERINGSUNDERLAG
TILTAKSHAVER
Funksjonell as
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden
MÅL 1:200
DATO 10.02.2015
SIGN RG
TEGN. NR A20-02
PROSJEKT
Varden BS 3
TEGNING
RB-2 og RB-4 - Plan 1. Etasje
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
A 24.04.2015 RG Revisjon i henhold til endringsskriv
KORR DATO KONTR
Indre vegg fjellhall
Grense fjellhall
Overskridelse byggegrense
Byggegrense
Tomtegrense
Hovedadkomst
Heis
Gang
Trapp
Wc
Sov
Bad
Opphold
BRA
Terrasse
S1
S2
S3
S10
S11
S12
S13
4 200
11 000
2 000
7 200
6 400
10 175
3 099

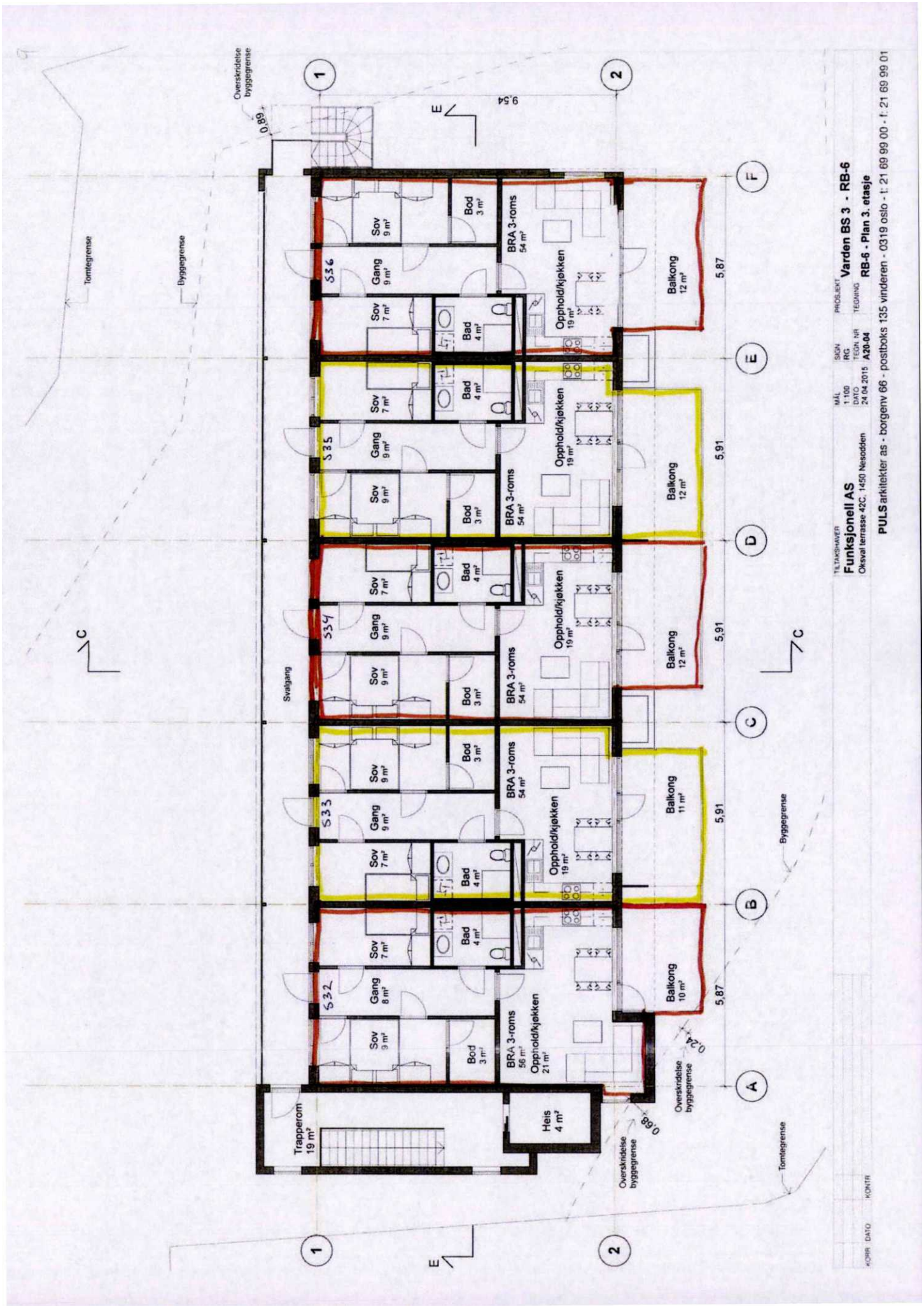

PROSJEKTERINGSUNDERLAG
TILTAKSHAVER
Funksjonell as
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden
MÅL 1:200
DATO 10.02.2015
SIGN RG
TEGN. NR A20-03
PROSJEKT
Varden BS 3
TEGNING
RB-2 og RB-4 - Plan 2. Etasje
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
A 24.04.2015 RG Revisjon i henhold til endringsønsker
KORR DATO KONTR
Oversikridelse byggegrense
Svalgang
Heis
Gang
Tomtegrense
Byggegrense
Trapp
Sov
Bad
Bod
Balkong
Opphold
BRA
Wc
S1
S2
S3
S4
S5
S6
11 000
4 200
2 000
7 200
6 400
10 175
3 099


PROSJEKTERINGSUNDERLAG
TILTAKSHAVER
Funksjonell as
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden
MÅL 1:200
DATO 10.02.2015
SIGN RG
TEGN.NR A20-04
PROSJEKT
Varden BS 3
TEGNING
RB-2 og RB-4 - Plan 3. Etasje
PULSarkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
A 24.04.2015 RG Revisjon i henhold til endringssøknad
KORR DATO KONTR
Overskridelse byggegrense
Tomtegrense
Byggegrense
Svalgang
Heis
Gang
Taktterrasse 45.1 m²
S21
S20
S19
S18
S9
S8
S7
4 200
11 000
2 000
7 200
6 400
10 175
3 099


Basement Plan - RB-6
APARTMENT HOUSES
Varden BS 3 - RB-6
LAURIS BRŽNIEKS
TORSTEIN OSBORG
OLA VIIG ØSTENSEN
RB6-B-01 CORRIDOR
RB6-B-02 VESTIBULE
RB6-B-05 CORRIDOR
RB6-B-07 CORRIDOR
RB6-B-15 RECYCLING
RB6-B-21 GARAGE


PROSJEKTERINGSUNDERLAG
TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesodden
PROSJEKT
Varden BS 3 - RB-6
TEGNING
RB-6 - Plan 1. etasje
MÅL 1:100
DATO 10.02.2015
SIGN RG
TEGN NR A20-02
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
A 24.04.2015 RG Revisjon i henhold til endringssøknad
KORR DATO KONTR
Garasje under terreng
Tomtegrense
Byggegrense
Overskridelse byggegrense
Trapperom 19 m²
Heis 4 m²
S22
S23
S24
S25
S26
Sov 9 m²
Gang 8 m²
Gang 9 m²
Bod 3 m²
Sov 7 m²
Bad 4 m²
BRA 3-roms 56 m²
BRA 3-roms 54 m²
Opphold/kjøkken 21 m²
Opphold/kjøkken 19 m²
Terrasse 14 m²
Terrasse 13 m²
9,54
0,87
5,87
5,91
1,64
0,68


Overskridelse byggegrense
0,89
9,54
Tomtegrense
Byggegrense
Svalgang
Trapperom 19 m²
Heis 4 m²
Overskridelse byggegrense
0,89
0,24
Overskridelse byggegrense
Tomtegrense
Byggegrense
S31
S30
S29
S28
S27
Sov 9 m²
Gang 9 m²
Bod 3 m²
Sov 7 m²
Bad 4 m²
BRA 3-roms 54 m²
Opphold/kjøkken 19 m²
Balkong 12 m²
Gang 8 m²
BRA 3-roms 56 m²
Opphold/kjøkken 21 m²
Balkong 10 m²
Balkong 11 m²
5,87
5,91
A
B
C
D
E
F
1
2
E
C
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesoddtangen
MÅL 1:100
DATO 10.02.2015
SIGN RG
TEGN. NR A20-03
PROSJEKT
Varden BS 3 - RB-6
TEGNING
RB-6 - Plan 2. etasje
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
A 24.04.2015 RG Revisjon i henhold til endringssøknad
KORR DATO KONTR


Overskridelse byggegrense
0,89
Tomtegrense
Byggegrense
9,54
E
1
2
A
B
C
D
E
F
C
Svalgang
S32
S33
S34
S35
S36
Gang 8 m²
Gang 9 m²
Sov 9 m²
Sov 7 m²
Bod 3 m²
Bad 4 m²
BRA 3-roms 56 m²
BRA 3-roms 54 m²
Oppholdskjøkken 21 m²
Opphold/kjøkken 19 m²
Trapperom 19 m²
Heis 4 m²
Balkong 10 m²
Balkong 11 m²
Balkong 12 m²
5,87
5,91
0,24
0,66
Overskridelse byggegrense
Tomtegrense
Byggegrense
TILTAKSHAVER
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C, 1450 Nesoddtangen
PROSJEKT
Varden BS 3 - RB-6
TEGNING
RB-6 - Plan 3. etasje
MÅL 1:100
DATO 24.04.2015
SIGN RG
TEGN NR A20-04
PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01
KONTR
DATO
KORR

Kartverket

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 216 **Gnr.** 1 **Bnr.** 959 **Fnr.** **Snr.**

Doknr: 756653 Tinglyst: 23.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshaver Nesodden kommune org.nr 944383365 jfg vedlegg fullmakt.

Norgesnett AS, Stabburveien 18, 1617 Fredrikstad. Org.nr.: 980 234 088

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG.

Mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 1, bnr. 959 Funksjonell AS, (Org.nr. 979 367 651) (nedenfor kalt grunneieren) i Nesodden kommune og Norgesnett AS, (Org.nr. 980 234 088) (nedenfor kalt nettselskapet)

er det inngått avtale om rettighetserverv for en nettstasjon på eiendommen, tomt 20 m² med tilhørende kabelanlegg over eiendommen for forsyning til/fra nettstasjonen..

Plassering av nettstasjon nr. N276 Richard Bachesvei 6 på ovennevnte eiendom og tilhørende kabelanlegg over eiendommen er vist på kart i M 1:1000 datert 2016.06.21, merket kart Nettstasjon N276 Richard Baches vei.

For høyspenningsanlegget gjelder til enhver tid de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stetsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg over eiendommen.

Nettselskapet gis rett til, med minst mulig ulempe for grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen for levering av elektrisk energi til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen til nettstasjon og kabelanlegg med personale, utstyr og transportmidler for utførelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale med grunneier.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

BHB

1.4 Byggeforbud/beplantning

Nettselskapet har rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær anlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 1 – en - uke anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.
Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

2.2 Flytting

Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren vederlagsfritt kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, betaler nettselskapet et engangsbeløp på

kr. 0,- - kroner null

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra Statens Kartverk. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 – tre - uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet.

DD BHB

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnslovens paragraf 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for nettselskapet kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av nettselskapet.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Nettselskapet sender 1 – en - original samt 1 – en - kopi til tinglysing.

Sted, Nesodden dato; 17/8-16

Grunneier

x)

FUNKSJONELL AS

Navn med blokkbokstaver

OKSVAL TERRASSE 42C

Adr.

1450 NESODDTANGEN

Poststed.

979 367 651

Organisasjonsnummer

Underskrift av signaturberettiget

~~OLA VIIG ØSTENSEN~~
Torstein Osborg

Sted, dato 19.8.16

Nettselskap:

EILERT HENRIKSEN

Navn med blokkbokstaver

STABBURVEIEN 18

Adr.

1617 FREDRIKSTAD

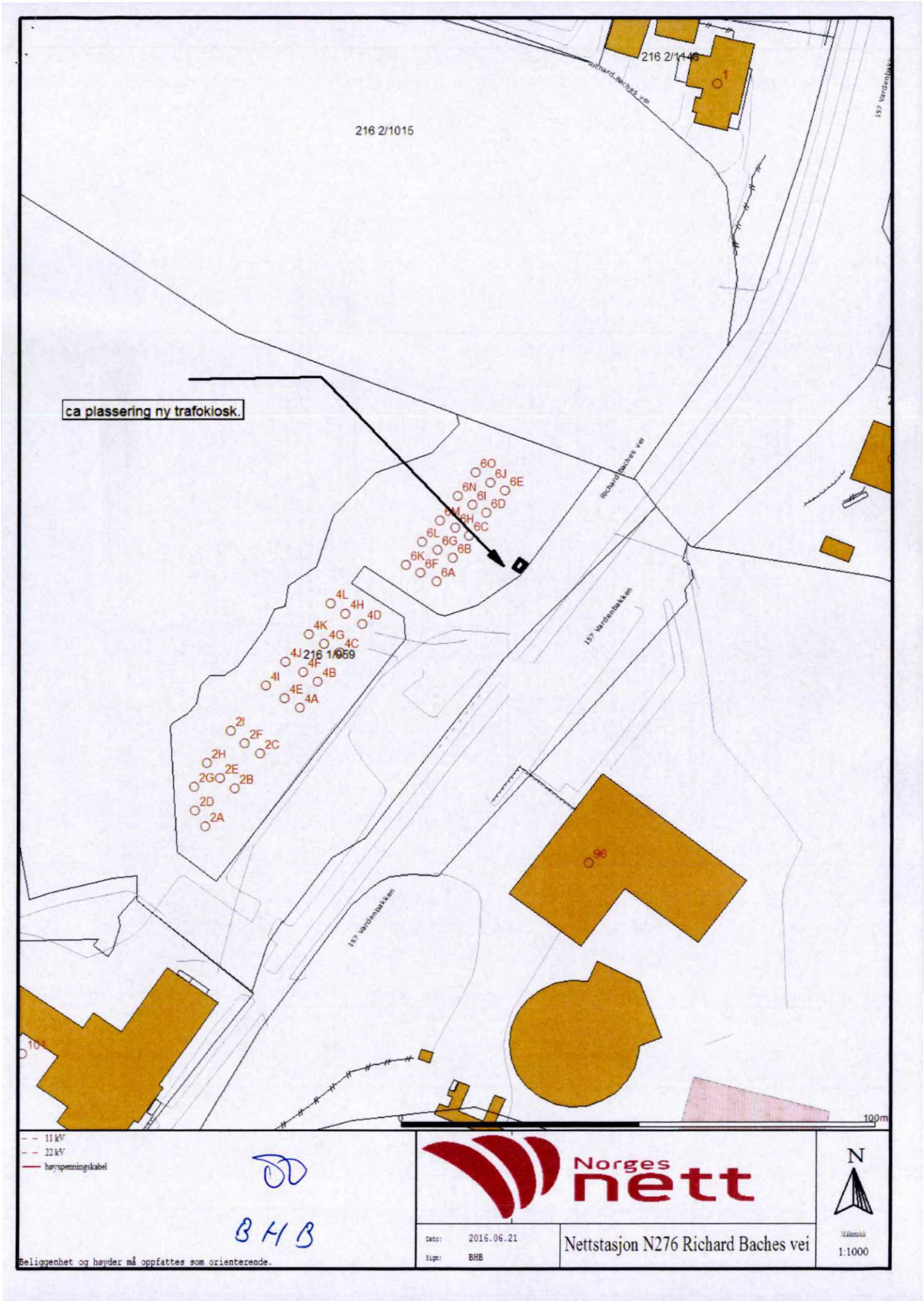
Poststed.

980 234 088

Organisasjonsnummer

Underskrift av signaturberettiget

Bjørn N. Bakkehaugen
Underskrift av prosjektleder


216 2/1015
216 2/1059
ca plassering ny trafokiosk.
Richard Baches vei
157 Vardenbakken
6O 6J 6E 6N 6I 6D 6M 6H 6C 6L 6G 6B 6K 6F 6A
4L 4H 4D 4K 4G 4C 4J 4F 4B 4I 4E 4A
2I 2F 2C 2H 2E 2G 2B 2D 2A
96
104
100m
11 kV
22 kV
høyspenningskabel
BHB
Norges nett
Dato: 2016.06.21
Sign: BHB
Nettstasjon N276 Richard Baches vei
N
Målestokk
1:1000
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Utvendig betjent nettstasjon
Senior

Utvendig betjent nettstasjonsrekke med integrert fundament beregnet for frittstående montasje på stein/sandfylling eller betongplate.



Stasjonen er inndelt i funksjonsrom, henholdsvis lavspennings-, høyspenning- og transformatorrom. Lavspennings- og høyspenningsrommet har egen dør med separate låsekasser.

Transformatorrommet er låst med slåer og åpnes fra lavspenningsrommet. Dørene er låst med to-punkts låsestag med barnesikker låsekasse for hengelås.

Under dørene har stasjonen avtagbart snødeksel som enkelt kan hektes av.

Bygningen består av et rammeverk av profiler som er produsert av 2 mm AlZn stålplater. Profilene er epoxylakkert og skrudd sammen med rustfrie skruer som ikke kan løsnes fra utsiden.

Utvendig er bygningen kledd med impregnert trepanel som kan demonteres fra utsiden.

Taket er av typen sadeltak med en takvinkel på 20 grader med integrert utlufting av stasjonen i mønepannen.

Platedetaljene er produsert av AlZn stålplater som er lakkert med epoxy pulvermaling før sammenmontering. Taket er låst med løfte/låsebolter som kun kan utløses fra innsiden.

I stasjonen er innsatt løst oljekar for de respektive transformatorstørrelser. Lavspenningsrommet har en byggebredde på 800 mm. Samleskinnene er utlagt for 1200/1600 Amp og kan leveres med SLK- eller XLBM- samleskinnesystem.

Over lavspenningsarrangementet er innmontert målemodul med V/A-meter med vender, sikringsautomat, lys og en dobbel stikk-kontakt.

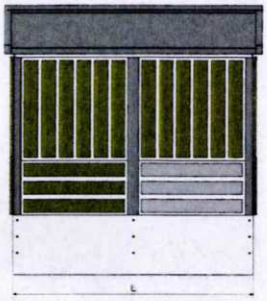
Alle stasjoner i Senior-rekken kan leveres med ekstrarom for andre funksjoner, f.eks. ekstra lavspenningsarrangement, kabelskap eller fiberløsninger, etc.

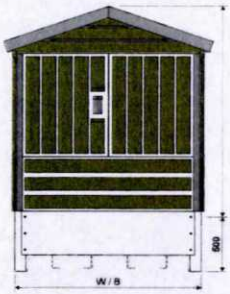
Eksteriørmessig kan alle stasjoner leveres med diverse farger på kledning og forskjellige varianter av takbelegg.

Senior kan leveres i fem forskjellige varianter.

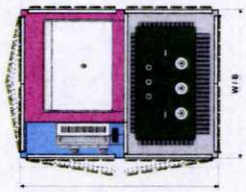
Power and productivity for a better world™ ABB

Målskisser

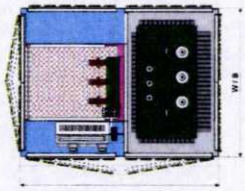




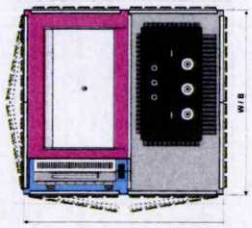
Senior 5



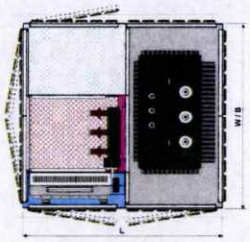
Senior 5D



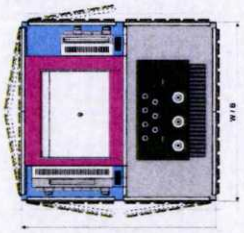
Senior 6



Senior 6DT



Senior 6D



NOABB-CC2010-000083 © Copyright 2010 ABB AS. All rights reserved.

Dimensjoner	Bygning				Transformatorrom (oljekar)		
	B mm	L mm	H mm	Kg	B mm	L mm	kVa
Senior 5	1700	2130	2550	1050	930	1475	500
Senior 6	2030	2130	2550	1230	930	1680	630

Apparater	Høyspenningsrom				Lavspenningsrom			
	2-kurs	3-kurs	4-kurs	NALFO	XLBM-system		SLK-system	
Senior 5		1			8	XLBM*) 400	5	SLK 400
Senior 5D	1			1	2 x 8	XLBM*) 400	2 x 5	SLK 400
Senior 6			1		8	XLBM*) 400	5	SLK 400
Senior 6D		1			2 x 8	XLBM*) 400	2 x 5	SLK 400
Senior 6 DT	1			1	8	XLBM*) 400	5	SLK 400

Instrumentlist
– Multiinstrument med tilhørende strømtrafoer
– 1 stk lysarmatur med dobbel stikkontakt

*) Samleskinner er forborret for XLBM 160

For mer informasjon, vennligst kontakt:
ABB AS
Power Products Division
Postboks 108 Sentrum
3701 Skien
Tel.: +47 35 58 20 00
Fax: +47 35 52 41 08

www.abb.com

Power and productivity
for a better world™

ABB

Richard Baches vei 6D

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Håkonskastet 25 Nesodden kommune	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

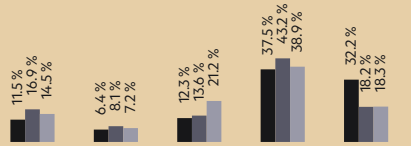
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss

SPORT

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

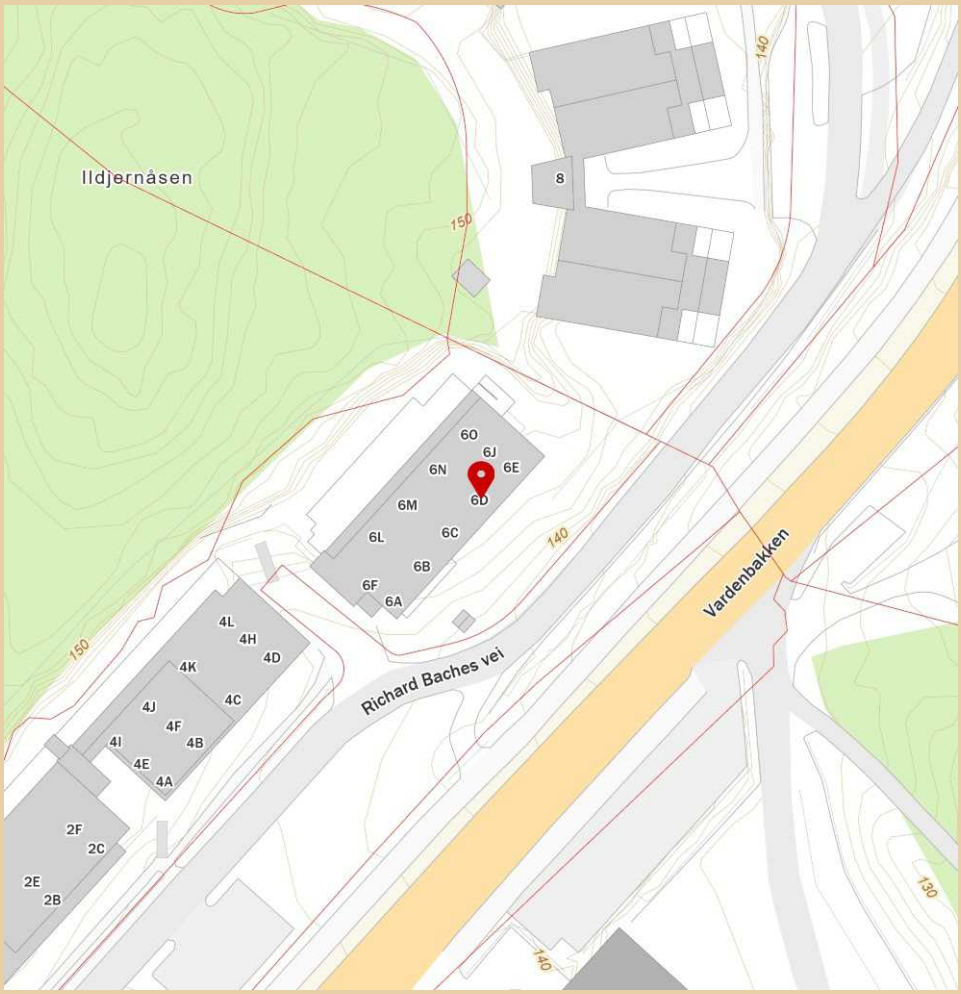
«Veletablert bomiljø med liten utskifting. Mange har bodd her i snart 50 år. Alle kjenner alle, noe som gir stor grad av trygghet for barn og ungdom»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Richard Baches vei 6D

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	21 min
Apotek 1 Nesodden	15 min
Nesodden Vinmonopol	21 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

Richard Baches vei 6D

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	20 min 1.8 km	
Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km	
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km	
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km	
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	4 min 2.6 km	
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3.1 km	
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 22.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	14 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	21 min
Apotek 1 Nesodden	15 min
Nesodden Vinmonopol	21 min

SPORT

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Richard Baches vei 6 D, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 1, Bnr. 959, Snr. 25, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260255

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

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

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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