PRIVATMEGLEREN
PARK

TANGEN TERRASSE 46A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

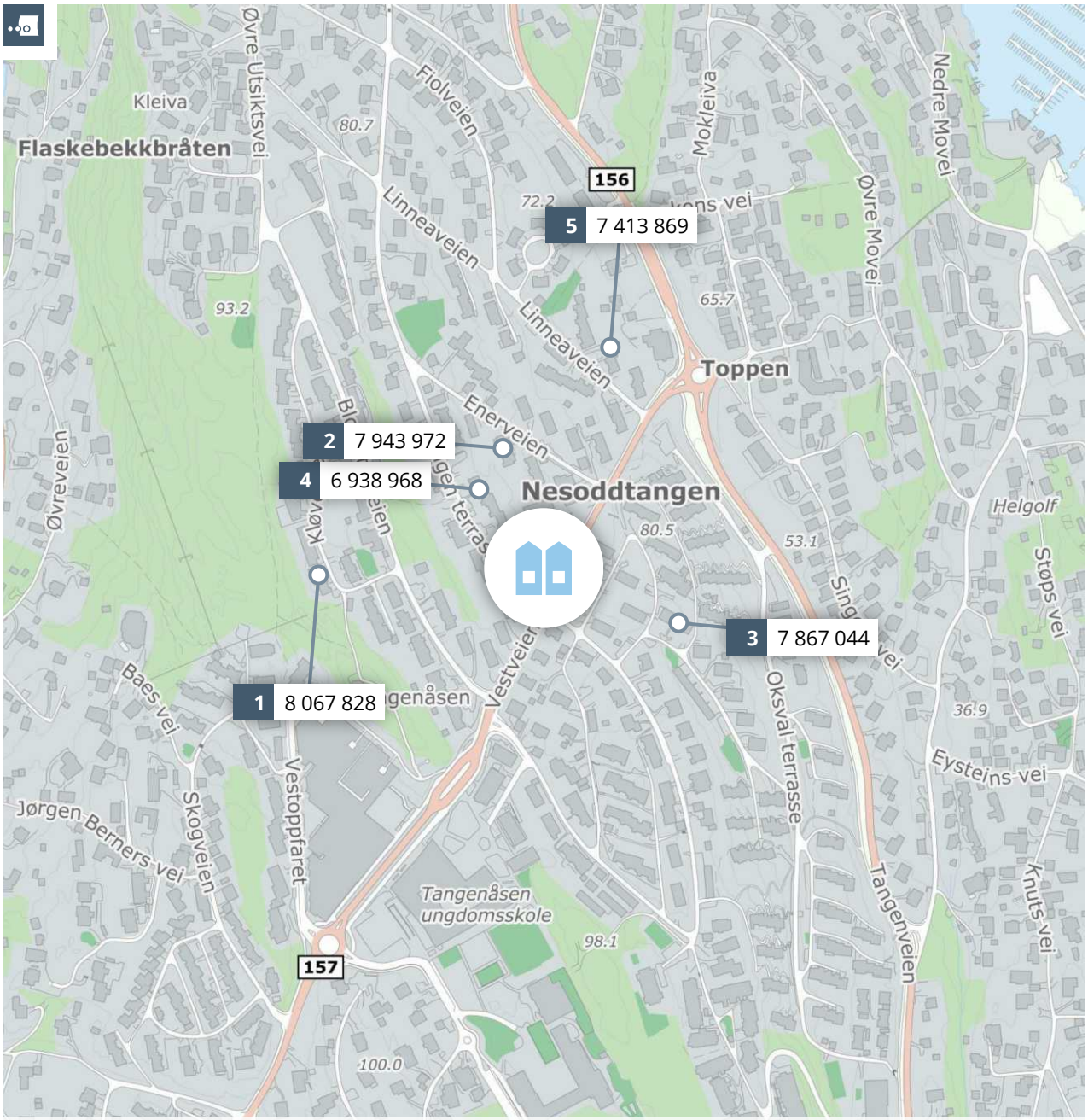
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TANGEN TERRASSE 46 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tangen terrasse 46 A, 1450 NESODDTANGEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 2 BNR 987 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS GRANHOLT

Verdivurdert til

6 500 000

433 627	6 933 627	56 341
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	- m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	6 808
Formue	33 990
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kløverveien 13 D				26.08.2025	7 350 000	**7 650 000**	417 828	8 067 828	**81 493**
	99 m²	1956	13,1 daa	3 sov						
2	Enerveien 1 B				30.09.2024	7 500 000	**7 500 000**	443 972	7 943 972	**65 653**
	121 m²	1957	13,4 daa	3 sov						
3	Konvallveien 3 C				03.08.2025	7 900 000	**7 700 000**	167 044	7 867 044	**57 424**
	137 m²	1956	22,7 daa	3 sov						
4	Tangen terrasse 42 G				05.01.2026	6 600 000	**6 500 000**	438 968	6 938 968	**56 877**
	122 m²	1957	13,4 daa	3 sov						
5	Linneaveien 26 A				19.05.2025	7 500 000	**7 400 000**	13 869	7 413 869	**61 782**
	120 m²	1959	39,2 daa	3 sov						

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

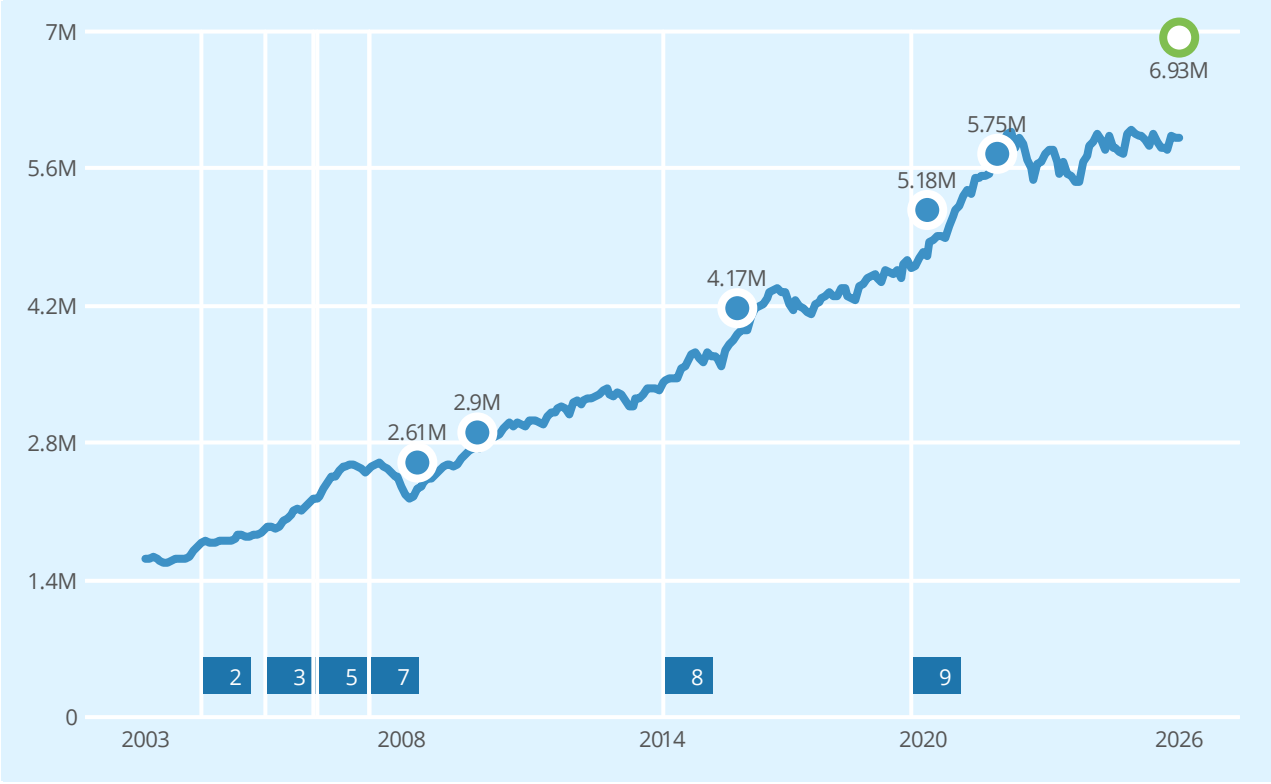
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

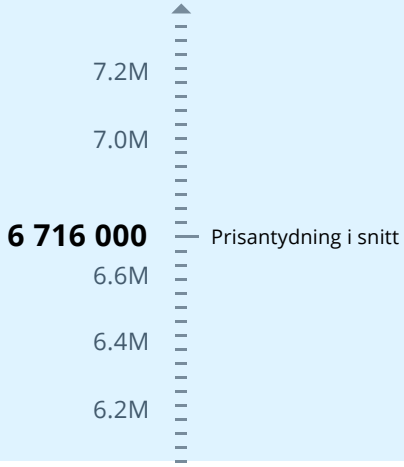
1 Garasje, anneks
2 Tilbygg rekkehus
3 Tilbygg rekkehus
4 Tilbygg rekkehus
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.11.2021	01.02.2022	12.04.2022	5 950 000	5 750 000	0	5 750 000	10
28.06.2020	12.07.2020	07.10.2020	5 300 000	5 175 000	5 409	5 180 409	
08.04.2016	18.04.2016	08.07.2016	4 250 000	4 150 000	24 426	4 174 426	
09.04.2010	11.06.2010	07.07.2010	3 000 000	2 900 000	-	2 900 000	
29.01.2009	09.02.2009	26.03.2009	2 600 000	2 600 000	9 228	2 609 228	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i NESODDEN kommune nå

7
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Rekkehus solgt i NESODDEN kommune siste 6 mnd

18
rekkehus solgt

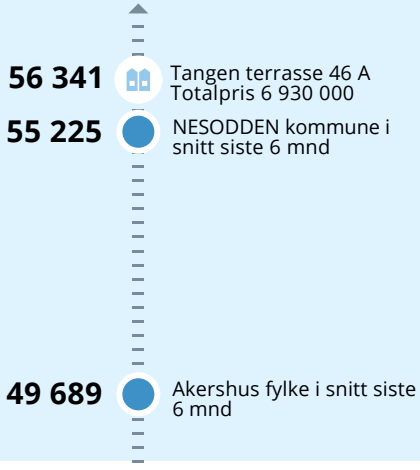


Solgt i snitt i løpet av

93
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Borettslag rekkehus

Tangen Terrasse 46A , 1450 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 987

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18553-1492 **Eiendomsverdi ref nr:** QF7755

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Slæperud

TAKSTMANNEN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmannen AS

Takstmannen har drevet med taksering siden 2002, og innehar bred kompetanse innenfor området. Takstmannen AS er i dag 5 takstingeniører og en backoffice. Det er et krav om at alle våre Takstingeniører er medlem av Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon. Takstingeniører tilknyttet Norsk Takst har solid bygningsteknisk kompetanse, høyskoleutdanning innen faget og ofte lang erfaring fra arbeidsområdet. Norsk takst har i tillegg bransjens strengeste krav til sertifisering og etterutdanning. Takstmannen AS anser det å ha lokalkunnskap om området man takserer i som meget viktig. Vi takserer daglig i Akershus, Oslo og omegn. Takstmannen er også godkjent våtromsbedrift ved fagrådet for våtrom. Takstmannen AS er sentral godkjent innenfor tiltaksklasse 1. Takstmannen AS sin forretningsidé består av å ha bred kompetanse innenfor taksering av fast eiendom, bolig og næringsbygg.

Rapportansvarlig



Erik Slæperud

erik@takstm.no

932 18 553

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ende rekkehus i brl. over 3-plan med kjelleretasje, 1. etasje og 2. etasje. Kaldtloft. Utgang fra stue til terrasse samt terrasse ved adkomst. Tilhørende frittliggende redskapsbod.

Borettslag rekkehus oppført i 1957. Andelen har vært i familiens eie siden 2022. Boligen er oppgradert og modernisert i perioden 2016–2024. Innvendige overflater ble malt i 2016/2017, og tregulv ble slipt og lakkert i 2019. Kjøkkenet har fått ny benkeplate og hvitevarer i 2016, samt nytt blandebatteri i 2020. Vaskerom i kjeller ble oppgradert med nytt sanitærutstyr i 2020, og røranlegget er hovedsakelig fornyet i perioden 2020–2022. Badet i 2. etasje ble renovert i 2022. Det er installert luft/luft-varmepumpe i 2021. Det er utført flere el-oppgraderinger i 2022, inkludert ny kurs til varmepumpe og arbeider i forbindelse med bad 2. etg. Nye vinduer i 1. etasje ble montert i 2022, og ny ytterdør i 2023. I regi av borettslaget ble yttervegger etterisolert, påført ny vindsperre og ny ytterkledning i 2023, samtidig som nedløp og beslag ble fornyet. Taket ble utbedret i 2024 etter tidligere vann lekkasje. Merk taktekkingens alder. Terrasse ved adkomst samt ny trapp og rampe ble oppført i 2024. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess. På generelt grunnlag må det alltid påregnes noe overflatebehandlinger ved salg av en bruktbolig.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, membraner i våtrom, utvendig vann - og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre hus er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1957, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader ol.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

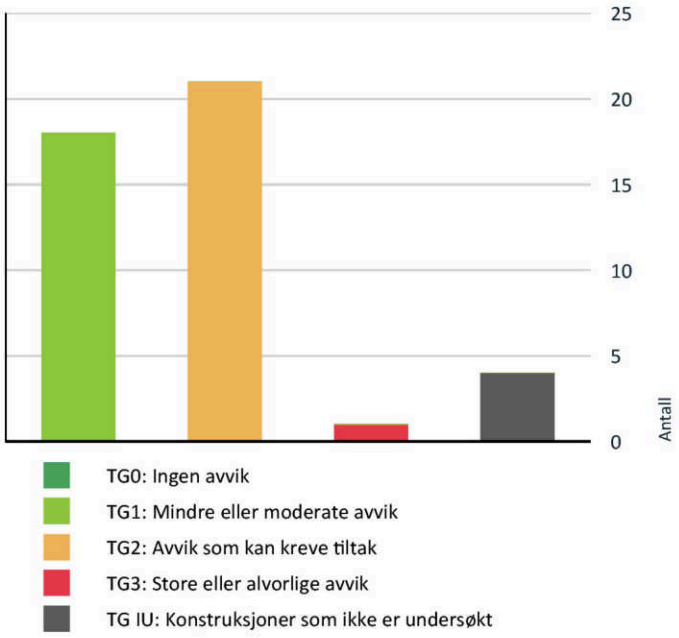
Borettslag rekkehus

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

Kjelleretasje er innredet og ombygget fra opprinnelig grovkjeller uten at nødvendigvis er gitt godkjennelse for dagens formål. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever søknad om bruksendring. Det foreligger ingen dokumentasjon på dagens formål og det er ikke undersøkt om bruksendringen er byggemeldt Nesodden Kommune.
Tilsendte tegninger fra Nesodden kommune inneholder ikke plantegninger av den aktuelle boligen og det er dermed ikke kontrollert om innholdet av disse etasjene er iht. det som er byggemeldt og godkjente av Nesodden Kommune. Ytterligere undersøkelser anbefales.

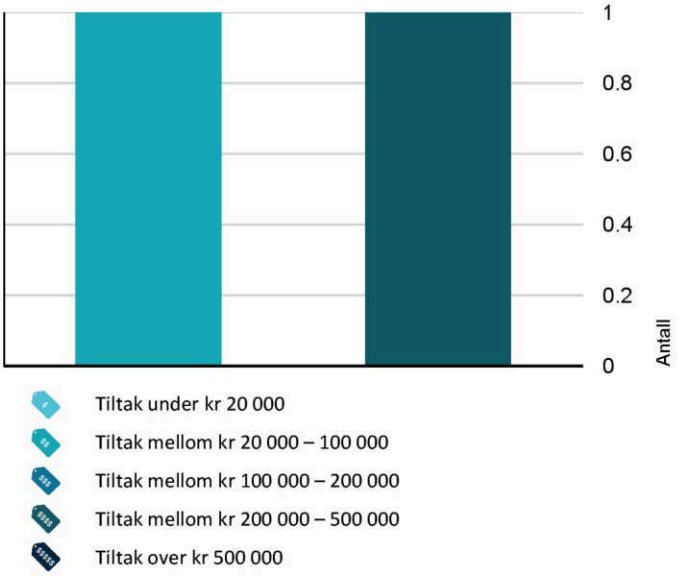
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag. iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Borettslag rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/ dusj og toalett > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/ dusj og toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/ dusj og toalett > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/ dusj og toalett > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BORETTSLAG REKKEHUS



Byggeår
1957

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter. Taktekking fra 1980-tallet.
Reparasjon av taktekking grunnet tidligere vannlekkasje mot øst i 2024 utført av Wilson Eiendom AS. Iht. eiers oppl.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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, og ytterligere undersøkelser anbefales.
Taktekkingen var snøbelagt befaringsdag og TG er vurdert utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Snødekt takstein.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt fra 2023.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsk anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer.
Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplatå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Snøfangere skal monteres der snø og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.
Det ble ikke observert at det er etablert løvtrakt i overgang nedløpsrør og drensledning ved adkomst.

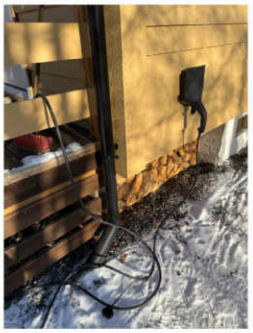
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere på yttertaket i utsatte området ved utskifting av taktekking.
Det anbefales etablert løvtrakt i overgang nedløpsrør og drensledning. Fare for at drensledning blir tett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Snøfanger på taket anbefales ved utskifting av taktekking.



Løvtrakt i overgang nedløp og drensledning anbefales etablert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel.
Yttervegger ble ettersiolert, påført ny vindsperre og ytterkledning i 2023. Arbeider ble utført av A Hansen gruppen i regi av borettslaget.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i 2023.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre av type saltak, taksperre konstruksjon. Råloft/kaldtloft luftet via luker i gavlvegg.
Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen.
Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

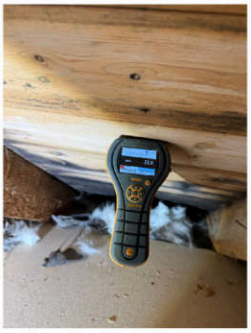
Det bemerkes at det er ettermontert downlights i tak mot kaldtloft på bad, gang/trapp og på ett soverom. Det bemerkes viktigheten av at dette blir utført korrekt da dampsperre mot kaldtloft blir punktert ved ettermontering..
Det ble observert en del mørkere undertak ned mot raftet hvor det ble foretatt vektprosentmåling. Det ble målt en vektprosent på 22% som er etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger for høyt. Det ble observert begrenset lufting av kaldtloft med delvis tett eldre glassvatt nede ved raftet.

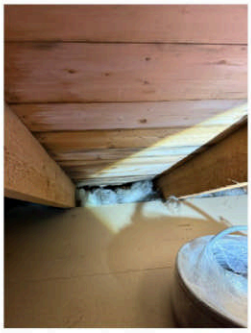
Tilstandsrapport

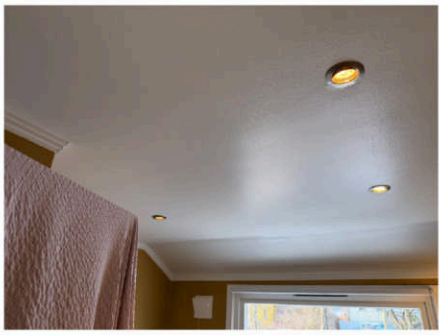
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

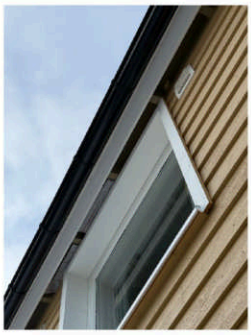
Anbefalte tiltak:
Det anbefales modernisering/oppgradering av isolasjonen i etasjeskillet mellom 2. etasje og kaldtloft. Videre anbefales etablering/forbedring av tilfredsstillende lufting av kaldtloftet. Dampsperren mellom 2. etasje og kaldtloft bør kontrolleres med hensyn til tetthet. Det bør også kontrolleres at downlightskasser er korrekt montert og lufttett forseglet mot dampsperren.

Konsekvens ved manglende tiltak:
Dersom anbefalte tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for fuktvandring og kondensproblematikk, som over tid kan medføre svekkelse av bygningsdelen. Konstruksjonen vil da kunne miste sin tiltenkte funksjon, med fare for redusert isolasjonsevne, fuktskader og eventuelle følgeskader.


Høy vektprosentmåling undertak på kaldtloft.


Begrenset lufting av kaldtloft med delvis tett eldre glassvatt nede ved raftet.


Ettermontert downlights mot kaldtloft.


Synlig vindsperre i gesimskasse mot øst.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje med isolerglass med produksjonsår fra 2022 montert i 2023.
2 vinduer på kjøkken og ved trapp mot syd er installert i egenregi av eier.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i kjeller etg. med 1-lags glass fra byggeåret.
Vinduer i kjeller etg. med 2-lags glass fra 1984.
Vinduer i 2. etg. med isolerglass fra 1984.
Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har oppnådd mer en 50% av forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Eldre vindu på vaskerom i kjelleretasje.



Noe løs maling observert på eldre vinduer i 2. etg. pga. kondens.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i fabrikkmalt utførelse med glassfelt fra 2023. Installert i egenregi.
2-fløyet terrassedør i malt tre utførelse med isolerglass fra 2009.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.



Løs tettelist på terrassedør anbefales ettersees/byttes.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse til felles areal i kjelleretasje. Tidligere hovedytterdør som er flyttet ned. Ytterdøren er fra ca. 1980 tallet flyttet i 2023 utført i egenregi av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

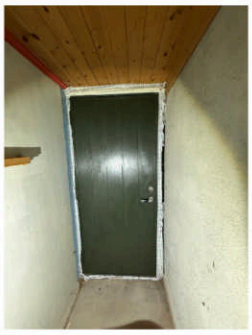
Døren har passert mer en 50% av sin brukstid.
Døren subber litt i karm og justering anbefales.
Merk at døren er ikke brann og lydklassifisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at dør tar i karm og justering anbefales.
Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge dørens alder.

Tilstandsrapport



Justering av døren anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Utgang fra stue til østvendt treterrasse på ca. 23m² hvorav ca. 5m² er overbygget. Rekkverk i tre høyde ca. 92cm. Levegg i tre mot nabo. Overbygget del av terrasse er oppført i tre med takkonstruksjon tekket med plastplater.
Terrasse av ukjent alder.
- Vestvendt terrasse ved adkomst på ca. 13m². Nivåforskjell på gulvoverflate. Rekkverk i tre høyde ca. 95cm. Levegger i tre mot nabo.
Terrasse ved adkomst fra ca. 2024 oppført i egenregi.

Vurdering av avvik:

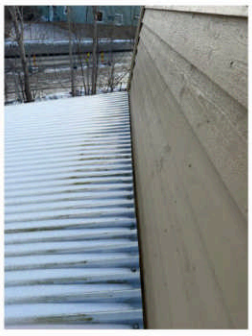
• Det er avvik:

Merk at det ikke er tett i overgang taktekking overbygg terrasse øst og ytterkledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens er at det ikke er tett i overgang vegg og taktekking. Utbedring må event. utføres med beslag.
Jevnlig vedlikehold av terrasser anbefales. Med jevnlig vedlikehold menes vasking, beising av terrasser og rekkverk årlig.



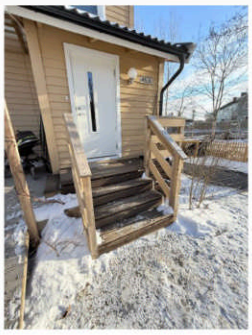
Merk at det ikke er tett i overgang taktekking overbygg terrasse øst og ytterkledning.

TG 1 Utvendige trapper

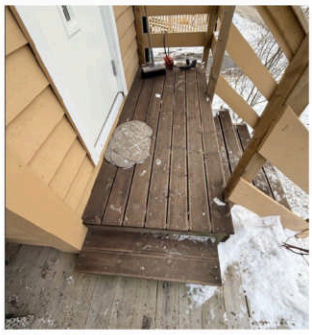
Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved adkomst med rekkverk i tre og mindre trapp som opptar nivåforskjell på terrasse.
Utvendig rampe på terrasse mot vest.
Trapp og rampe fra 2024 utført i egenregi av eier.
Utvendig tretrapp med enkelt rekkverk fra terrasse øst til terreng. Ukjent alder.
Trappen var snøbelagt befaringsdag så begrenset inspeksjonsmuligheter.

Tilstandsrapport



Trapp ved adkomst.



Trapp som ivaretar nivåforskjell terrasse vest.



Trapp fra terrasse til terreng.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betong grunnmur og støpt betongdekke. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Skillende vegger og etasjeskiller i tre. Takkonstruksjon av type saltak tekket med betongtakstein. Utgang til felles rømningsgang fra kjellerstue. Det bemerkes at boligen ikke er bygd som egen brann og lydskille. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Merk at utvendige vedlikehold av borettslaget erfaringsmessig borettslagets felles ansvar og anliggende. Det anbefales å sette seg nøye inn i borettslaget gjeldende regler vedr. andelseiers vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er overflatebehandlet med slipte tregulv og laminat. Malt betongdekke på vaskerom. Tregulv ble slipt og lakkert sommer 2019.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malte flater, malt panel, malt mur og malt tapet. Malt innvendige overflater i 2016/17.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malt panel, malte flater.
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det bemerkes sprekk i flis og løse fuger i entrè.
Det bemerkes at laminatskjøter i kjeller etg. er lagt for tett.
Det bemerkes stedvis knirk i gulv.
Stedvise slitasjemerker på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

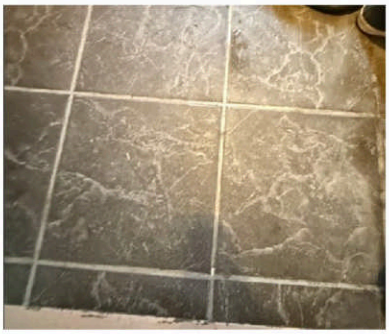
Tilstandsrapport

• Tiltak:

Stedvis noe moderniseringsbehov av innvendige overflater må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Stedvise slitasjemerker observert.



Sprekk i fliser og løse fuger i entre 1. etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.
Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøvekontroll, som regel i hovedrom, som for eksempel stue eller soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt nivellering av gulv i stue 1. etasje, hvor det ble målt et høydeforskjell på ca. 20-25mm.
Det ble foretatt nivellering av gulv i kjellerstue, hvor det ble målt et høydeforskjell på ca. 15-20mm.

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.



Målt høydeforskjell på ca. 20-25mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted av type vedovn i stue installert av Murtjenesten AS i 2023. Teglsteinspipe fra byggeåret. Merk at vedovn er en brukt Rika-vedovn.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.
Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Ildsted i stue 1. etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjelleretasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng.
Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses utforede vegger under terreng som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Det bemerkes at hulltakning bare gir informasjon til områder tilliggende der det er foretatt og ikke resterende lukkede konstruksjoner.

Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i andre deler av den utforede konstruksjonen. For å avdekke dette bør ytterligere undersøkelser utføres.

Slike kjellere som er innredet i etterkant har spesielt høy risiko for fukt pga. gammel drenering, uisolert grunnmur og ikke minst manglende kapilærbrytende sjikt i mot grunnen.

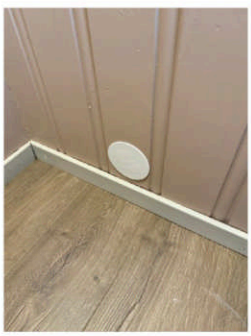
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vektprosent målt i utforet vegg i gang ble målt med 13% utslag. Resultatet viser at trevirket indikerer at det fanges opp noe, men vektprosenten indikerer at treverket er tørt nok til at råtesopp ikke vil trives i dette området av den utforede konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåkning av slike risikokonstruksjoner.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lukket malte tretrapper fra byggeåret med malte vanger og rekkverk.
Merk at trapp mellom kjelleretasje og 1. etg. er smal (63cm) og det er ikke er rekkverk i trappen. se mer vurdering av HMS.

Ny spilevegg i trapp mellom 1. etg. og 2. etg. fra 2023. Utført i egenregi av eier.

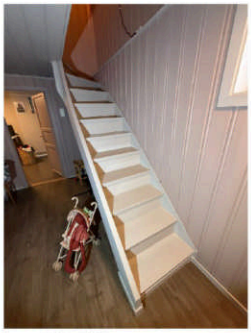
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Dagens forskriftskrav som gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt

Tilstandsrapport

håndløpere på begge sider av trappen. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Kravene til minimum bredde og fri høyde i trapp er satt ut fra hensynet til sikker bruk og forventet transport av møbler, utstyr og lignende.





Smal trapp uten rekkverk og håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset profilert dør til bad 2. etg. fra 2022.
Innvendige malte furufyllingsdører av ukjent alder.
Plassbygde malt tredører til bod fra byggeåret.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

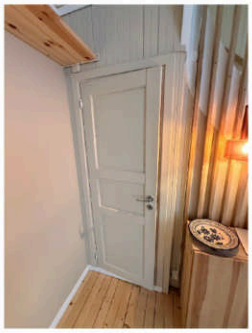
Vurdering av avvik:

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

Dør til trapp subber i karm.
Dør mellom entre og stue 1. etg. lukker seg selv. Erfaringsmessig årsak kan være skjevheter.
Dør til innerste soverom subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør subber i karm og justering anbefales.



Dør lukker seg selv.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Plassbygde standard Ikea hyller i bod kjelleretasje.
- Garderobeskap i hovedsoverom 2. etg. fra 2022.
- Div. belysning utstyr.
- Utelys på begge sider.
- Utestikk.
- Stedvise plisse gardiner.
- Diverse belysning og panelovner i kjelleretasje og 2. etg.
- Downlights.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ OG TOALETT

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med dusj og toalett.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.
Merk at rommet tilfredsstiller ikke dagen krav til våtrom da det ikke er etablert sluk i rommet. Det er også ukjent om rommet bruk er bruksendret til dagens bruk.





KJELLERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ OG TOALETT

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt mur og malt panel og taket har malt panel. Åpne rørføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

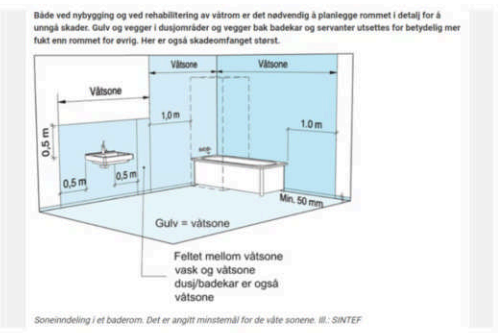
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Veggoverflater i dusj egner seg ikke for jevnlig direkte vannpåføring over tid. Ved videre bruk anbefales det kun bruk av rommet med dagens tette dusjkabinettløsning med kontrollert avløp til sluk. Ved dusjing rett på gulv/vegg anbefales det renovering samt etablering av sluk.



Vindu plassert i våtsonen. Kun videre bruk med dagens tett dusjkabinettløsning.



Detalj hentet fra Sintef Byggforsk.

KJELLERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ OG TOALETT

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt betongflate på gulv. Panelovn.

Tilstandsrapport

Det ble ikke foretatt nivellering av gulvoverflate grunnet at det ikke er etablert sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kun videre bruk av våtrommet med dagens løsning lukket dusjkabinett med kontrollert avløp. Dersom våtrommet en gang i fremtiden renoveres anbefales det å etablere sluk og fall til sluk iht. gjeldende regler.



KJELLERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ OG TOALETT

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv og vegger er malt med ukjent tettesjikt og det er ikke etablert sluk i rommet.
Det er etablert lekkasjestopper i rommet.
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på rommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom må det etableres sluk i rommet. Ved en event. lekkasje i rommet er dette være ivaretatt med at det er installert en lekkasjestopper. Kun videre bruk med dagens dusjkabinettløsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Lekkasjestopper er installert.



Merk at det ikke er sluk i rommet.

KJELLERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ OG TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjkabinett og gulvstående toalett. Benk og opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr og innredning fra november 2020 utført av Thor Rørservice AS

KJELLERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ OG TOALETT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

KJELLERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ OG TOALETT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Rommets våtsone og dusjsone vender ut mot yttervegg og det er murkonstruksjoner, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS).

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2022. Arbeider utført i regi av av Thor Arnesen.
Dokumentasjon ligger i boligmappa.
Firmaer som utførte arbeider på våtrommet.
Direkte Elektro AS.
Kolbe Oppussing Piotr Rumin mur/flis/membran.
Thor Arnesen Rørservice.
Follo Vedlikeholdstjeneste AS.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt. Downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

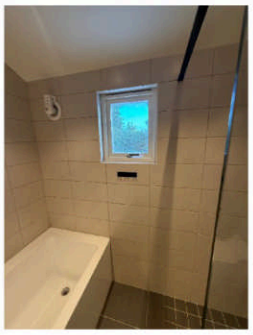
Det er uheldig med vindu i våtsonen og det anbefales tildekking ved bruk av dusj. Det bemerkes at blandebatteriet er montert på yttervegg. Det er helt avgjørende for vannrør at disse blir montert på den varme siden av dampsperren på en yttervegg grunnet frost. Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen. Det oppl. at det ikke har vært problemer med fryste vannrør i perioden eier har bebodd boligen.

Konsekvens/tiltak

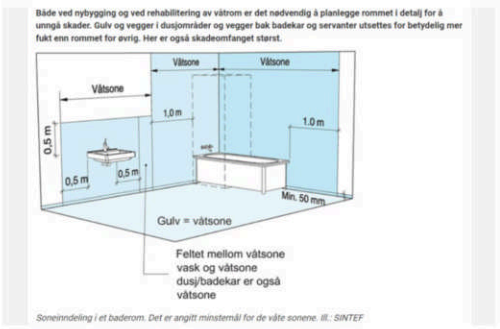
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen.



Illustrasjon Sintef byggforsk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en høydeforskjell på ca. 21mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.
Merknad. I etterkant av befaring har Thor Arnesen engasjert Johansen Bygg og Eiendom for å utbedre vanntettsjikt ved dørterskel samt lagt flis på flis på gulvet for å korrigere motfall som ble avdekket befaringsdag. Avviket er dokumentert lukket i etterkant og det er ikke utført ny befaring.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 sluk i rommet av type plastsluk, under badekar og i dusj og smøremembran med dokumentert utførelse. Dokumentasjon ligger i boligmappa.



Sluk i dusj, vanskelig å se membranmansjett.



Sluk under badekar, vanskelig å se membranmansjett.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, dusj med glassvegg, badekar og vegghengt Geberit spyletoalett.
Sanitærutstyr og innredning fra 2022.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt styrt vifte fra 2022.

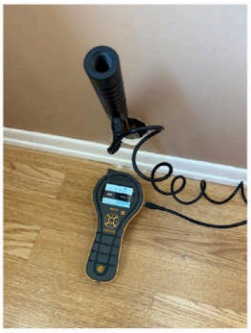
Tilstandsrapport

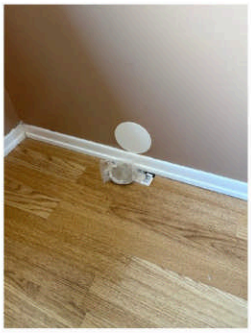
2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bak badekar). Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier i dette området. Det ble målt 0% fukt (vektprosent) som ansees normalt. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen. Det er begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses bad som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Det bemerkes at hulltakning bare gir informasjon til områder nært tilliggende der det foretatt hulltakning og ikke resterende lukkede konstruksjoner.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken utstyrt med hvit slett kjøkkeninnredning, heltre benkeplate (2016), utslagsvask med ett-greps bl. batteri (2020), malte fliser over benk (2016) og kjøkkenventilator. Integrerte hvitevarer som komfyr (2016), induksjon platetopp (2016), kjøleskap (2016) og kombi komfyr/mikrobølgeovn (2016). Takhøye overskap. Lys under overskap.
Kjøkkeninnredning fra 2009. Arbeider utført av Wold Byggservice As, Svein Tyreng As og Nye Elektropartner AS.
Blandebatteri fornyet i 2020.
Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.

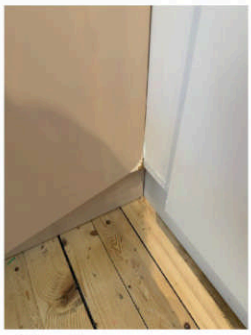
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke etablert endetetting på rør i rør system under utslagsvask.
Kjøkken er følgelig noe slitt og har stedvis behov for utskiftninger pga. sårmerker, oppsvulming mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagvask på kjøkken så man kan begrense eventuelle følgeskader ved en event. lekkasje. Det bemerkes kjøkkenets alder/slitasje og det kan forventes stedvise utskiftninger

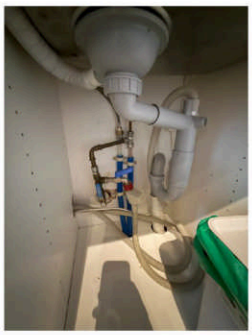
Tilstandsrapport



Stedvise oppsvulminger på fronter.



Slitasjemerker på skrog



Det er ikke endetetting av rør i rør system under utslagsvask.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttertak. Ventilator er fra 2009.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.
Front deksel er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenventilator med kort gjenværende brukstid. Overvåk tilstanden jevnlig på avtrekksventilatoren For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilator/motor skiftes ut. Plutselig funksjonssvikt kan oppstå grunnet alder. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Jevnlig rengjøring av ventilator anbefales.



Løst deksel i front av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannrør er hovedsaklig av type plast rør i rør system, noe kobber/forkrommede kobberrør.
Vannledninger i boligen er hovedsaklig fra 2020/22.
Fordelerskap for rør i rør system er plassert på bad 2. etg.
Stoppekran plassert i luke i gulv i kjeller etg. Felles vannmåler for rekken.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av type plast.
Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra 2020/22. Arbeider utført av Thor Arnesen.
Stakeluke er plassert på vaskerom kjelleretasje og lufting over yttertak observert på kaldtloft.
Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsrør er ikke isolert på kaldtloft. Om vinteren eller på kalde dager kan det forekomme kondens pga. varm fuktig luft i røret. Derfor skal lufterør isoleres på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å isolere luftrør til kloakk på kaldtloft.



Det anbefales å isolere luftrør til kloakk på kaldtloft.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av de eldre vinduene.

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte i kjellerstue.

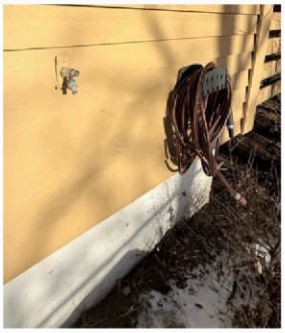
Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.

Undertegnede har ikke foretatt måling av luftgjennomstrømningen, men merk at god ventilasjon er viktig for inneklimaet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran plassert mot syd.
Utstyret er ikke funksjonstestet.



Utekran mot syd.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft/luft-varmepumpe montert fra 2021 installert av Klimaproffen AS. Ikke utført service. Jevnlig service anbefales.
Varmepumpe er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra Høiax på 200 liter fra 2015 plassert i vaskerom kjelleretasje. Varmtvannsbereder ble flyttet 2020. Arbeider utført av Thor arnesen.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt.
Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid.
Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad 2. etg. og i kjellerstue.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trapperom i 2. etasje, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.
Innmat i sikringsskap fra nyere tid.
El-anlegg i boligen er av varierende alder.
Ny kurs til varmepumpe, renovering av bad, flyttet stikk stue i 2022 utført til Direkte Elektro AS. Dokumentasjon i boligmappa.no
El-billader fra Easee ved biloppstillingsplass installert av forrige eier ca. 2020.
Strømtilførsel til boligen via luftstrekk. Inntakskabel fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg er av varierende alder. Ny kurs til varmepumpe, renovering av bad, flyttet stikk stue i 2022 utført til Direkte Elektro AS.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I eiers tid er al-arbeider utført i regi av Dirkete Elektro AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført av Dirkete Elektro AS. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets brukstid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

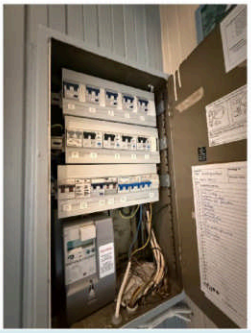
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på el-anlegg om det ikke blir funnet avvik, da 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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og 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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

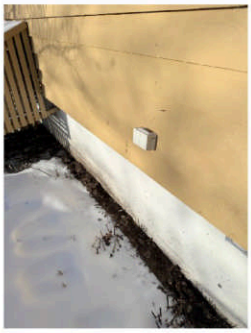
Mindre saltutslag observert nedre del av mur i bod kjelleretasje.
Ingen synlig fuktsikring observert utvendig.

Tilstandsrapport

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Mindre saltutslag observert nedre del av mur i bod kjelleretasje.

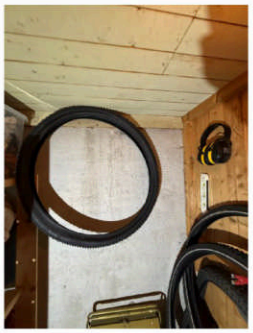


Ingen synlig fuktsikring observert langs grunnmur utvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong fra byggeåret.
Begrenset inspeksjonsmulighet, men grunnmur betraktes å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner. Mindre riss i mur i bod kjelleretasje ble observert.



Riss i mur i bod.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng hellende hovedsakelig mot øst.
Ved store nedbørsmengder kunne stikkveien foran parkeringsplassen få vannansamling. Punktdren ble satt inn i 2024, og dette ser ut til å ha løst problemet iht. eiers oppl.
Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. BRL. er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. BRL. er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Alle eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Stengeventilen skal være tilgjengelig, manøvrerbar og av godkjent type. Tegninger som viser rørføringer var ikke tilgjengelig på befaringen. Plasseringen skal være så nær den kommunale ledningen som mulig, men innenfor eiendomsgrensen. Stengeventilen eller merkingen ble ikke funnet/kontrollert befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for tilgjengelighet og at den fungerer som den skal anbefales, så man kan stenge av vannet på kort varsel både sommer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales kontroll og rengjøring av eldre avløpsledninger med jevne mellomrom.



Vanmåler er plassert i luke i gulv under dusjkabinett.

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Arbeider med ny gang og sykkelvei fra Flaskebekk til Granholt er påbegynt. Det må derfor forventes grunnerverv fra brl. eiendom. Se vedlagte skisse i slutten av rapporten. Det er gitt erstatning til eier for forholdet.
Dette til informasjon og TG er ikke vurdert.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette elementet skal det påpekes det som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak iht. NS 3600.

- Brannslukningsapparat. Anbefales kontroll da brannslokker er over 10 år gammelt.
- Røykvarsler interne.

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen middels til lav aktsomhet. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger

Tilstandsrapport

tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Radongassnivået i boliger varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt ovenfor.

Vurdering av avvik:

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

- Åpninger i rekkverksspiler er større en 2cm. Det skal ikke være klatrevennlig utforming på rekkverk.
- Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal iht. dagens krav være 1,0 m over gulv.
- Vinduer i rom definert som kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold grunnet størrelse og lysforhold.
- Boligen ligger i rød sone og i et støy utsatt område da boligen ligger nærliggende innfartsåre til Tangen senter.

Konsekvens/tiltak

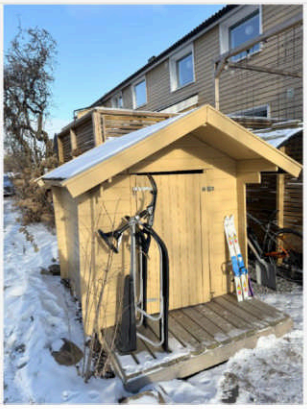
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales mindre mellomrom mellom liggende horisontale spiler (anbefalt maks 2cm).
- Det anbefales rekkverkshøyde på 1,0 m over gulv.
- Det er ikke etablert rekkverk på begge sider av trapp fra terrasse til terreng mot øst, åpninger i rekkverk er for store gjelder begge trapper.
- Det er ikke etablert rekkverk i trapp og det mangler håndløper i trappeløpet mellom kjelleretasje og 1. etg.

Det anbefales sikkerhetsmessig tiltak.

Bygninger på eiendommen

Lekehus



Anvendelse
Lekehus.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av etterslep av vedlikehold og det må påregnes oppgraderinger/vedlikehold.

Beskrivelse
Frittliggende lekestue enkelt fundamentert rett på grunn. Oppført i maskinlaftet tre. Takkonstruksjon av type saltak tekket med shingel. Vindu med 1-lags glass. Malt tredør med hengelås. Liten terrasse ved adkomst.

Taktekking var snøbelagt befaringsdag og er ikke videre vurdert.
Det anbefales å etablere tak avslutninger i form av takrenner og nedløp.

Det bemerkes lekehus med noe vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

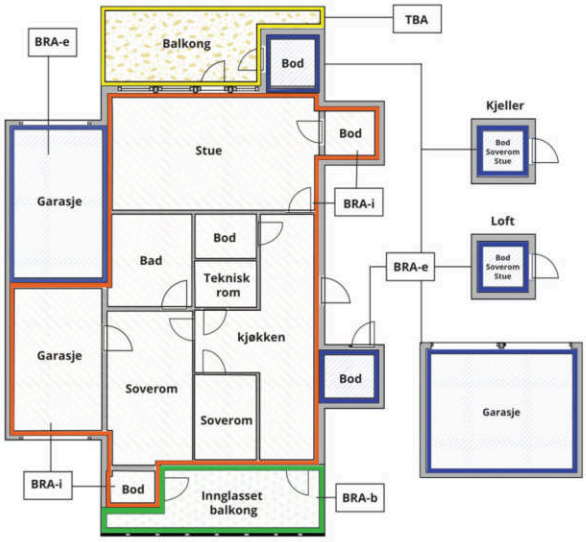
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslag rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje	38			38	
1. etasje	44			44	36
2. etasje	41			41	
Kaldtloft					
SUM	**123**				**36**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Kjellerstue m/ trapp, bod, vaskerom m/ dusj og toalett		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue/spisestue/trapperom		
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc, trapperom/gang		
Kaldtloft			

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje ble målt til ca. 2,03-2,09m.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,20-2,35m.
Takhøyde i 2. etasje ble målt til ca. 2,34m.
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige i gang. Ikke målbart areal.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse som er oppgitt i ca. areal.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. I dette tilfellet er ikke rom definert som kjellerstue og vaskerom godkjent bruksendret.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleretasje er innredet og ombygget fra opprinnelig grovkjeller uten at nødvendigvis er gitt godkjennelse for dagens formål. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever søknad om bruksendring. Det foreligger ingen dokumentasjon på dagens formål og det er ikke undersøkt om bruksendringen er byggemeldt Nesodden Kommune.
Tilsendte tegninger fra Nesodden kommune inneholder ikke plantegninger av den aktuelle boligen og det er dermed ikke kontrollert om innholdet av disse etasjene er iht. det som er byggemeldt og godkjente av Nesodden Kommune. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les mer på bygningselementer.

Lekehus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Kommentar

Bygningen er ikke målbart areal. Gulvflate ble målt til ca. 2m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Christopher H Oulie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	987		0	13372.9 m²	Felles eiet tomteareal iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Tangen Terrasse 46A, 1450 Nesoddtangen

Hjemmelshaver

Tangen IV Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/TANGEN IV BORETTSLAG	951344737	5	Boligbyggelaget Usbl, tlf. 22983800.	Oulie Christopher Holtgaard, Langvatn Mali

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
5	33 990	*31.12.2024*	433 626	*23.01.2026*

Kommentar

Andel formue og gjeld iht. forr. fører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskapet for 2025 var ikke tilgjengelig og er ikke videre vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget er beliggende i et etablert og barnevennlig boområde på Nesoddtangen i Nesodden kommune. Boligen er beliggende vestvendt med gode sol- og lysforhold i rekkehusets ende mot syd. Umiddelbar nærhet til Tangen Brygge med båtforbindelse til Aker Brygge/Lysaker og Tangen sentrum med forretninger og servicetilbud, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Nærhet til tur-/rekreasjonsområder i Nesoddmarka, samt badeplasser, båthavner og div. brygger.

Adkomstvei

Kommunal asfaltert adkomstvei. Privat asfaltert stikkvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. Felles vannmåler er byttet ca. 2022.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Borettslaget er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Regulert område for boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Plannavn: FV 157 Flaskebekk - Granholt. ID: 20110164. Pr. 03.02.2016. Feltbetegnelse BK14 iht. kommunekart.com.
Midlertidig bygge og anleggsområde. 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.
Det anbefales å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Borettslagets eiendom er på tilsammen 13 372,9m² og er skrånende mot øst. Disponibel del av brl. eiendom er opparbeidet med plenarealer, beplantninger og gruslagt biloppstillingsplass. Inngjerdet uteareal mot syd-øst. Frittliggende lekehus ved adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader pr. mnd. kr. 6 808,- som inkl. bla. ytre vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygnings forsikring, Kabel-TV/internett fra Telia, drift og forr. fører. Oppl. iht. eier.
Tangen IV Borettslag:
- Frittstående brl.
- Brl. har ikke IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).
- Brl. er ikke sikret i BBL Finans AS.
- Brl. har legalpant for sitt krav mot andelseieren for felleskostnader og andre krav fra lagforholdet.

Oppl. iht. forretningsfører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP587395			

Kommentar
Felles bygningsforsikring av bygningene som inngår i felleskostnadene. Den enkelte må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	02.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Kartportal Nesodden			Innhentet		Nei
Oppl. forretningsfører			Fremvist		Nei
Oppl. andelseier.			Innhentet		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS			Innhentet		Nei
Boligmappa.no		Fremlagt dokumentasjon.	Fremvist		Nei
Kart over ny tomtegrense etter ferdigstillelse av gang og sykkelvei.			Fremvist		Ja
Utfylt eiers egenerklæring.	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	13.03.2026	
3	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

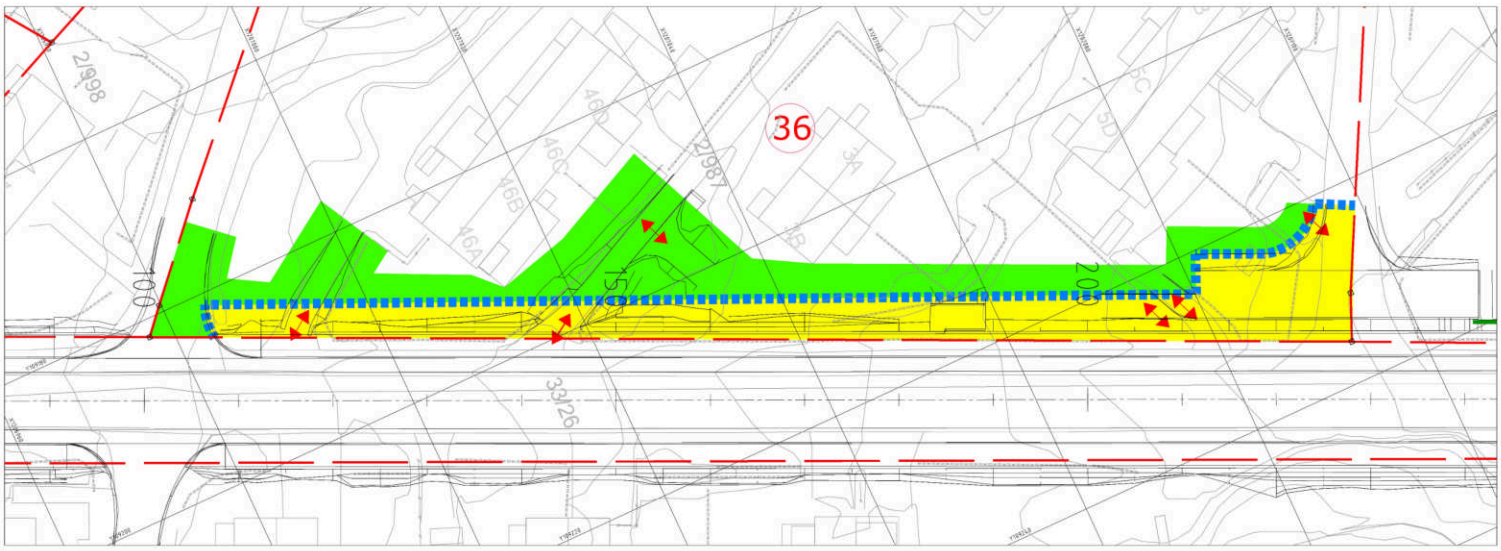
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QF7755

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



M=1:200(A1)

TEGNFORKLARING

Permanent erverv, 622m2

Midlertidig beslaglagt areal,649m2

2/987 TANGEN 4 BORETTSLAG, Nesodden BBL , Lars Kristian Villadsen, PB 34, postboks 313, 1401 ski

36 Takstnummer

Eksist eiendomsgrense

Ny eiendomsgrense

Dato 20.10.2022

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christopher H Oulie	Mali Langvatn

Gateadresse
Tangen terrasse 46A

Poststed	Postnr
NESODDTANGEN	1450

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260020

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Thor Arnesen Rørservice totalrenoverte badet i 2. etasje i 2022. Badet ble også gjort større i den forbindelse. Forrige eier opplyste om at Thor Arnesen Rørservice også gjorde jobb på vaskerommet i november 2020: «Flyttet vaskemaskin og varmtvannsbereder på vaskerom. Satte inn dusjkabinett, servant, toalett og water guard water guard, samt satte inn mekanisk utrekksvifte.»
Arbeid utført av	Thor Arnesen Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, badet ble totalrenovert. Dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med arbeidet som er beskrevet over.
Arbeid utført av	Thor Arnesen Rørservice

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2023 frøs takrenna på utsiden av kjellerboden i forbindelse med snøsmelting, og noe fuktinnsig kom ved kjellerveggen i boden. Takrenna ble byttet ut senere i 2023 av A. Hansen Gruppen med justert nedløpsrør, og det har ikke vært problemer etter dette. Ved store nedbørsmengder kunne stikkveien foran parkeringsplassen få vannansamling. Punktdren ble satt inn i 2024, og dette ser ut til å ha løst problemet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etter A. Hansen Gruppen etterisolerte ytterveggene og byttet kledning i 2023, ble det en glippe øverst i det nordøstlige hjørnet. Sommeren etter kom veps gjennom her og holdt til på loftet. Wilson Eiendom, som gjorde vaktmestertjenester for Borettslaget, tettet glippen og fjernet vepsen, og det har ikke vært veps på loftet etter det. En mindre lekkasje i taket ble oppdaget i 2024. Wilson Eiendom (Borettslagets vaktmestertjenester) la ny takpapp under takstein på nordsiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref punkt om utettheter kom det veps på loftet sommeren 2024, året etter ytterveggprosjekt. Wilson Eiendom fjernet vepsen og tettet glippe i veggen utenfra. Etter det har vepsen vært borte. Sommeren 2025 hadde vi sukkermaur på kjøkkenet. Anticimex gjorde tiltak og maurene forsvant. Dette gikk via Borettslagets forsikring i If. Januar 2026 observerte vi maur på vaskerommet. Dette viste seg å være brun tremaur. Anticimex er på saken via Borettslagets If-forsikring og tiltak gjøres.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier opplyste om at de tror de så 2-3 skjeggkre i kjellerstue da de la nytt gulv i 2020 og gjorde tiltak. Vi har aldri sett noen.

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

Svar	Nei

Document reference: 6260020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Direkte elektro AS gjorde el-jobb på badet, samt oppgraderte strømtilførsel til ny varmepumpe i 2022 og satte opp ny stikkontakt i stua.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, bytte av de to minste vinduene og inngangsdør i 1. etasje er utført av ufaglærte. Det store vinduet i stua er byttet av A. Hansen Gruppen AS. Gipsplate på vegg i stue i første etasje er satt inn med egeninnsats. Oppussing av kjøkkenfronter er gjort med egeninnsats. Spilevegg ved trapp er gjort med egeninnsats. Platting med dreneringsplater under, og trapp er gjort med egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: A. Hansen Gruppen gjorde en større fasadejobb i 2023 i regi av Borettslaget. Etterisolering av yttervegger ble gjort, samt ny kledning og maling av den.

Arbeid utført av: A. Hansen Gruppen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjellerstue og vaskerom er ikke søkt bruksendret.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Akershus fylkeskommune jobber med å lage sykkelsti langs rv 157. Det er forventet at de blir ferdig til sommeren, og de kommer til å sette opp et flettverksgjerde etter seg langs den justerte tomtegrensen. Tregjerdet som var oppe tidligere er tatt vare på og er tiltenkt gjenbruk.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 6260020

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Oulie	e093faa6e3c3d8548cdb4 6bc7911a10dc370cb48	29.01.2026 20:51:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mali Langvatn	564e8cd192d1f2326ab86 608ddc1a48e70401342	03.02.2026 17:55:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260020

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Tangen IV Borettslag	Vår ref.:	2304/5	Fødselsdato eier: 21.11.1989
Tangen Terrasse 46 A	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 15.05.1993
1450 NESODDTANGEN	Eiere:	Christopher Holtgaard Oulie, Mali Langvatn Sæther	
Organisasjonsnr: 951 344 737	Andelsnr:	5	

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):	433 626	Gjeld siste årsoppg.:	440 716
Klient ajourf. lån:	23 007 543,06	Klient gj. s. årsoppg.:	23 383 746

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366651083, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.01.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 23.01.2026: 23 007 543

Andel av saldo: 433 627

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:	Bogdan Benta
Adresse:	Linneaveien 15 C
Postnr/-sted:	1450 NESODDTANGEN
Telefon:	Mob.: 98054413
E-post:	tangen4@ hotmail.no
Webside:	https://tangen4.no/

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	440 716	Andre inntekter:	2 024
Annen formue:	33 990	Utgifter:	25 068		

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

7: Pålydende

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

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	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.:	2304/5	Fødselsdato eier:	21.11.1989
Tangen Terrasse 46 A	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	15.05.1993
1450 NESODDTANGEN	Eiere:	Christopher Holtgaard Oulie, Mali Langvatn Sæther		
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 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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen IV Borettslag mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Læringsrom R1 og R2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:Boligbyggelaget Usbl v/ Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: /Boligbyggelaget Usbl v/ Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bogdan Benta

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 140.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Bogdan Benta for 1 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Pagander for 2 år
Valgt ble: Lars Villadsen for 2 år
Valgt ble: Kristian Liljan for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Inger Lise Øirås for 2 år
Valgt ble Magnus Eide for 2 år

5.4 Valg av valgkomite

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

Protokoll for Tangen IV Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Brita Marie Wærriø (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Bogdan Benta (sign.)	02.04.2025

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)

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

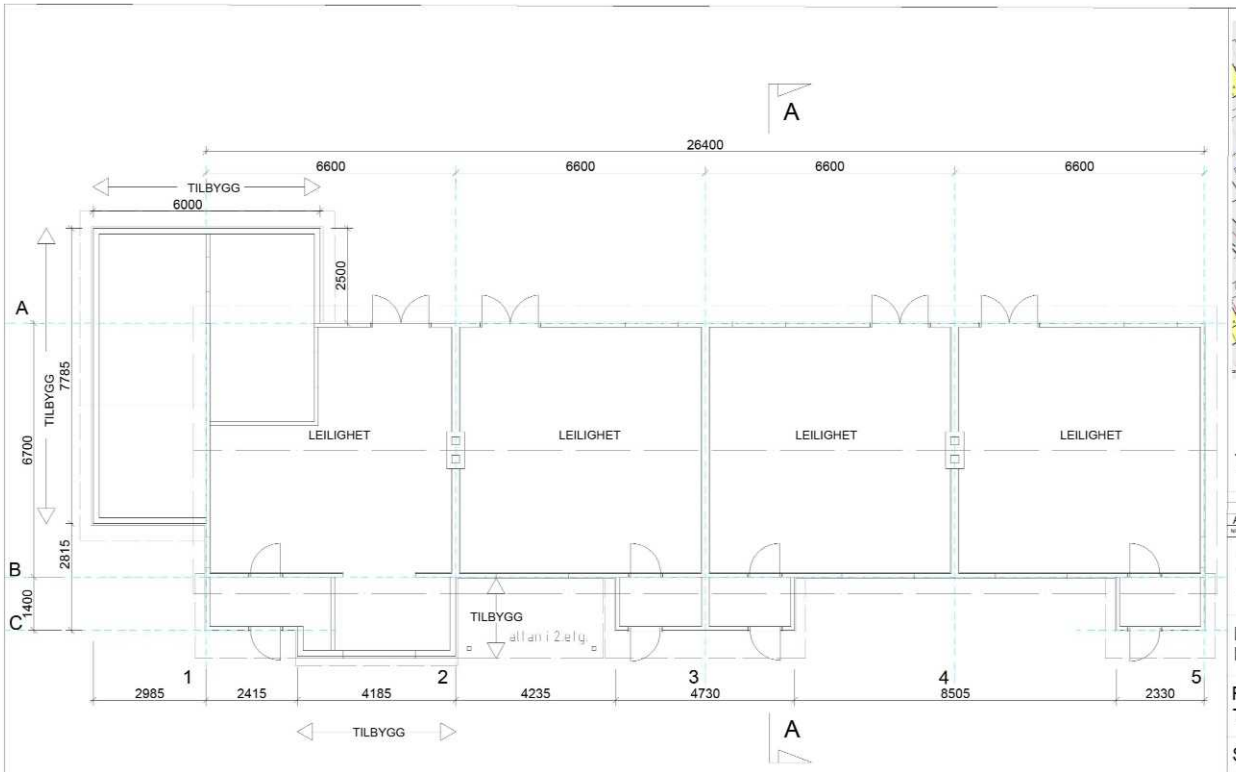
Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00. La ikke barn leke og støye i trappeoppganger. Felles utgangsdører skal holdes lukket om dagen og låst etter kl 22.00.

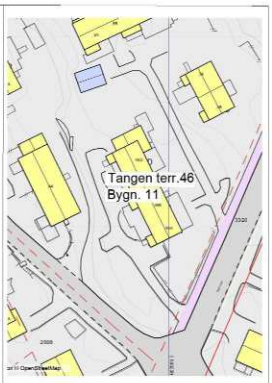
SØPPEL OG RENHOLD

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.





Tilbygg= eksisterende tilbygg

NO	REV	DATO	SIGN
A	-		phk

gr.nr. 2 bnr. 987
Tangen terrasse 46
1450 Nesoddtangen

Eksisterende rekkehus
Plan omriss 1.etasje

Rehabilitering av fasader.
Tilleggsisolering.

Søknad om rammetillatelse

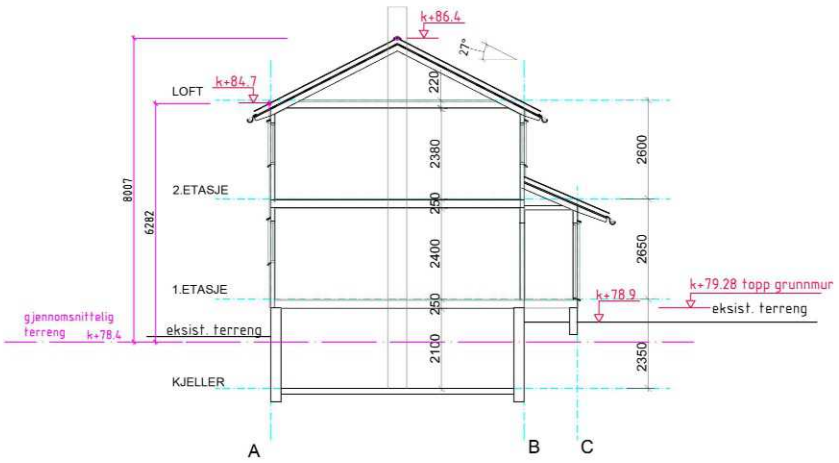
VEDLEGG: -

	DATO:	tegn. nr.	indeks
Bygn.11	04.07.22	1101	-
	MÅL: 1:100 A3)		

Tiltakshaver:
Tangen 4 borettslag

Ansvarlig søker:
Usbl Prosjekt Follo

Bygninger tilpasset miljø og økonomi!
ARKITEKT PH KRØGER
Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen
mob.97046052 e-post: p-kroege@online.no



A	-	-	phk
NO.	REV.	DATO	SIGN.

gr.nr. 2 bnr. 987
Tangen terrasse 46
1450 Nesoddtangen

Eksisterende rekkehus
Snitt A-A

Rehabilitering av fasader.
Tilleggsisolering.

Søknad om rammetillatelse — ark.nr.: -

Bygn.11	DATO: 04.07.22	legn. nr. 1102	indeks -
	MÅL: 1:100 A3)		

Tiltakshaver:
Tangen 4 borettslag

Ansvarlig søker:
Usbl Prosjekt Follo

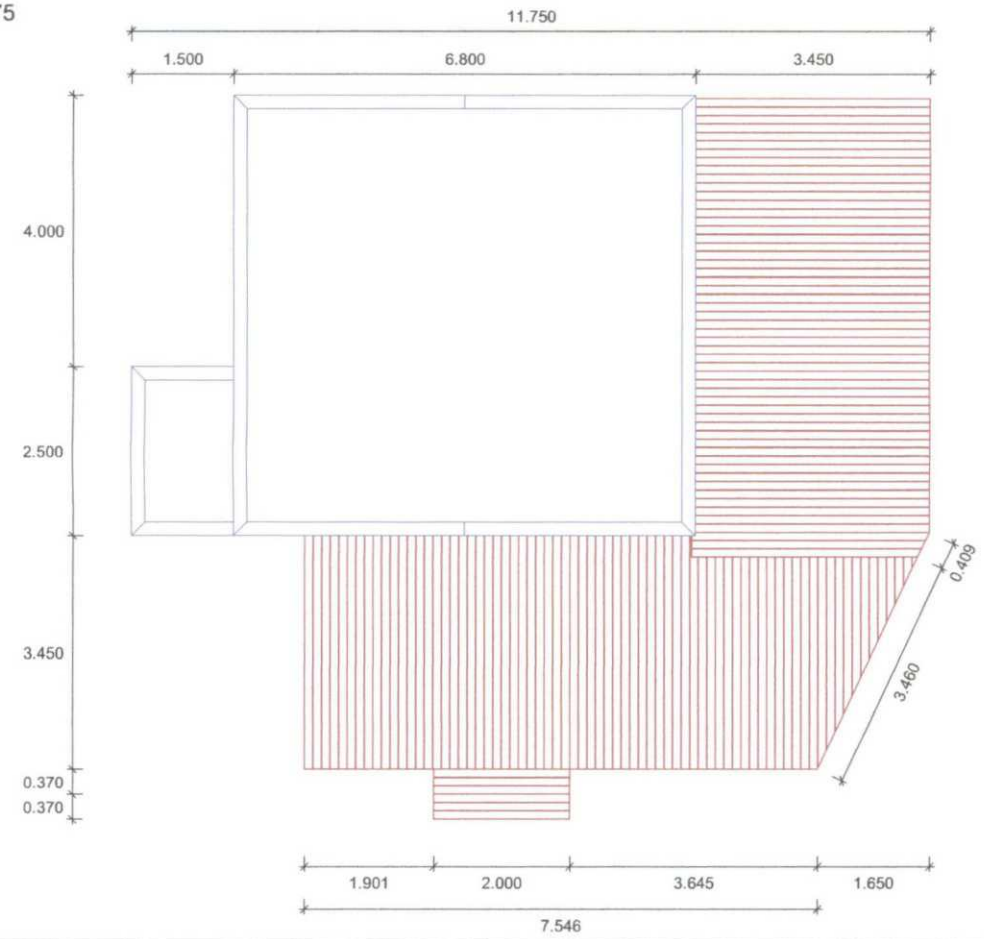
Bygninger tilpasset miljø og økonomi!
ARKITEKT PH KRØGER
Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen
mob.97046052 e-post: p-kroege@online.no

* HOLZBAU OTTO SUESSENBORNER WEG 48 99441 KROMSDORF TEL. 03643/747500 FAX 03643/7475018 INFO@HOLZBAU-OTTO.DE *

PROJEKT: 10002 POS: 002 KUNDE: BAUST: Terrasse PLAN: 003

Maßstab: 1 : 75

Grunnplan



Bestehende

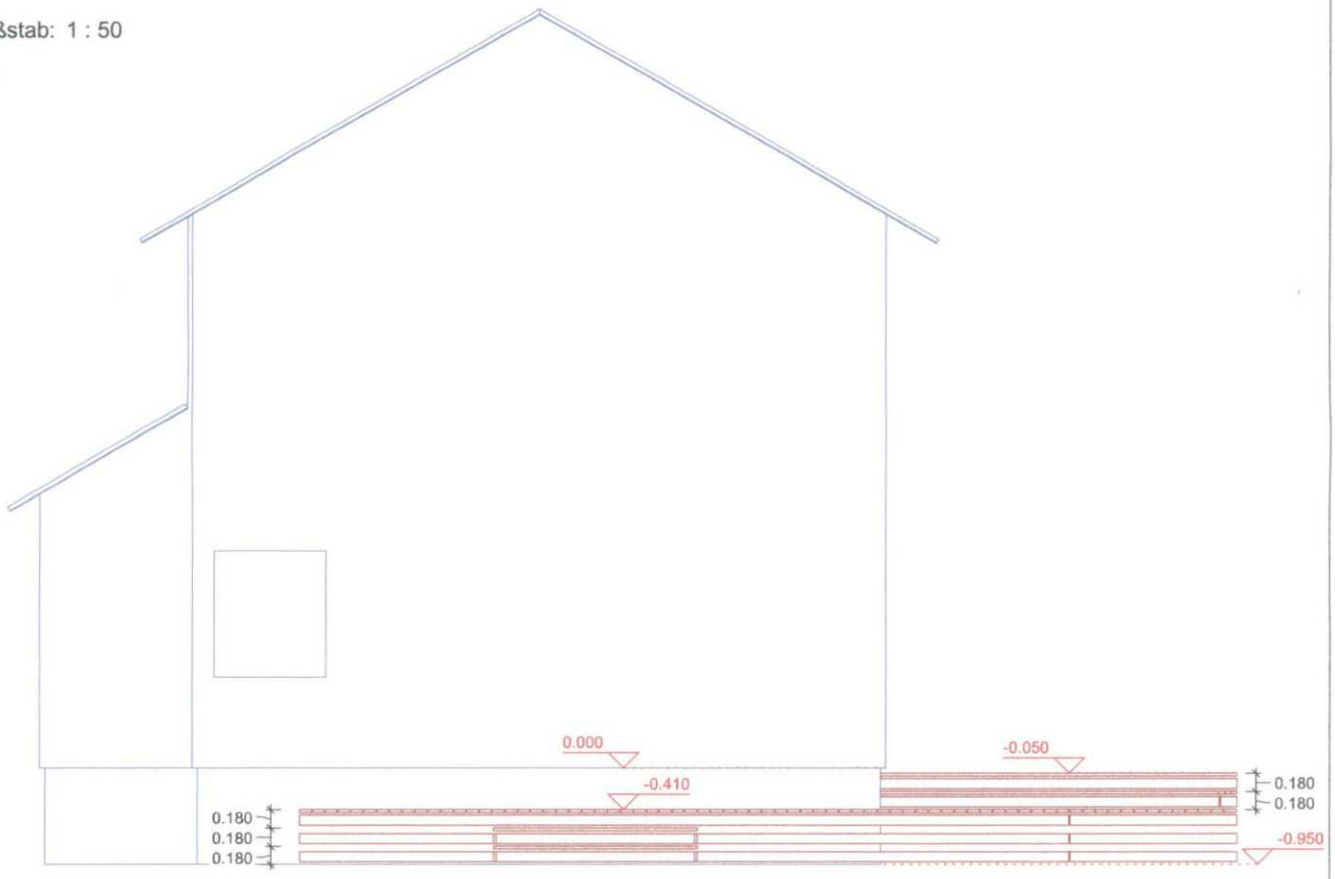
N_4

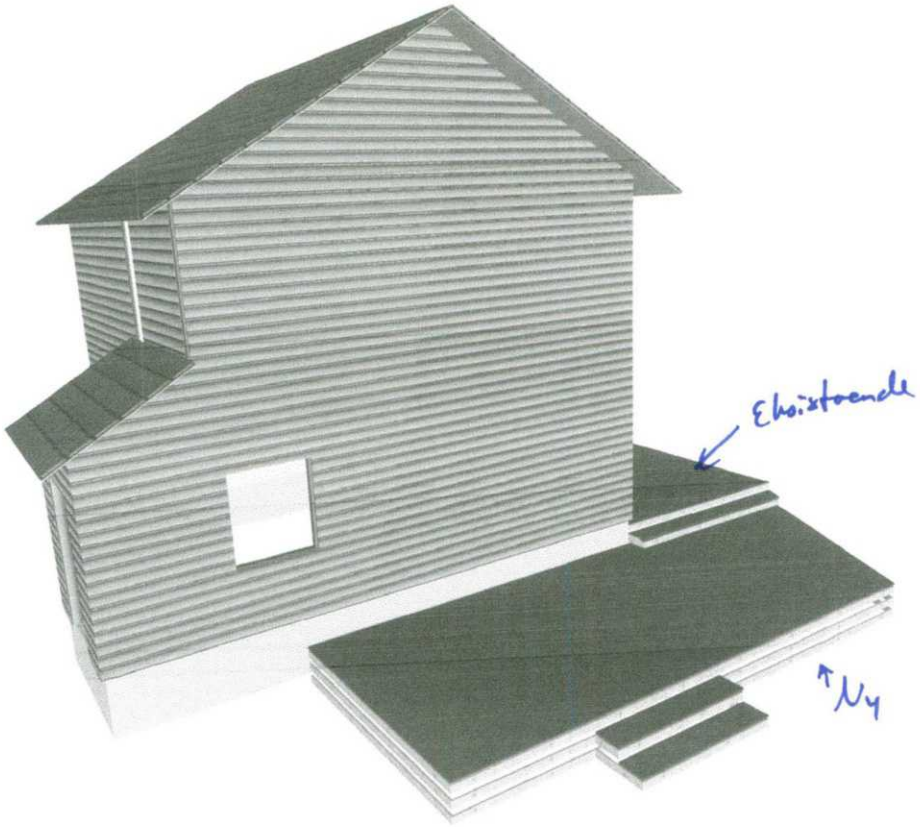
* HOLZBAU OTTO SUESSENBORNER WEG 48 99441 KROMSDORF TEL. 03643/747500 FAX 03643/7475018 INFO@HOLZBAU-OTTO.DE *

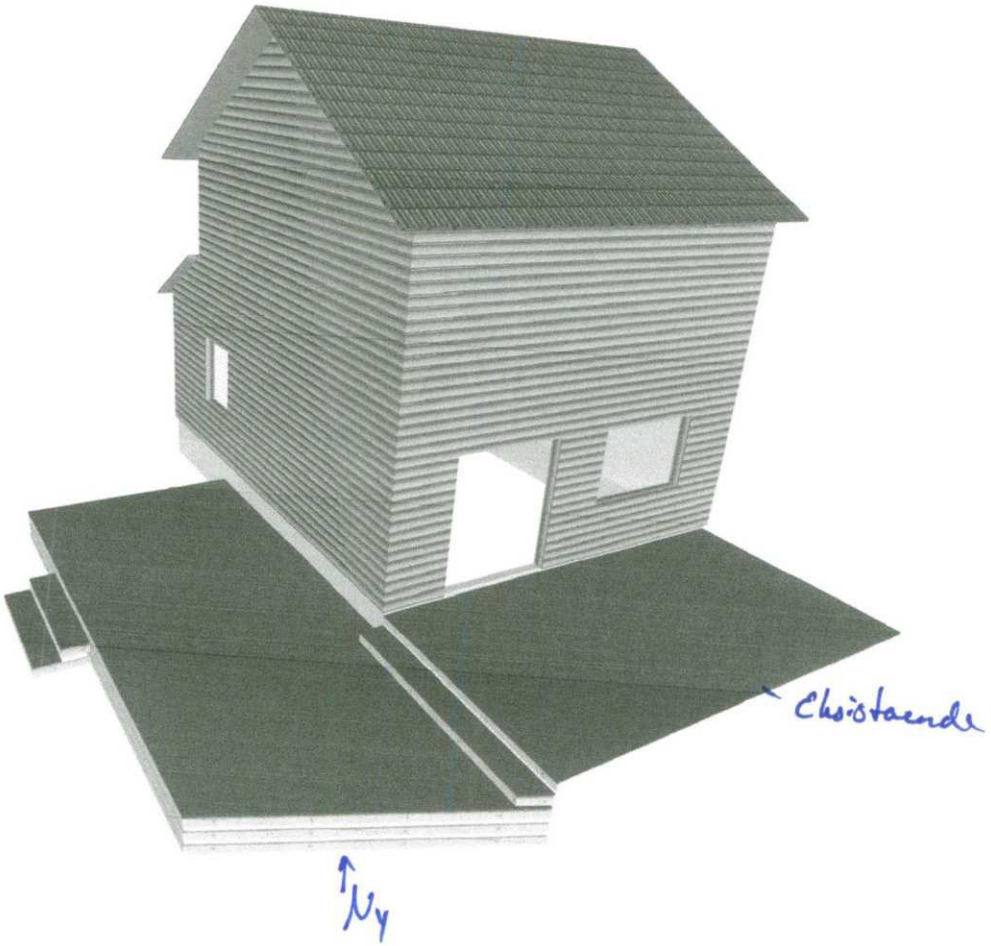
PROJEKT: 10002 POS: 002 KUNDE: BAUST: Terrasse PLAN: 002

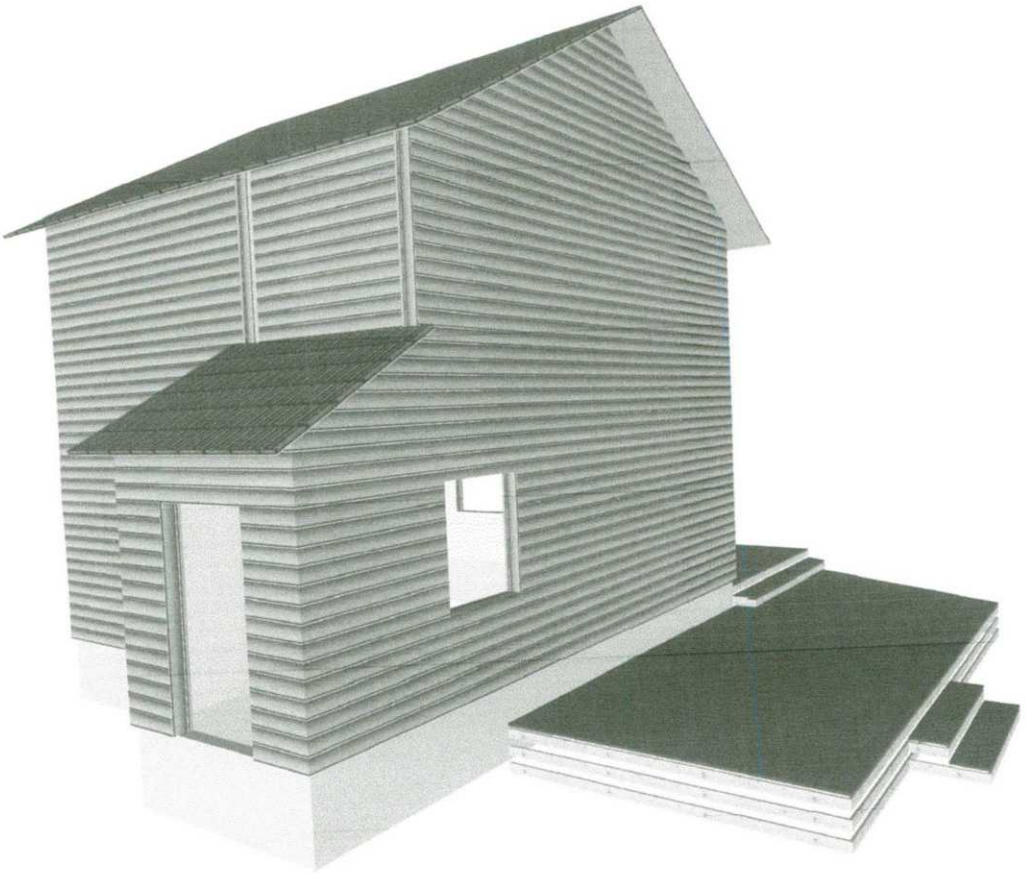
Maßstab: 1 : 50

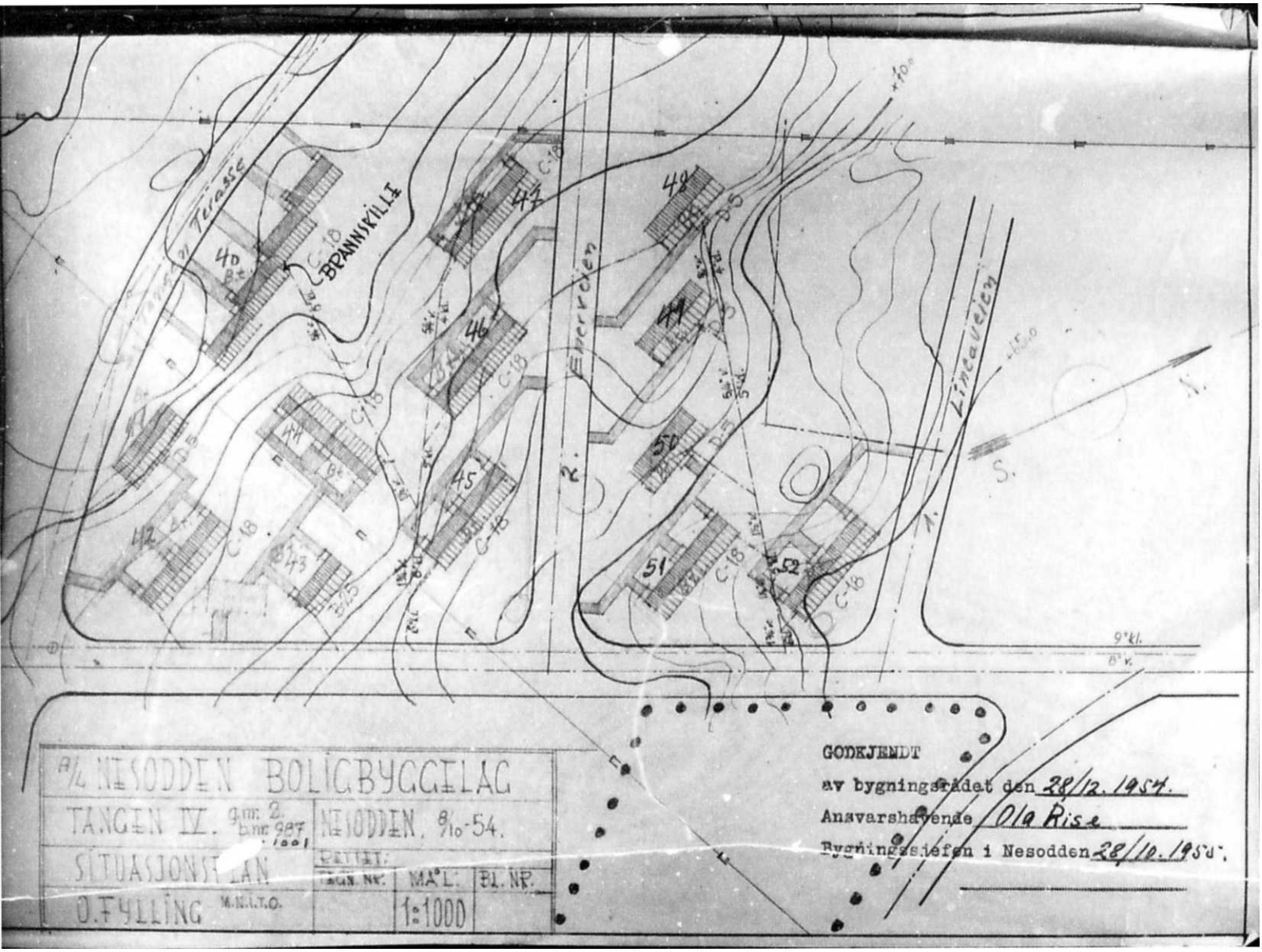
Snitt




Ebeistoende
N_4


Chaîtaende
N_y





A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG

TANGEN IV. gnr. 2. bnr. 987 (1001)

NESODDEN, 8/10-54.

SITUASJONSPLAN

O.FYLLING M.N.L.T.O.

RETTET:

SGN. NR.	MÅL:	BL. NR.
	1:1000	

GODKJENDT

av bygningsrådet den 28/12. 1954.

Ansvarshavende Ola Rise

Bygningssjefen i Nesodden 28/10. 1954.

Nesodden kommune

Ferdigattest

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

JpID: 24/9020

Ansvarlig søker:
Boligbyggelaget Usbl (Usbl Prosjekt)
Postboks 8944 Youngstorget
(Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO)
0028 OSLO

Tiltakshaver:
Tangen IV borettslag
Postboks 313 (Usbl Prosjekt Follo, Idrettsveien 9,1400 SKI)
1401 SKI

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tangen IV borettslag	2	987		

Tiltakets/byggets art

Tilleggsisolering og rehabilitering av fasader

Vedtaksdato	Saksnr
06.02.2024	22/2754

Dato for søknad om ferdigattest:	22.12.2023

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

Merknader:

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

Sted	Dato
Nesodden	06.02.2024

Underskrift

Madeleine Salveson

avdelingsleder

Lars Otto Høgvard
fagansvarlig

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Nesodden

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Siv.arb.Per Herman Kröger
Enervn. 6
1450 Nesoddtangen

Byggherre (navn, adresse)

Tangen IV Borettslag
v/Holøs
Tangen terr. 42
1450 Nesoddtangen

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Enerveien	2	987		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
13.06.95	Nybygg	7 stk. garasjer

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsrådsvedtak	17.01.95	6/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

- Garasjene skal ha tilfredsstillende ventilasjon, se byggeforskriftene/veiledn. til byggeforskriftene kap.47:55.

- Utvendig arbeid skal ferdiggjøres.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

12 mnd.

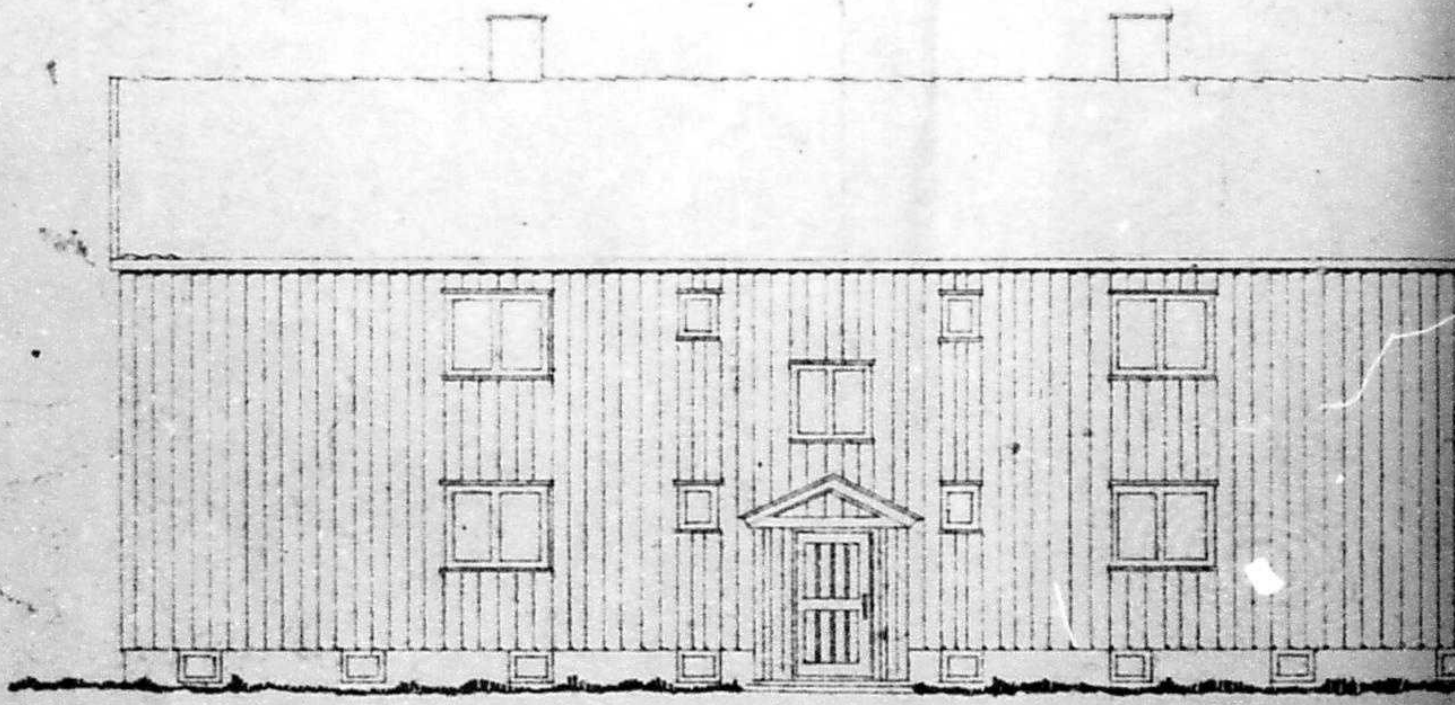
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	Åse B. Harlem avd.ingeniør
Dato: 25.08.97	

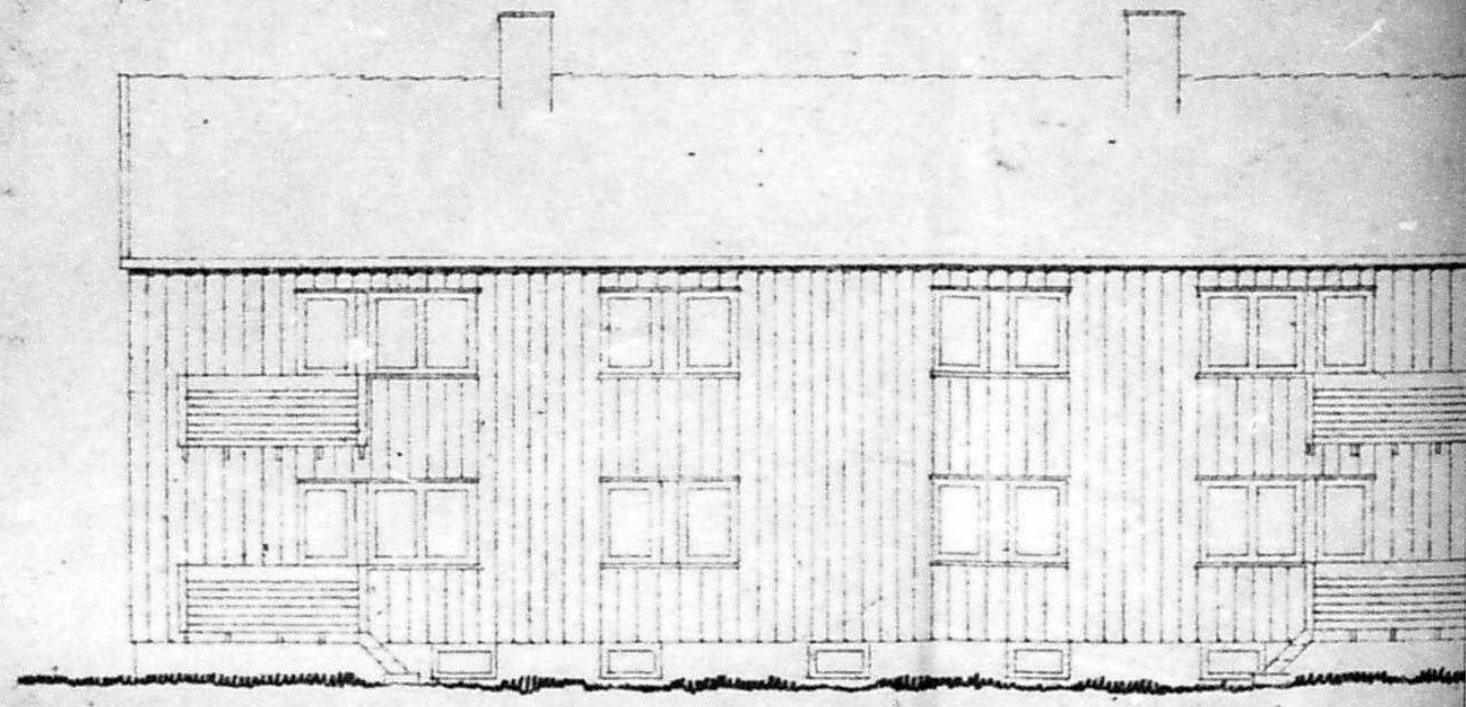
Nesodden kommune
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Kopi sendt til

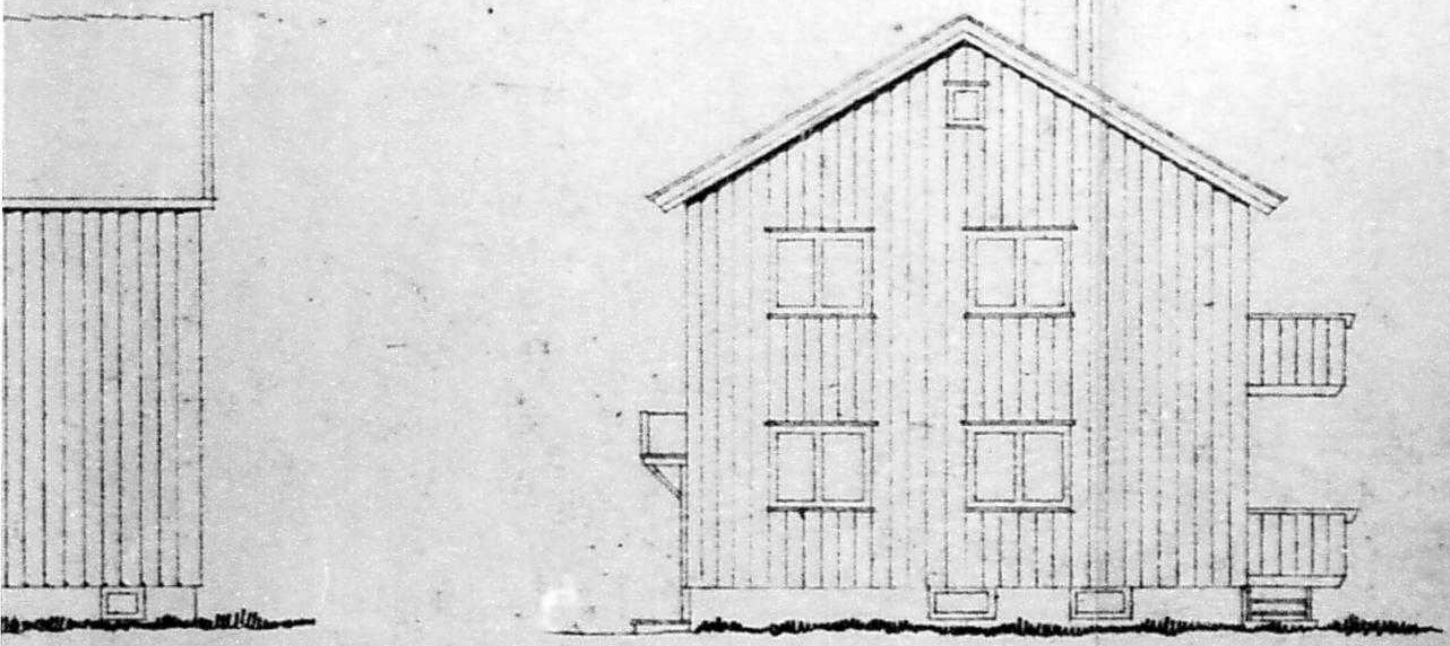
	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende		
[ ] andre		



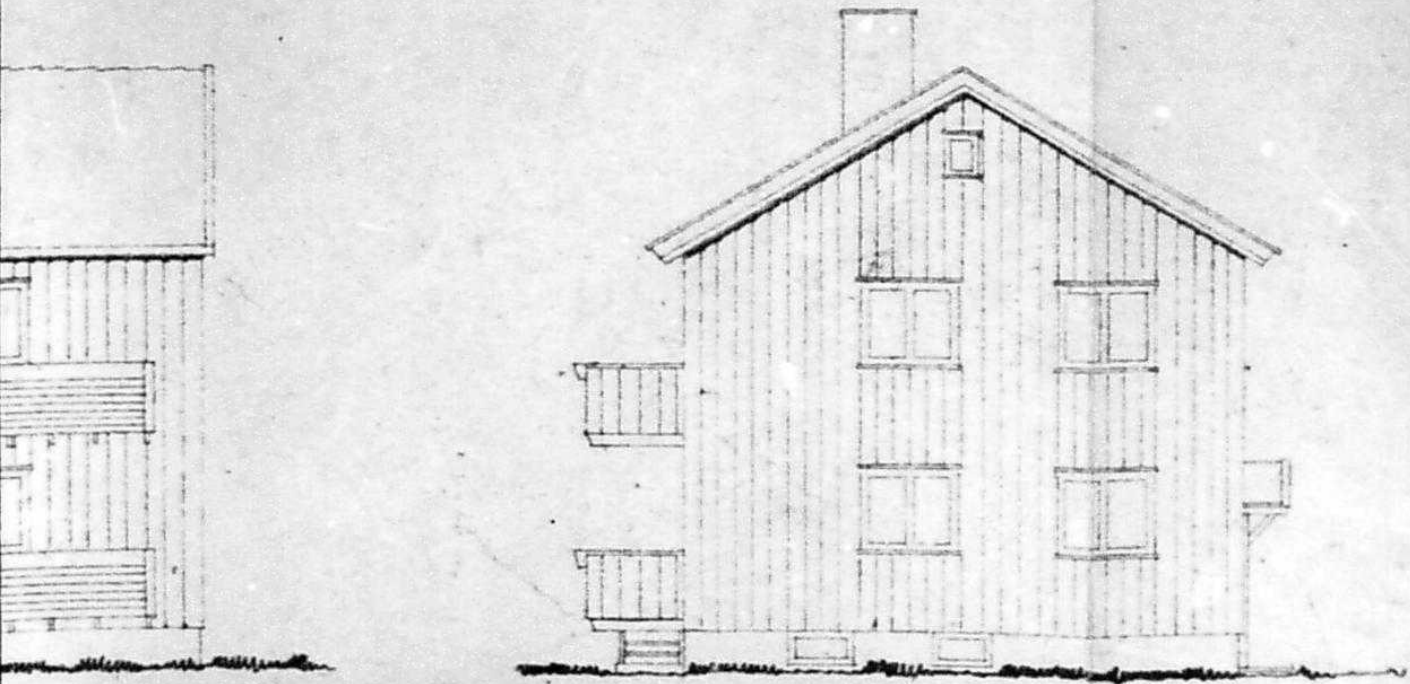
ØST.



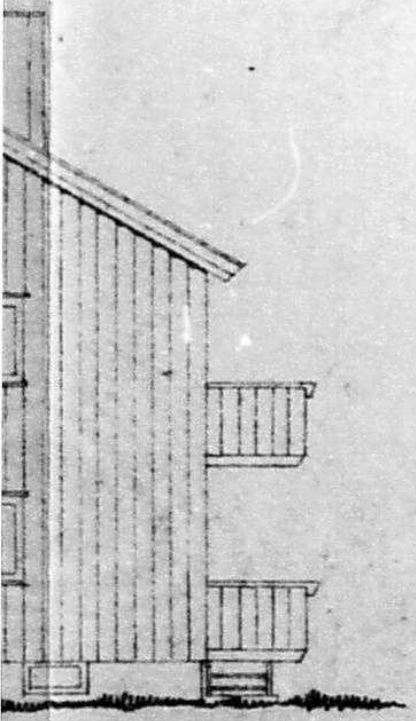
VEST.

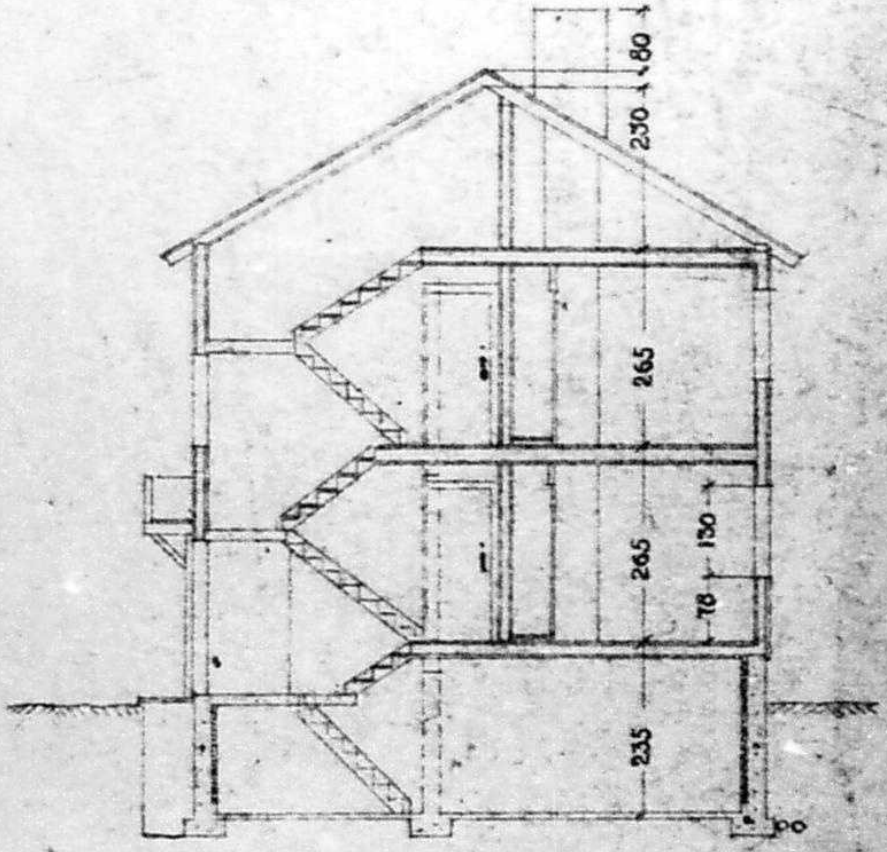


NORD.

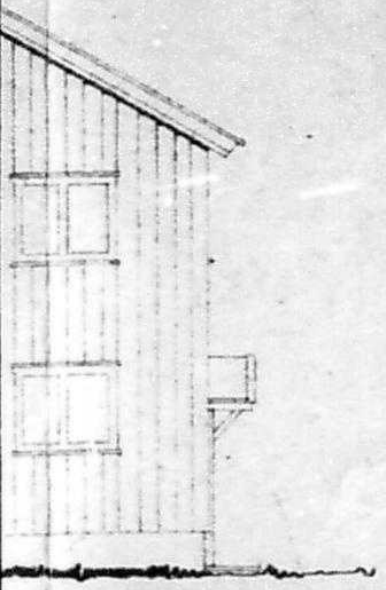


SYD





SNITT

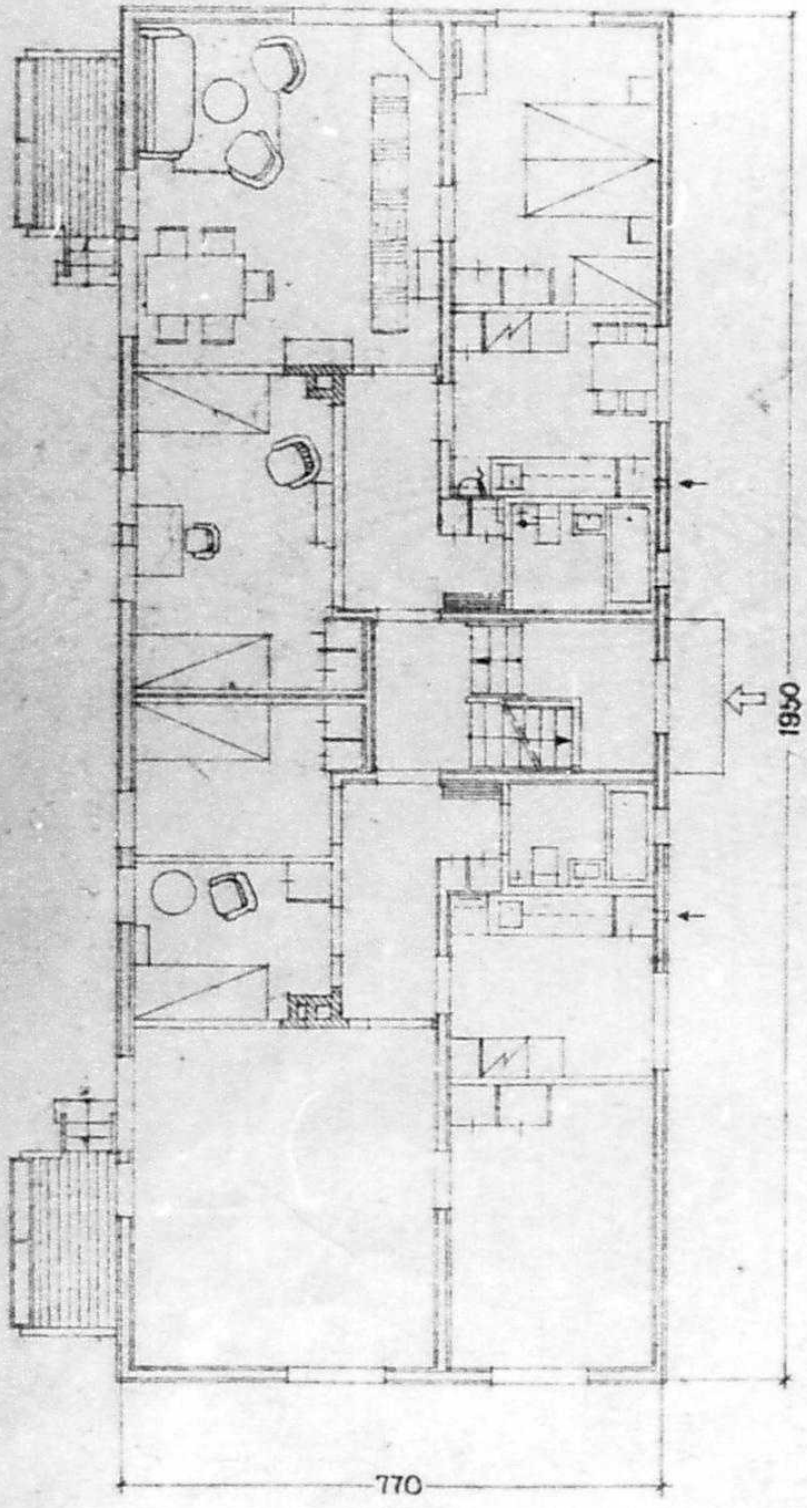


GODKJENDT
av bygningsrådet den 28/12. 1954.
Ansvarshavende O/g Riise
Bygningssjefen i Nesodden 28/10. 1955.
Gudrun Allerup

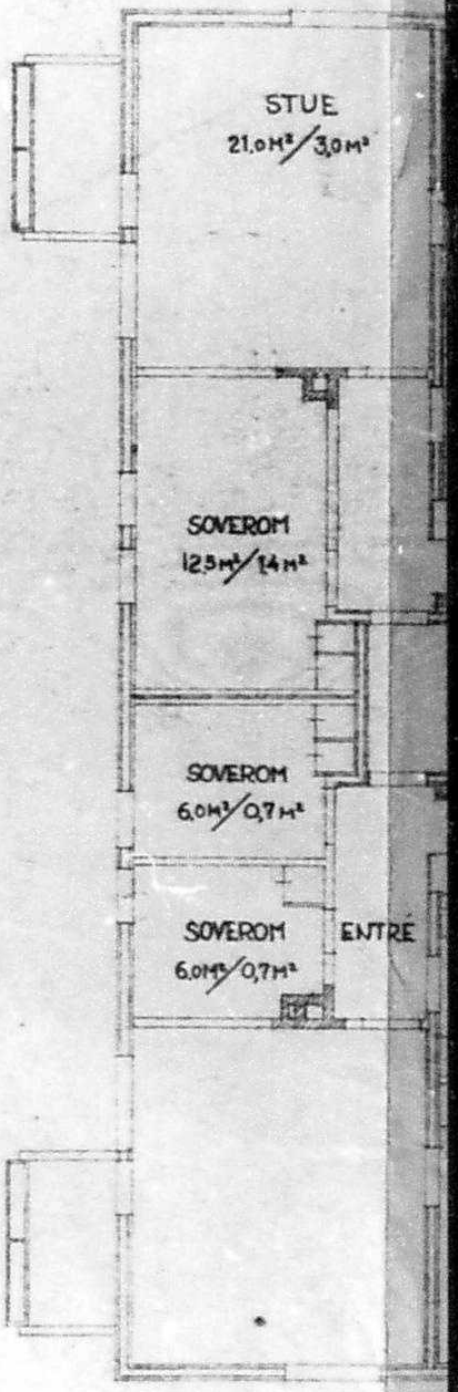
Alt B. MED LOFTSTRAPP

TYPE D 5. 4-MANNSBOLIG, 150 M²		BL. NR. D5 - 20
FASADER OG SNITT.		DATO: 14-11-51
NBBL	A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET	MÅL 1:100

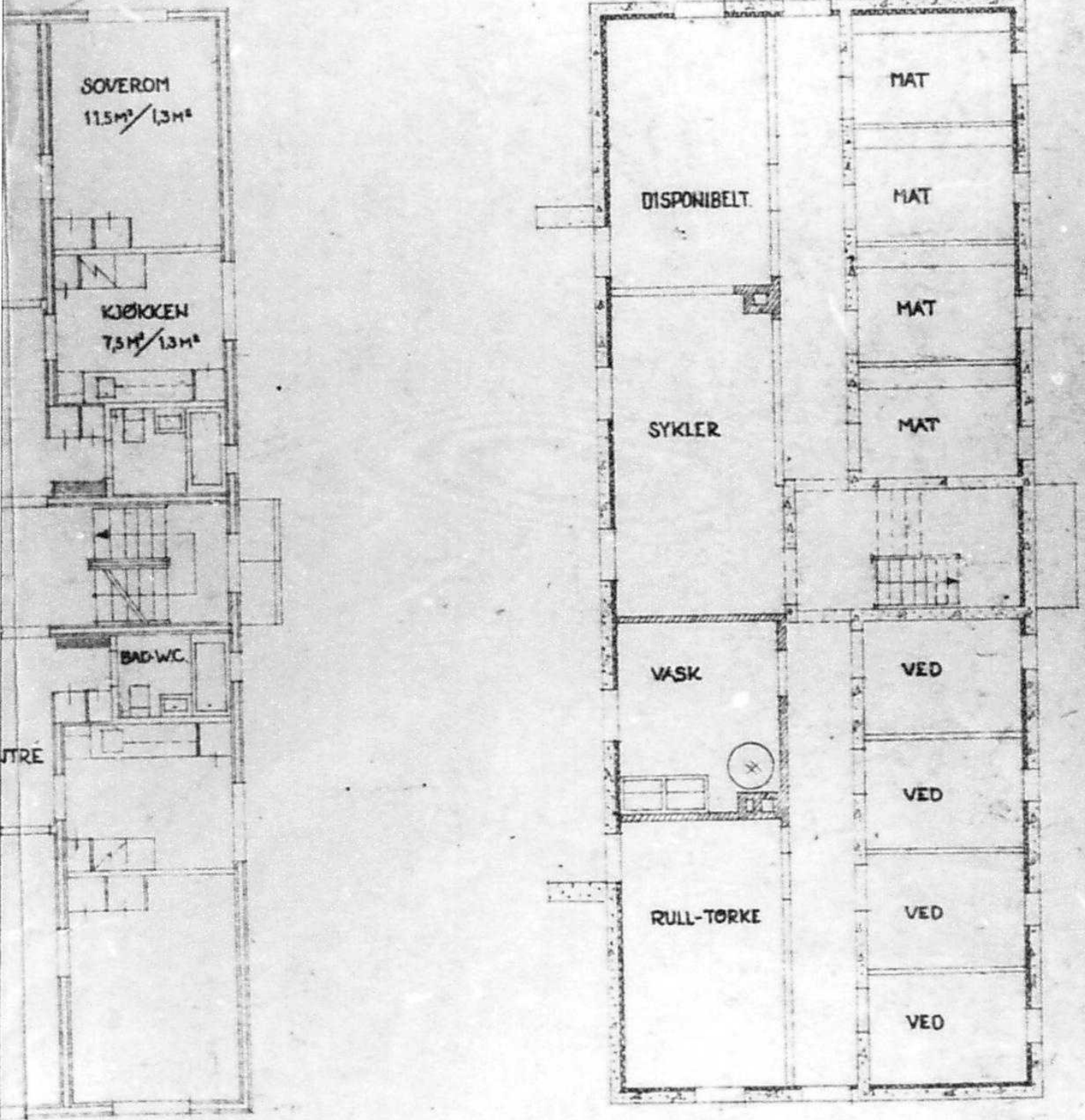
1. ETASJE.



2. ETASJE



KJELLER



GODKJENDT

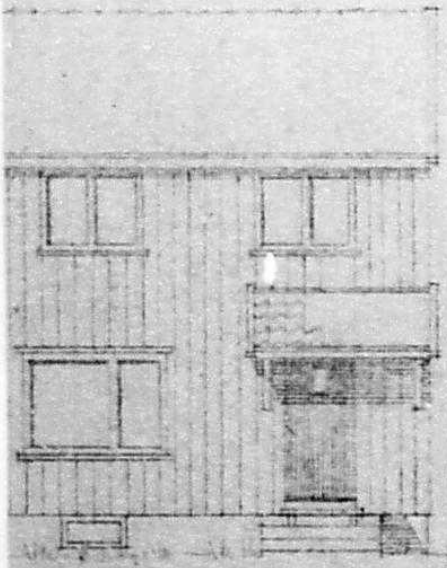
av bygningsrådet den 28/12. 1954.

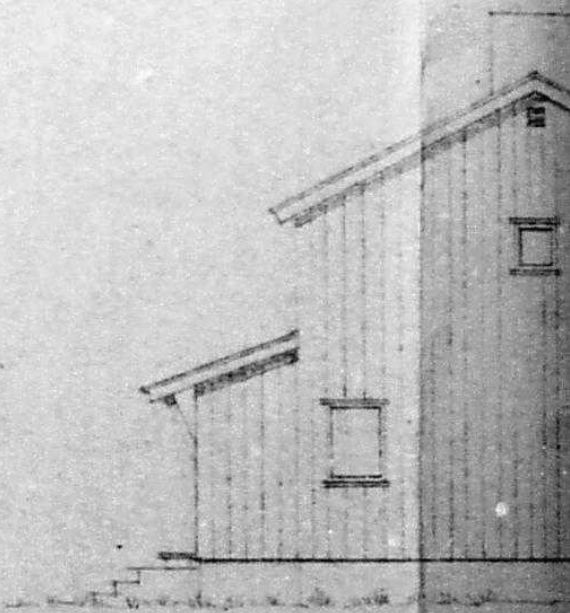
Ansvarshavende O/a Rise

Bygningssjefen i Nesodden 28/10. 1953:

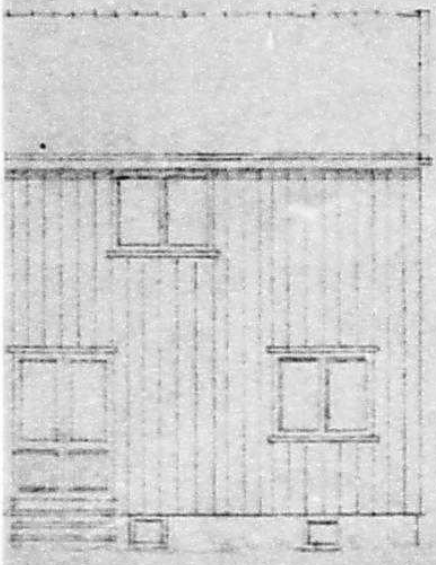
ALT MED LOFTSTRAPP

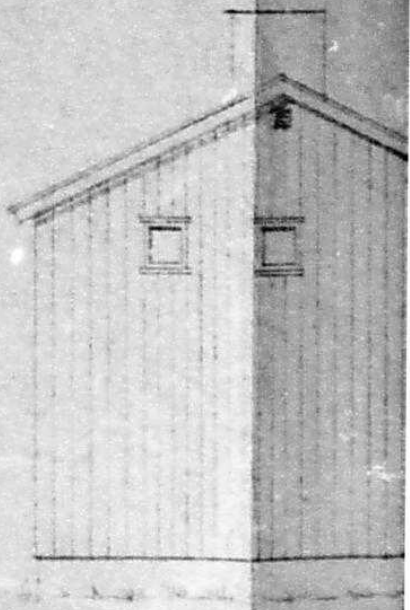
TYPE D 5	4-MANNSBOLIG, 150M²	BL NR: D5 - 19
PLANER.		DATO: 12-11-51
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.		MÅL: 1:100



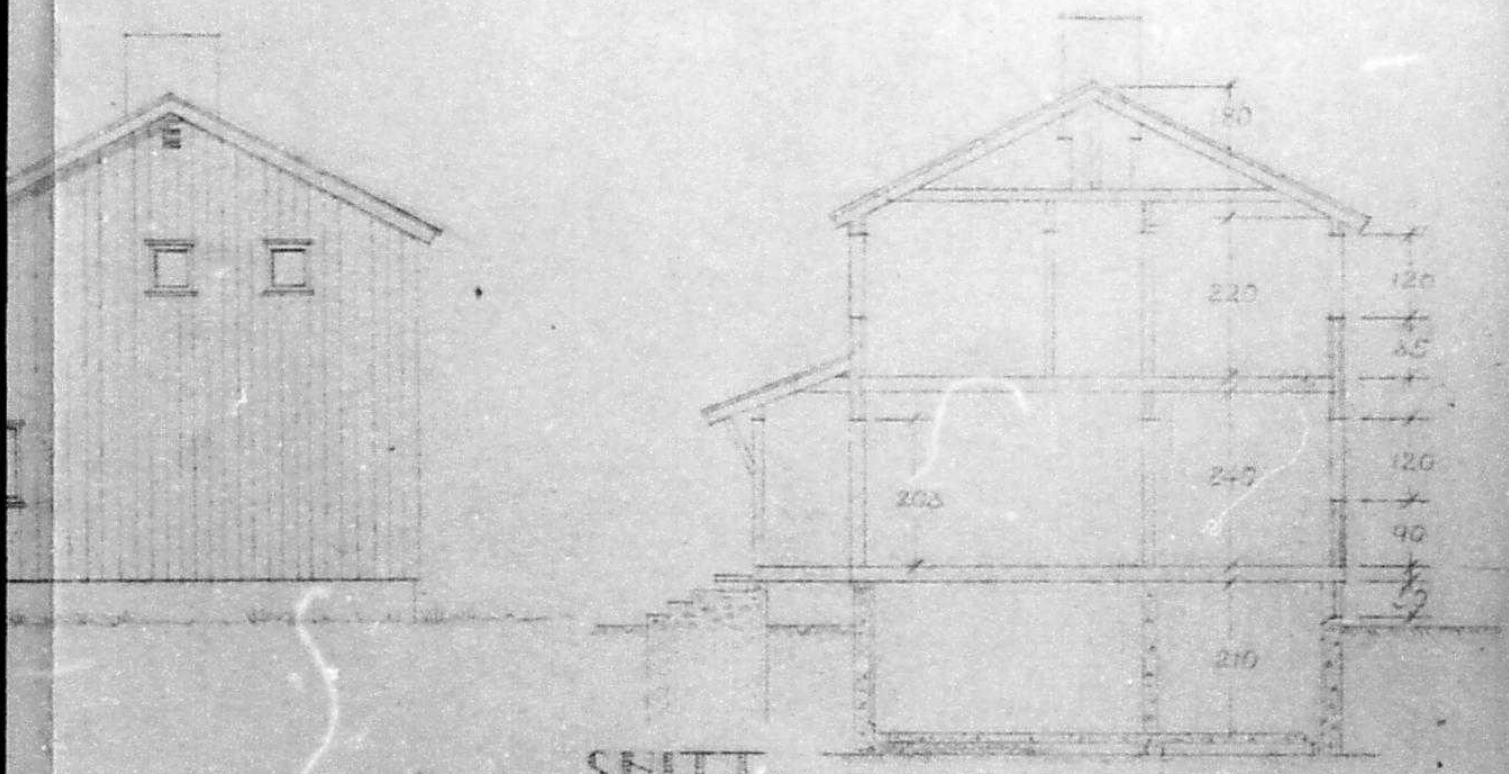


SYD.

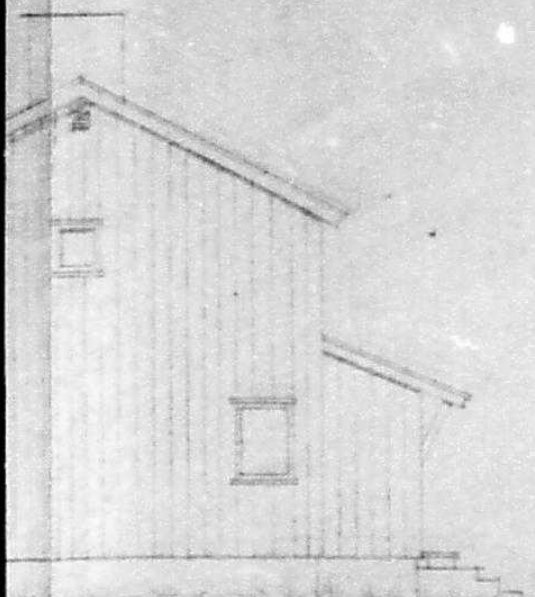




NORD.



SNITT.



GODKJENDT

av bygningsrådet den 28/12 — 1954.

Ansvarshavende Ola Rise.

Bygningssjefen i ~~Nesodden~~ 28/10 — 1955.

OPPDRAGSGIVER

TYPE B 25

TOMANNSBOLIG

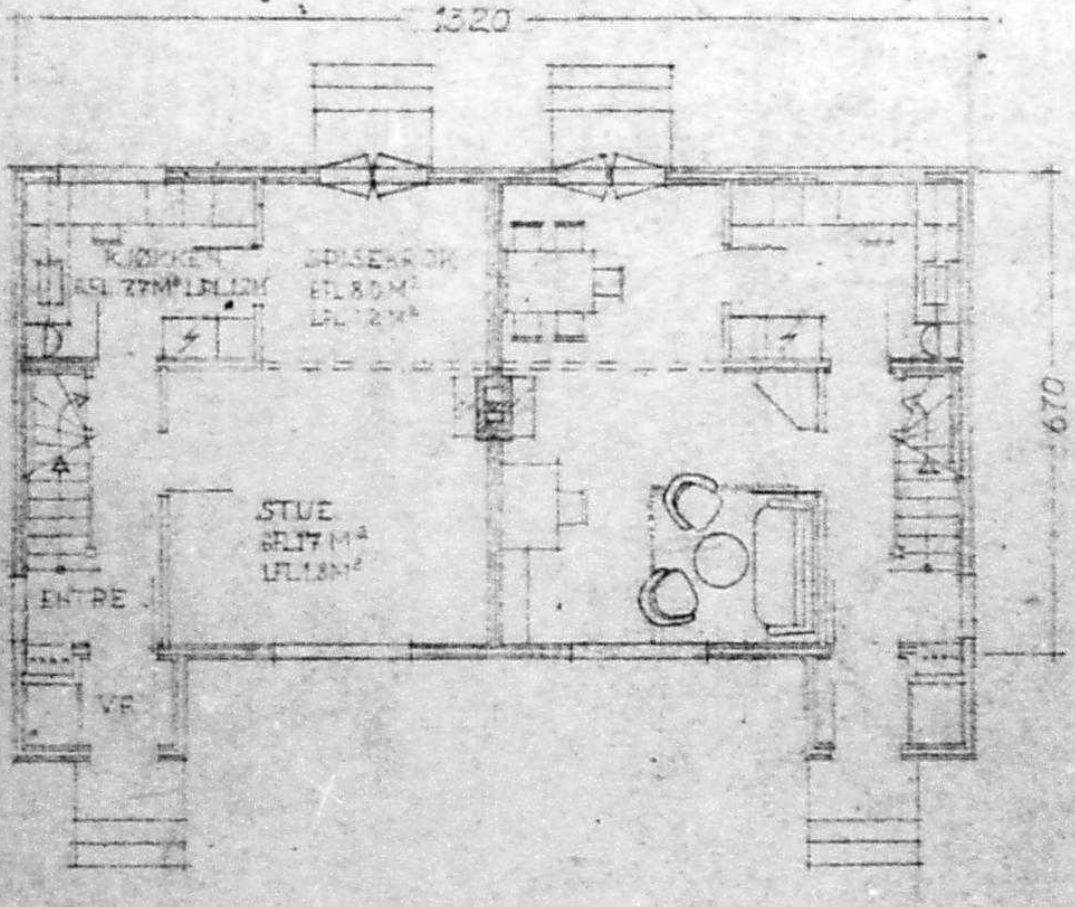
INNHOLD

FASADER

SNITT

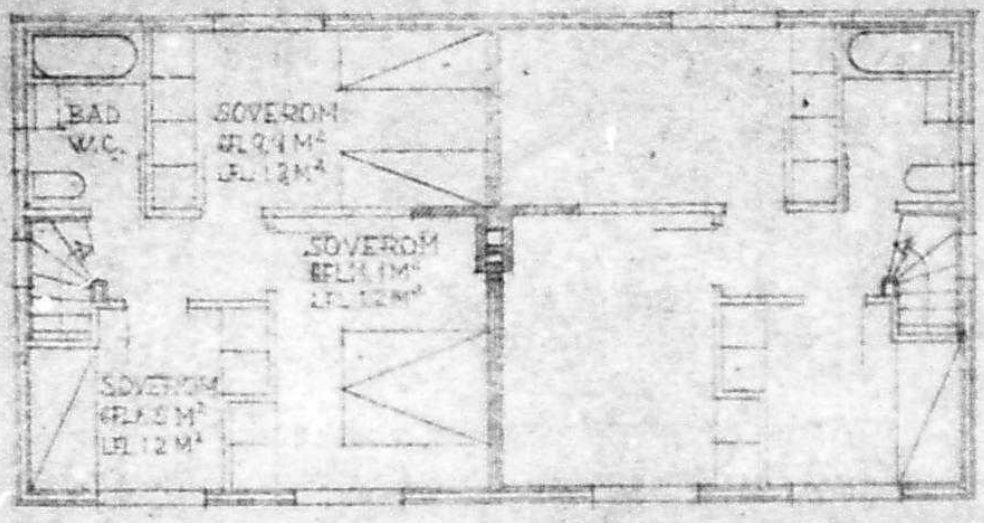
1:100

2.

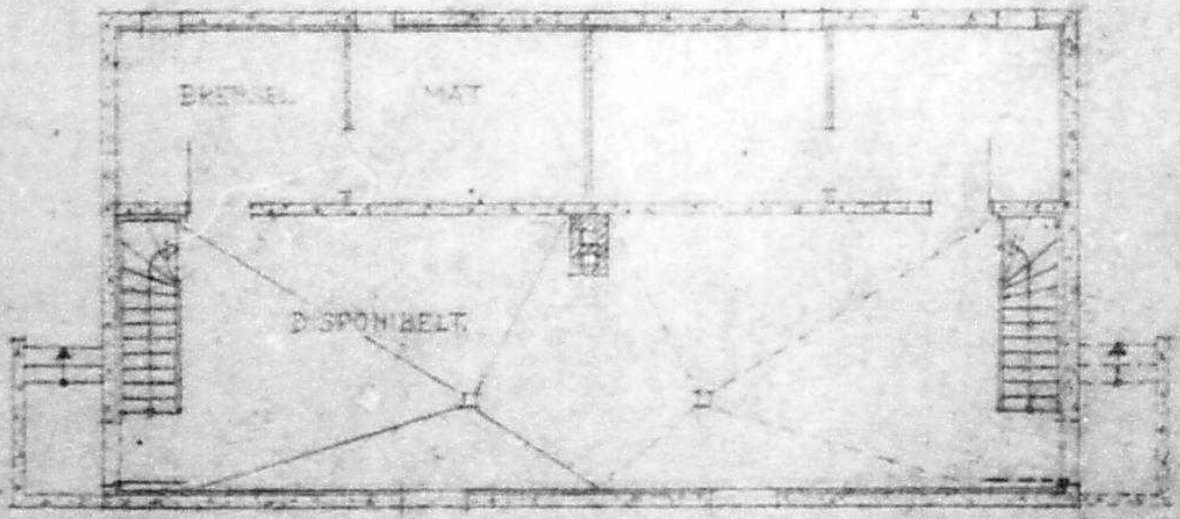


TERRENGET BE
HVOR DEN UTVE
KJELLERINNGANG

1. ETASJE



2 ETASJE



TERRENGET BESTEMMER HVOR DEN UTVENDIGE KJELLERINNGANG PLASSERES

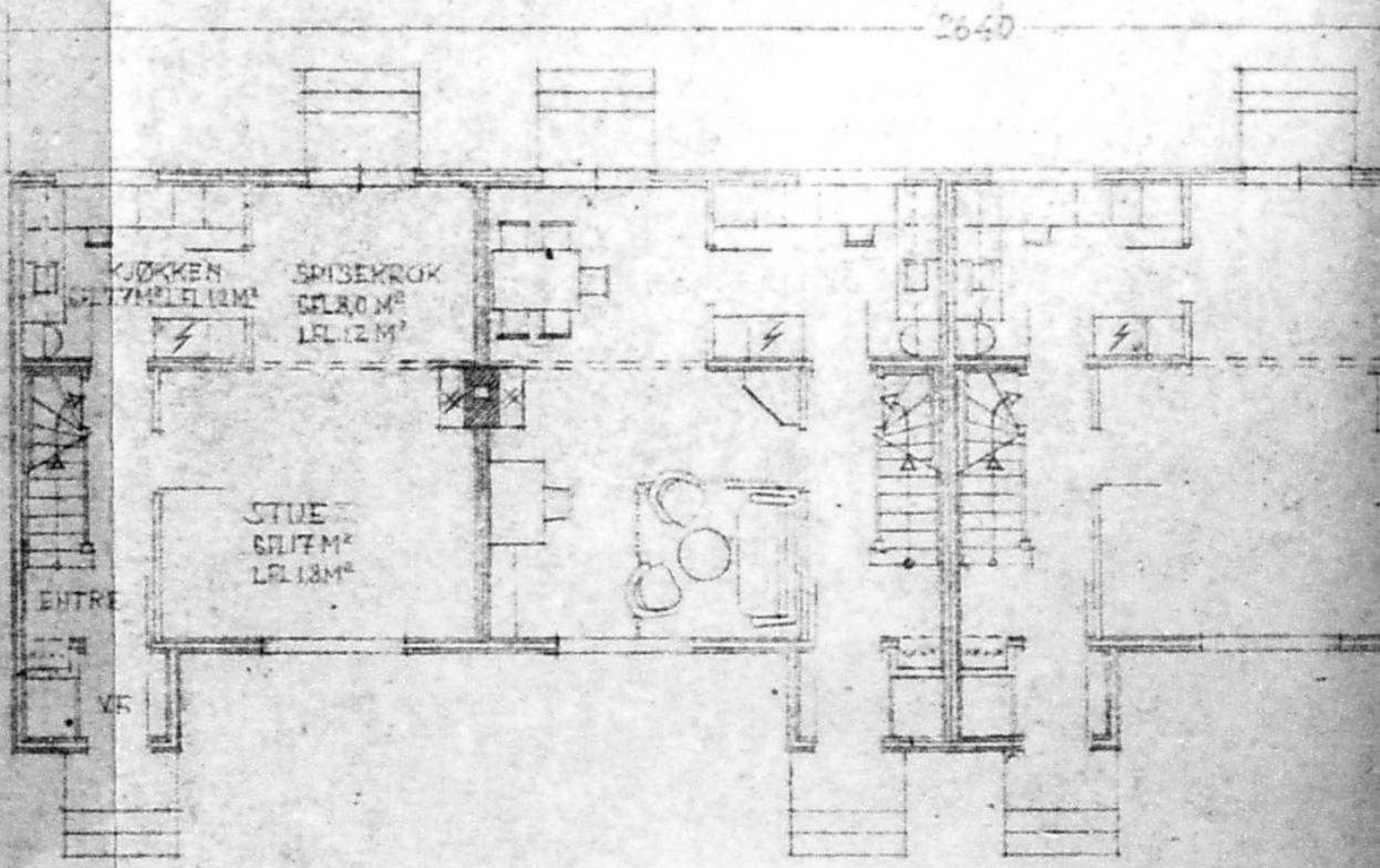
KJELLER

GODKJENDT
av bygningsrådet den 28/12 - 1954.
Ansvarshavende Ola Rise.
Bygningssjefen i Nesodden 28/10 - 1955.

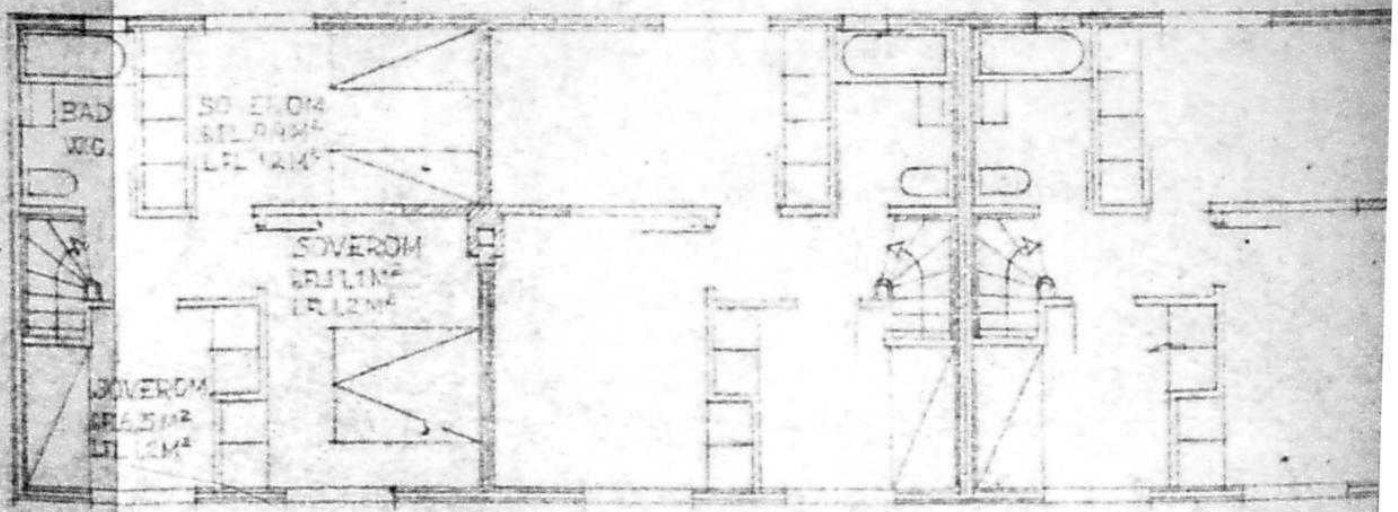
EIER/BYGGER
TYPE B 25
TOMANNSBOLIG.
NESODDEN BBL
TANGEN III

TEGNINGENS INNHOLD
PLANER.

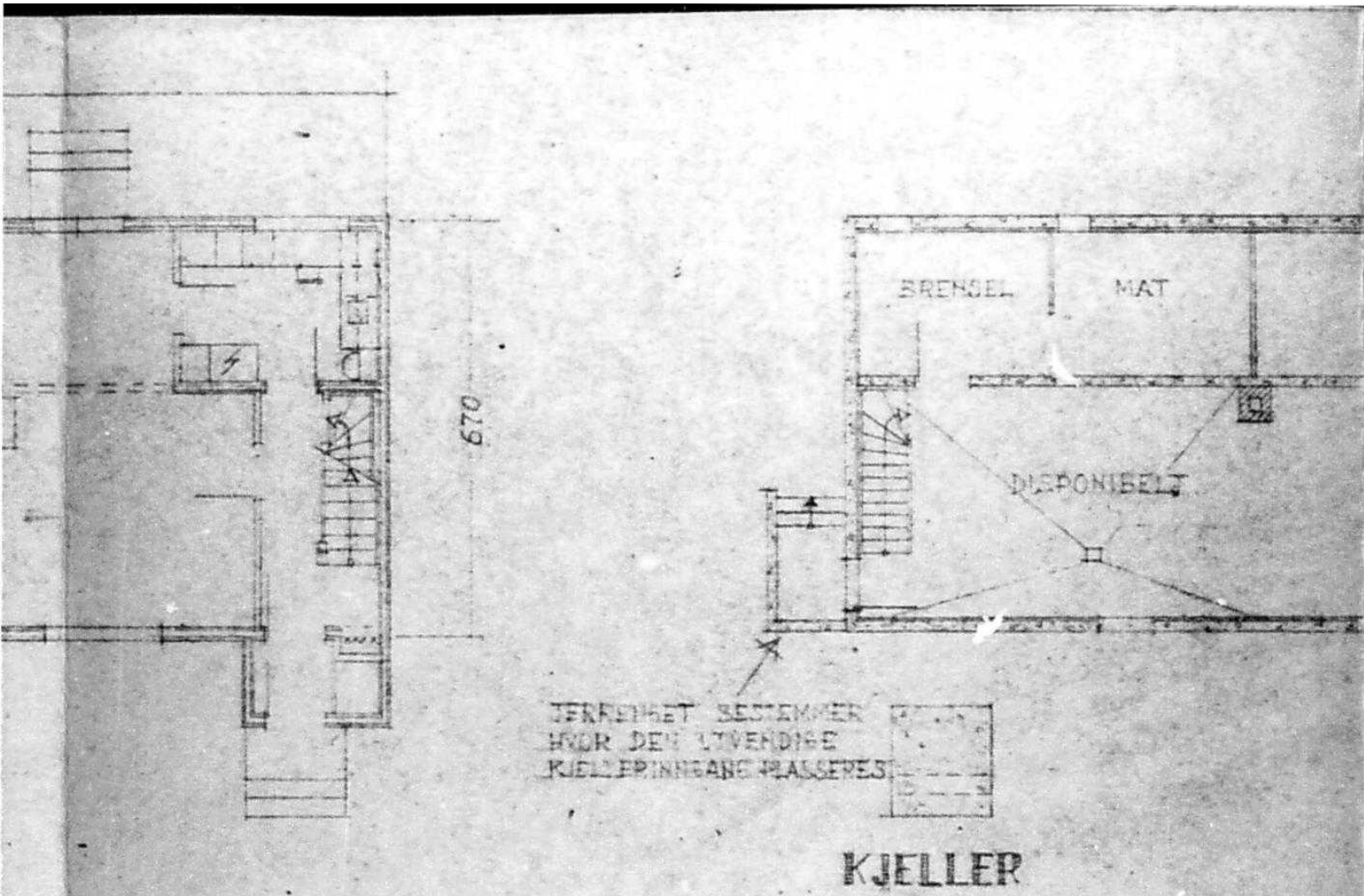
MÅL 1:100,
22/2 1954



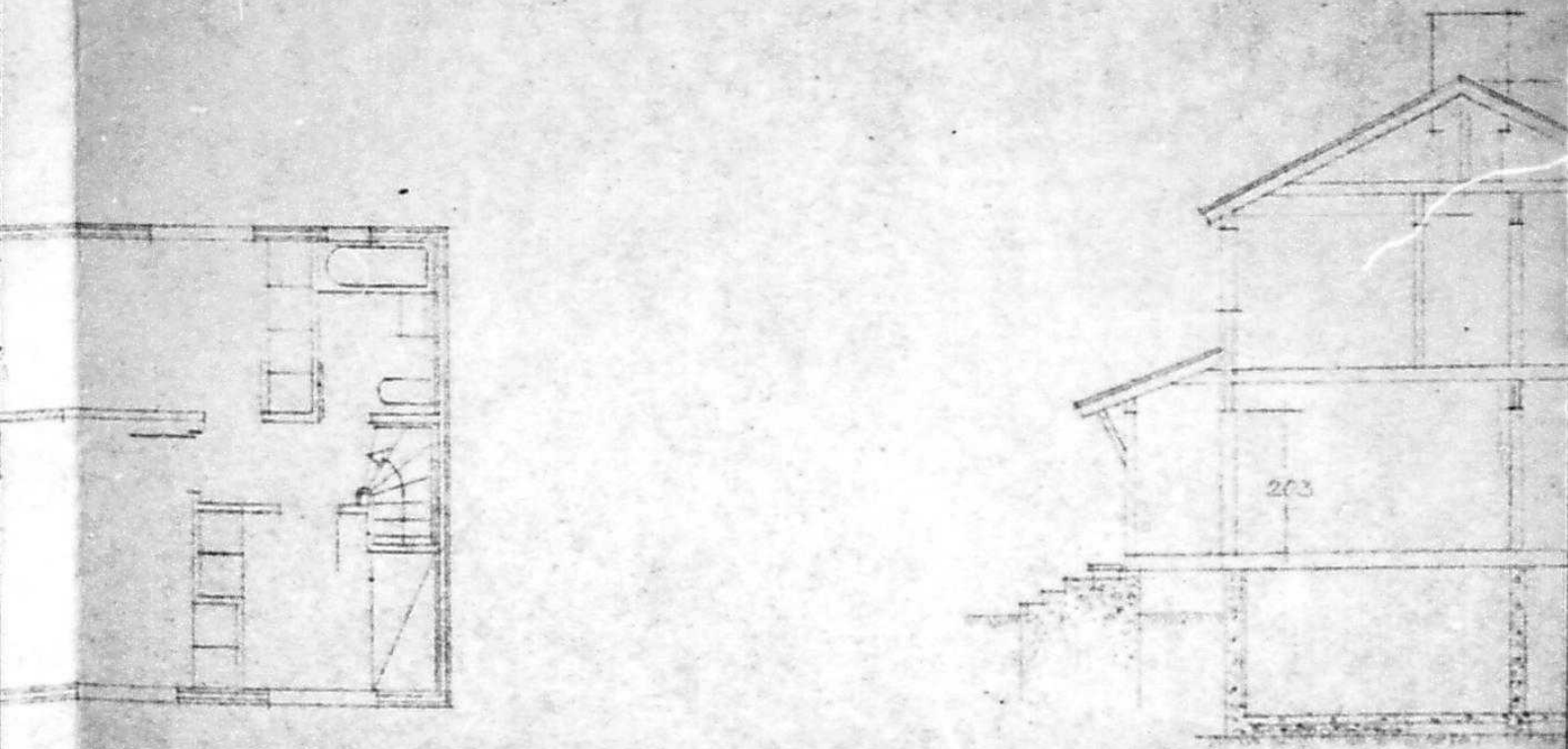
1. ETASJE



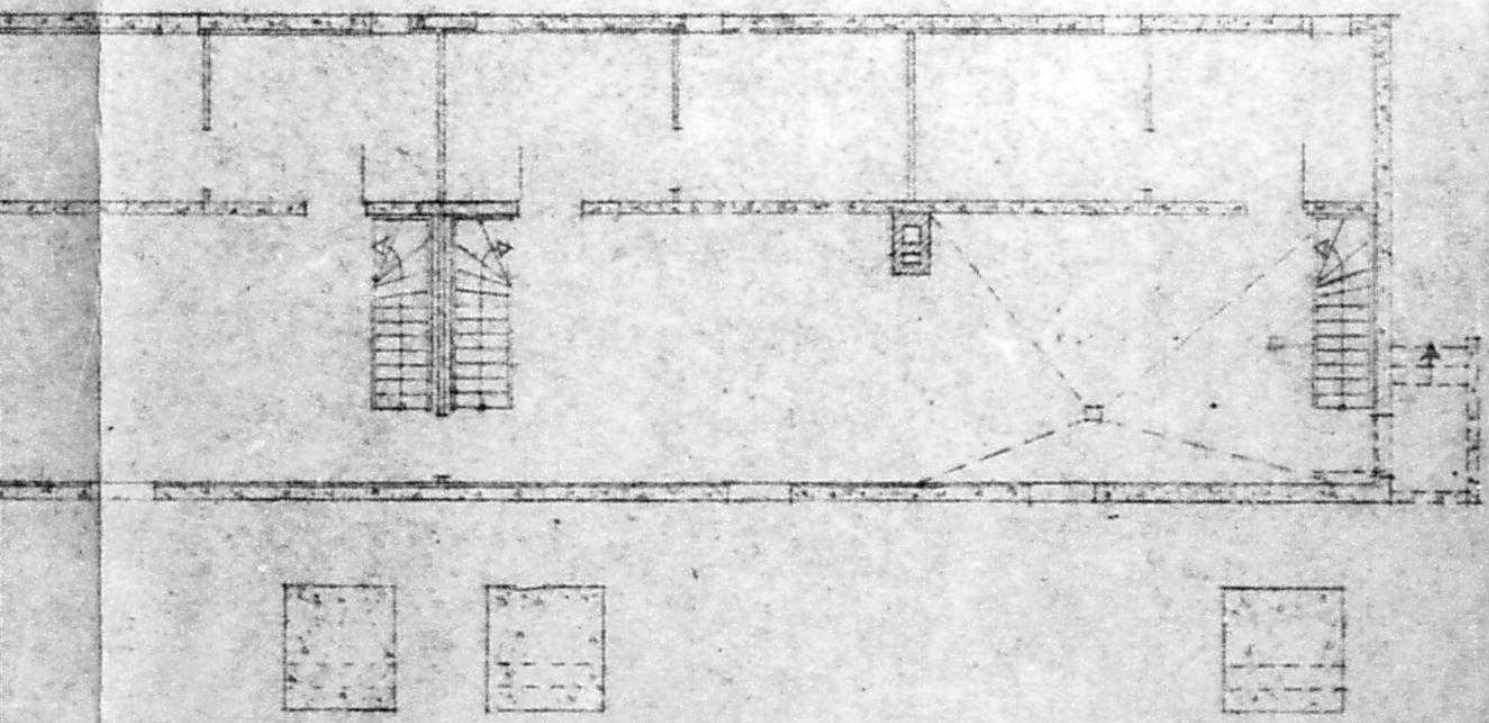
2. ETASJE

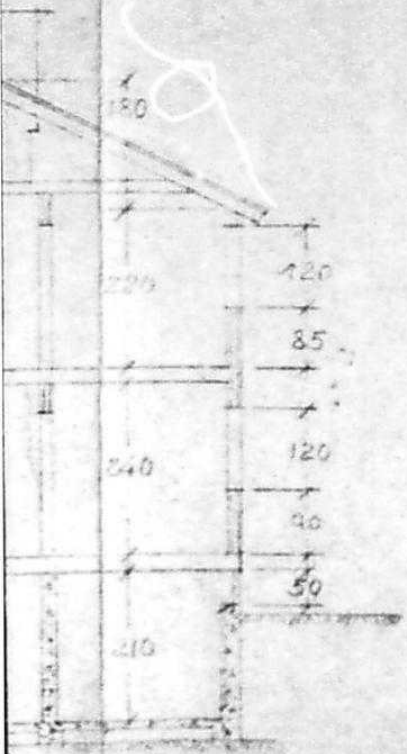


KJELLER



SNITT.





GODKJENDT

av bygningsrådet den 28/12. 1955.

Ansvarshavende Ola Rise

Bygningssjefen i Nesodden 28/12. 1955.

NESODDEN B.B.L

TANGEN III

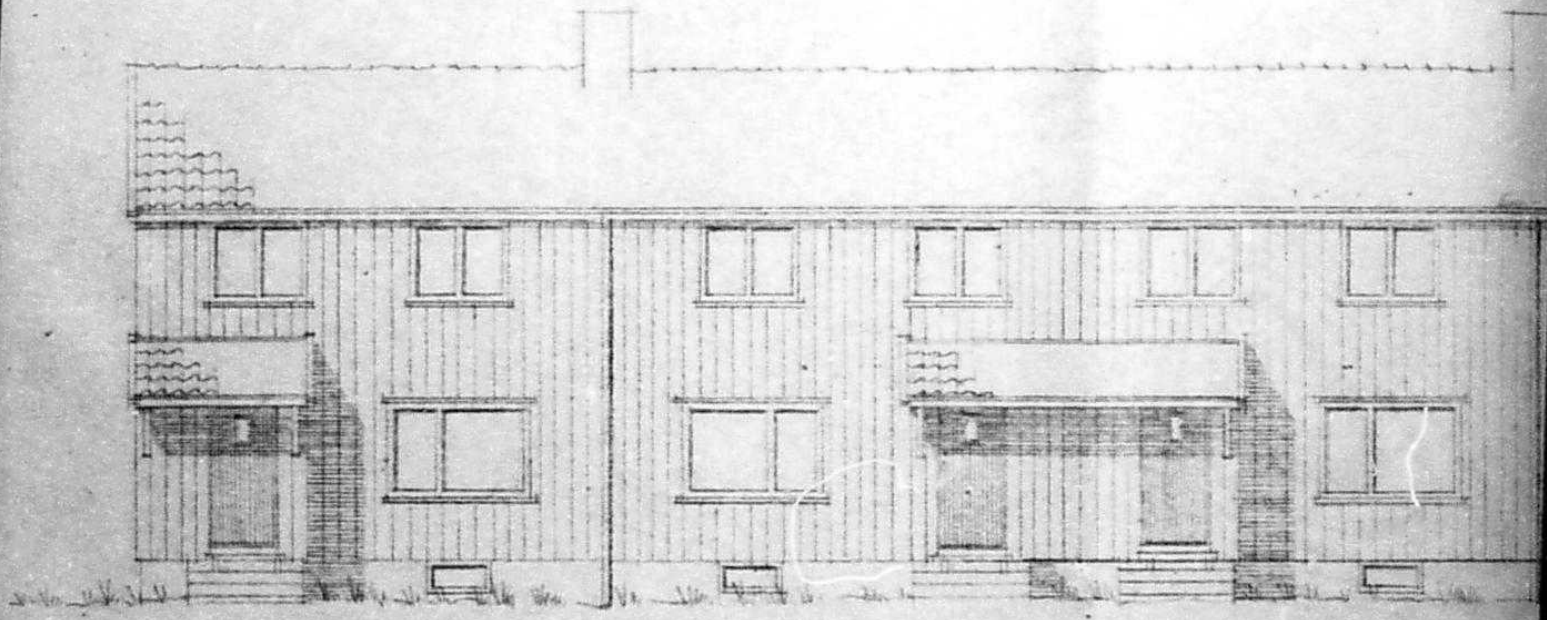
TYPE C 18

FIREMANNSBOLIG 88,4 M²

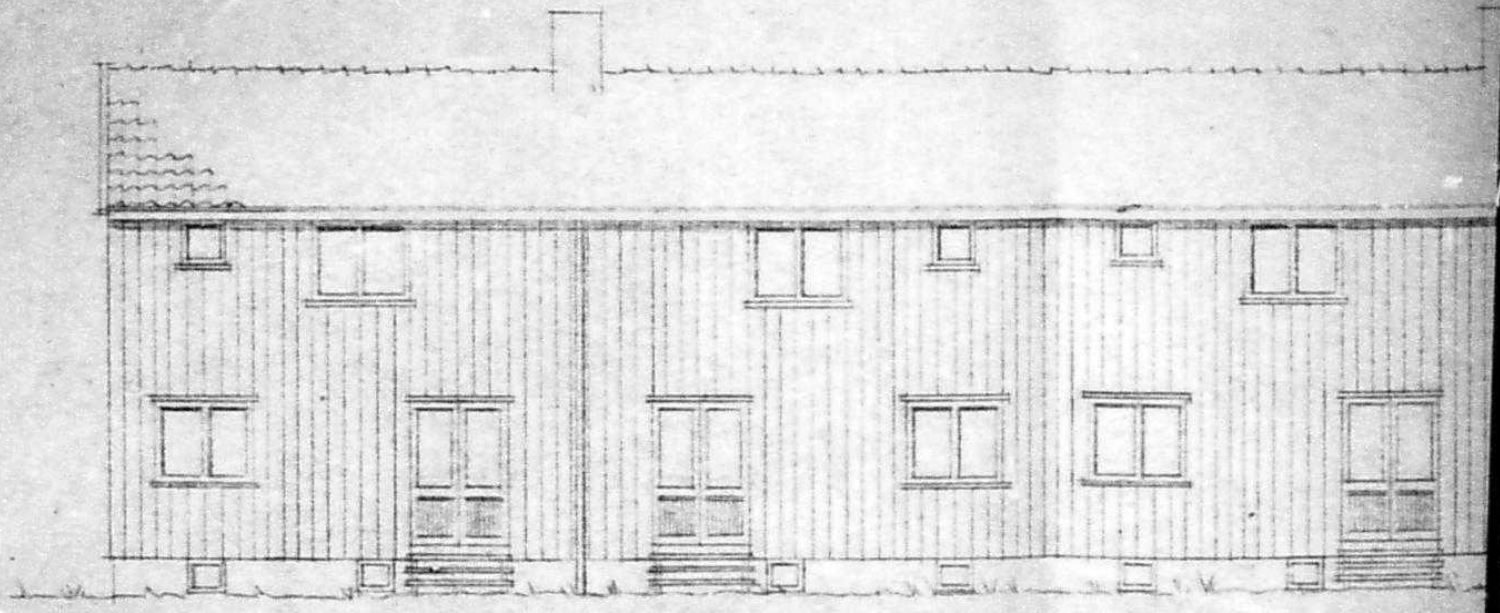
PLANER MÅL 1:100

TEGN NR. 5516- 1.

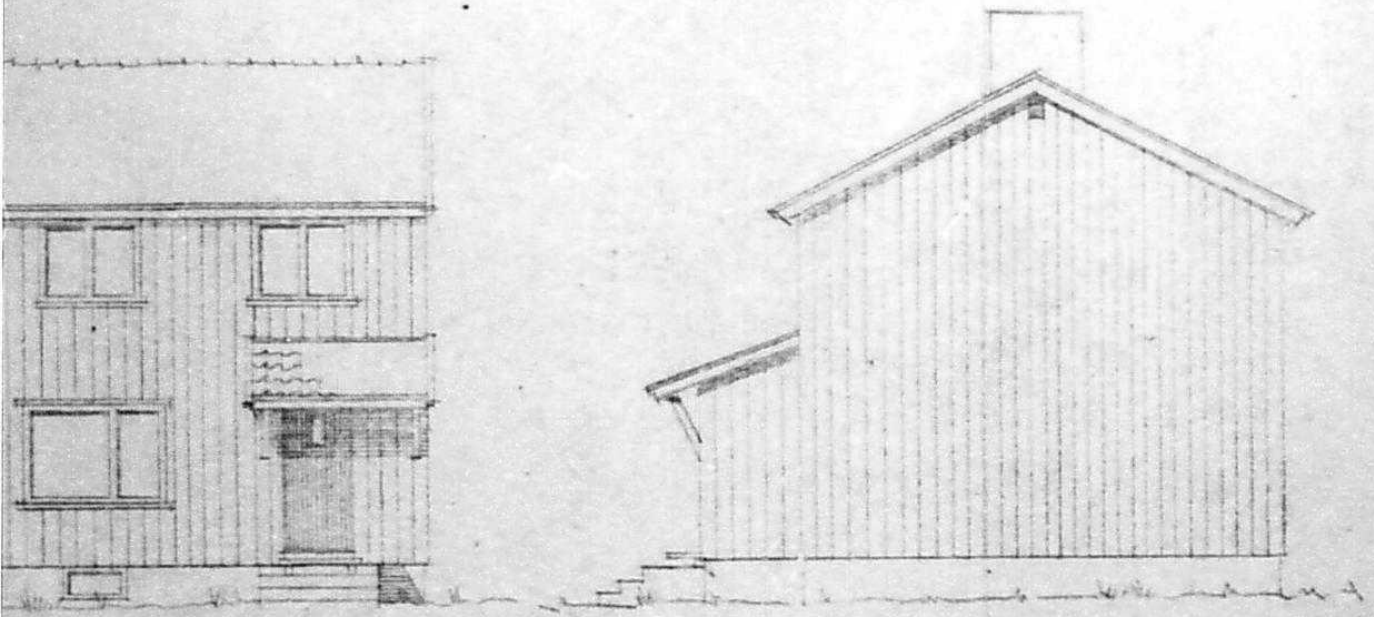
NBBL ARKITEKTKONTOR.



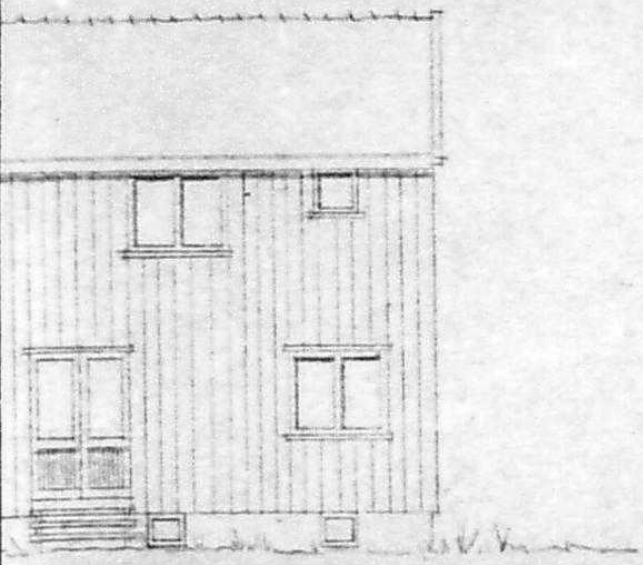
VEST.

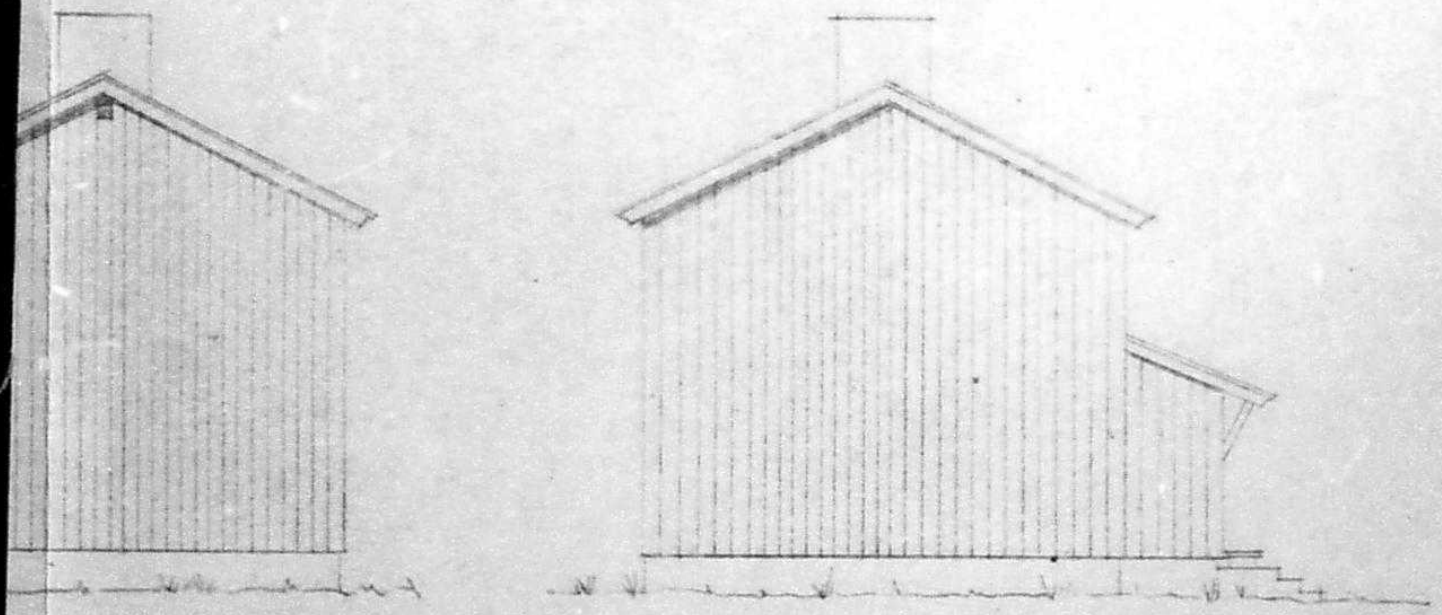


ØST.



SYD.



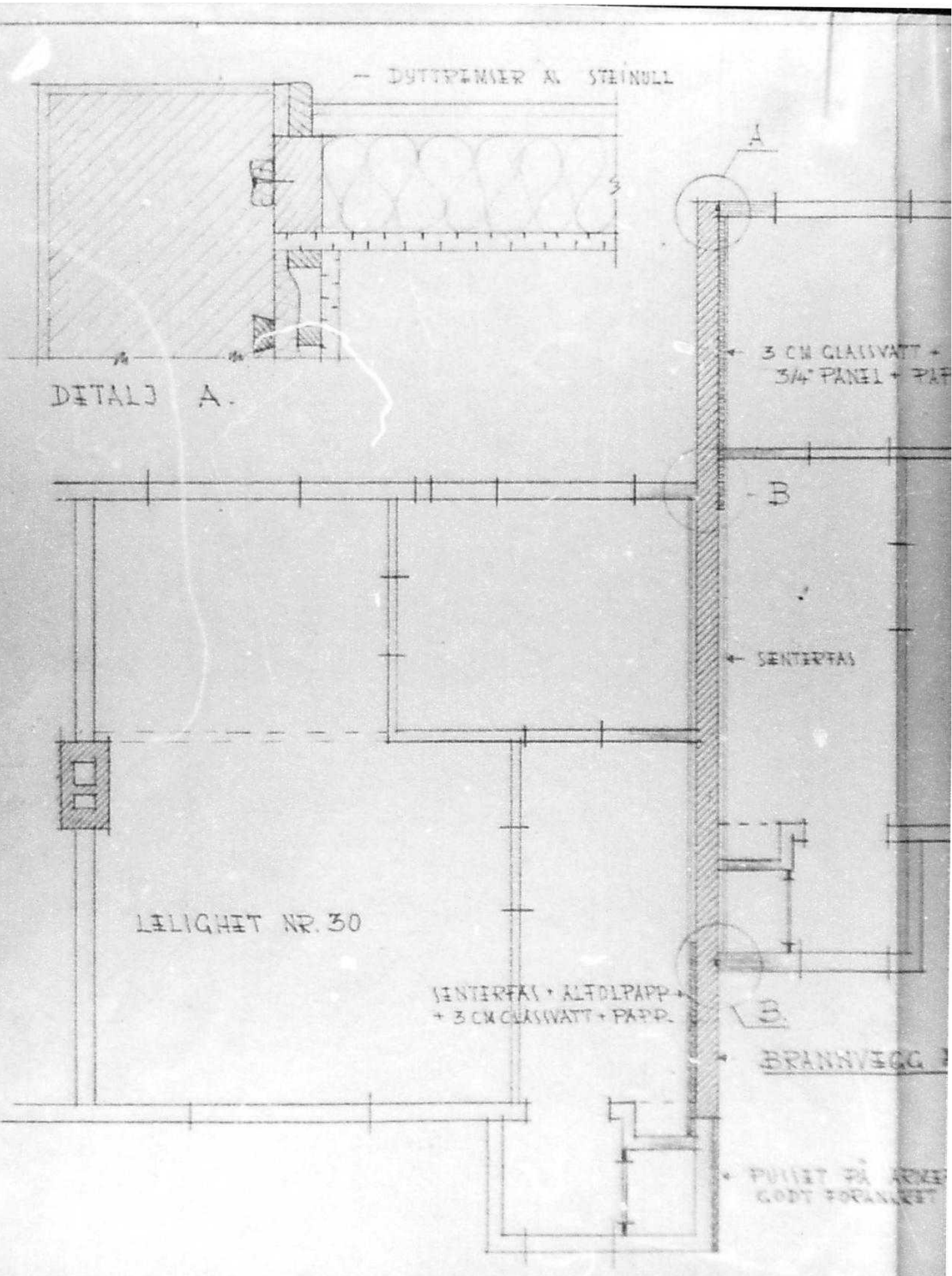


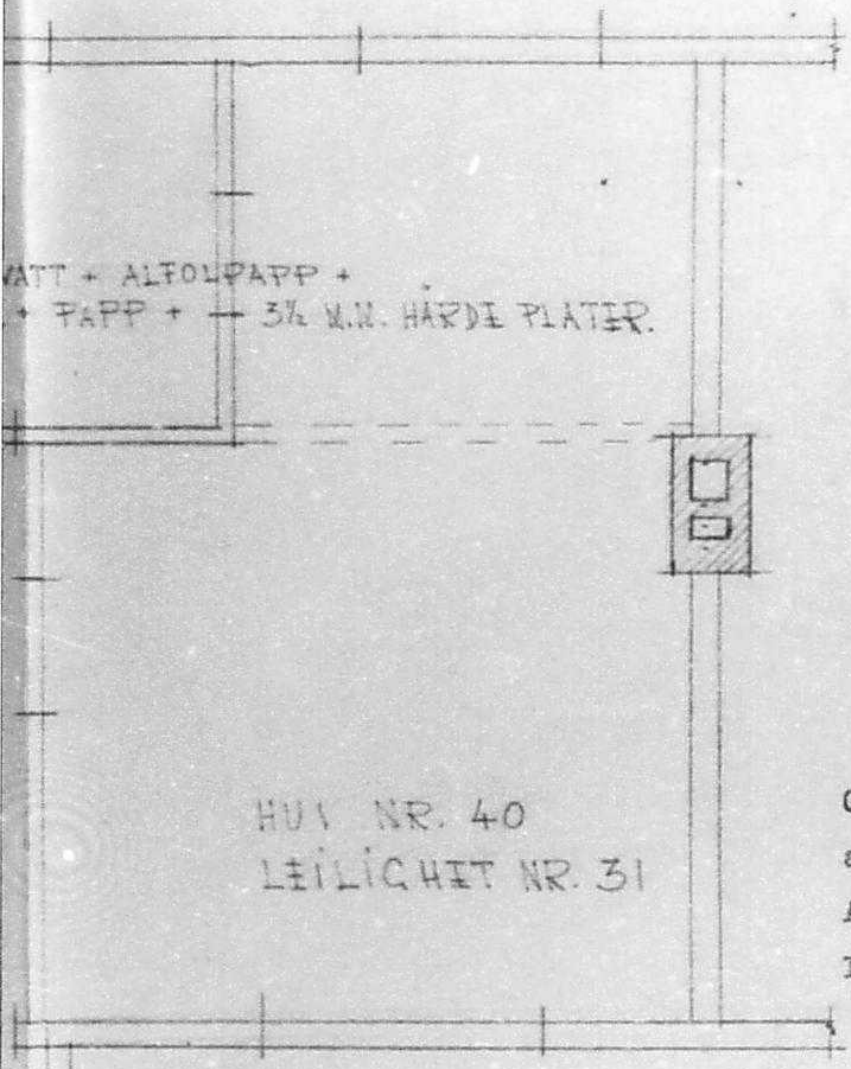
NORD.

GODKJENT
av bygningsrådet den 28/12. 1954.
Ansvarshavende Ola Rise
Bygningssjefen i Nesodden 28/10. 1955.
p.v.

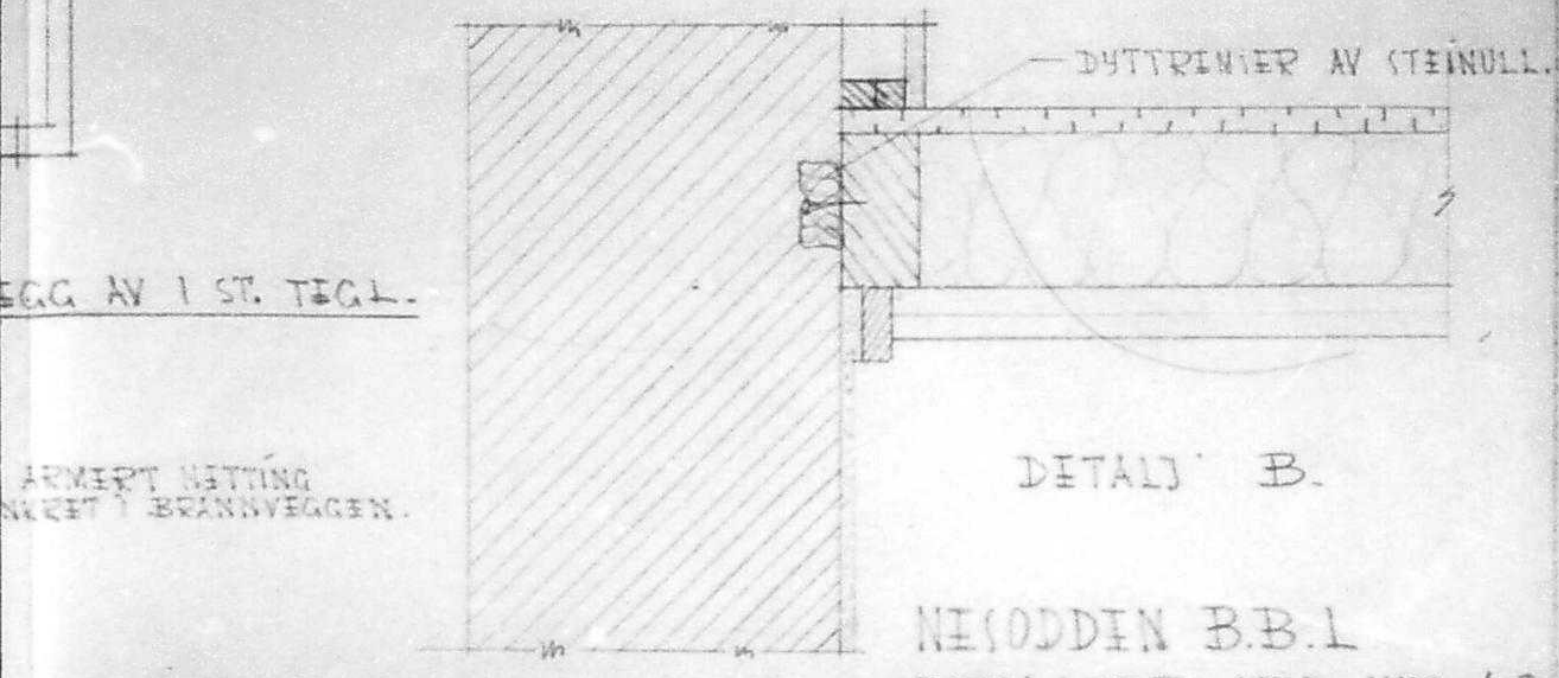
1-11-1953

TYPE C 18
FIREMANNSBOLIG 88,4 M²
FASADER MÅL 1:100
TEGN NR. 2.
NBBL'S ARKITEKTKONTOR.
SIGN: K.R.


– DUTTPREMIER Æ STEINULL
A
3 CM GLASSVATT +
3/4" PANEL + PAP
DETALJ A.
B
SENTERFAS
LEILIGHET NR. 30
SENTERFAS + ALFOLPAPP +
+ 3 CM GLASSVATT + PAPP.
B.
BRANNVEGG
PUSSET PÅ



GODKJENDT
av bygningsrådet den 28/12 - 1954.
Ansvarshavende Ola Reist.
Bygningssjefen i ~~Nesodden~~ 28/10 - 1955.
Peter Jacobsen



DETALJ B.

NESODDEN B.B.L
DETALJER VED HUS 40
26/11-55. O.F.

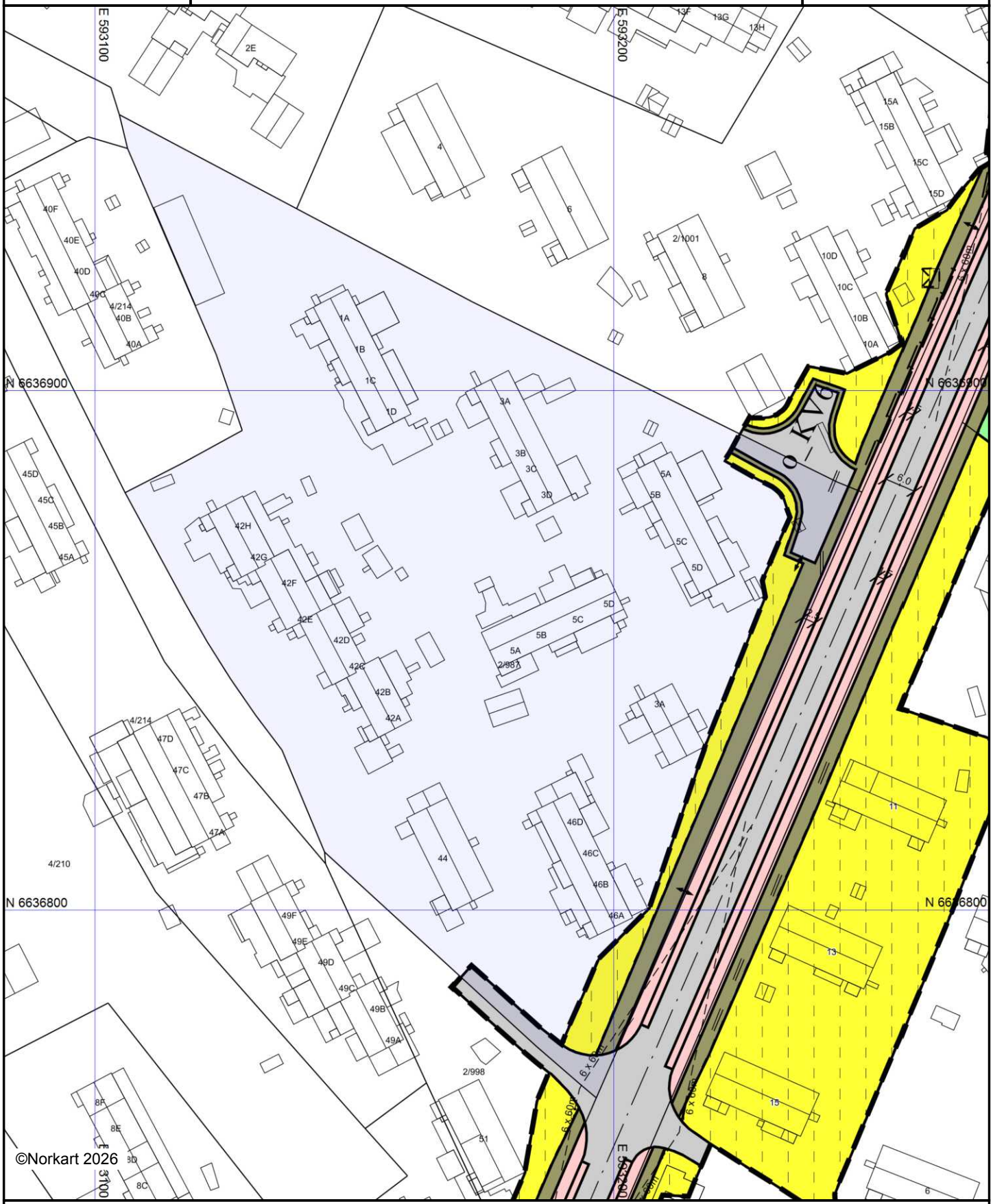
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/987
Adresse: Tangen terrasse 46A
Dato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

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

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

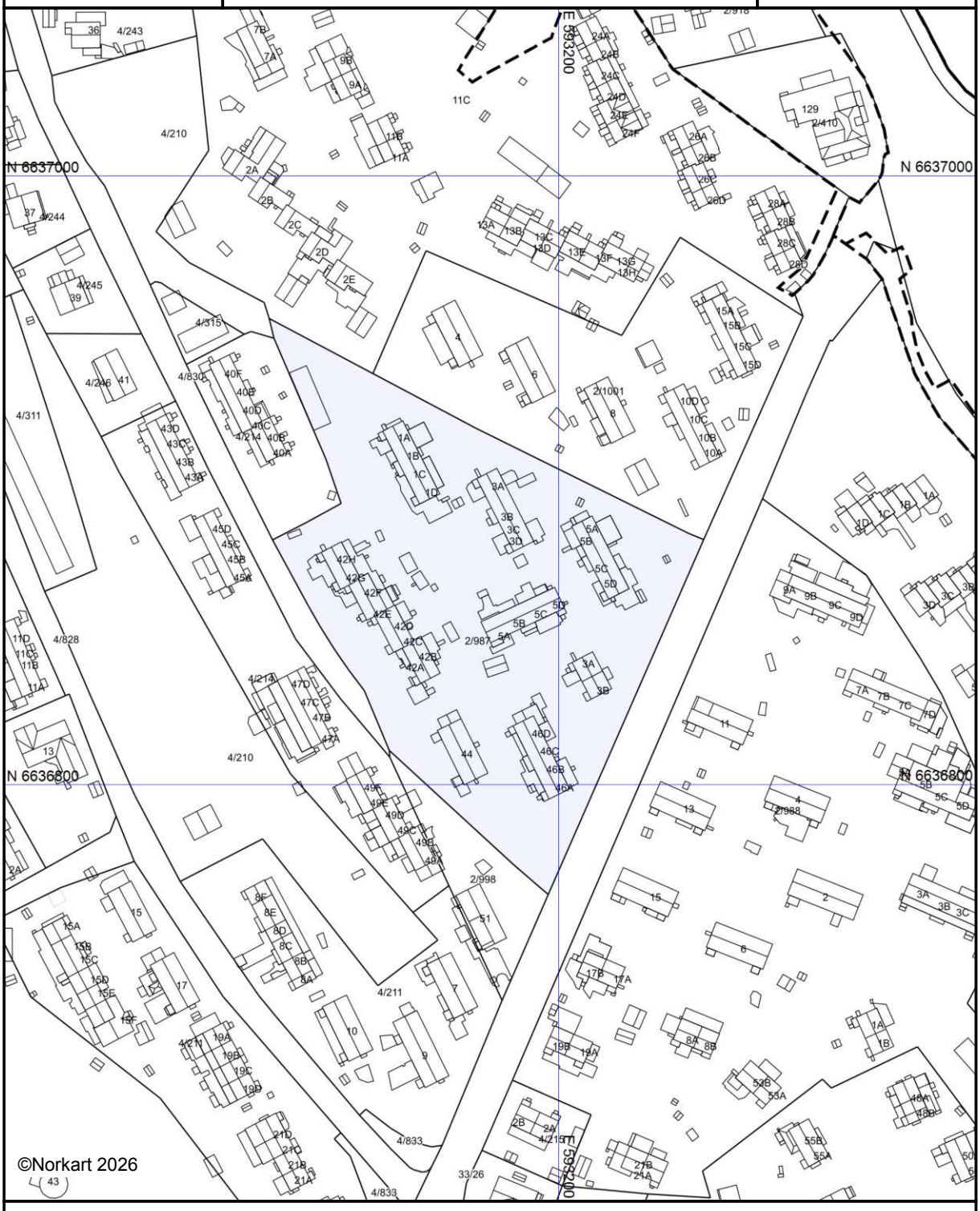
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/987
Adresse: Tangen terrasse 46A
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

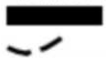
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

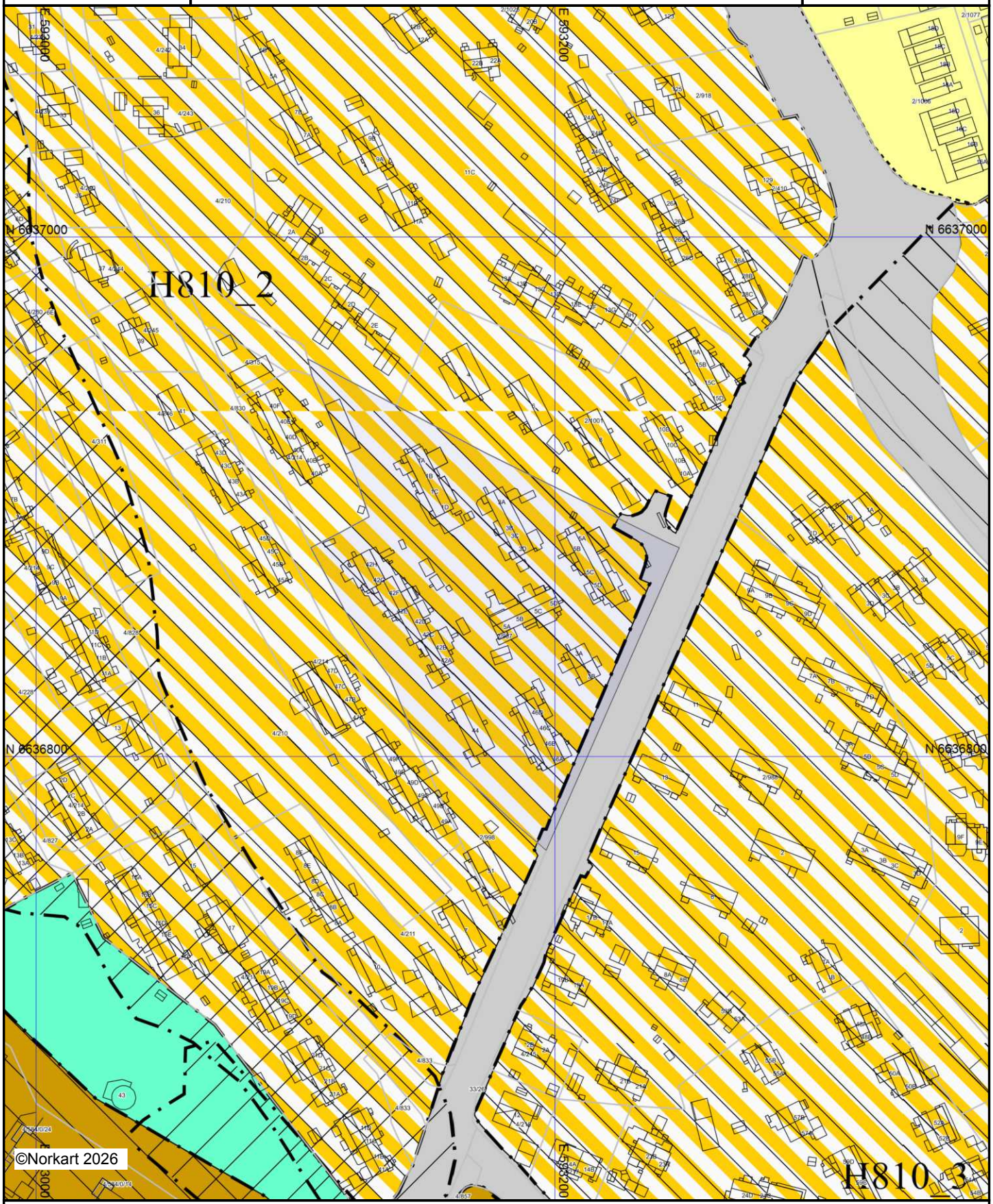
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/987
Adresse: Tangen terrasse 46A
Dato: 22.01.2026
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.

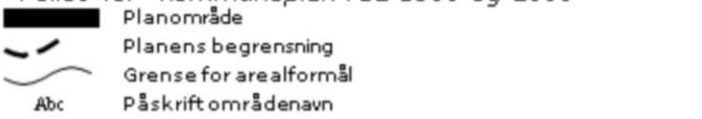
Tegnforklaring

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

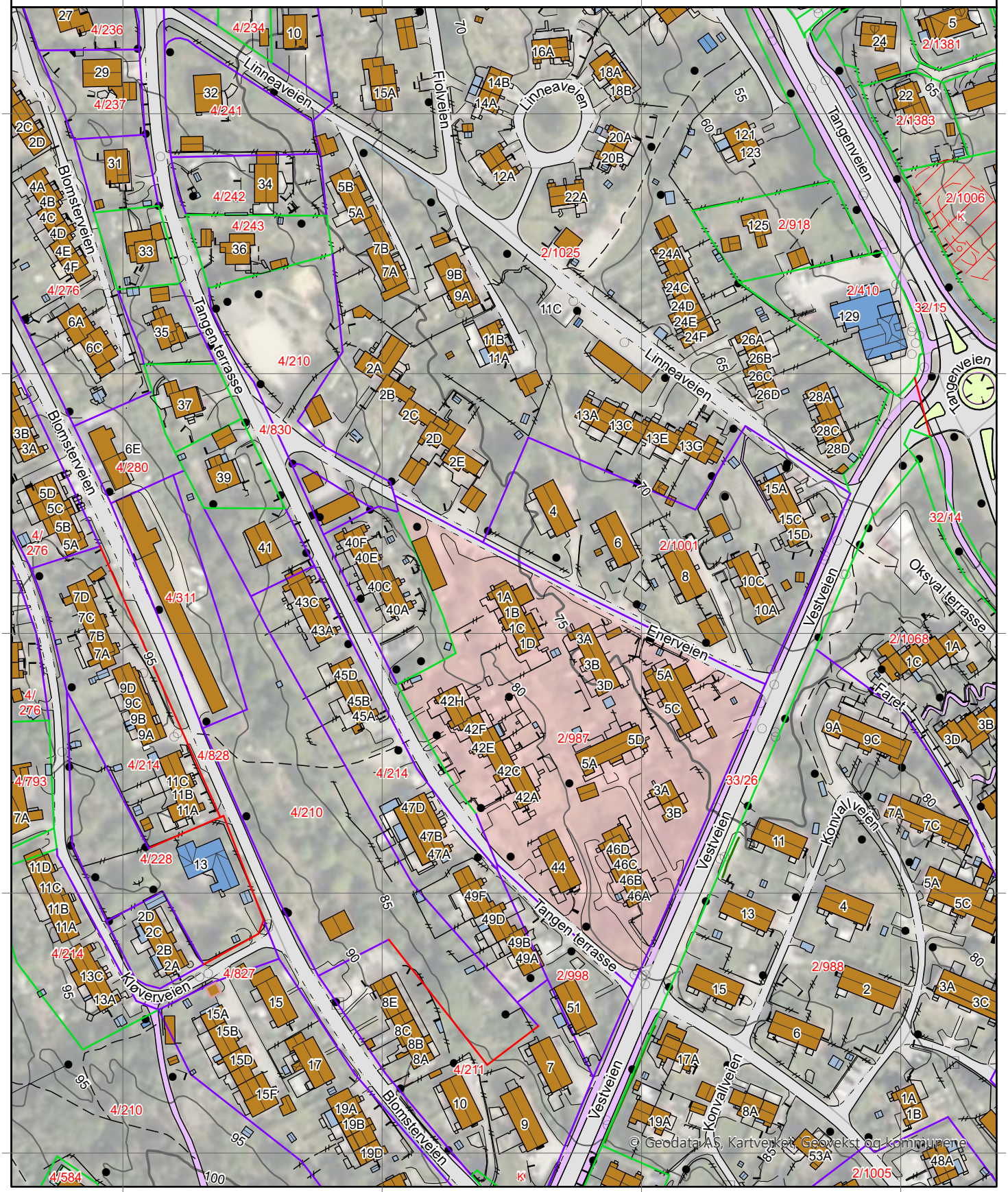
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/987/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 22.1.2026



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

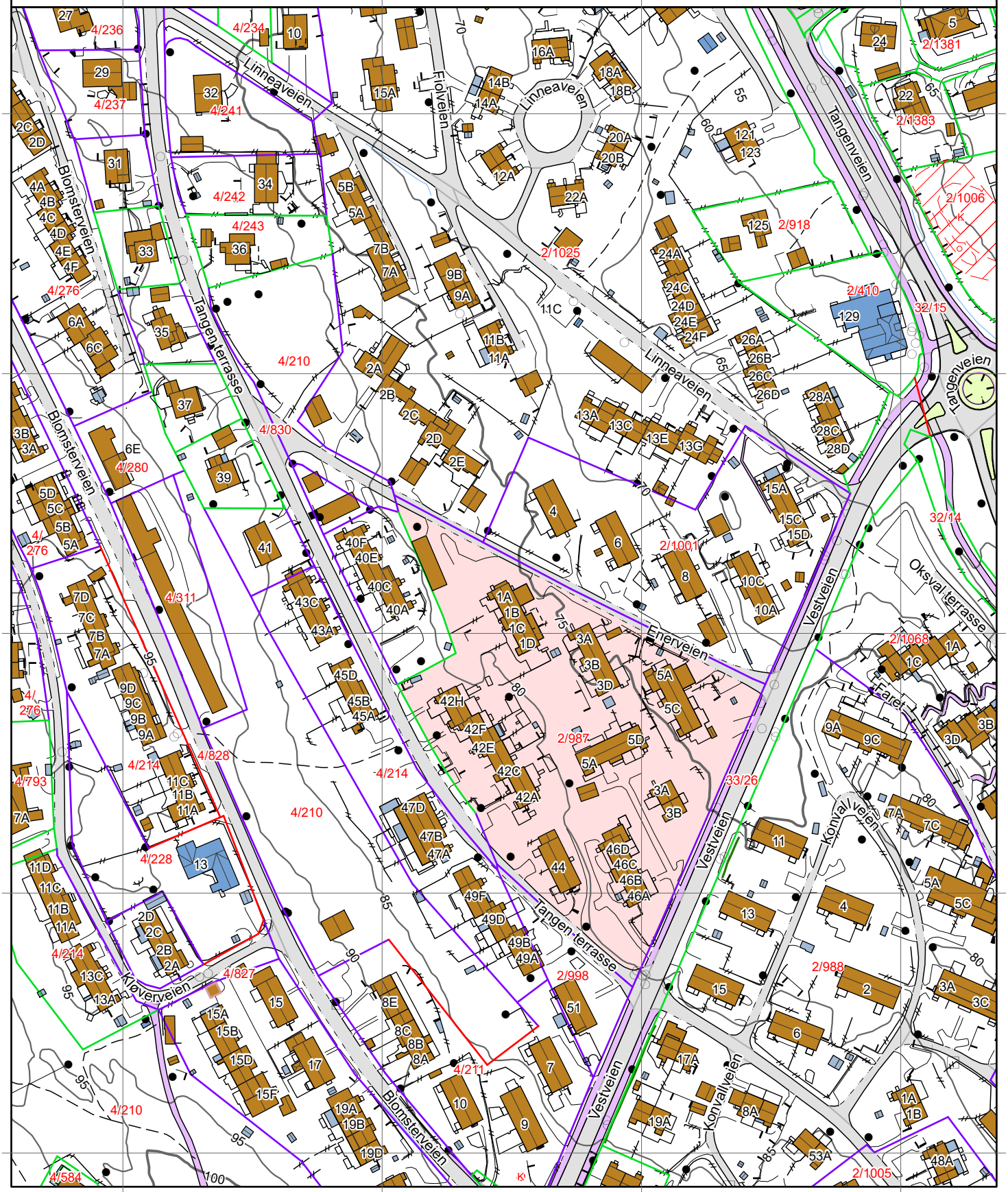
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/987/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 22.1.2026



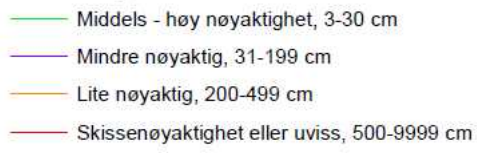
0 40 80 m

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

Tegnforklaring

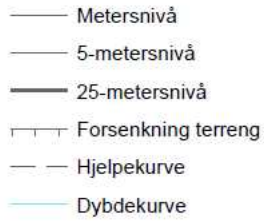


Eiendomsgrenser





Høydekurver







ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/987, Tangen terrasse 46A, 1450 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	12.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

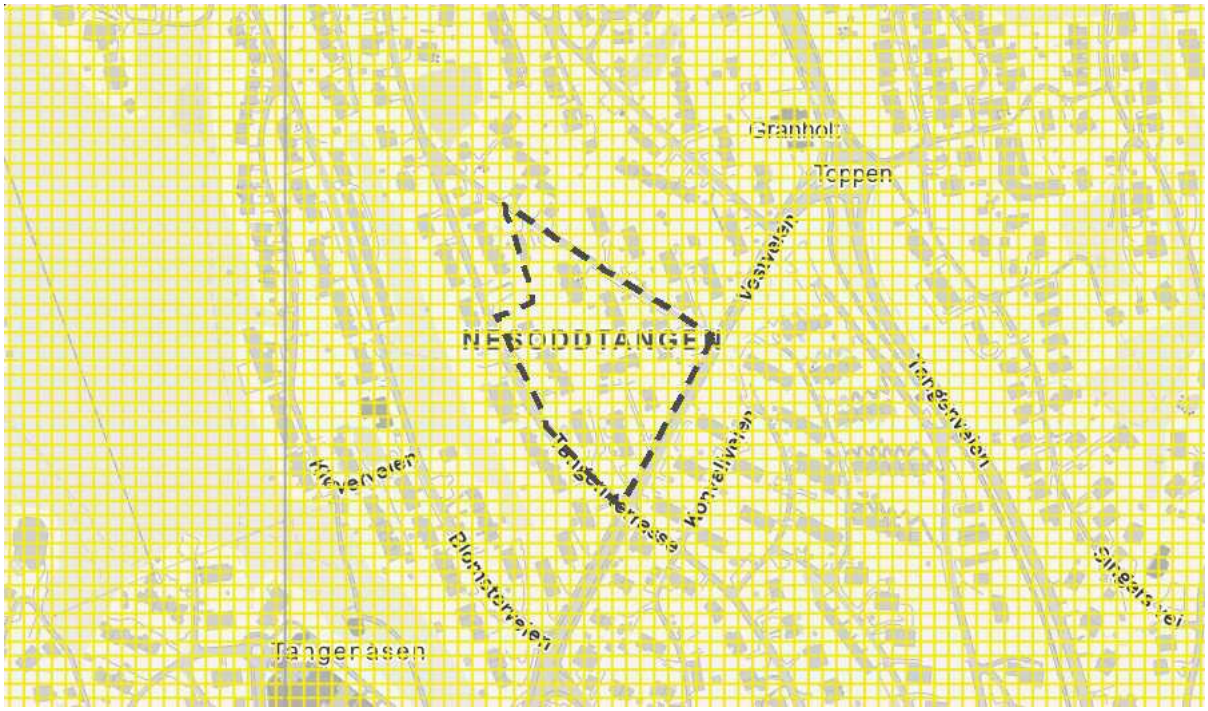
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.85 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.39 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.32 km
Kvikkleire	12.01.2026	Ikke funnet	0.34 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	12.4 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.48 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:	12.01.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

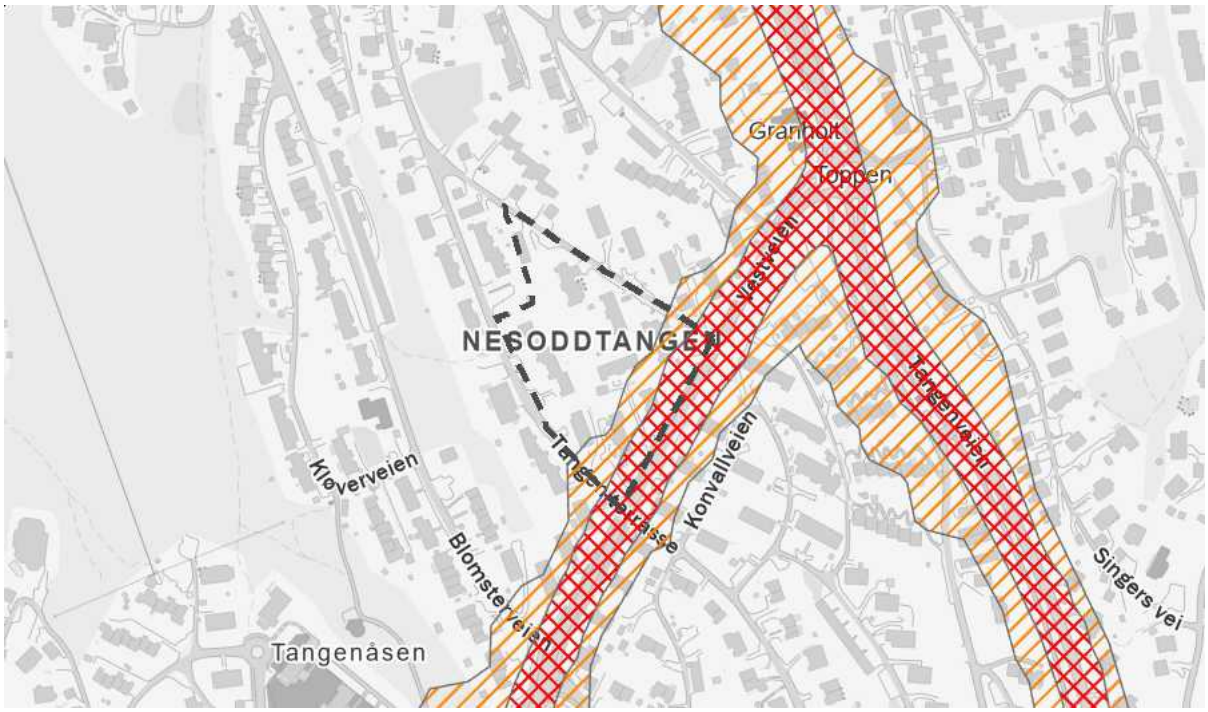
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

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



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Utskriftsdato: 22.01.2026

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.**	987	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangen terrasse 46A, 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**
Avløp	509 097,79 kr
Feiing	16 646,00 kr
Renovasjon	129 880,00 kr
Vann	536 071,07 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.01.2026

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.**	987	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangen terrasse 46A, 1450 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
58130420	395	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	75
24726142	358	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	122
74356839	2678	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	268
70745131	1840	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	563
57456212	304	31.12.2024	Stipulert forbruk	30
74356884	3144	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	439
24749799	1106	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	349
57456218	2833	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	405
70745123	880	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	269
57375714	10288	27.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	4795
57905248	6294	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	559
74356858	1243	27.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	216
24749785	579	27.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	267
70745128	1258	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	396
57456216	1406	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	152

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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.

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.

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.**	987	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangen terrasse 46A, 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** 12 671 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_2 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 702 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 12 671 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** 135 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_KV5
	Delareal 481 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 160 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_KV6
	Delareal 435 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG10
	Delareal 481 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** Bk13
	Delareal 73 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F8

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Tangen terrasse 46A

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km	
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1... 294 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km	
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	5 min 2.9 km	
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km	
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.8 km	
Frogn videregående skole 426 elever	25 min 20.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	3 min 0.2 km	
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 15 min	

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km	
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	8 min 0.7 km	
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 70 barn	10 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Meny Tangen	6 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	4 min
Tangenåsen ungdomsskole	4 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 987	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Enerveien 1 A, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen	**Grunnkrets:**	203	Granholt
		Valgkrets:	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen
Veiadresse:	Enerveien 1 B, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 1 C, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 1 D, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 3 A, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 3 B, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 3 C, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 3 D, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 5 A, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 5 B, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 5 C, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Enerveien 5 D, gatenr 1440 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Tangen terrasse 42 A, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Tangen terrasse 42 B, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen			

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 42 C, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 42 D, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 42 E, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 42 F, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 42 G, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 42 H, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 44, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 46 A, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 46 B, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 46 C, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 46 D, gatenr 2970 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Vestveien 3 A, gatenr 3220 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Vestveien 3 B, gatenr 3220 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Vestveien 5 A, gatenr 3220 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Vestveien 5 B, gatenr 3220 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Vestveien 5 C, gatenr 3220 1450 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Vestveien 5 D, gatenr 3220 1450 Nesoddtangen

Oppdatert: 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	P 1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.05.1953	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	13 372,9 kvm	**Skyld:**	0,10		
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	3212/2/987	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/987	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	03.02.2014	Berørt	3212/2/987	0,0
	Matrikkelført:	03.02.2014	Berørt	3212/33/26	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	26.11.2012	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.11.2012	Berørt	3212/2/987	0,0
			Berørt	3212/2/998	0,0
			Berørt	3212/2/1025	0,0
			Berørt	3212/4/210	0,0
			Berørt	3212/4/214	0,0
			Berørt	3212/4/231	0,0
			Berørt	3212/4/232	0,0
			Berørt	3212/4/233	0,0
			Berørt	3212/4/236	0,0
			Berørt	3212/4/237	0,0
			Berørt	3212/4/238	0,0
			Berørt	3212/4/239	0,0
			Berørt	3212/4/240	0,0
			Berørt	3212/4/241	0,0
			Berørt	3212/4/242	0,0
			Berørt	3212/4/243	0,0
			Berørt	3212/4/244	0,0
			Berørt	3212/4/245	0,0
			Berørt	3212/4/246	0,0
			Berørt	3212/4/249	0,0
			Berørt	3212/4/250	0,0
			Berørt	3212/4/251	0,0
			Berørt	3212/4/252	0,0
			Berørt	3212/4/253	0,0
			Berørt	3212/4/254	0,0
			Berørt	3212/4/255	0,0
			Berørt	3212/4/256	0,0
			Berørt	3212/4/257	0,0
			Berørt	3212/4/258	0,0
			Berørt	3212/4/259	0,0
			Berørt	3212/4/260	0,0
			Berørt	3212/4/263	0,0
			Berørt	3212/4/315	0,0
			Berørt	3212/4/355	0,0
			Berørt	3212/4/768	0,0
			Berørt	3212/4/829	0,0
			Mottaker	3212/4/830	6 344,7
Grensejustering	Forretning:	17.06.1987	Avgiver	3212/4/214	-414,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/987	414,8
Grensejustering	Forretning:	17.06.1987	Avgiver	3212/2/987	-404,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/4/214	404,6
Skylddeling	Forretning:	08.06.1953	Avgiver	3212/2/987	-1 455,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/998	1 455,0
Skylddeling	Forretning:	07.03.1953	Avgiver	3212/2/851	-14 910,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/987	14 910,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 13: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestveien 3 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149407405			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 13: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestveien 3 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149456279			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 13: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 44	H0101	Bolig					
Tangen terrasse 44	H0102	Bolig					
Tangen terrasse 44	H0201	Bolig					
Tangen terrasse 44	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:	149407332			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 13: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 46 A	Bolig					
Tangen terrasse 46 B	Bolig					
Tangen terrasse 46 C	Bolig					
Tangen terrasse 46 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:	149407340			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.10.2006
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	7,0	Igangset.till.:	06.10.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	149407340 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Rune Kristoffersen

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 13: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestveien 5 A	Bolig					
Vestveien 5 B	Bolig					
Vestveien 5 C	Bolig					
Vestveien 5 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:	149407359			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 13: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enerveien 5 A	Bolig					
Enerveien 5 B	Bolig					
Enerveien 5 C	Bolig					
Enerveien 5 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:	149407367			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 13: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enerveien 3 A	Bolig					
Enerveien 3 B	Bolig					
Enerveien 3 C	Bolig					
Enerveien 3 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:	149407375			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 13: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enerveien 1 A	Bolig					

Enerveien 1 B	Bolig
Enerveien 1 C	Bolig
Enerveien 1 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:	149407383			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Enerveien 1 C	Bolig	51,0		3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	35,5	Rammetillatelse:	02.03.2020
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	51,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	51,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	149407383 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			31,4		31,4				
H01			19,6		19,6				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Tangen IV Borettslag	951344737

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 13: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 42 A		Bolig					
Tangen terrasse 42 B		Bolig					
Tangen terrasse 42 C		Bolig					
Tangen terrasse 42 D		Bolig					
Tangen terrasse 42 E	H0101	Bolig					
Tangen terrasse 42 F		Bolig					
Tangen terrasse 42 G		Bolig					
Tangen terrasse 42 H		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:	8
Bygningsnr:	149407391			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.09.2005
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	10,0	Igangset.till.:	23.09.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	149407391 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			10,0		10,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Sindre Røstad

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 13: 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:	17.01.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.10.1995
Energikilde:		BRA annet:	108,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.08.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16433462			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				108,0	108,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 13: 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:	15.11.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.11.2006

Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16435457			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 13: 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:	17,0	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:	300313637			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 13: 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:	10,0	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:	300408945			Antall etasjer:	

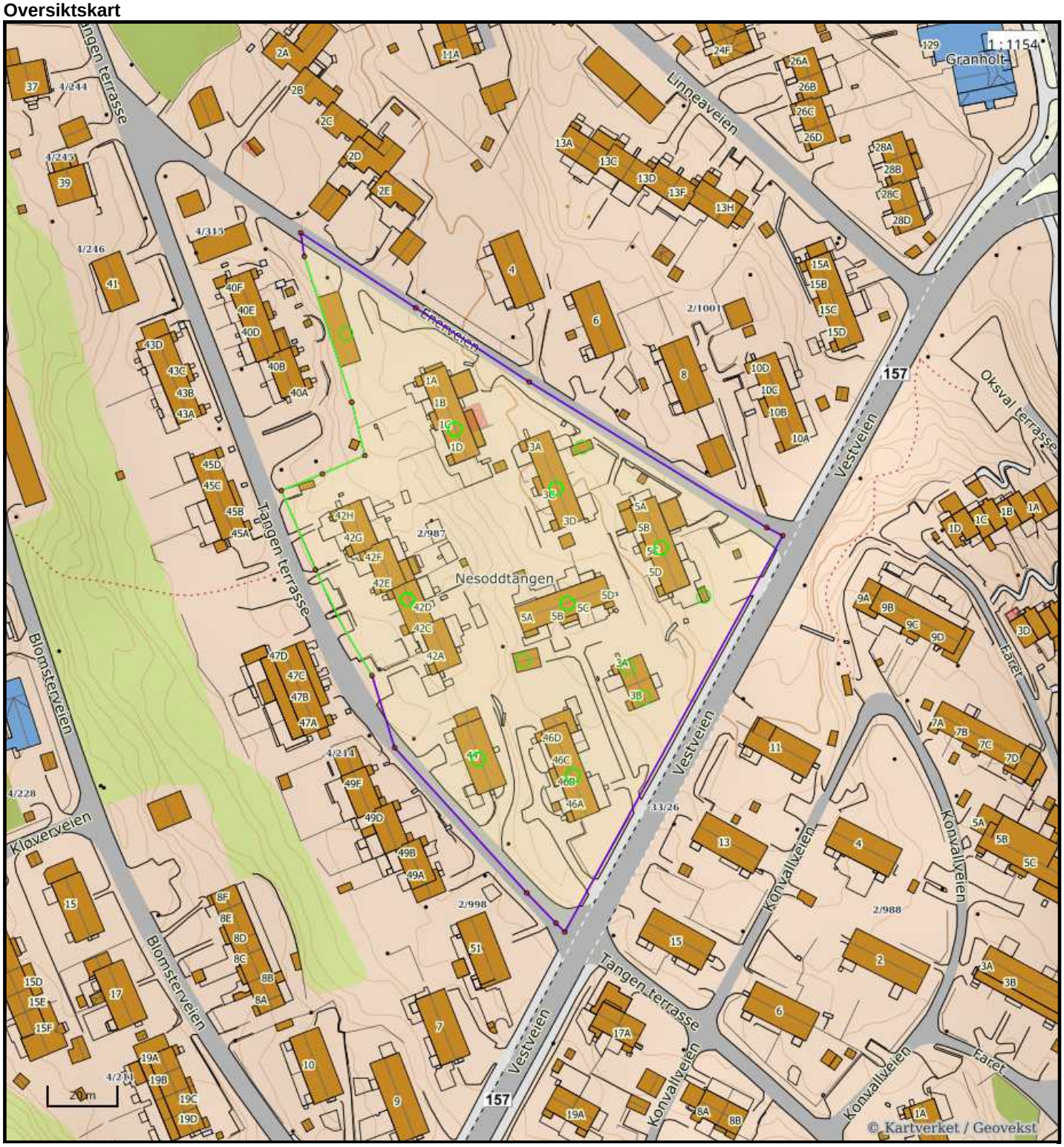
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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

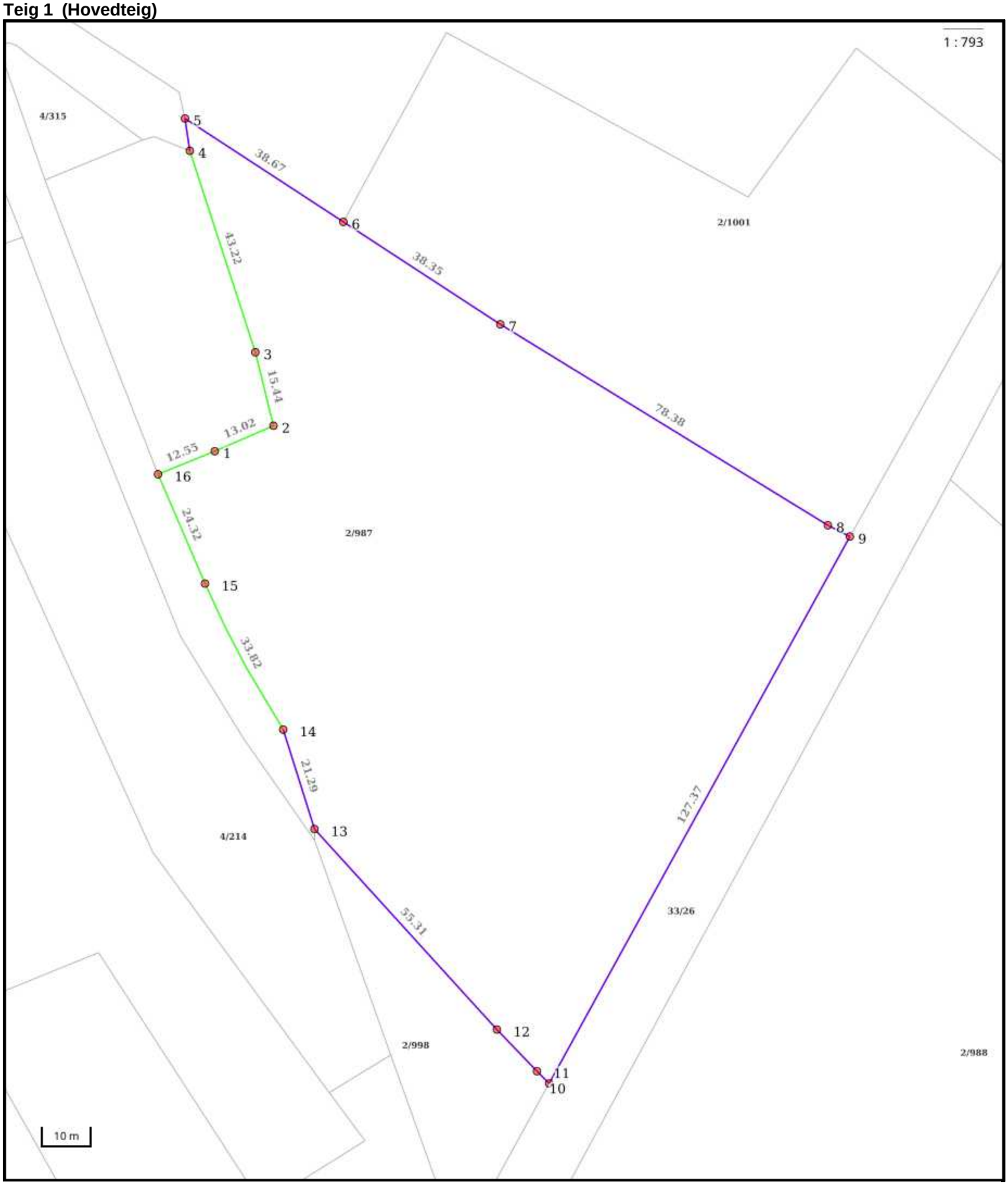
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 13 372,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 886,11	593 116,95	13,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 892,36	593 128,37	15,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 906,96	593 123,36	43,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 946,65	593 106,26	6,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 953,15	593 104,69	38,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 935,05	593 138,86	38,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 636 917,10	593 172,75	78,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 882,43	593 243,05	5,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 880,49	593 247,82	127,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 763,86	593 196,62	3,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 636 766,11	593 193,94	11,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 773,82	593 185,03	55,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 636 811,18	593 144,25	21,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 636 830,82	593 136,03	33,82m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	199,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 859,01	593 117,41	24,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 880,38	593 105,79	12,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

enova

Energiattest



Adresse	
Tangen terrasse 46A, 1450 NESODDTANGEN	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248028**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149407340**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **987**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
210,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
211,71 kWh/m²	**27 845 kWh**

Tangen terrasse 46A, 1450 NESODDTANGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

Tangen terrasse 46A

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-10... 294 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	5 min 2.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	25 min 20.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesodden Kommunehus	4 min
Kongleveien 4 P-plass Nesodden Komm...	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	3 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

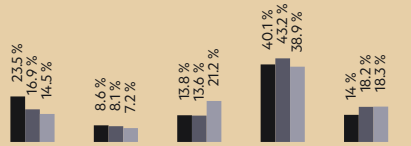
BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	8 min 0.7 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	6 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Buss

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	4 min
Tangenåsen ungdomsskole	4 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

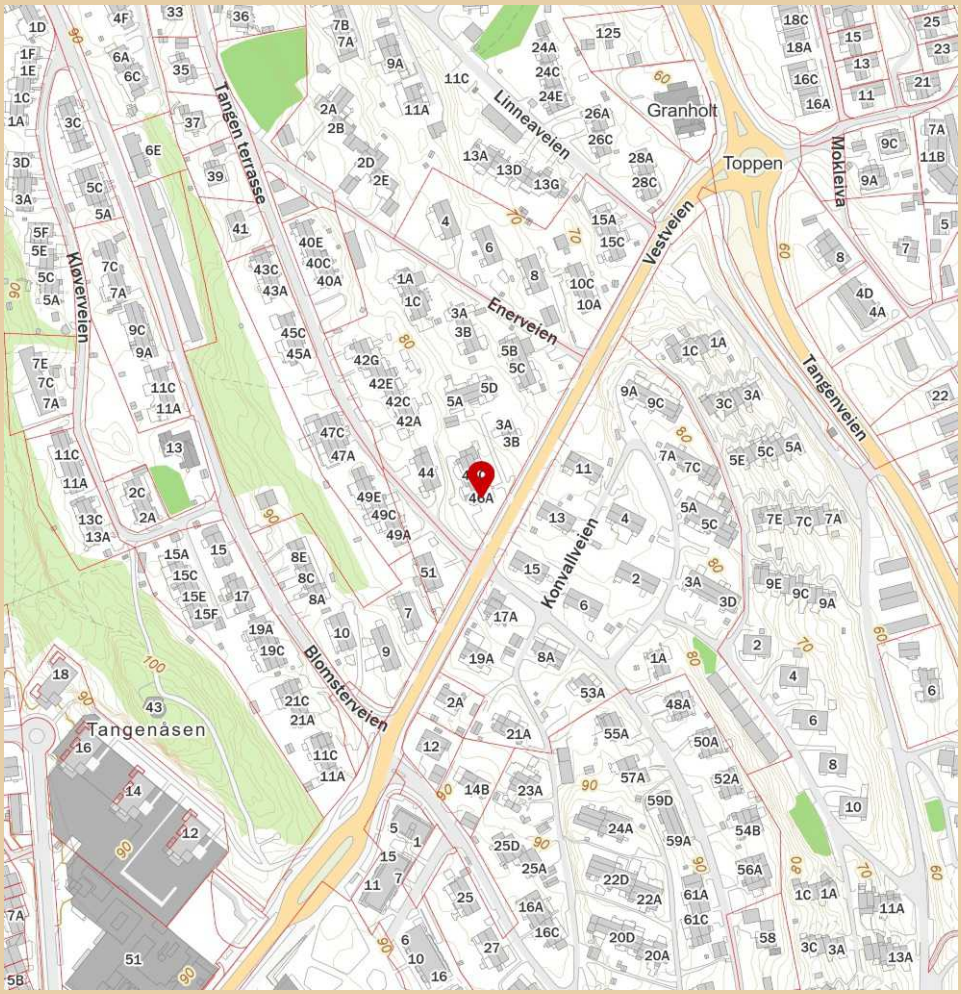
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

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

Tangen terrasse 46A

Nabolaget Tangenåsen/Granholt - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1... 294 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	5 min 2.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	25 min 20.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	3 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	8 min 0.7 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 70 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	6 min
Kiwi Flaskebekk	15 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	4 min
Tangenåsen ungdomsskole	4 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:
Tangen terrasse 46A, 1450 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 987, andelsnr. 5 i Tangen 4 borettslag, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260020

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

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

E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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