PRIVATMEGLEREN
PARK

LINNEAVEIEN 15 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Linneaveien 15B , 1450 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 1001

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 16.07.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21813-25122 **Referansenummer:** BD3587

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen

niklas@fidens.no
994 84 721

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Linneaveien 15B , 1450 NESODDTANGEN
Gnr 2 - Bnr 1001
3212 NESODDEN

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har åpen peis.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. Etasje.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Bad kjeller.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og micro.
Vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

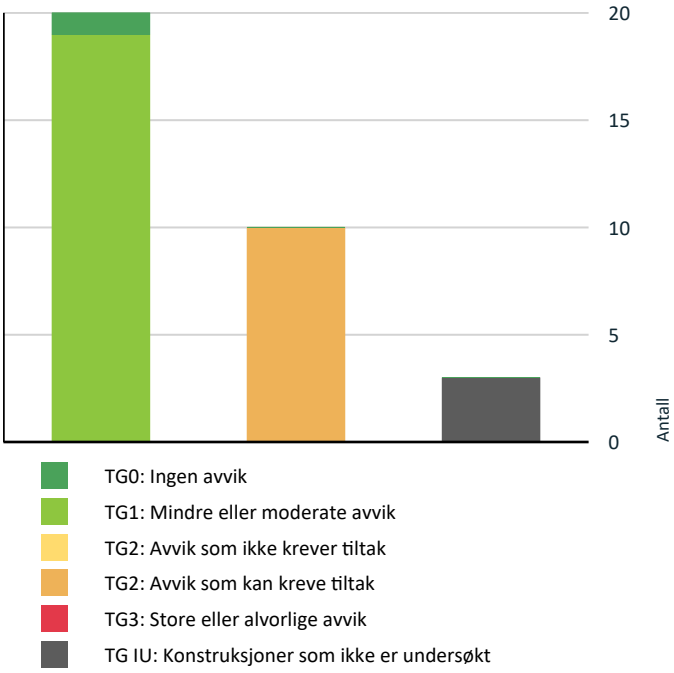
Det er ikke fremlagt original tegning.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Linneaveien 15B , 1450 NESODDTANGEN
Gnr 2 - Bnr 1001
3212 NESODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instrukser og retningslinjer. Bruksareal (BRA) er målt med håndholdt lasermåler, og mindre måleavvik på inntil 2 % kan forekomme. Takstmannen er ikke gjort kjent med forhold som kan påvirke eiendommens verdi utover det som fremgår av rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det foreligger klart synlige forhold som er registrerbare ved visuell inspeksjon, uten destruktive inngrep i konstruksjoner. Alder kan i seg selv være en indikasjon på slitasje eller svekkelse. Tilstandsvurderingene tar utgangspunkt i referansenivået for byggteknisk standard ved oppføringstidspunktet, basert på datidens byggeforskrifter. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Bygningene forutsettes godkjent slik de fremsto ved befaring. Tilstandsgrad 2 kan benyttes for skjulte eller ikke-kontrollerbare bygningsdeler dersom forventet levetid antas passert. Det er ikke utført funksjonstesting av tekniske installasjoner, som isolasjon, skorsteiner, ventilasjon, el-anlegg, vann- og avløp, med mindre dette er beskrevet. Årlige driftskostnader er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Glassflater fremstår hele, men punkteringer kan være vanskelig å oppdage under visse forhold. Åpne- og lukkefunksjoner er ikke kontrollert. Normal slitasje vurderes som forventet etter alder. Justeringer må påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og alder.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Vinduer må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Glassflater fremstår hele, men punkteringer kan være vanskelig å oppdage under visse forhold. Åpne- og lukkefunksjoner er ikke kontrollert. Normal slitasje vurderes som forventet etter alder. Justeringer må påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til terrasse i trekonstruksjoner med trapp.
Terrassebord i tre på dekke.
Rekkverk i treverk.
Rekkverkshøyde målt til ca. 0,86m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv i gang (2. etasje) innenfor en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har åpen peis.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er plater rett på mur som ikke ga noen mulighet for adkomst til bunnsvill. Dette gjør det vasnkelig å måle fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2022.
Dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig tettesjikt.



Sluk i dusjsone



Sluk under vask.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppgradert de siste fem årene og det vurderes ikke som nødvendig å foreta hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom fra 2022.
Dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppgradert de siste fem årene og det vurderes ikke som nødvendig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og micro.
Vannstoppsystem og komfyrvakt montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har kun naturlig avtrekk.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 190 liter plassert under trapp i kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

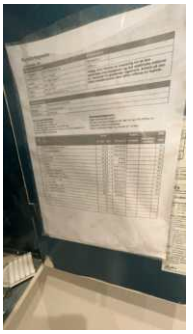
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra antatt byggeår.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.

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

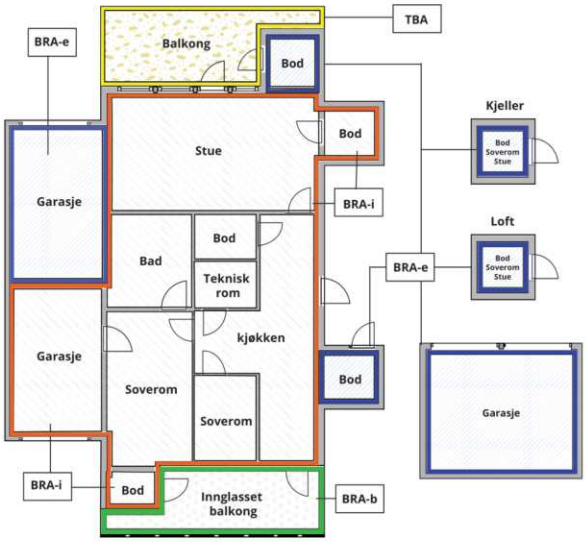
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	43			43	15
2. Etasje	41			41	
Kjeller	32			32	
SUM	**116**				**15**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Entré, Spisestue		
2. Etasje	Bad, 3 Soverom, Gang		
Kjeller	Bad, Kjellerstue		

Kommentar

1. Etasje:
Kjøkken, stue, entré og spisestue.

Utgang fra stue til terrasse målt til ca. 14,7 m².

2. Etasje:
Bad, 3 soverom og gang.

Kjeller:
Bad og kjellerstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	1001		0	7522.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Linneaveien 15B

Hjemmelshaver
Tangen 4 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951344737			Losnedahl Mailen Cecilie, Vermes Michael

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	08.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

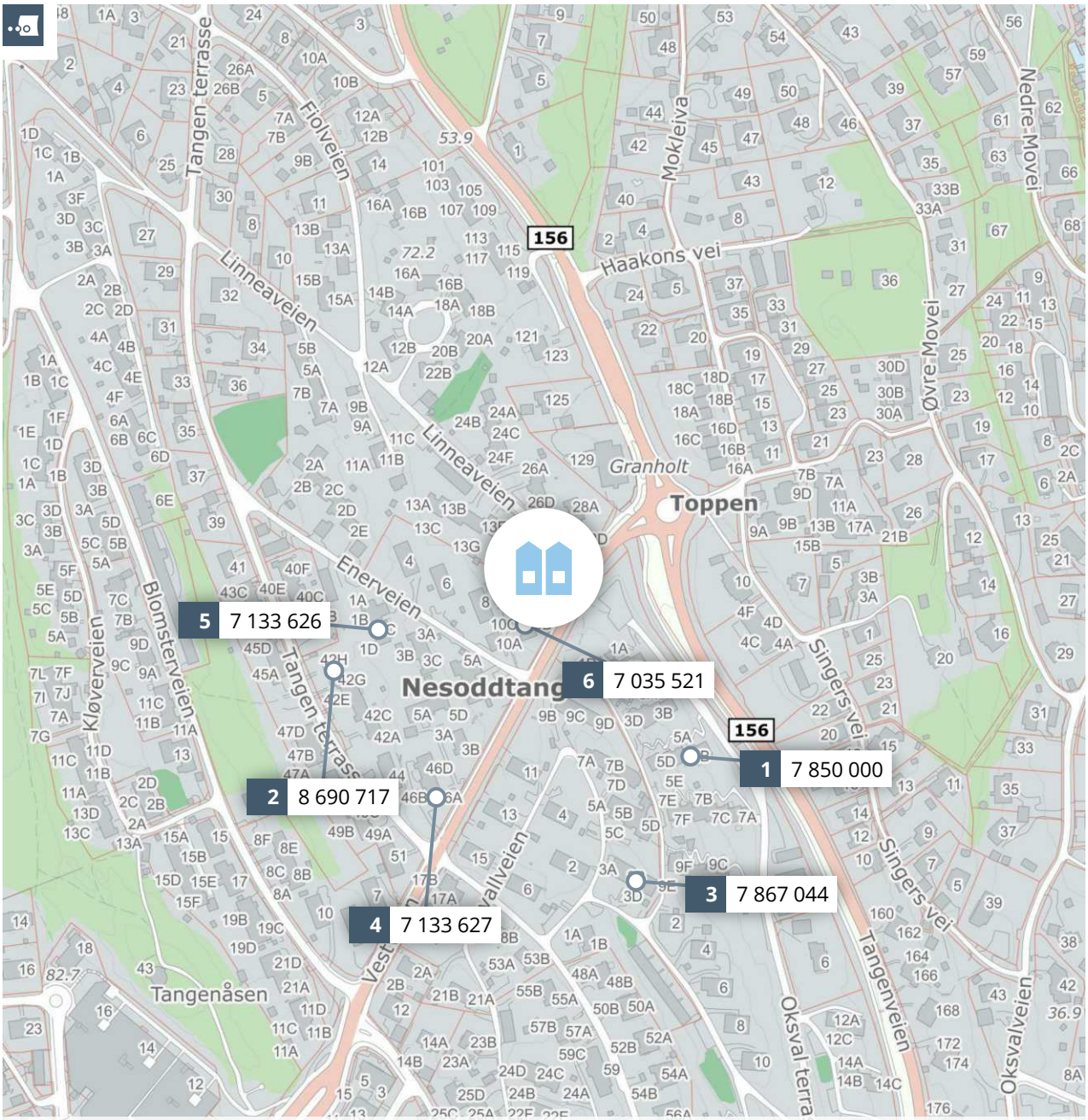
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Meglers verdivurdering

LINNEAVEIEN 15 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.06.2026

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

Linneaveien 15 B, 1450 NESODDTANGEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 2 BNR 1001 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS GRANHOLT

Verdivurdert til

6 700 000

431 602	7 131 602	61 466
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	6 808
Formue	37 712
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oksval terrasse 5 B 107 m² 1969 60,0 daa 3 sov	26.05.2026	7 750 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**73 364**
2	Tangen terrasse 42 H 122 m² 1957 13,4 daa 3 sov	24.02.2025	7 800 000	**8 250 000**	440 717	8 690 717	**71 235**
3	Konvallveien 3 C 137 m² 1956 22,7 daa 3 sov	03.08.2025	7 900 000	**7 700 000**	167 044	7 867 044	**57 424**
4	Tangen terrasse 46 A 123 m² 1957 13,4 daa 3 sov	23.03.2026	6 500 000	**6 700 000**	433 627	7 133 627	**57 997**
5	Enerveien 1 C 123 m² 1957 13,4 daa 3 sov	13.04.2026	7 000 000	**6 700 000**	433 626	7 133 626	**57 997**
6	Enerveien 10 B 123 m² 1958 7 522 m² 3 sov	18.04.2026	6 700 000	**6 600 000**	435 521	7 035 521	**57 199**

Lekkert rekkehus sentralt på Nesoddtangen| 2 flotte bad (2022) | Solrike og gode uteplasser

20 minutter med ferge fra Aker Brygge finner du et lekkert oppusset rekkehus over tre plan, med sol fra morgen til kveld og med naboer som faktisk kjenner hverandre.

Her er det enkelt å komme til Oslo. Lekeplassen ligger rett ved, og alt det praktiske er innen gangavstand: buss, ferge, skoler og barnehager.

- Boligen ble omfattende oppgradert i 2022.
- 2 delikate flislagte bad (2022)
- Tre gode soverom
- Peisovn
- Ny kledning og etterisolering (2023) holder strømregningen nede.
- Utenfor venter solrike uteplasser på begge sider, morgensol foran og kveldssol på baksiden

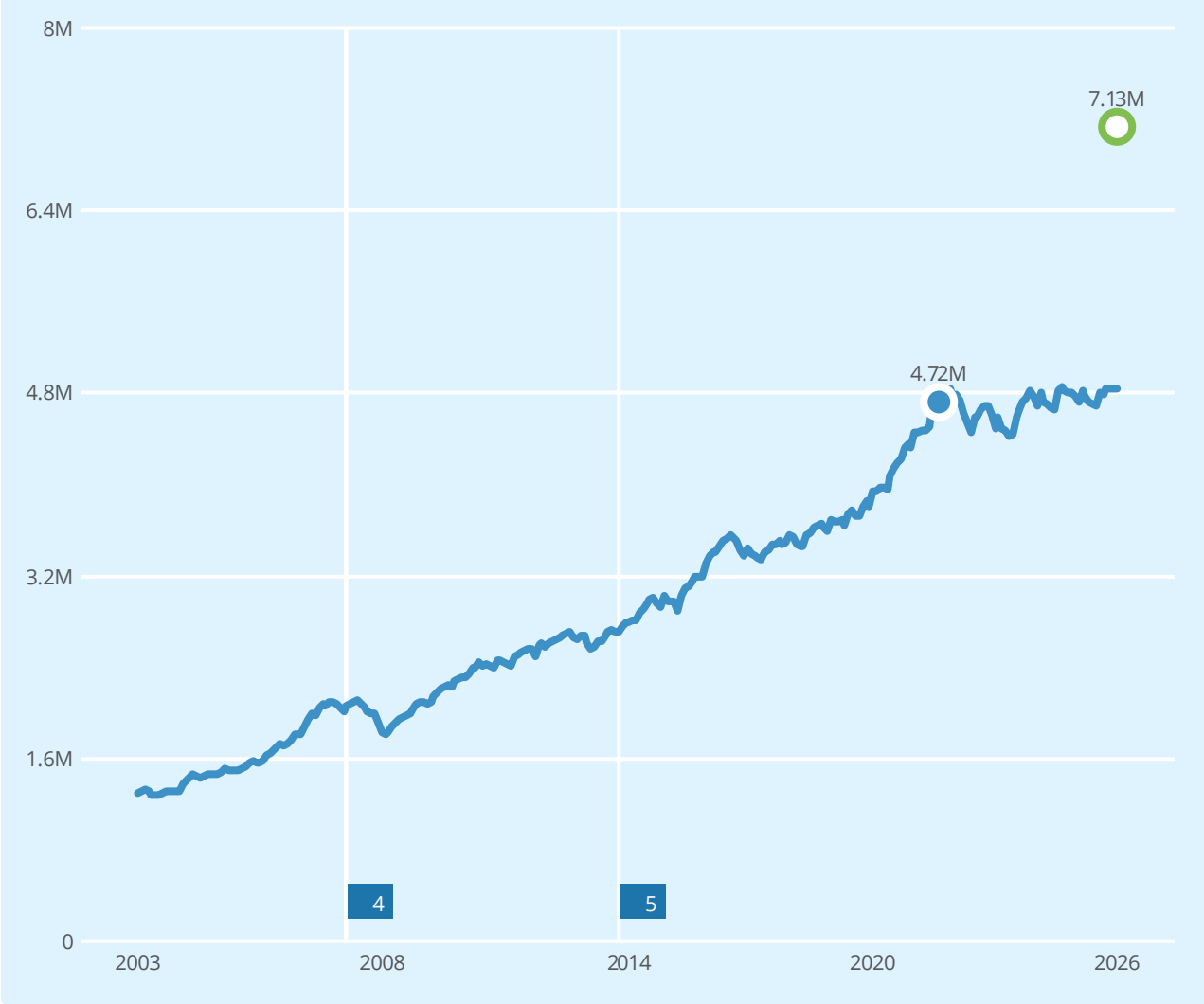
- Rett ved herlig lekeplass
- To bilplasser og elbil-lader
- Ingen dokumentavgift. Ingen forkjøpsrett.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2022		11.10.2022	-	7 275 000	-	7 275 000	6
01.01.2022	08.03.2022	12.04.2022	4 985 000	4 725 000	0	4 725 000	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i 1450 NESODDTANGEN nå

2
rekkehus til salgs

7.3M
7.1M
6 828 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Rekkehus solgt i 1450 NESODDTANGEN siste 9 mnd

11
rekkehus solgt

7.4M
7.2M
6 896 000 Prisantydning i snitt
6 728 000 Salgspris i snitt
6.6M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

61 466 Linneaveien 15 B Totalpris 7 130 000
60 335 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
57 069 NESODDEN kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260291
Addresse	Linneaveien 15 B		
Postnr.	1450	Sted	NESODDTANGEN
Selgers navn	Michael Vermes		
Selgers navn	Mailen Cecilie Losnedahl		

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?

08/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjennom felleskostnader i borettslag

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M V
M C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Fugen rundt sluket i dusjen falt bort et sted, dette ble fylt på igjen med Tec7. En liten sprekk i en flis.Begge deler i bad i 2.etg

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

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

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

Alt som er pliktig at faglærte gjør i en renovering av våtrom.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fliser og noen bademøbler ble gjort av tidligere eier i følge hans egenerklæring. (toalett og servantskap monterte Rørlegger Teknikk AS i følge deres ferdigattest)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumenter ligger i boligmappa.Arbeid gjort av: Rørlegger Teknikk ASProff Elektriker ASJørn Lagaard AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jørn Lagaard AS stod for dette arbeidet og bilder er i boligmappa.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

"Levering og montering av standard joti sluk" - ferdigattest Rørlegger Teknikk AS

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

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

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

Alt elektrisk gjort av Proff Elektriker AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på arbeidet ligger i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Levering og montering av rør i rør system med 16mm og 12mm pex i 25mm varerør (sanipex)Dette ble gjort under renovering i 2022 av Rørlegger Teknikk AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tak har blitt renset og defekte pipe og luftehatter byttet ut i 2023 av A. Hansen Gruppen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette ble gjort i regi av borettslaget og dokumentasjon på dette kan etterspørres av styret

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er helt sikkert høydeforskjell på gulv, uten at jeg har merket det selv i det daglige.

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

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

All kledning skiftet og tilleggsisolert med 100mm i 2023 av A. Hansen Gruppen

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malt/ beiset terasse på begge sider. (Vasket, grunnet, malt/ beiset) i 2025Bygget platting på berget i 2026. Denne er godkjent av styret slik den står i dag. Ønskes det å bygge videre på denne må det søkes om til styret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det faglærte arbeidet kan dokumenteres av styret da det ble gjort i regi av borettslag.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

(usikker på nøyaktig tid da dette ble gjort av tidligere eier, men 2022)Hele kjelleren pusset opp

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Komplett nytt elektrisk anlegg signert 2022-07-06 i samsvarserklæringen til Proff Elektriker AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring ligger i boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS utførte kontroll den 19.10.2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier utvidet terrasse i 2022 med godkjenning fra styret

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

☑ 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

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport i forbindelse ved forberedelse av boligsalg.

Er forholdet utbedret?

Forholdene omtalt i tilstandsrapporten er ikke utbedret etter rapportens dato.

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

Beskrivelse:

Pågående veiprosjekt i Vestveien hvor de bygger ut veien med fortau på begge sider mm.Har vært snakk om å bygge et større bygg på Granholt, men jeg vet ikke om det er vedtatt og har ikke mottatt noen informasjon rundt dette fra noe offisielt hold.

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Usikker på nøyaktig ansvarsfordeling, men jeg antar at eier har ansvar for vedlikehold av kjeller, veranda, terasse og lignende og at borettslaget tar seg av tak, drenering osv.. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette.

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det var spørsmål om utfordringer knyttet til etablering av elbil-lader. Det er i dag fungerende elbil-lader.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.06.2026

Signert av *Michael Vermes*

Signert av *Mailen Cecilie Losnedahl*

Initialer selger:
M V
M C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Tangen IV Borettslag	**Vår ref.:**	2304/25	**Fødselsdato eier:**	25.06.1993
Linneaveien 15 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	06.05.1993
1450 NESODDTANGEN	**Eiere:**	Mailen Cecilie Losnedahl, Michael Vermes		
Organisasjonsnr: 951 344 737	**Andelsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 808**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 808

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	431 601	Gjeld siste årsoppg.:	433 626
Klient ajourf. lån:	22 900 107,71	Klient gj. s. årsoppg.:	23 007 543

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366651083, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 26.05.2026: 22 900 108

Andel av saldo: 431 602

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.09.2052)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Henrik Otto Huslænd
Adresse:	Linneaveien 15 A
Postnr/-sted:	1450 NESODDTANGEN
Telefon:	Mob.: 95023757
E-post:	tangen4@hotmail.no
Webside:	https://tangen4.no/

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	433 626	Andre inntekter:	1 100
Annen formue:	37 712	Utgifter:	23 770		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1957		
Gårds/bruksnr:	2/1001, 2/987		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	19868.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587395

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		

Boligopplysninger:

Tangen IV Borettslag	**Vår ref.:**	2304/25	**Fødselsdato eier:**	25.06.1993
Linneaveien 15 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	06.05.1993
1450 NESODDTANGEN	**Eiere:**	Mailen Cecilie Losnedahl, Michael Vermes		

Organisasjonsnr: 951 344 737

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Frittstående borettslag

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

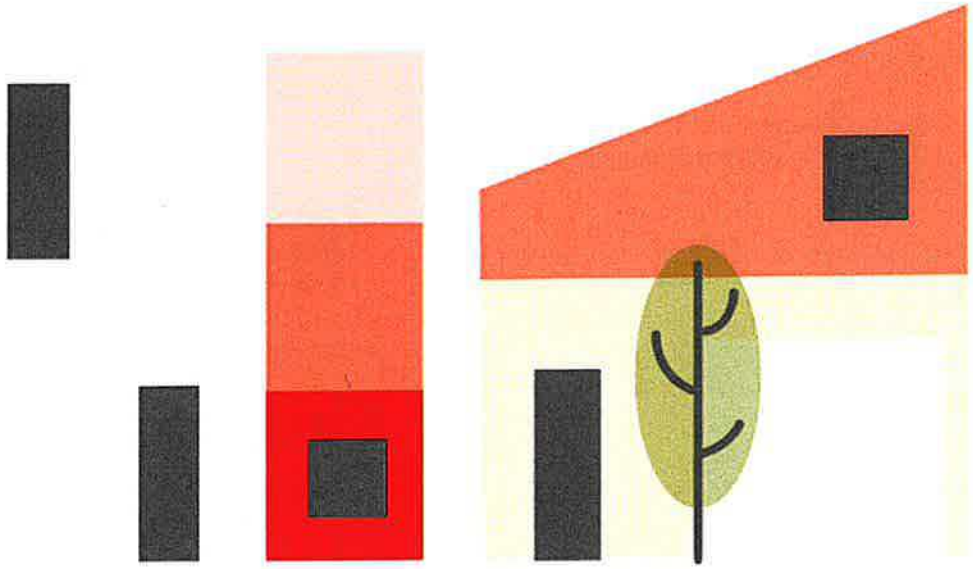
Garasje/parkering: 7 garasjer i borettslaget. Ved salg av leilighet med garasje følger garasjen leiligheten. For øvrig kan garasjen selges internt i borettslaget. For nærmere informasjon ta kontakt med styret.

Borettslaget har egen hjemmeside www.tangen4.no
Her finnes mye informasjon om borettslaget.
E-post til styret: tangen4@hotmail.no

Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

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

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



INNKALLING 2026

Tangen IV Borettslag

Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00

Tangenten

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tangen IV Borettslag

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Tangenten

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Tangen IV Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Etablering av avfallsskur ved Tangen Terrasse 46

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av avfallsskur ved Tangen Terrasse 46

Det etableres nå nytt og større avfallspunkt ved Tangen Terrasse 46 med ny søppelordning for 10 boenheter. Med økt avfallsmengde vil det være behov for en mer ryddig og varig løsning rundt avfallsbeholderne.

Uten skjerming er det risiko for at avfall og løst materiale blåser bort, samt at området fremstår rotete. Dette kan påvirke både bomiljø og estetikk negativt.

Det er snakk om ca. 18 meter vegg totalt rundt området (eventuelt noe mer dersom det bygges med en mindre åpning i midten). Dersom det ikke anses nødvendig med tak, bør det minimum etableres vegger som skjermer og holder avfallet samlet.

N.B: Prosjektet kan i betydelig grad realiseres med tilgjengelig, eksisterende materiell (veggpanel).

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bogdan Benta, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Jan Øystein Eriksen, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eli Bøttger Huslænd, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lars Villadsen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Håkon Pagander, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kristian Liljan, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Inger Lise Øirås, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Magnus Eide, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen foreslår Henrik Otto Huslænd for 1 år

Forslag til vedtak: Henrik Otto Huslænd for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jan Øystein Eriksen er på valg - gjenvalg
Eli Bøttger Hunslænd er på valg - tar ikke gjenvalg

Forslag til vedtak: Jan Øystein Eriksen for 2 år
Aksel Johnsen for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene ble valgt for to år i fjor og er ikke på valg i år

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har i siste periode bestått av Heidi Hansen og Hege Hovland Villadsen

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 741 319**	**2 794 764**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	555 659	-712 891
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-376 203	-340 554
B. Årets endring disponible midler	**179 456**	**-1 053 445**
C. Disponible midler	**1 920 775**	**1 741 319**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 034 060	1 866 479
Kortsiktig gjeld	-113 285	-125 159
C. Disponible midler	**1 920 775**	**1 741 319**

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

Resultatregnskap 2025 Tangen IV Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 372 336	3 792 604	4 357 850	4 373 850
Sum leieinntekt		**4 372 336**	**3 792 604**	**4 357 850**	**4 373 850**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	13 175	13 686	25 026	15 000
Sum annen inntekt		**13 175**	**13 686**	**25 026**	**15 000**
Sum inntekt		**4 385 511**	**3 806 290**	**4 382 876**	**4 388 850**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	25 380	19 740	22 560
Styrehonorar	3	140 000	180 000	140 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		29 055	28 309	34 000	36 000
Kostnad eiendom/lokale	5	229 955	145 800	125 000	225 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 268 095	1 843 068	1 824 000	1 200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	511	915	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 125	9 896	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	173 996	302 709	255 000	188 500
Revisjonshonorar		7 404	6 728	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		114 510	110 212	114 000	120 000
Andre honorar	9	7 063	96 850	0	5 000
TV/bredbånd		329 204	326 709	335 000	425 000
Kontingent og gaver		0	1 050	2 000	1 000
Forsikring		302 349	214 284	302 000	354 000
Andre kostnader	10	4 046	4 617	10 500	4 000
Sum kostnad		**2 627 052**	**3 296 524**	**3 169 240**	**2 750 060**
Driftsresultat		**1 758 459**	**509 766**	**1 213 636**	**1 638 790**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		58 335	107 368	50 000	25 000
Rentekostnad		1 261 135	1 330 025	1 314 000	1 143 000
Netto finansposter		**1 202 800**	**1 222 657**	**1 264 000**	**1 118 000**
Årsresultat		**555 659**	**-712 891**	**-50 364**	**520 790**
Overført til/fra annen egenkapital		555 659	-712 891	0	0
SUM OVERFØRINGER		**555 659**	**-712 891**	**0**	**0**

Balanse 2025 Tangen IV Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	188 707	188 707
Bygninger	4	5 201 356	5 201 356
Garasjer	4	269 427	269 427
Andre driftsmidler	4	654 968	654 968
Sum anleggsmidler		**6 314 458**	**6 314 458**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		20 023	11 742
Fordringer skader		0	17 292
Andre kortsiktige fordringer		164 116	156 808
Forskuddsbetalte kostnader		485 739	415 133
Innestående konsernkonto og bank		1 364 182	1 265 503
Sum omløpsmidler		**2 034 060**	**1 866 479**
SUM EIENDELER		**8 348 519**	**8 180 937**

Balanse 2025 Tangen IV Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		**5 400**	**5 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 425 309	-15 980 968
Sum opptjent egenkapital		**-15 425 309**	**-15 980 968**
Sum egenkapital	**11**	**-15 419 909**	**-15 975 568**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	23 007 543	23 383 746
Borettsinnskudd		358 600	358 600
Garasje innskudd		289 000	289 000
Sum langsiktig gjeld		**23 655 143**	**24 031 346**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 616	6 808
Leverandørgjeld		90 852	109 252
Påløpne renter		6 303	7 220
Annen kortsiktig gjeld		2 513	1 880
Sum kortsiktig gjeld		**113 285**	**125 159**
Sum gjeld		**23 768 428**	**24 156 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 348 519**	**8 180 937**
Pantstillelser	13	23 655 143	24 031 346

Sted:_____ Dato:_____

Bogdan Benta Styreleder	Eli Bøttger Huslænd Styremedlem	Kristian Liljan Styremedlem
Håkon Pagander Styremedlem	Jan Øystein Eriksen Styremedlem	Lars Villadsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 334 592	3 763 424
3609 Leie garasje	21 000	21 000
3617 Leie tilbygg	2 532	2 532
3618 Strøm for elbillading	14 212	5 648
Sum	**4 372 336**	**3 792 604**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	13 175	13 686
Sum	**13 175**	**13 686**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	140 000	180 000
Sum	**159 740**	**205 380**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Vaskeri	Garasjer	Påkostninger	Radonanlegg	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 984 606	54 968	269 427	600 000	133 625	83 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 984 606	54 968	269 427	600 000	133 625	83 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 984 606	54 968	269 427	600 000	133 625	83 125
Anskaffelsesår :	1956	1956	1996	1996	2017	2017
Antatt levetid i år :						

	Klimaskall	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 000 000	198 461
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 000 000	198 461
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	9 754
Bokført verdi pr.31.12:	3 000 000	188 707
Anskaffelsesår :	2023	1956
Antatt levetid i år :		

Beløpet på kr 9 754,- oppført i noten som nedkriving er kostprisen på solgt tomt.

Borettslaget består av 54 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 2, b.nr 987 og 1001 i Nesodden kommune. Eiertomt på 19 868,30 kvm
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587395

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	136 263	30 715
6391 Snømåking/strøing/feiing	34 688	38 750
6392 Containerleie/tømming	58 005	76 335
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 000	0
Sum	**229 955**	**145 800**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	511	915
Sum	**511**	**915**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 228
6525 IT utstyr	0	399
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 661
6552 Driftsmateriell	1 125	1 608
Sum	**1 125**	**9 896**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	42 090	172 518
6602 Vedlikehold VVS	23 324	91 403
6603 Vedlikehold elektro	77 042	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 075	12 898
6616 Vedlikehold vaskeri	2 465	5 890
6630 Egenandel forsikring	22 000	20 000
Sum	**173 996**	**302 709**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 063	0
6730 Teknisk honorar	0	79 625
6799 Andre konsulenttj.	0	17 225
Sum	**7 063**	**96 850**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 422	2 091
7770 Betalingskostnader	210	112
7773 Omkostninger innkreving	2 415	2 414
Sum	**4 046**	**4 617**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 400	0	5 400
Sum innskutt egenkapital	**5 400**	**0**	**5 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 980 968	555 659	-15 425 309
Sum opptjent egenkapital	**-15 980 968**	**555 659**	**-15 425 309**
Sum egenkapital	**-15 975 568**	**555 659**	**-15 419 909**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Tak og fasade rehabilitering
Lånenummer:	**16366651083**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.00 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	24 000 000
Lånesaldo 01.01:	23 383 746
Avdrag i perioden:	376 203
Lånesaldo 31.12:	**23 007 543**
Saldo 5 år frem i tid:	20 671 743

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366651083	38	433 627	16 477 826
	16	408 108	6 529 728

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	23 296 543
Innskuddskapital	358 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**23 655 143**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**5 659 490**

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Annen innskuddskapital (bokført langsiktig gjeld) kr 289 000,- er ikke sikret med pant. Annen innskuddskapital er Garasjeinnskudd.

Resultat og balanse med noter for Tangen IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen IV Borettslag

Styreleder	Bogdan Benta (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Eli Bøttger Huslænd (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Jan Øystein Eriksen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Kristian Liljan (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Lars Villadsen (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Håkon Pagander (sign.)	14.03.2026

Årsmelding 2025 - Tangen IV Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bogdan Benta
Styremedlem, Jan Øystein Eriksen
Styremedlem, Eli Bøttger Huslænd
Styremedlem, Lars Villadsen
Styremedlem, Håkon Pagander
Styremedlem, Kristian Liljan
Varamedlem, Inger Lise Øirås
Varamedlem, Magnus Eide

Styret i Tangen IV Borettslag består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Tangen IV Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen IV Borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 951344737

Tangen IV Borettslag består av 54 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen IV Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587395. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styrets arbeid

Styret har siden siste ordinære generalforsamling (31.03.205) hatt 10 ordinære styremøter. Alle møtene har foregått digitalt. Styret har bestått av 6 personer som har bidratt positivt med styrearbeid. I tillegg til møtene har en del kommunikasjon foregått på mail. Det er ikke benyttet varamedlemmer i perioden.

Eierskifte
Ida Carlsen / Scott Kircher – Tangen Tesasse 42H
Aksel Johnsen/ Nora Roel Løken Enerveien 4

Vi ønsker alle velkommen til vårt borettslag.

Økonomi

I november 2025 flyttet styret 200.000 NOK fra driftskontoen til sparekontoen. Per dags dato (16.03.2026) har Tangen IV, 1.093.238 NOK på sparekonto, og en prognose for de neste 30 dagene viser 429.278 NOK på driftskontoen.

NB: Desember er en utfordrende måned, ettersom flere store fakturaer forfaller mot slutten av året.

Skadedyr / Rentokil-avtale
Rentokil har gjennomført de ordinære rutinekontrollene (4 ganger per år). I tillegg har det vært to–tre tilfeller av rotter innendørs, hvor Rentokil har utført nødvendige tiltak. Borettslaget har også engasjert Rentokil for å sikre kummer mot rotter. Arbeidet med sikring av kummene er foreløpig ikke fullført – kun 1 av 6 kummer er sikret så langt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter fra 06.03.2025 til 03.03.2026 utgjør ca 1.252.838 NOK. Vannforbruket har økt med ca. 170 m³. Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av vannforbruket for å avdekke eventuelle vannlekkasjer.

Måking / Strøing
Borettslaget har måkeavtale med Nesodden Torghandel og er fornøyd med arbeidet som utføres. Strøkassene ble fylt opp én gang høsten 2025.

Høsten 2025 ble Tangen IV informert av Nesodden kommune om at de ikke lenger kommer til å brøyte Enerveien. Ansvar for brøyting av Enerveien ligger dermed hos Tangen IV.

Vaskeri
Anbefales montering av varmepumpe.

Avtale med Wilson
I høst 2024 styret signerte en 3 års kontrakt med Wilson AS, dette betyr at styret plikter seg å bruke Wilson sine ... på følgende: rørlegger, elektriker, murer, malere, snekker, på alle oppdrag inntil 500 000 nok.

Avløpsrehabilitering
Strømperenovering av avløpsrørene er på nytt satt på vent. For å kunne gjennomføre rehabiliteringen må borettslaget ta opp et tilleggslån, noe som vil medføre en økning i husleien.

Styret har per i dag fullmakt til å ta opp inntil 2 millioner kroner i ekstra lån. Prosjektet vil derfor først kunne igangsettes når den økonomiske situasjonen tillater det. Beboerne har ikke rapportert problemer med avløpsrørene, og styret vurderer derfor at prosjektet kan utsettes foreløpig. Styret har vært i kontakt med to naboborettslag, men ingen av disse har vist interesse for å gjennomføre en felles oppgradering av avløpsrørene.

Containere
Som vanlig ble det satt ut containere til hageavfall.

Vedlikeholdstiltak
Det er lagt to nye (rehabilitert) dekker foran kjellerinngangene i Enerveien 10 og Tangen Terrasse 42.

Styret er i prosess med å montere fire pipebuer i Enerveien 10 og Linneaveien 15, samt å montere snøfangere på Tangen Terrasse 46 og Enerveien 8.

Styret har også planlagt å montere en ny feieluke i Enerveien 8.

Bredbånd / TV
Styret har inngått en fast 5-årsavtale med Telia. Som en del av avtalen vil Telia oppgradere det eksisterende anlegget til fiber for å sikre bedre kapasitet og stabilitet i tjenestene. Beboerne er informert om avtalen og den kommende oppgraderingen via e-

post.

Forsikring
For å redusere kostnader har styret besluttet å kun forsikre følgende eiendommer:

13 rekker / 54 leiligheter, inkludert tilbygg
1 rekkegarasje med 7 plasser (Bygningsnr.: 16433462)
Vaskeri (Bygningsnr.: 149402187)
Dette innebærer at enkelte garasjer og boder ikke lenger omfattes av forsikringsavtalen (Avtalenr.: SP587395.14.1).

Fylkesvei 157
Arbeidet følger foreløpig planen, og styret opplever at kommunikasjonen mellom Tangen IV og Akershus fylke fungerer svært godt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Tangen IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tangen IV Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in
Oslo, Alesund, Bergen, Drammen, Elverum, Fantar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 19:07:12 UTC

QES

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdi 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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se https://eutl.penneo.com.

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 annen valideringsverktøy for digitale signaturer.



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen IV Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Tangenten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marte Østnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marte Østnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bogdan Benta

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 16

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etablering av avfallsskur ved Tangen Terrasse 46

Det etableres nå nytt og større avfallspunkt ved Tangen Terrasse 46 med ny søppelordning for 10 boenheter. Med økt avfallsmengde vil det være behov for en mer ryddig og varig løsning rundt avfallsbeholderne.

Uten skjerming er det risiko for at avfall og løst materiale blåser bort, samt at området fremstår rotete. Dette kan påvirke både bomiljø og estetikk negativt.

Det er snakk om ca. 18 meter vegg totalt rundt området (eventuelt noe mer dersom det bygges med en mindre åpning i midten). Dersom det ikke anses nødvendig med tak, bør det minimum etableres vegger som skjermer og holder avfallet samlet.

N.B: Prosjektet kan i betydelig grad realiseres med tilgjengelig, eksisterende materiell (veggpanel).

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Otto Huslænd for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jan Øystein Eriksen for 2 år

Valgt ble: Aksel Johnsen for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene ble valgt for to år i fjor og er ikke på valg i år

Vedtak:
Tatt til orientering

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Hansen og Hege Hovland Villadsen for 1 år.

Protokoll for Tangen IV Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marte Østnes (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Bogdan Benta (sign.)	27.03.2026



INNKALLING 2025

Tangen IV Borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 18:00
Læringsrom R1 og R2

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tangen IV Borettslag

Tid og sted: Mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Læringsrom R1 og R2

Det er ikke servicevert i bygget, men hendvend deg gjerne i kafeen eller biblioteket dersom dere trenger bistand. Tilsynsvakt i kommunen kan også kontaktes på telefon 910 09 837.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Revisjonsberetningen ettersendes straks den foreligger.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 140.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bogdan Benta
Styremedlem, Jan Øystein Eriksen
Styremedlem, Eli Bøttger Huslænd
Styremedlem, Per Hermann Krøger
Styremedlem, Kristian Vetter Myrstad
Styremedlem, Paul Scott
Varamedlem, Inger Lise Øirås
Varamedlem, Kristian Liljan

5.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Bogdan Benta for 1 år, Linneaveien 15C

5.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Håkon Pagander for 2 år, Enerveien 10 D
Lars Villadsen for 2 år, Enerveien 5B
Kristian Liljan for 2 år, Enerveien 1 C

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Inger Lise Øirås for 2 år, Tangen Terrasse 46C

Magnus Eide for 2 år, Enerveien 1 A

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Hege Villadsen, Enerveien 5 B og Heidi Hansen, Enerveien 5 D. Begge for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 794 764**	**2 021 613**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-712 891	-19 960 903
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-2 990 246
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-340 554	23 724 300
B. Årets endring disponible midler	**-1 053 445**	**773 151**
C. Disponible midler	**1 741 319**	**2 794 764**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 866 479	6 632 859
Kortsiktig gjeld	-125 159	-3 838 095
C. Disponible midler	**1 741 319**	**2 794 764**

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

Resultatregnskap 2024 Tangen IV Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 792 604	3 803 033	3 792 500	4 357 850
Sum leieinntekt		**3 792 604**	**3 803 033**	**3 792 500**	**4 357 850**
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	140 246	0	0
Diverse inntekt	3	13 686	19 374	30 000	25 026
Sum annen inntekt		**13 686**	**159 620**	**30 000**	**25 026**
Sum inntekt		**3 806 290**	**3 962 653**	**3 822 500**	**4 382 876**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	25 380	25 380	19 740	19 740
Styrehonorar	4	180 000	180 000	140 000	140 000
Driftskostnad					
Energikostnad		28 309	35 008	39 000	34 000
Kostnad eiendom/lokale	6	145 800	142 082	128 000	125 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 843 068	-353 381	1 000 000	1 824 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	915	1 437	1 700	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	9 896	586	0	0
Reparasjon og vedlikehold	9	302 709	22 830 197	160 000	255 000
Revisjonshonorar		6 728	6 425	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		110 212	104 565	110 000	114 000
Andre honorar	10	96 850	6 875	15 000	0
Kontorkostnad		0	947	0	0
TV/bredbånd		326 709	311 474	329 000	335 000
Kontingent og gaver		1 050	1 609	2 000	2 000
Forsikring		214 284	190 476	214 000	302 000
Andre kostnader	11	4 617	17 415	20 200	10 500
Sum kostnad		**3 296 524**	**23 501 097**	**2 185 640**	**3 169 240**
Driftsresultat		**509 766**	**-19 538 444**	**1 636 860**	**1 213 636**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 368	431 968	50 000	50 000
Rentekostnad		1 330 025	854 426	1 274 000	1 314 000
Netto finansposter		**1 222 657**	**422 459**	**1 224 000**	**1 264 000**
Årsresultat		**-712 891**	**-19 960 903**	**412 860**	**-50 364**
Overført til/fra annen egenkapital		-712 891	-19 960 903	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-712 891**	**-19 960 903**	**0**	**0**

Balanse 2024 Tangen IV Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	188 707	188 707
Bygninger	5	5 201 356	5 201 356
Garasjer	5	269 427	269 427
Andre driftsmidler	5	654 968	654 968
Sum anleggsmidler		**6 314 458**	**6 314 458**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 742	6 170
Fordringer skader		17 292	0
Andre kortsiktige fordringer		156 808	150 662
Forskuddsbetalte kostnader		415 133	379 438
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 265 503	6 096 588
Sum omløpsmidler		**1 866 479**	**6 632 859**
SUM EIENDELER		**8 180 937**	**12 947 317**

Balanse 2024 Tangen IV Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		**5 400**	**5 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 980 968	-15 268 077
Sum opptjent egenkapital		**-15 980 968**	**-15 268 077**
Sum egenkapital	**12**	**-15 975 568**	**-15 262 677**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	23 383 746	23 724 300
Borettsinnskudd		358 600	358 600
Garasje innskudd		289 000	289 000
Sum langsiktig gjeld		**24 031 346**	**24 371 900**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 808	29 600
Leverandørgjeld		109 252	1 675 675
Påløpne renter		7 220	10 530
Annen kortsiktig gjeld		1 880	2 122 290
Sum kortsiktig gjeld		**125 159**	**3 838 095**
Sum gjeld		**24 156 505**	**28 209 995**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 180 937**	**12 947 317**
Pantstillelser	14	24 031 346	24 371 900

Sted:_____ Dato:_____

Bogdan Benta Styreleder	Eli Bøttger Huslænd Styremedlem	Paul Scott Styremedlem
Kristian Vetter Myrstad Styremedlem	Jan Øystein Eriksen Styremedlem	Per Hermann Krøger Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 763 424	3 769 344
3609 Leie garasje	21 000	21 000
3617 Leie tilbygg	2 532	2 532
3618 Strøm for elbillading	5 648	10 157
Sum	**3 792 604**	**3 803 033**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2024	2023
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	0	140 246
Sum	**0**	**140 246**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	13 686	19 374
Sum	**13 686**	**19 374**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	180 000
Sum	**205 380**	**205 380**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Vaskeri	Garasjer	Påkostninger	Radonanlegg	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 984 606	54 968	269 427	600 000	133 625	83 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 984 606	54 968	269 427	600 000	133 625	83 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 984 606	54 968	269 427	600 000	133 625	83 125
Anskaffelsesår :	1956	1956	1996	1996	2017	2017
Antatt levetid i år :						

	Klimaskall	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 000 000	198 461
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 000 000	198 461
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	9 754
Bokført verdi pr.31.12:	3 000 000	188 707
Anskaffelsesår :	2023	1956
Antatt levetid i år :		

Beløpet på kr 9 754,- oppført i noten som nedkriving er kostprisen på solgt tomt.

Borettslaget består av 54 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 2, b.nr 987 og 1001 i Nesodden kommune. Eiertomt på 19 868,30 kvm
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587395

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	30 715	40 608
6391 Snømåking/strøing/feiing	38 750	31 500
6392 Containerleie/tømming	76 335	69 974
Sum	**145 800**	**142 082**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	915	1 437
Sum	**915**	**1 437**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 228	586
6525 IT utstyr	399	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 661	0
6552 Driftsmateriell	1 608	0
Sum	**9 896**	**586**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	172 518	0
6602 Vedlikehold VVS	91 403	372 525
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	12 898	0
6616 Vedlikehold vaskeri	5 890	6 398
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	884
6648 Vedlikehold dører og porter	0	5 194
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	22 425 196
Sum	**302 709**	**22 830 197**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	6 875
6730 Teknisk honorar	79 625	0
6799 Andre konsulenttj.	17 225	0
Sum	**96 850**	**6 875**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	5 506
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 091	978
7770 Betalingskostnader	112	166
7773 Omkostninger innkreving	2 414	8 569
7790 Andre kostnader	0	2 195
Sum	**4 617**	**17 415**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 400	0	5 400
Sum innskutt egenkapital	**5 400**	**0**	**5 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 268 077	-712 891	-15 980 968
Sum opptjent egenkapital	**-15 268 077**	**-712 891**	**-15 980 968**
Sum egenkapital	**-15 262 677**	**-712 891**	**-15 975 568**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Tak og fasade rehabilitering
Lånenummer:	**16366651083**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	24 000 000
Lånesaldo 01.01:	23 724 300
Avdrag i perioden:	340 554
Lånesaldo 31.12:	**23 383 746**
Saldo 5 år frem i tid:	21 361 323

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366651083	38	440 717	16 747 246
	16	414 781	6 636 496

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	23 672 746
Innskuddskapital	358 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**24 031 346**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**5 659 490**

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Annen innskuddskapital (bokført langsiktig gjeld) kr 289 000,- er ikke sikret med pant. Annen innskuddskapital er Garasjeinnskudd.

Resultat og balanse med noter for Tangen IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen IV Borettslag

Styreleder	Bogdan Benta (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Paul Scott (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Eli Bøttger Huslænd (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Kristian Vetter Myrstad (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Per Hermann Krøger (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Jan Øystein Eriksen (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Tangen IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VIIS9-66QUQ-WUOOG-82I5T-QQ0OT-RX9MC

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VIIS9-66QUQ-WUOOG-82I5T-QQ0OT-RX9MC

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-24 11:24:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VIIS9-66QUQ-WUOOG-82I5T-QQ0OT-RX9MC

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Tangen IV Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bogdan Benta
Styremedlem, Jan Øystein Eriksen
Styremedlem, Eli Bøttger Huslænd
Styremedlem, Per Hermann Krøger
Styremedlem, Kristian Vetter Myrstad
Styremedlem, Paul Scott
Varamedlem, Inger Lise Øirås
Varamedlem, Kristian Liljan

Styret i Tangen IV Borettslag består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Tangen IV Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen IV Borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 951344737

Tangen IV Borettslag består av 54 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen IV Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587395. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Tangen IV Borettslag har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har siden siste ordinære generalforsamling (12/4-24) hatt 9 ordinære sytemoter. Alle motene har foregått digitalt. Styret har bestått av 6 personer som alle har bidratt positivt med styrearbeid. I tillegg til motene har e del kommunikasjon foregått på mail. Det er ikke benyttet varamedlemmer i perioden.

Eierskifte
Tangen Terasse 46B - Camilla Maria Jensen Velvin
Vestveien 3B - Annabeth Kolstø
Enerveien 1B - Marianne Derlick og Julie Elisabeth Derlick

Vi ønsker alle velkommen til vårt borettslag.

Skadedyr/Rentokil-avtale
Vanlige rutinekontroller (4 g. pr år) er gjennomført av Rentokil. I tillegg har det vært to-tre tilfeller av rotter innendørs hvor det er utført tiltak. Borettslaget har også engasjert Rentokil for å sikre kummer for rotter. Arbeidet med sikring av kummer er ikke 100% ferdig kun 1 av 6 kummer er sikret.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: fra 1.04.2024 - 1.04.2025 er på 1 350 200 Nok. Det ble oppdaget en vannlekkasje i Tangen Terrasse 46 i slutten av januar ca. 0,9 liter/minutt, lekkasjen er forbedret av Wilson.

Måking/Strøing
Borettslaget har måkeavtale med Nesodden Torghandel og er delvis fornøyd med jobben som utføres. Strøkassene ble fylt opp 1 gang i høst 2024 og en gang i vinter 2025.

Vaskeri
En vaskemaskin har blitt reparert.

Avtale med Wilson
I høst 2024 styret signerte en 3 års kontrakt med Wilson AS, dette betyr at styre plikter seg å bruke Wilson sine … på følgende: rørlegger, elektriker, murer, malere, snekker, på alle oppdrag inntil 500 000Nok. Styret/borettslaget er veldig fornøyd med jobben.

Fasaderehabiliteringsprojektet
Fasaderehabiliteringsprojektet som ble gjennomført av AHansen vi er ferdig med.

Avløp rehabilitering
Strømperenovering avløp, på grunn av økning av husleia med 15%, valgte styret å sette dette prosjektet på vent. For å kunne starte prosjektet må vi må ta ekstra lån, styret kan ta opptil 2 millioner i ekstra lån.

Containere
Som vanlig ble det satt ut hage – og restavfall containere, for å redusere kostnadene styre vurder for å sette ut kun hageavfall containere fra og med vår 2025.

Fylkesvei 157
Entreprenøren startet å grave i uke 12, de har ikke sendt oss fremdriftsplanen, eller noe nabovarsel.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

HUSORDENSREGLER FOR TANGEN IV BORETTSLAG

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter.

Vær oppmerksom på at den skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Borettshaverne plikter å holde sine haveanlegg i orden, og i fellesskap ved dugnad å holde veier, fellesbeplantninger o.l. i slik stand at anlegget ikke skjemmes. Fotballsparking innen borettslagenes eiendommer er ikke tillatt.

Banking, risting eller lufting av sengeklær ved siden av opphengt vasketøy er ikke tillatt.

Det er bare lov å holde dyr i leiligheten etter godkjenning fra borettslagets styre og de øvrige borettshaverne i samme hus.

La ikke barn være alene på loft og i kjellere og bruk ikke bart lys på disse steder. Det er ikke tillatt å gjøre opp ild på borettslagenes eiendommer.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00. La ikke barn leke og støye i trappeoppganger. Felles utgangsdører skal holdes lukket om dagen og låst etter kl 22.00.

SØPPEL OG RENHOLD

Papir og annet brennbart avfall skal mest mulig puttes i ovnen og brennes. Snørydding må foretas etter tur av hver enkelt borettshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus vedkommende bor i.

PARKERING LANGS VEIER I BORETTSLAGET

Biler uten skilt, henger, båter, campingvogn, mm kan ikke stå parkert langs veiene i Tangen IV borettslag utover 14 dager uten å søke styret om tillatelse.

Vedtekter for

Tangen IV Borettslag
Org nr 951344737

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.01.1956,
sist endret den 18.04.1983, 24.04.1991,09.05.2006, 15.05.2012
28.04.2016, 31.05.2021 og 29.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tangen IV borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Nesodden kommune og har forretningskontor i Nesodden kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

3-2 Garasjer
(1) Ved salg av leilighet med garasje følger garasjen leiligheten. For øvrig kan garasjen selges internt i borettslaget.

(2) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av garasjen til andre.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand, foreta utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, utskifting av ytterdører til boligen, verandadører/terrassedør og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sluk, hovedstoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ innholdet i sikringsskapet, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Utbedring av adkomstveier fra offentligvei og frem til egen bolig er den enkelte andelseiers ansvar.

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

(3) Styret kan godkjenne små boder og terrasser, varmepumper og mindre endringer på fasader, herunder utskiftning av dører og vinduer der åpningens størrelse blir endret. Alle slike oppføringer/ endringer skal søkes styret.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder eller nestleder representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. (Se www.borettslov.dep.no)

LEIEKONTRAKT GARASJE

MELLOM

TANGEN IV BORETTSLAG

og

xxxxxxxxxxxxxxxxxx
(nedenfor kalt andelseieren)

1. Leieforholdet

1.1 Borettslaget leier herved bort til andelseieren garasje nr x i xxxxxxxxx.

1.2. Leieobjektet skal bare brukes som oppstillingsplass for motorkjøretøyer og lignende.

1.3. Andelseier skal være borettshaver i Tangen IV Borettslag.

2. Leieforholdets varighet

2.1 Borettslaget kan si opp leiekontrakten dersom andelseieren gjør seg skyldig i vesentlig mislighold.
2.2 Andelseier kan fritt overdra andelen til en annen borettshaver i Tangen IV. Andelseieren er fullt ut ansvarlig for sin andel, inklusive leie, inntil andelen er overdratt til annen borettshaver.
2.3 Leieretten faller bort når andelseieren opphør å være borettshaver i Tangen IV Borettslag. Leierett og innskudd skal fortrinnsvis overdras direkte til ny borettshaver. Dersom ny borettshaver ikke ønsker å overta leieretten vil omsetning han/hun imidlertid være ansvarlig for andelen inntil omsetning etter pkt. 2.4. har skjedd.

3. Leiesummen

3.1 Den månedlige leiesum betales forskuddsvis innen den 20. i hver måned til Tangen IV borettslag.Leien inkluderer renter/avdrag på fellesgjeld, strøm, forsikring og vedlikehold. Månedlig leiebeløp er pt. kr 100.
3.2 Leien betales som en del av den månedlige husleie.
3.3 Borettslaget kan endre leiesummen i punkt 3.1 med en måneds skriftlig varsel.
3.4 Ved manglende betaling av leie, følges samme regler som for manglende betaling av husleie.

4. Framleie

4.1 Framleie er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige samtykke.
4.2 Framleie skal skje til borettshavere i Tangen IV. Dersom det ikke er borettshavere som er villige til å betale vanlig markedsleie kan garasjen leies til andre.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseieren plikter selv å holde plassen foran garasjen ryddet og i ordentlig stand. Heri er også inkludert evt. snømåking.
5.2 Andelseieren plikter å delta i de dugnader borettslaget gjennomfører.
5.3 Andelseieren skal behandle garasjen og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Han skal rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som han selv er skyld i eller som skyldes hans husstand, framleietakere eller andre han har gitt tilgang til garasjen.

6. Forskjellige bestemmelser

6.1 Garasjen må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget brukes på annen måte en fastsatt i denne kontrakt.
6.2 Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer på eller i garasjen.
6.3 Borettslaget har når som helst rett til å foreta reparasjoner og opp-pussing som finnes påkrevet. Andelseieren må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til garasjen. Borettslaget har også rett til å få adgang til garasjen ved takster av eiendommen og ved styrets inspeksjon av lagets eiendommer.

Andelseieren og borettslaget er kjent med og vedtar alle punkter i denne kontrakt som er skrevet i to eksemplarer. Andelseieren og borettslaget har hvert sitt eksemplar.

Nesodden, den xxxxxxxxxx

……..	……..
For Tangen IV Borettslag	Andelseier

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/1001, Linneaveien 15B, 1450 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	11.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

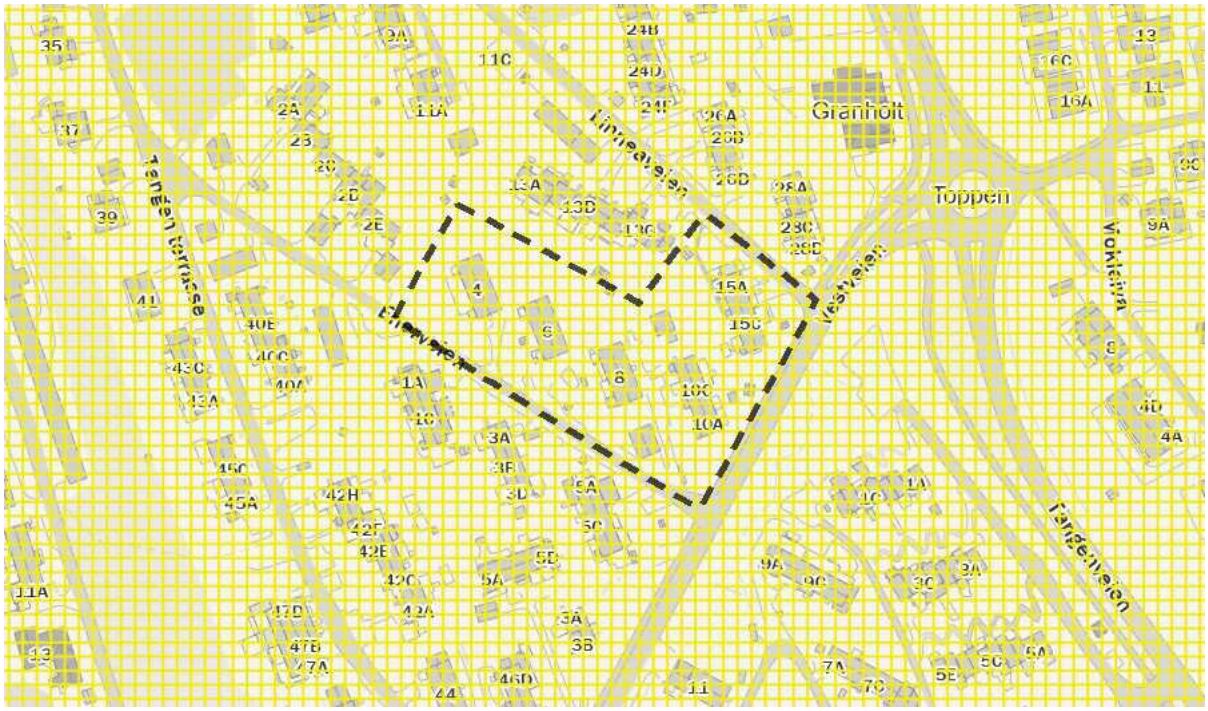
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.92 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.29 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kvikkleire	18.05.2026	Ikke funnet	0.31 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	7 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.4 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:	18.05.2026			
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

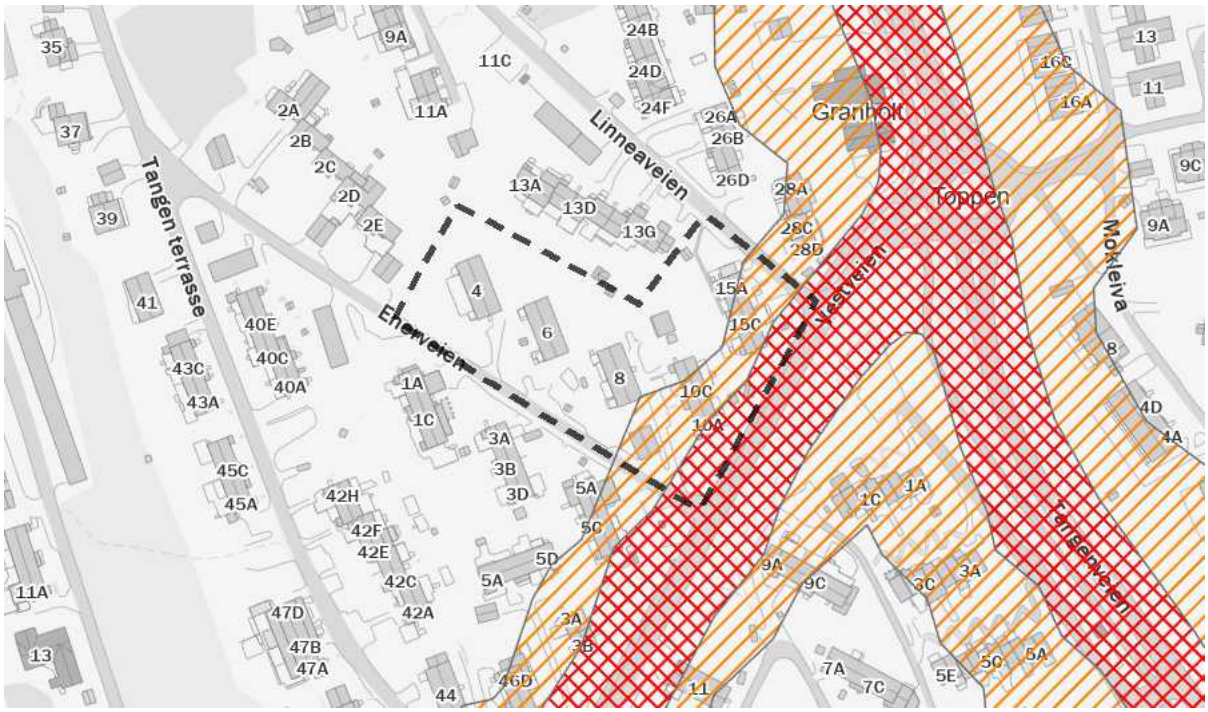
Beskrivelse

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:	11.05.2026		
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

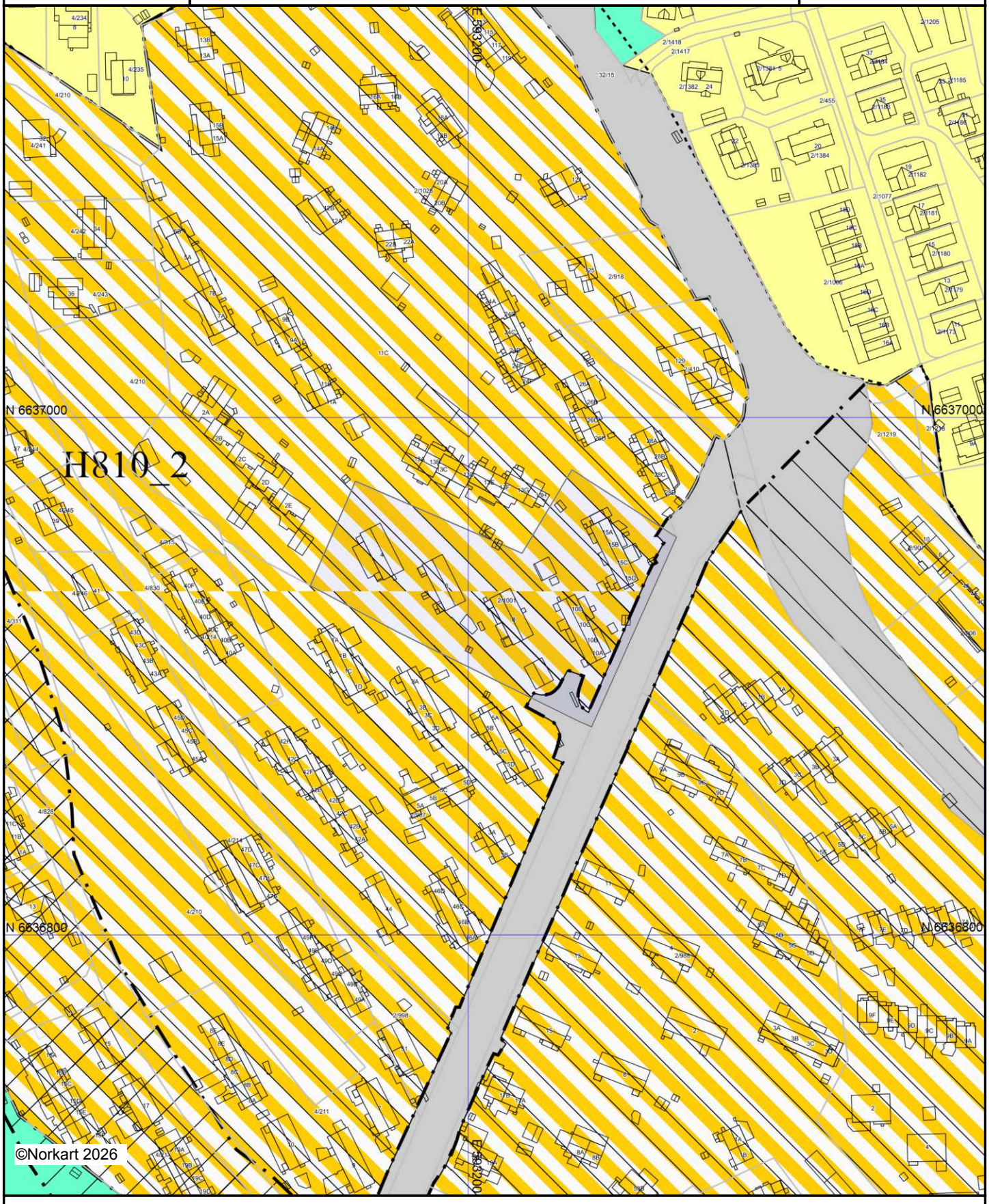
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1001
Adresse: Linneaveien 15B
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

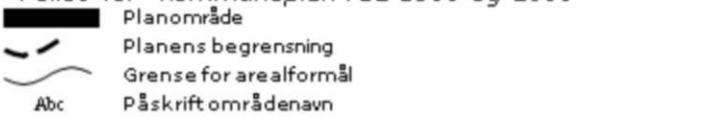
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

ambita

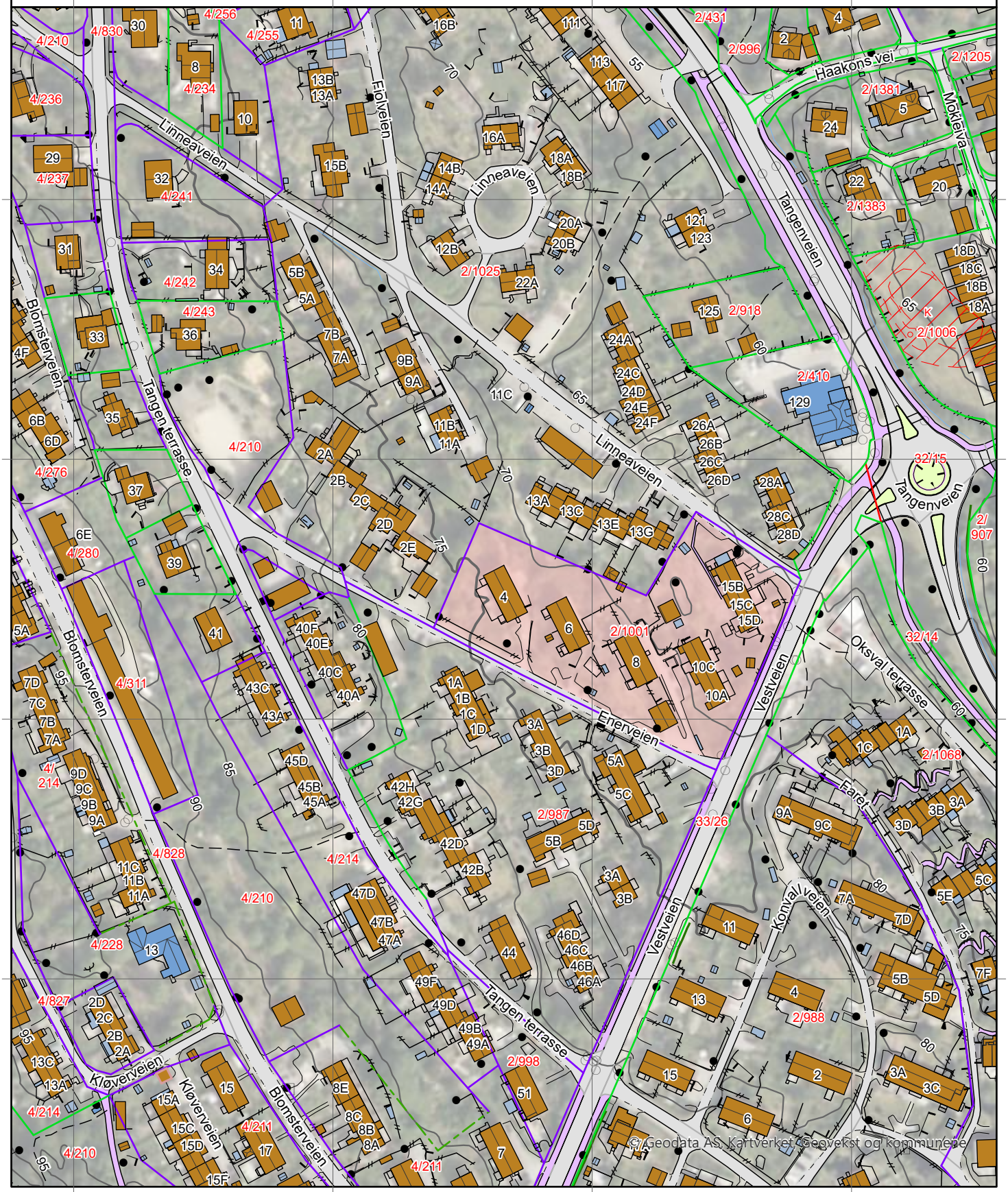
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1001/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 26.5.2026



0 40 80 m

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

ambita

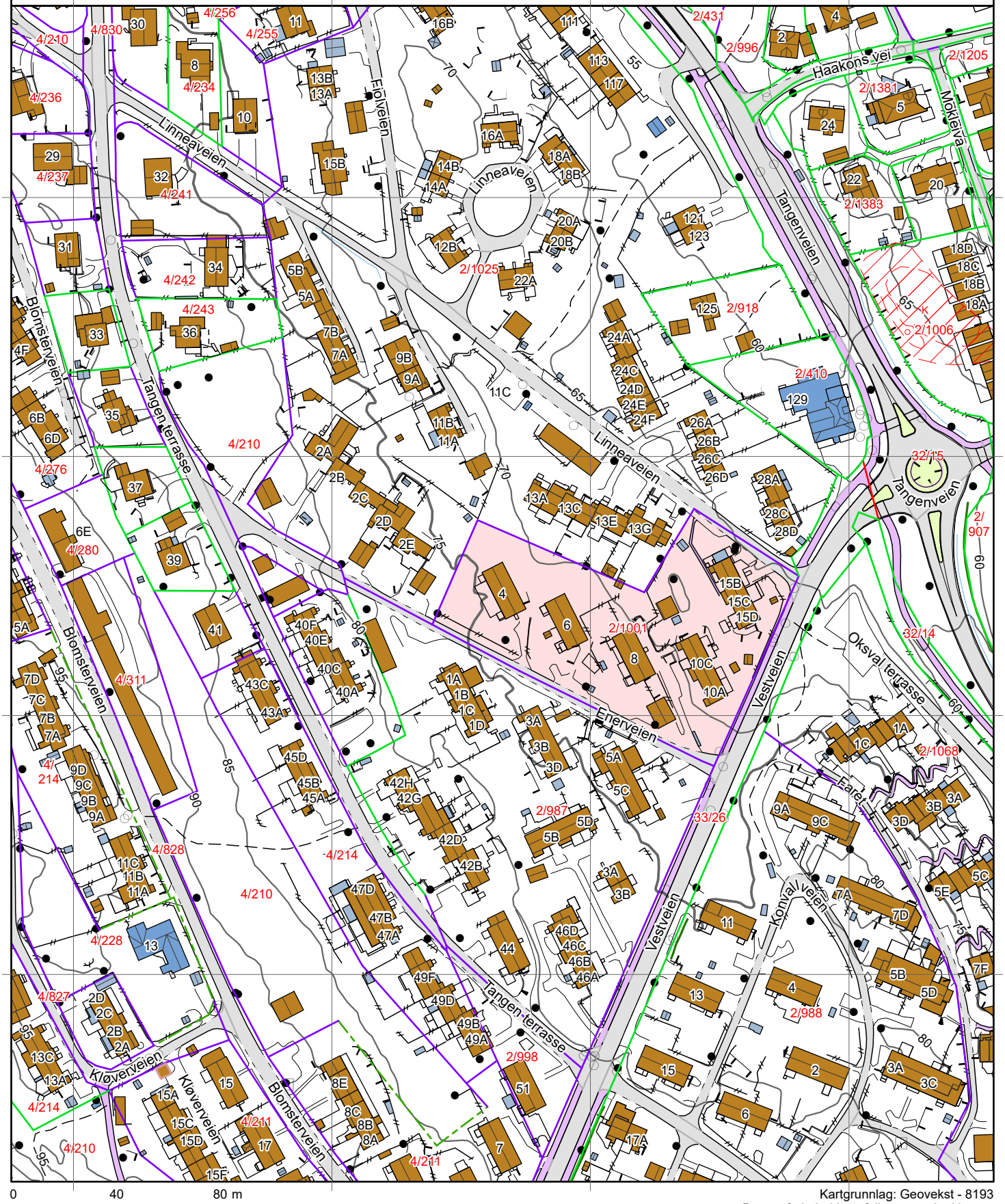
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1001/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 26.5.2026



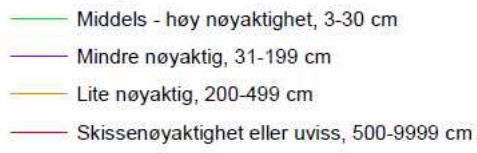
0 40 80 m

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

Tegnforklaring

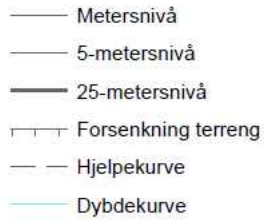


Eiendomsgrenser





Høydekurver







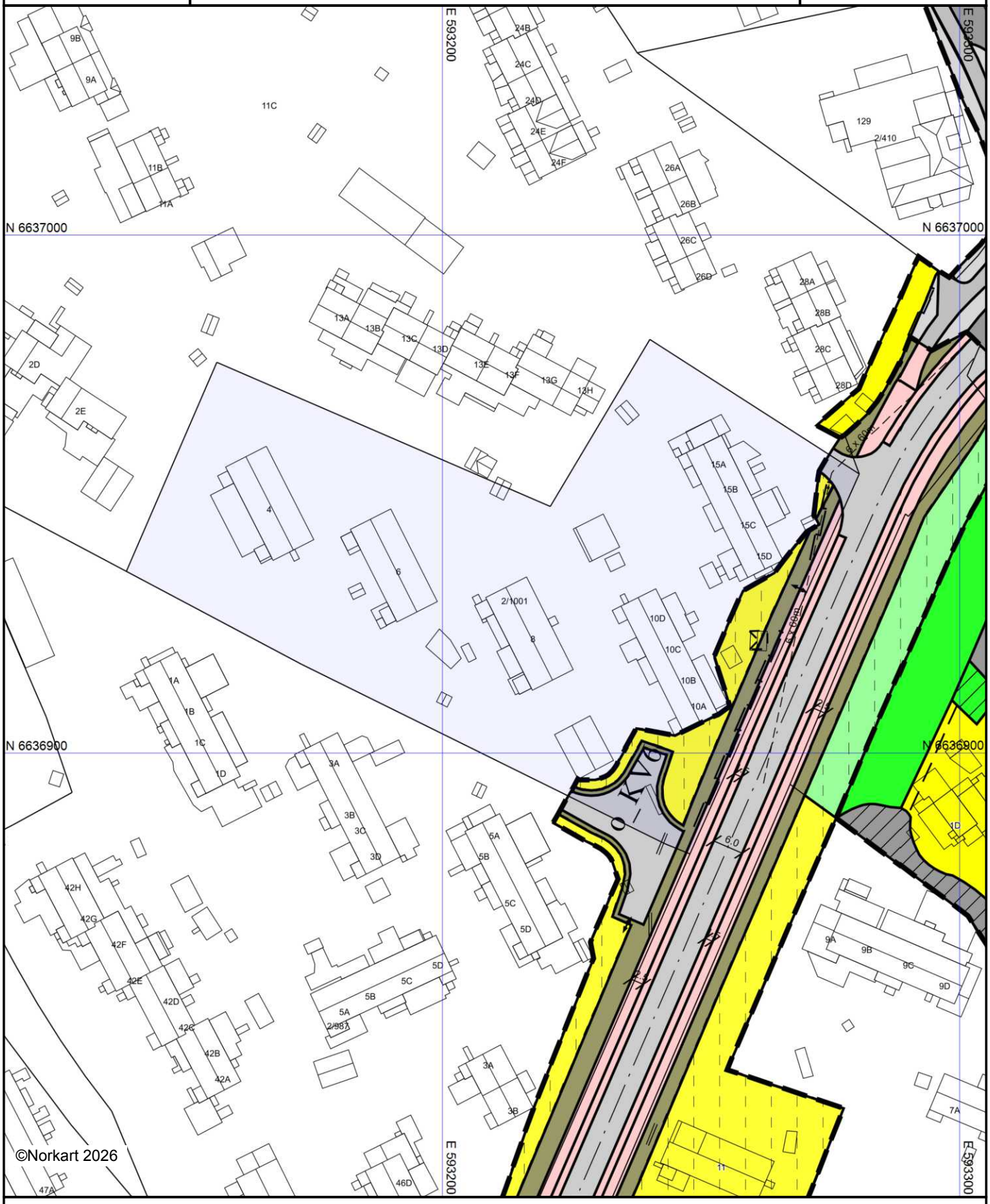
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1001
Adresse: Linneaveien 15B
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

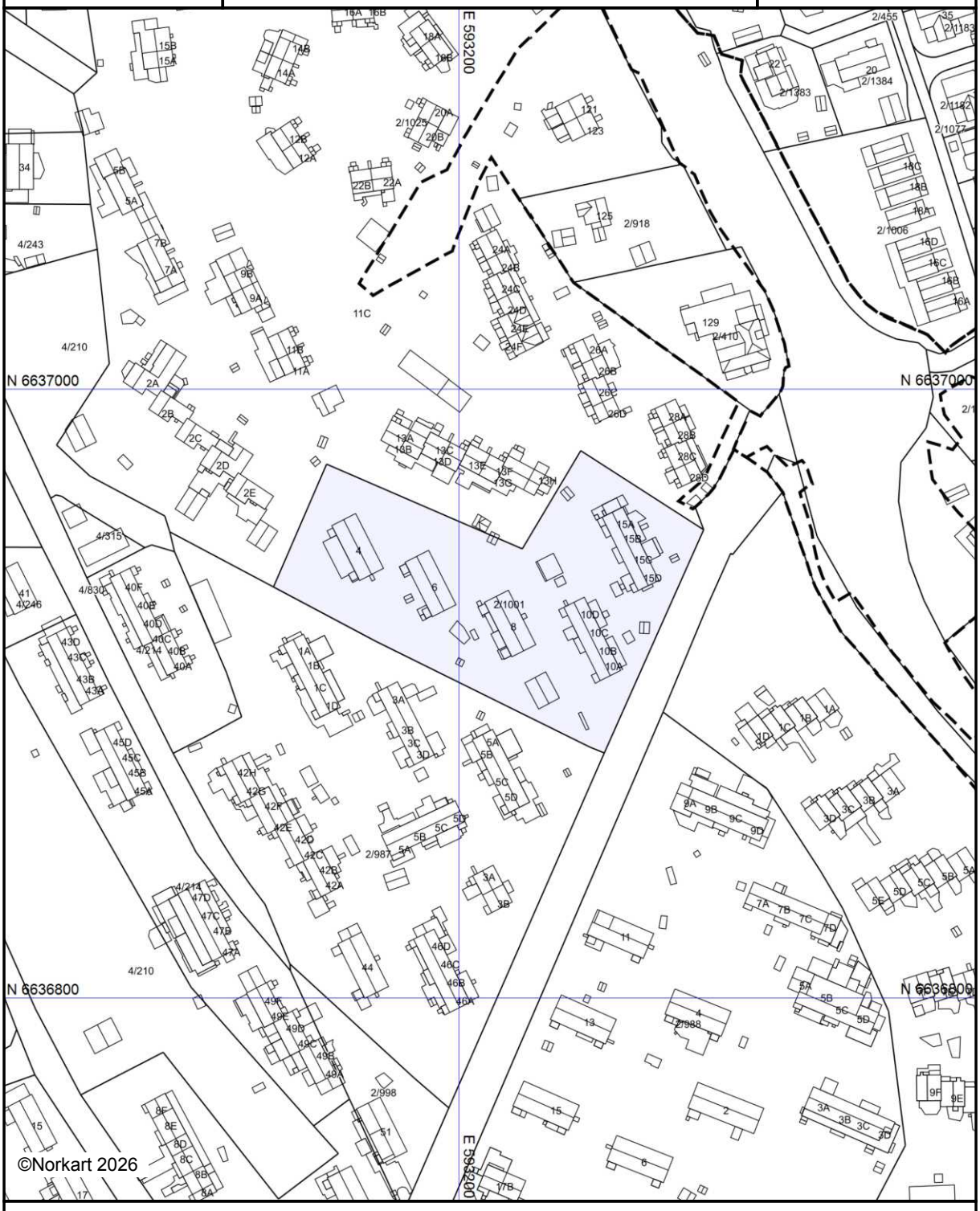
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1001
Adresse: Linneaveien 15B
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

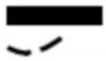
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

2014-11-25

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

1. AVGRENSNING

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

2. PLANOMRÅDET ER AVSATT TIL FØLGENDE FORMÅL:

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

3. PLANENS HENSIKT

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

4. GENERELLE BESTEMMELSER

4.1 Illustrasjonsplan

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

4.2 Byggegrenser

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

4.3 Kulturminner

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

4.4 Universell utforming

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

4.5 Støy

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

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

Støytiltakene skal gjennomføres innen ferdigstillelse av gang- og sykkelvegen.

4.6 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

4.7 Massebalanse

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

4.8 Fylling og skjæring

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

4.9 Materialbruk

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

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

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

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

5.2 Bebyggelse og anlegg - Forretninger, F1

Område er avsatt til formål for forretninger.

5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Kjørevei, o_KV1- o_Kv6

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

5.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Fortau, o_F1 - o_F10

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

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

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

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

Formålet o_er avsatt til sykkelvei-/felt.

5.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Annen veigrunn - grøntareal

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

5.8 Grønnstruktur - Friområde, o_FRI

Formålet er avsatt til friområde, o_FRI.

6. SIKRINGSSONER - FRISIKTSONE VEI

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

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

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

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

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

8. ANLEGGSPERIODEN

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

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

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

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

Utskriftsdato: 26.05.2026

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.**	2	**Bruksnr.**	1001	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linneaveien 15B, 1450 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 1001	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Enerveien 4, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen	**Grunnkrets:**	203	Granholt
		Valgkrets:	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen
Veiadresse:	Enerveien 6, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 8, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 10 A, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 10 B, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 10 C, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 10 D, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Linneaveien 15 A, gatenr 2170 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Linneaveien 15 B, gatenr 2170 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Linneaveien 15 C, gatenr 2170 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Linneaveien 15 D, gatenr 2170 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Till Tangen IV	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.09.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	7 522,4 kvm	**Skyld:**	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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	3212/2/1001	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/1001	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	15.03.1954	Avgiver	3212/2/851	-7 280,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/1001	7 280,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 11: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Linneaveien 15 A	Bolig	12,2		1	1	1
Linneaveien 15 B	Bolig					
Linneaveien 15 C	Bolig					
Linneaveien 15 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	21,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	12,2	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149402136			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			12,2		12,2				
H01	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 11: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enerveien 10 A	Bolig					
Enerveien 10 B	Bolig					
Enerveien 10 C	Bolig					
Enerveien 10 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149402144			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 11: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enerveien 8	H0101	Bolig					
Enerveien 8	H0102	Bolig					
Enerveien 8	H0201	Bolig					
Enerveien 8	H0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

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

Vannforsyning:		Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149402152	Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 11: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enerveien 6	H0101	Bolig					
Enerveien 6	H0102	Bolig					
Enerveien 6	H0201	Bolig					
Enerveien 6	H0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149402160			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 11: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enerveien 4	H0101	Bolig					
Enerveien 4	H0102	Bolig					
Enerveien 4	H0201	Bolig					
Enerveien 4	H0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149402179			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 11: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.05.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.01.1989
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.01.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6609627			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			55,0	55,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 11: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149402187			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 11: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	12,1	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300401558			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 11: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	6,3	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300408943			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 11: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	6,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300408948			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 11: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	7,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	6,9	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300919098			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				6,9	6,9			7,0	7,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



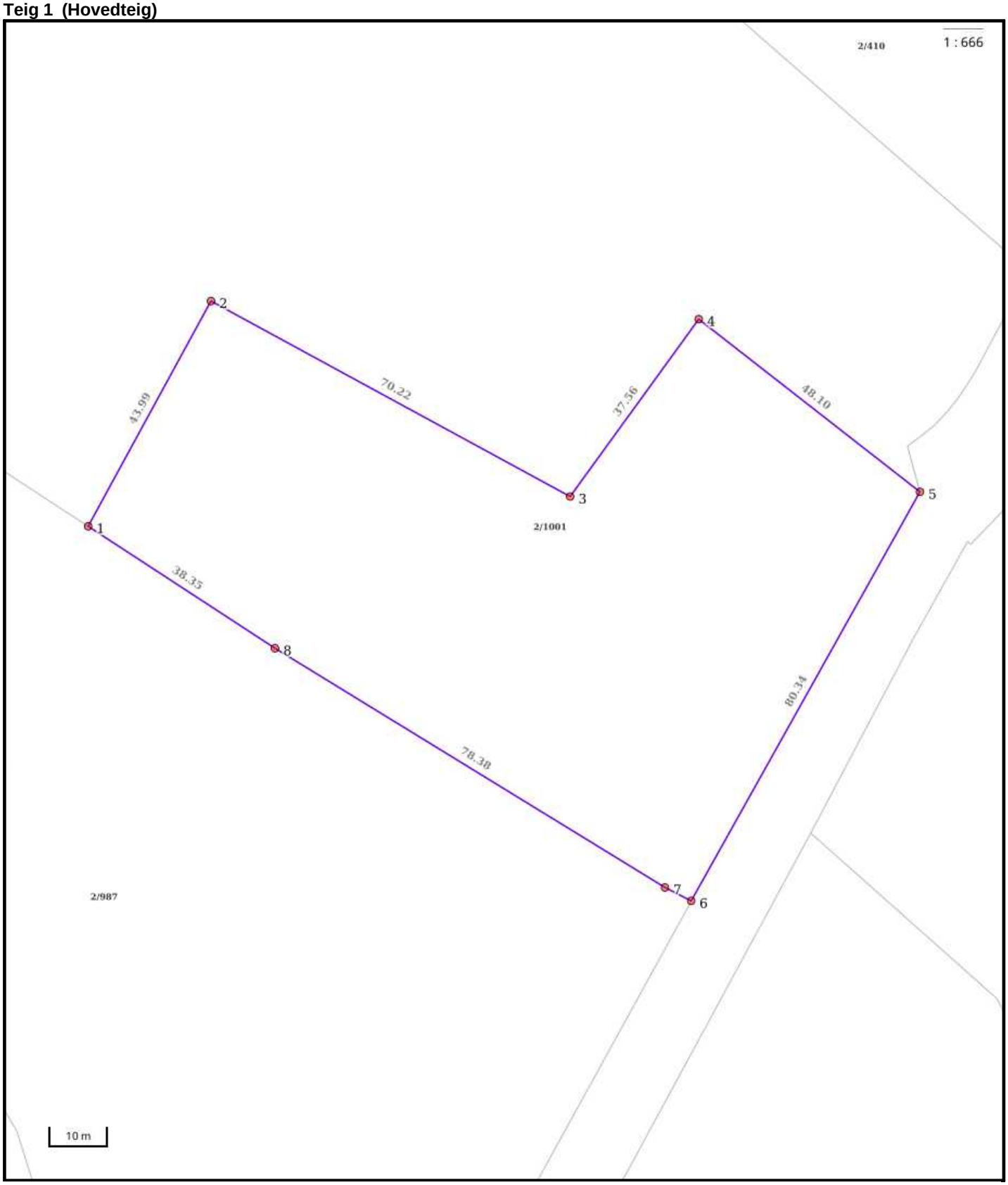
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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: 7 522,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 935,05	593 138,86	43,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 636 975,41	593 156,35	70,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 947,58	593 220,82	37,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 979,83	593 240,07	48,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 953,86	593 280,56	80,34m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 636 880,49	593 247,82	5,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 882,43	593 243,05	78,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 917,10	593 172,75	38,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		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: 26.05.2026

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.**	2	**Bruksnr.**	1001	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linneaveien 15B, 1450 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Helårsrenovasjon NK	76 400,00 kr
Sum	**76 400,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1001	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linneaveien 15B, 1450 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 006 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_2 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 517 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 7 006 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110164
Navn	FV 157 Flaskebekk - Granholt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10350/20110164_Planbestemmelser%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 356 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK15
	Delareal 93 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F8
	Delareal 250 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG10
	Delareal 372 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 16 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** Bk16
	Delareal 156 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_KV6
	Delareal 36 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_KV5
	Delareal 2 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

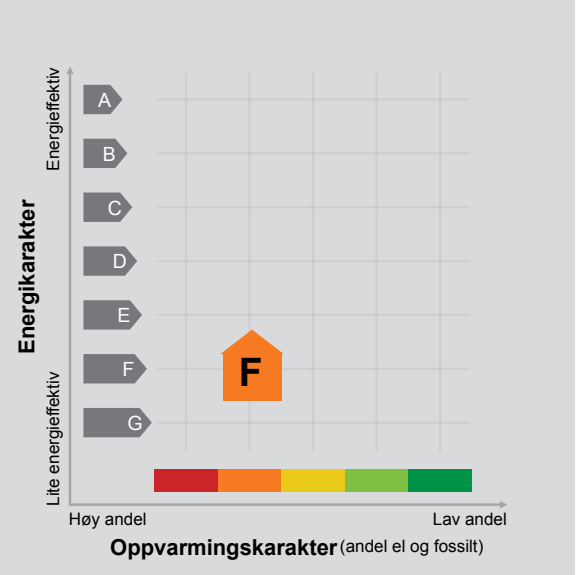
Id	20240236
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering
Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Linneaveien 15B
Postnummer	1450
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1001
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149402136
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149980
Dato	31.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Linneaveien 15B

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Mustafa Mohammed Nur
Kontaktperson:	Nouh Yougil	Kontaktperson:	
Adresse:	Grensesvingen 9	Adresse:	Schwensens gate 7
Postnr/Sted:	0661 Oslo	Postnr/Sted:	0170 Oslo
Telefon:	982 93 333	Telefon:	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	mustafanur_3@hotmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	18660	Kundenummer:	114808
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Mustafa Mohammed Nur		
Adresse:	Schwensens gate 7		
Postnr/Sted:	0170 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	It 230 v
Arbeidsbeskrivelse:	komplett nytt anlegg. -Nytt sikringsskap med nye jordfeilautomater. -Tre nye soverom med lampepunkt samt stikk. -Nytt bad med opplegg til vaskemaskin downlights og varmekabler. -Nytt kjøkken med komfyrvakt. -Innfelt led-stripe i spiserom -Stikk og downlights i stue -Varmematte i Vindfang -Opplegg til varmtvannsbereder under trapp -Nytt bad i underetasje med varmekabler,Opplegg til vaskemaskin og downlights. -Downligts i kjeller stue -Trekt 3 kurser som er bokset under trapp til framtidig kjøkken i kjeller etasje. -El bil lader i veranda. Vi har kontrollert hele det elektriske anlegget i boligen, det er foretatt målinger ut på alle kurser. Vi erklærer samtidig ansvar for hele det elektriske anlegget samt bekrefter at utførelsen av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Knut Anders Lindberg
Dato:	2022-07-06
Signatur:	Elektronisk signert av Knut Anders Lindberg. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

RØRLEGGER TEKNIKK AS
Larviksgate 3
0468 Oslo

OSLO, 13.08.2022

Ferdigattest med beskrivelse

Oppdragsgiver:

Navn: **Mustafa Nur**
Adresse: **Linneaveien 15B – 1450 Nesoddentangen**
Mail: **mustafa.nur@erikarnesen.no**

Prosjektadresse:

Navn: **Mustafa Nur**
Adresse: **Linneaveien 15B – 1450 Nesoddentangen**

Baderom u etg :

Rørlegger utfører følgende:

- *Levering og montering av rør i rør system med 16mm og 12 mm pex i 25 mm varerør(sanipex)*
- *Levering og montering av stadard joti sluk*
- *Avløp for servant og vaskemaskin*
- *Det blir satt inn fordelere med avstengningsventiler for kaldtvann og varmtvann*
- *Kaldtvannsrør til , dusj, servant, wc, vaskmaskin og kjøkken. Varmtvannsrør til badekar og servant samt kjøkken*
- *Tilførsells rør fra u.etg til 2 etg*
- *Montering av innebygd wc-sisterne, denne blir montert over flislagt gulv, samt tilkobling av vann og avløp*
- *Tilkobling av baderomsmøbler som servantskap.og armaturer, UTSTYR KJØPT AV*
- *KUNDE*
- *Montering av vegghengt toalett med sete*
- *Montering av betjeningsplate*
- *Levering og montering av Høiax 200L varmtvannsbereder i bod*
- *Levering og montering automatisk vannavstenging med varsling ved lekkasje (ihht Tek 17 for varmtvannsbereder*

Baderom 2 etg :

Rørlegger utfører følgende:

- *Levering og montering av rør i rør system med 16mm og 12 mm pex i 25 mm varerør(sanipex)*
- *Levering og montering av stadard joti sluk*
- *Avløp for servant og vaskemaskin*
- *Det blir satt inn fordelere med avstengningsventiler for kaldtvann og varmtvann*
- *Kaldtvannsrør til , dusj, servant, wc, vaskmaskin. Varmtvannsrør til dusj og servant*
- *Montering av innebygd wc-sisterne, denne blir montert over flislagt gulv, samt tilkobling av vann og avløp, UTSTYR KJØPT AV KUNDE*
- *Tilkobling av baderomsmøbler som servantskap.og armaturer, UTSTYR KJØPT AV KUNDE*
- *Montering av vegghengt toalett med sete*
- *Montering av betjeningsplate*

Kjøkken 1 etg:

Rørlegger har utført følgende arbeid

- *Plugget vann- og avløpsrør for demontering av eksisterende kjøkken*
- *Lagt nytt kaldtvann- og varmtvannsrør til ny plassering av kjøkken, dette tilkoblet i bad*
- *Montering og tilkoblet kjøkkenbatteri, UTSTYR KJØPT AV KUNDE*
- *Tilkoblet vannlås og avløp for kum*
- *Tilkoblet vann og avløp for oppvaskmaskin*
- *Vi har med Waterguard, automatisk vannavstenging med varsling ved lekkasje (ihht Tek 17) for oppvaskmaskin*

Kjøkken u etg:

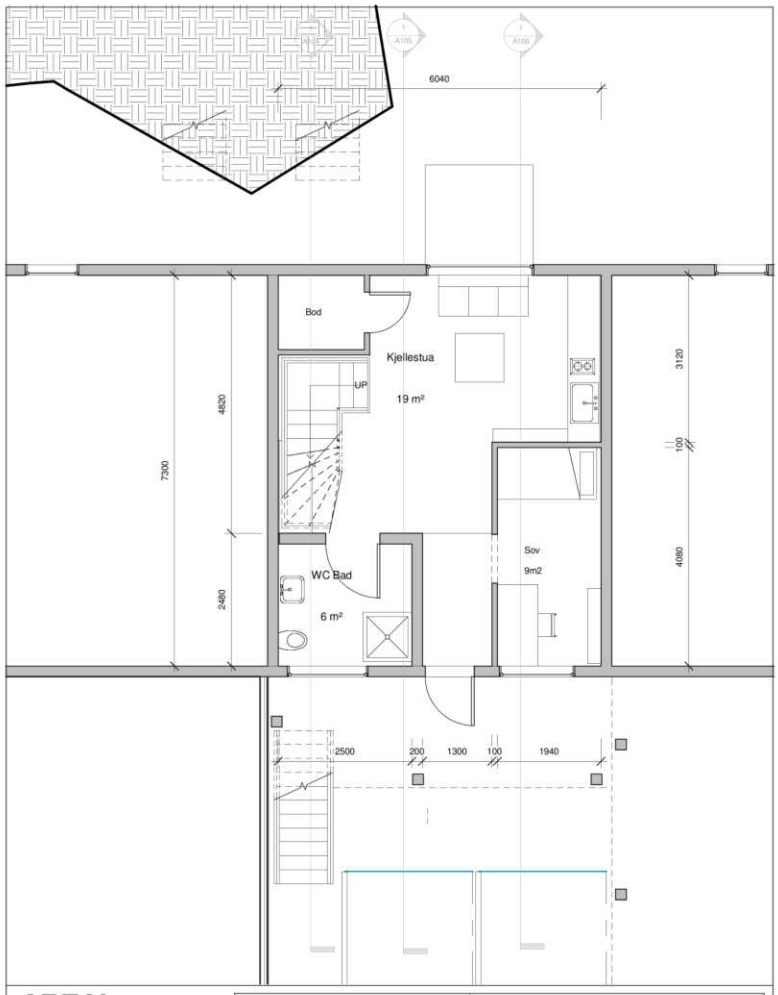
Rørlegger har utført følgende arbeid

- *Fremtidig kjøkken avløp lagt i tak og opp til kjøkken 1 etg for mulig tilkobling med kjøkken pumpe*
- *Kaldtvann og varmtvannsrør lagt fra fordelerskap u etg opp til kjøkken (denne er ikke koblet til)*

Rørlegger Teknikk AS fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle mangler ved produkter som er kjøpt inn av kunden selv eller levert av andre.

Med hilsen
Gøkhan Turkøz
Kem-ingeniør

RØRLEGGER TEKNIKK AS
Tlf: 98250240



AREAL

No.	Description	Date
	Renovasjon	09.02.2021

Mustafa Nur

Linneaveien 15 B

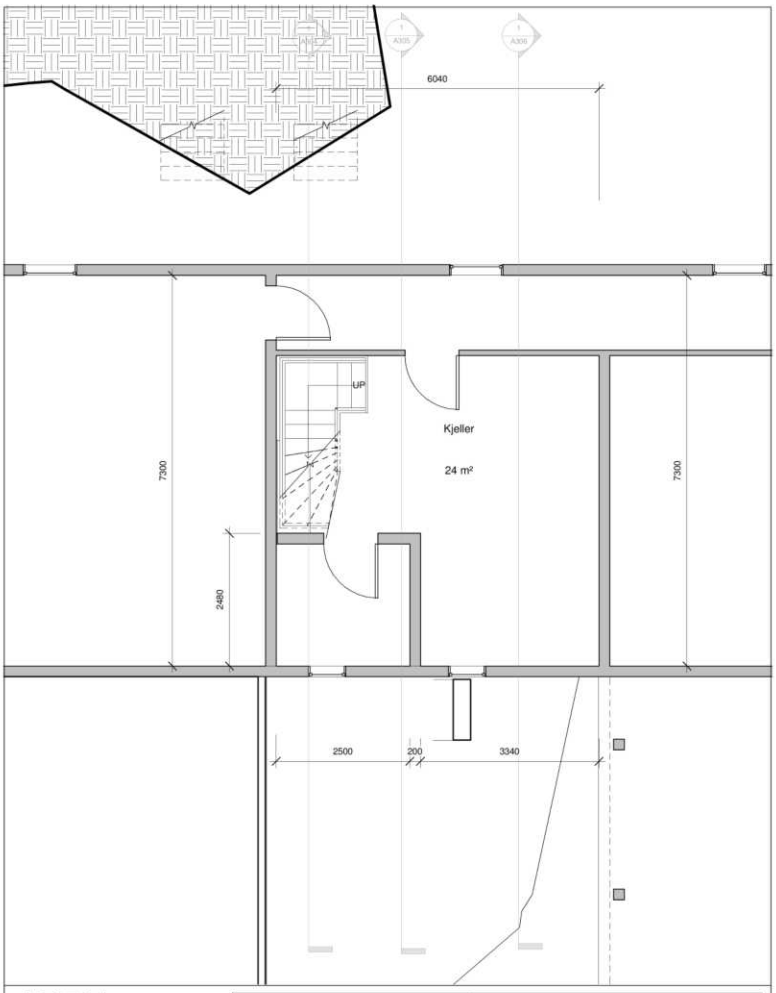
Plan kjeller

Prosjektnummer:	220009
Dato:	02.05.2022
Tegnet av:	ØT
Kontrollert av:	YT

A101

Målestokk 1 : 50

09.05.2022 11:37:26



AREAL

No.	Description	Date
	Renovasjon	09.02.2021

Mustafa Nur

Linneaveien 15 B

Eksisterende Plan kjeller

Prosjektnummer:	220009
Dato:	02.05.2022
Tegnet av:	ØT
Kontrollert av:	YT

A301

Målestokk 1 : 50

09.05.2022 12:44:07

2/1001

Ytre Follo Sorenskriverembete.
Dagbok nr. 4202 1955 28/9.

Stemplet mva kr. 150,-
her den 28/9-55.

S k j ø t e .

Undertegnede A/S Nesodden Byggetomter selger, skjøter og overdrar herved til A/L Nesodden Boligbyggelag på vegne av det stiftendes Borettslag, Tangen IV, gnr. 2, bnr. 1001 av Skoklefald, Vestskog, Nesodden.

Parsellen er på 7.280 m2 og kjøpesummen er beregnet etter kr. 2.000,- pr. mål, således at den samlede kjøpesum er kr. 14.560,-.

Av kjøpesummen erlegges kr. 4.560,- den 15. september 1955, kr. 5.000,- den 15. januar 1956 og restbeløpet kr.5.000,- den 15. januar 1957.

Av det til enhver tid gjenstående beløp svares 4½% rente p.a. beregnet etterskuddsvis.

Til sikkerhet for riktig erleggelse av restbeløpet, kr. 10.000,- med renter og eventuelle omkostninger, forbeholdes herved 1. pr. pantesikkerhet i den solgte eiendom.

Overtagelsen finner sted den 15. september 1955.

Forøvrig gjelder for salget følgende bestemmelser:

Med salget følger baderett til strandlinjen til Skoklefald Vestskog. Denne strandlinje skal holdes vedlike og i god stand av brukerne selv, og gjennom et stiftendes Fellesvell for det regulerte strøk på Nordre Nesodden, og som beboerne gjennom sine borettslag, eller personlig har plikt til å stå tilsluttet. Tomten må ikke deles uten selgerens skriftlige samtykke.

Kjøperen er bekjent med at bygningsloven gjelder i strøket og må følge de fastsatte reguleringsbestemmelser og bygningsregler for arealet.
Kjøperen forplikter uten vederlag å utlegge det areal av parsellen som medgår til halv bredde av de langs parsellen førende, planlagte veier.

Vei-vann og kloakk ordnes av kjøperen for egen regning. Ved anlegg av innkjørselsveier må det påsees at hovedveiens grøft ikke sperres og eventuell stikkrenne skal legges sådan som det offentlige veivesen forlanger.

Kjøperen er pliktig til å delta i vedlikehold av adkomstveier sammen med de øvrige parselleiere, selgerens egne parseller unntatt, som sogner til disse veier.

For å sikre strøket mot skjemmende bebyggelse skal bygningstegninger og situasjonsplan for all bebyggelse av arealet med eventuelle gjerder godkjennes av selgeren, eller den han dertil bemyndiger, innen oppførelse finner sted.

Kjøperen, og parsellenes senere eiere er forpliktet til å inngjerde parsellen med solid og pent åpent stakitt eller flettverksgjerde. Selgeren er fritatt for gjerdeplikt overfor kjøperen.

Mellom parsellene gjelder gjerdeloven, således at utgifter til anlegg og vedlikehold av gjerde deles likt mellom de tilstøtende naboer.

På parsellen ~~xxxxxx~~ er det ikke tillatt å drive håndverksmessig eller industriell bedrift, eller noen bedrift som virker generende for naboer eller skjemmer strøket med støv, røk, lukt eller støy. Parsellen må ikke anvendes til forlystelsessted, danselokale, bevertning, utsalg, utskjenkning eller handel, hotell, pensjonat eller forsamlingslokale. Dyr som generer naboer må ikke holdes.

På parsellen må ikke graves over vannåre, således at andre parseller derved blir avskåret fra vann, likesom kloakk eller spillvann og annet avfall ikke må gis utløp eller henlegges på en sådan måte at andre parseller og disses drikkevann generes herav.

Vannledning, stikkrenner og kloakkavløp over parsellen forbeholdes uten godtgjørelse, men mot istandsettelse av grunnen.

Kjøperen er pliktig til å være medlem av det Velselskap som skal dannes når et tilstrekkelig antall tomter er solgt og bebygget, og er forpliktet til å følge de instrukser og ordensregler som i felles interesse blir utferdiget av Vellet, og er pliktig til å finne seg i at selgeren foretar nødvendig hugst på tomten av skog og trær for å skaffe utsiktsgløtt for bakenforliggende tomter.

Selgerne forbeholder seg rett til å lempe på de foran nevnte servitutter og klausuler.

Oslo, den 23.9.1955.

A/S Nesodden Byggetomter.
Odd V.B. Bugge (sign).

Undertegnede vitner kan herved bekrefte at A/S Nesodden Byggetomter v/h.r.advokat Odd V.B.Bugge egenhendig har undertegnet nærværende skjøte og at han er over 21 år.

Oslo, den

E. Sølvberg. (sign)

Linneaveien 15B

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	25 min 20.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesodden Kommunehus	7 min
Kongleveien 4 P-plass Nesodden Komm...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

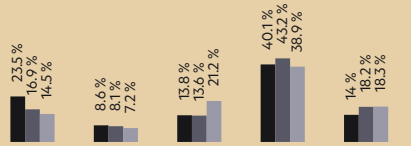
BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 124 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	9 min
Kiwi Flaskebekk	17 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Buss

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	7 min
Tangenåsen ungdomsskole	7 min
Energihuset Treningssenter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

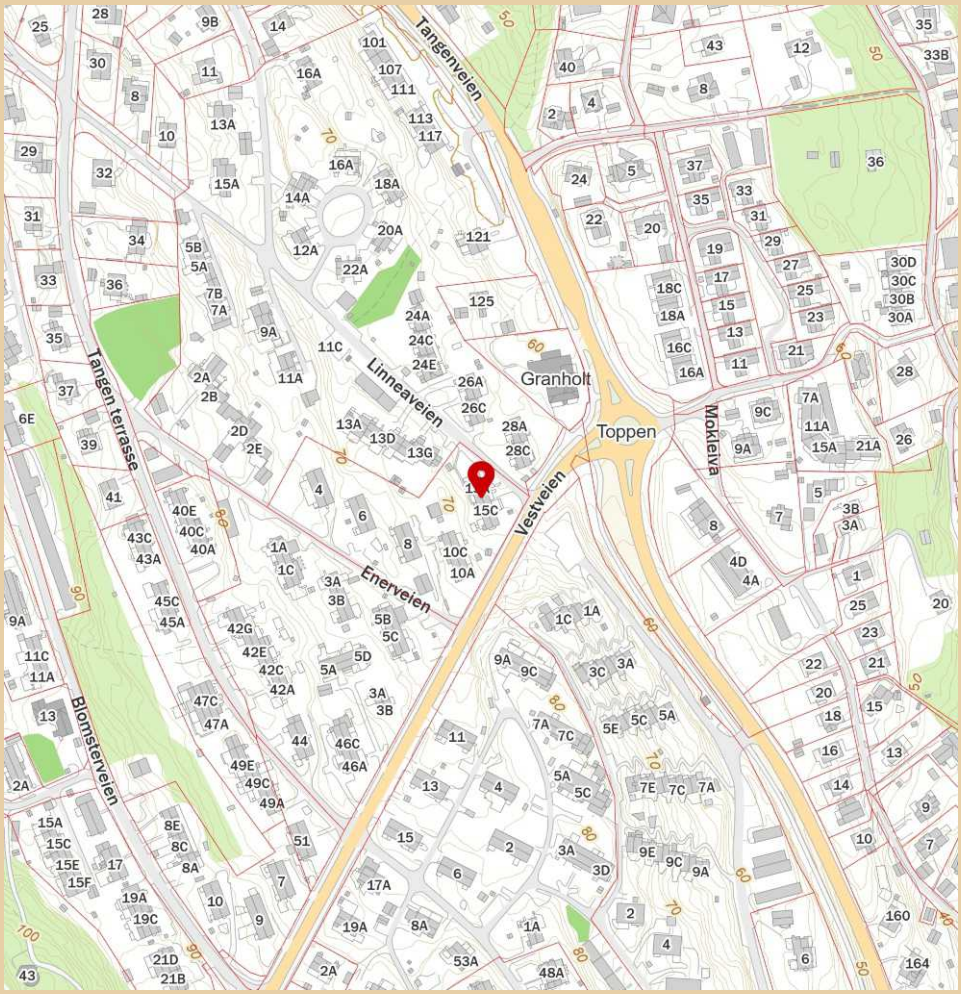
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Linneaveien 15B

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	25 min 20.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 68 barn	8 min 0.7 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 124 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	9 min
Kiwi Flaskebekk	17 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	9 min
Vitusapotek Nesodden	9 min
Nesodden Vinmonopol	9 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	7 min
Tangenåsen ungdomsskole	7 min
Energihuset Treningssenter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Buss



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

Linneaveien 15B

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	25 min 20.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 68 barn	8 min 0.7 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 124 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	9 min
Kiwi Flaskebekk	17 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	9 min
Vitusapotek Nesodden	9 min
Nesodden Vinmonopol	9 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	7 min
Tangenåsen ungdomsskole	7 min
Energihuset Treningssenter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Linneaveien 15 B, 1450 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 1001, andelsnr. 25 i Tangen 4 borettslag, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260291

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.
