NORDRE SKRENTEN 4F

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Energiattest
Selgers egenerklæring
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Nordre Skrenten 4 F, 1413 TÅRNÅSEN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 240, bnr. 576, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 13.09.2024 **Rapportdato:** 27.09.2024 **Oppdragsnr.:** 10040-1543 **Referansenummer:** MS1616

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

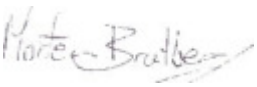
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

Uavhengig Takstingeniør

morten@follo-takst.no

957 81 845

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1973

Gå til side

UTVENDIG

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 35. Alder : ukjent.
- Balkongdør i tre med 2- lags glass. Utvendig omramming i aluminium. Alder : 2005.

- Utgang til vestvendt og overbygd balkong på ca 15 kvm. Oppført i mur/betong. Rekkverk i stål/aluminium.
- Markise på balkong.

Gå til side

INNVENDIG

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat på alle rom og fliser på bad.
Vegg: malt tapet, malt mdf smartpanel. Fliser på bad.
Himling: malt mur, malt panel på bad og sparklet og malt flate på del av tak mot balkong.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

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

- Trapp : Malt tretrapp mellom etasjene med tette trinn. Laminatbord lagt i inntrinn.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

- Div. belysning.
- Garderobeløsning på hovedsoverom.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom er opplyst ved tidligere salg at rommet ble oppusset noen få år før salget av leiligheten i 2021. Det finnes ikke dokumentasjon på dette arbeide. Det er synlig at sluk er fra byggeåret.
Fliser på vegger og gulv. Taket med malt panel og innfelt downlights.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er fra byggeåret.
- Innredninger: dusjkabinett, vegghengt toalett, servantinnredning, innmurt speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering i rommet via en synlig ventil i tak over kabinett. Står i dag også en frittstående avfukter i rommet.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter i sort farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Flisfelt på vegg over kjøkkenebenk.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr, komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter montert over koketopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Leiligheten har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventil i tak på bad samt en ventil på kjøkken.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Elektriske ovner : Etter behov. Montert flere panelovner.

- Varmtvannstanken er på ca. 115 liter. Plassert i kjøkkenbenk.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i felles trappegang.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

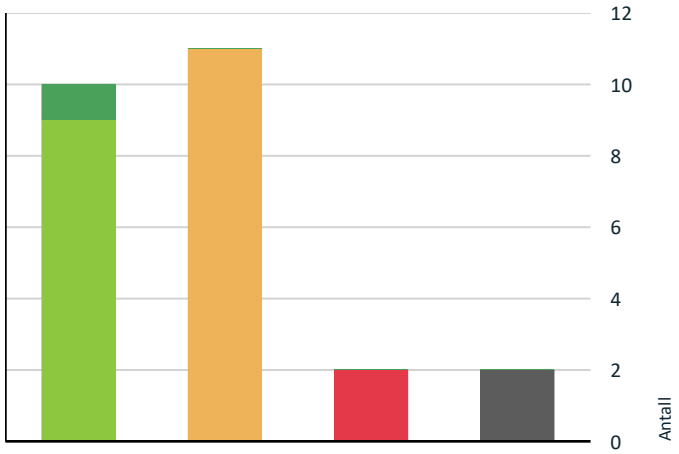
Leilighet

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

Avvik fra opprinnelig godkjente byggetegninger går på inndeling av rom i nederste planet hvor et rom er blitt inndelt i stk. soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

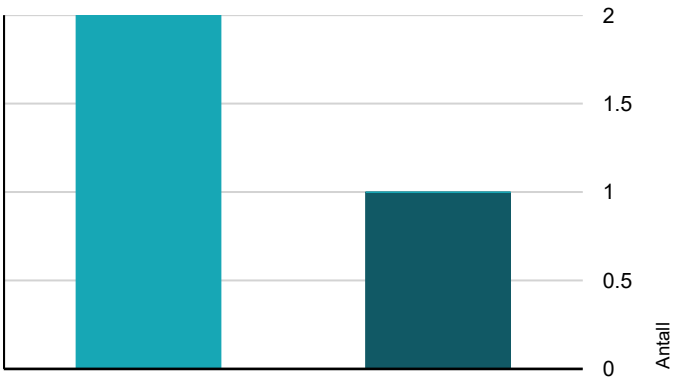
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1,u.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1,u.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1,u.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1,u.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1,u.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Til info : vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk.

Generelt om vinduer :
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer. Eldre vinduer kan fungere som forutsatt på monteringstidspunktet, men ha et langt dårligere energieffektivitet enn dagens vinduer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 35. Alder : ukjent.
- Balkongdør i tre med 2- lags glass. Utvendig omramming i aluminium. Alder : 2005.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til vestvendt og overbygd balkong på ca 15 kvm. Oppført i mur/betong. Rekkverk i stål/aluminium.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat på alle rom og fliser på bad.
Vegg: malt tapet, malt mdf smartpanel. Fliser på bad.
Himling: malt mur, malt panel på bad og sparklet og malt flate på del av tak mot balkong.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi.
Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

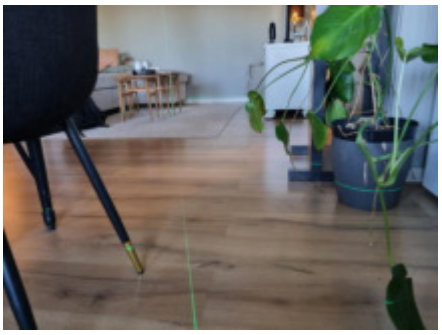
Målt over ca 2,8 cm avvik på kjøkkengulv på lengde under 2 meter.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og det rom var begrenset med at boligen var møblert.

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.
Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ingen tiltak er nødvendig utført. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000






TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling:
Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking i innvendig utforet kjellervegg fra soverom mot nord. Ble målt med en Protimeter fuktindikator mms3 og uisolerte pigger i bunnsvill. Fuktkvote% ble målt til 9,5% som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Tilstandsrapport

Ble dog observert montert dampsperre bak veggplater noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsløsning på rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observert montert dampsperre bak veggplater noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsløsning på rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når vegger i nedre etasjen skal oppusses anbefales det at vegger oppføres etter dagens anbefalte løsninger for rom under terreng.





TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene med tette trinn. Laminatbord lagt i inntrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Anbefales at rekkverk justeres til minst 90 cm opp fra gulv og at lysåpninger i rekkverk ikke er større enn 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Garderobeløsning på hovedsoverom.

VÅTROM

1,U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er opplyst ved tidligere salg at rommet ble oppusset noen få år før salget av leiligheten i 2021. Det finnes ikke dokumentasjon på dette arbeide. Det er synlig at sluk er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

1,U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket med malt panel og innfelt downlights.

1,U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

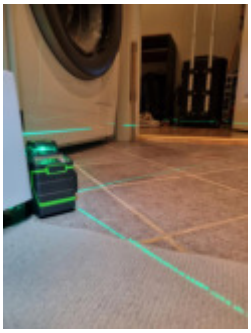
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Til info lot det seg ikke måle fall på gulv under kabinett ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bad bør benyttes med den kunnskap om at høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved dørterskel kun er målt til 1,5 cm. Badet bør benyttes videre med tett dusjkabinett og kontrollert avløp til sluk inntill bad renoveres i sin helhet. Sluk må jevnlig renses.



1,U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ukjent membran på dette badet og membran er ikke synlig knyttet til klemring til sluk. Sluket er fra byggeåret og det er rustet skruer til klemring. Ingen synlig tegn på at klemring har vært løsnet på etter montering av sluk og således må det forventes at membran da er fra byggeåret således utgått på forventet levetid.

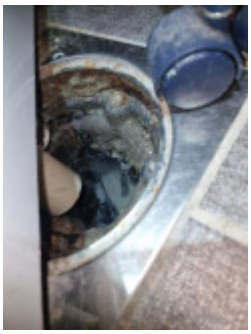
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

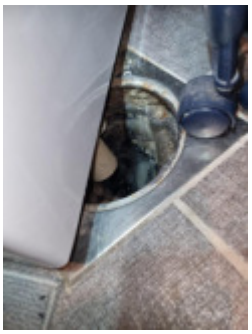
Bad/dusj bør ikke benyttes uten om i tett kabinett med kontrollert avløp til sluk inntil bad renoveres i sin helhet. Sluk må jevnlig renes og holdes åpent. Undertegnede fant ingen synlig tegn til at det er vært fuktskader i konstruksjon rundt badet ved befaring som i dag er benyttet med dusjing i tett dusjkabinett.

Et baderom av eldre dato vil fortsatt kunne ha funksjon, men det er viktig å merke at endret bruksmønster/økt vannbelastning kan forårsake skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





1,U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

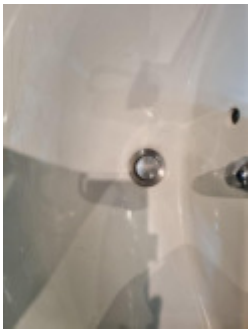
Innredninger: dusjkabinett, vegghengt toalett, servantinnredning, innmurt speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig krakeleringer i porselensvask. Ikke vannlås under servant. Belysning over speil ved servant virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak sees på som nødvendig. Vannlås kan etableres om man av og til opplever vond lukt fra sluket på servant.





1,U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering i rommet via en synlig ventil i tak over kabinett.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

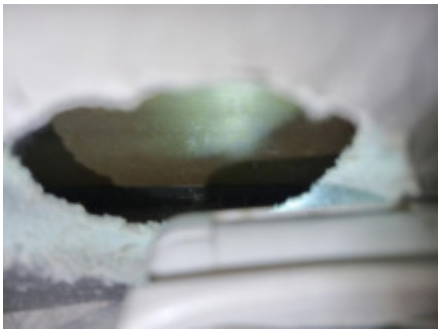
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1,U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre. Ingen synlig avvik ble registrert.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

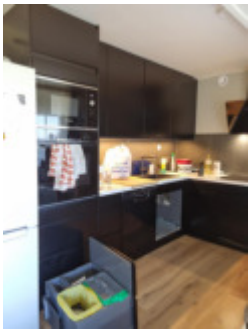
1,U.ETASJE > KJØKKEN

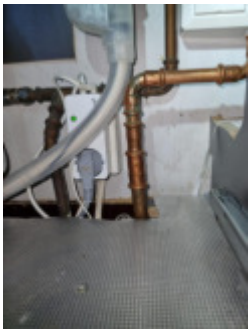
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter i sort farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Flisfelt på vegg over kjøkkenebenk.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr, komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede. Komfyr bør skrus fast til kjøkkenskrog.







1,U.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter montert over koketopp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Noe korrosjon på enkelte kuplinger til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventil i tak på bad samt en ventil på kjøkken.

Generell info :
Naturlig ventilasjon vil variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun naturlig oppdriftsventilasjon på bad, samt er det montert ett kabinett med tak som gjør at damp/fuktig luft via kabinett får begrenset avtrekksmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler at det etableres mekanisk avtrekk fra våtrom.

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :

Tilstandsrapport

Elektriske ovner : etter behov. Montert flere panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter. Plassert i kjøkkenbank.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i felles trappegang.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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.
   Dette er ikke kjent for eier eller takstmann.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alt av elektrisk arbeid på boligen i deres eiertid er blitt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som er utført før eier overtok leiligheten kan ikke eier svare for.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Presiseres at eier kun har kunnskap om hva som er utført fra 2021 frem til i dag. Om det er utført tilleggsarbeider på anlegget mellom 1999-2021 har ikke eier kunnskap om. Foreligger ingen samsvarserklæringer evt. dette arbeide.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

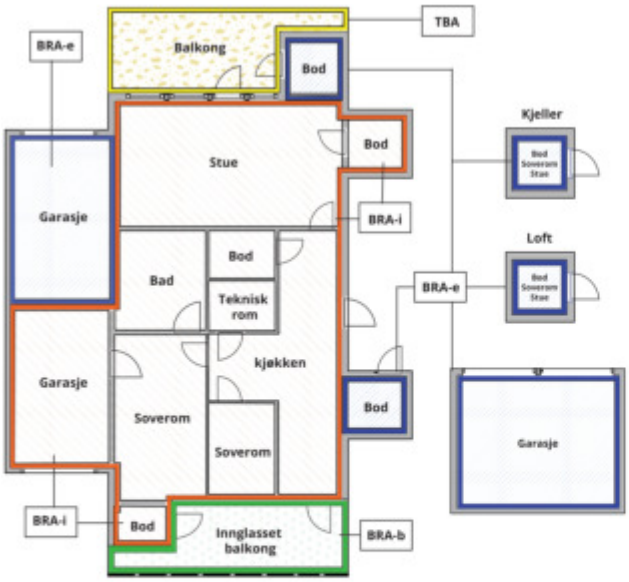
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1,u.etasje	31			31	15
2, u,etasje	46			46	
1, u, etasje (utenfor leiligheten)		11		11	
SUM	**77**	**11**			**15**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1,u.etasje	Entré , Trapperom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue		
2, u,etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Kontor		
1, u, etasje (utenfor leiligheten)		Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall). Plan 1 er målt til ca 45,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra opprinnelig godkjente byggetegninger går på inndeling av rom i nederste planet hvor et rom er blitt inndelt i stk. soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser om følgende :
Utbedringer og oppgraderinger siste 5 år:

Jeg har bare bodd her de siste 3,5 år, så jeg er ikke 100% sikker på at dette er uttømmende, men:

Trolig sent 2020 eller sent 2021 (før jeg flyttet inn) - Satt opp brannvegg mot boden. Dette var tidligere åpent for å få større bolig. Jeg har ferdigattest og samsvarserklæring osv fra branningeniør som jeg kan få inn i boligmappa, men usikker på eventuell entreprenør her.

Oktober 2021(?) - Bygget garderobeskap på hovedsov. Gjort selv.

Februar 2022 - Ny oppvaskmaskin, installert av leverandør whiteaway.

September 2022 - Oppgradert elektrisk anlegg i underetasje. Byttet alle stikk, samt trukket nye kabler for å få jording der nede. Utført av Elektro ansvar AS (elsentralen.no)

Oktober 2022 - Byttet alle panelovner med smarte varianter. Gjort selv.

Mai 2023 - Byttet kjøkkenvifte. Gjort selv.

Sakte, men sikkert over årene - Helsparklet to sov + gang nede for å få slette vegger i stedet for stritapet. Gjort selv.

September 2024 - Erstatter forhåpentligvis i dag trefliser på balkong med balkongteppe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	77	0

Kommentar

Leilighet — BRA er oppmålt med Leica X310 og er ca angitt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Lars Sætaberget	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	576		6	15757 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Nordre Skrenten 4 F

Hjemmelshaver
Sætaberget Lars

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nordre Skrenten 4 Sameiet	780 / 52140	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	975497739

Felles formue
Kr. 21 571 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 100 456 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjonert leilighet med balkong beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Tårnåsen i Nordre Follo kommune. Kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, slalåmbakke, tennisanlegg, golfbane, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Eiendommen har nærhet til Tårnåsen barneskole og Hellerasten ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Kort vei til Kolbotn sentrum med de fleste servicetilbud. Nærmeste matbutikk finner man på Tårnåsen-senteret med Meny og flere andre forretninger, servicetilbud og restaurant. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Tilkn. off. vannverk. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkn. off. avløp. Private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på 15757,2 kvm. Dels naturtomt og dels opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplasser, bed, busker og beplantning. Eiendommen er noe kupert og skråner ned mot vest. Utgang til egen balkong.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk over 4 plan bygget i 1973 med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i mur/betong med utfyllende bindingsverk. Varme og lydisolering antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Utvendig forblendet med trepanel og fasadeplater. Flatt yttertak tekket med papp.

Parkering

Det medfølger bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering på oppmerkede plasser, og forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 750 000	2021	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	565807			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring før befaring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/MS1616

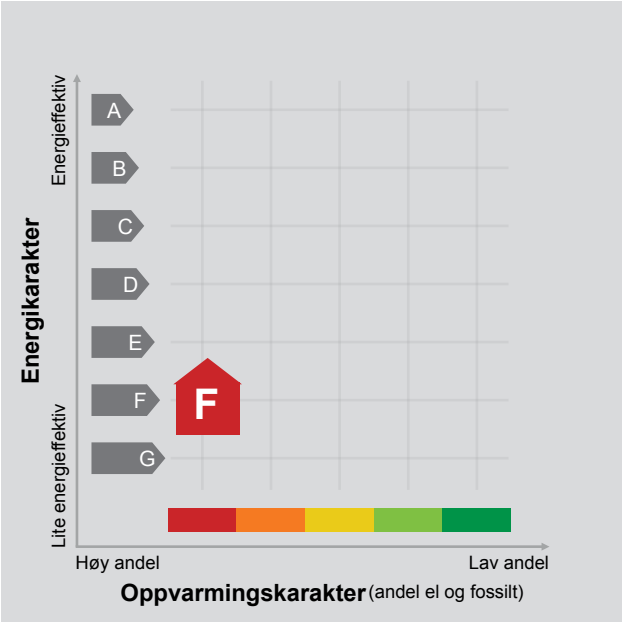
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Skrenten 4F
Postnummer	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	576
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13303312
Bruksenhetsnummer	U0105
Merkenummer	Energiattest-2024-30106
Dato	25.09.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	120240132

Adresse	Nordre Skrenten 4F		
Postnummer	1413	**Poststed**	TÅRNÅSEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	565807
Selger1fornavn	Lars	**Selger1etternavn**	Sætaberget

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vet ikke. Bestilt av garasjestyret

Redegjør for hva som er gjort og når: Rehabilitering av betong i garasjehuset i 2022+2023

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektroansvar AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet alle stikk i underetasje, samt trukket nye kabler for å få jording der nede

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Overlevert av entrepenør etter oppdraget

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det er opplegg for ladeboks i hele garasjehuset, så det er bare å kjøpe en ladeboks, enten via styret eller på egenhånd

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.09.2024

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.09.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sætaberget, Lars

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.09.2024

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Hanne Tingvoldli
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3005588@usermail.webmegler.no

8026375 5690/6 02.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.09.2024.

Boligselskap: 5690, Nordre Skrenten 4 Sameiet
Organisasjonsnr: 975.497.739
Eier: Lars Sætaberget
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 6
Adresse: Nordre Skrenten 4 F, 1413 TÅRNÅSEN
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 565807.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasjeplass i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus følger boligseksjonen ved salg. Nordre Skrenten 1 Sameiet og Nordre Skrenten 4 Sameiet eier 50% hver i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus. Garasjehuset har lån i OBOS baken Se balansen i årsberetningen for ytterligere spesifikasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (02.09.24)
* OBOS01-98207494887	A	2.046.535,-	6 år 8 md.	12		Flyt	7,55%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.070,– pr. md.
Herav:

Garasje	850,-
Nytt rehab.lån	511,-
Felleskostnader	2.080,-
Kabel-tv / Bredbånd	629,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	438,-	9.372,-	21.571,-	100.456,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207494887	31.706,-	511,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset tlf.22 86 83 15 ev. pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5690

Nordre Skrenten 4 Sameiet

Velkommen til årsmøte i Nordre Skrenten 4 Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Møterommet / bomberommet i sameiet. Nordre skrenten 4c.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av fører av protokollen og protokollvitner
3. Godkjenning av stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Krypkjeller
9. Endring av husordensregler
10. Valg av styreleder
11. Valg av styremedlemmer for 2 år
12. Valg av varamedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Skrenten 4 Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av fører av protokollen og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokollen og inntil to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset fører protokollen. Protokollvitner velges på årsmøtet

---

Sak 3

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Egenkapitalen reduseres på bakgrunn av negativt resultat

Styrets innstilling

Vedlagt ligger årsrapport og regnskap fra Nordre Skrenten garasje

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, og egenkapitalen reduseres tilsvarende.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000,- samme som forrige år

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-

Sak 7

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Morten Moberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg med forslag til vedtektsendring vedrørende valgkomite

Forslag til vedtak

Vedtektene endres

Vedlegg

3. Forslag til vedtektsendringer på ordinært sameiermøte 2024 (7) (002).pdf

---

Sak 8

Krypkjeller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I styrets beretning fra i fjor signaliserte vi at NS1 hadde isolert yttervegger / utspring og vi ville vente til våren på omresultatet av dette gjennom vinteren hadde gitt positivt utslag.

Svaret fra NS 1 er at det har blitt noe bedre, hva vi har forstått er ikke taket isolert, kun yttervegger utspring. Prisen for dette var på ca Kr: 650.000,-

Om vi skulle gjøre det samme i vår blokk vil det i utgangspunktet bli vesentlig dyrere.

Adkomsten til krypkjeller i NS 1 er rett inn fra bakkeplan og det er nesten direkte tilgang med bil til arbeidsområdet for frakt av materialer/utstyr.

I vår blokk er terrenget ulent og bratt, man må bære materialer / utstyr fra oversiden da det ikke er tilgang med bil. Og man må med stor sannsynlighet sette opp stillaser, som også må bæres på nedsiden av blokka.

Vår utspring stikker i tillegg 1,2 m lengre ut enn hos NS 1 og det er høyt ulendt terreng. Status nå er at Styret har startet prosessen med befaring / tilbud men vi har ikke mottatt noen tilbud så langt. Vi antar at som «best guess» at investeringen hos oss vil i beste fall ligge på rundt 2. mill pluss.

For å finansiere dette må det tas opp lån og kostnadene fordeles gjennom Felleskostnadene.

Økningen i felleskostnader vil være avhengig av lånebeløpet, renten og løpetid på lånet.

Om vi i dag skulle ta opp lån på 2.mill på løpetid i 20 år eksempelvis, vil det bli en økning i felleskostnadene for de største enhetene på 278,- pr. mnd. de litt mindre 239,-. de i mellom 134,- de nest minste 116,- de minste 77,-. Dette for å dekke renter og avdrag på nytt lån.

Man kan også delvis benytte noe av sparekapitalen, men da går det på bekostning av annet vedlikehold i blokka.

Man må også undersøke om det er mulig å få ENØK-støtte eller tilsvarende støtteordninger for denne type tiltak.

Eksempelvis må vi mulig skifte tak, vi har rens av ventilasjonsanlegget på planen i år og vi må muligens rehabilitere balkongene dersom man finner dette nødvendigetter inspeksjon av kvaliteten på betongen forhåpentligvis før sommeren. Det vil også kreve mye tid av styret for befaringer, vurdering og kvalitetssikring av tilbud samt

oppfølging av utførelsen. Styret ber derfor Årsmøtet ta stilling til hvorvidt dette prosjektet skal fortsette eller stoppes inntil videre, samt på hvordan man fordeler kostnadene ut til sameierne.

Forslag til vedtak

Arbeid med isolering av krypkjeller igangsettes. Det finansieres gjennom låneopptak.

Sak 9

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av husordensreglene

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres

Vedlegg

4. Husordensregler v 1.pdf

Sak 10

Valg av styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I det eksisterende styre er samtlige på valg i år.

Det skal derfor velges Styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år (helst 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år for kontinuitet)

2 vara for 2 år , helst 1 for 1 år og 1 for 2 år for kontinuitet.

Valget vil foregå på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 11

Valg av styremedlemmer for 2 år

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I det eksisterende styre er samtlige på valg i år.

Det skal derfor velges Styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år (helst 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år for kontinuitet)

2 vara for 2 år , helst 1 for 1 år og 1 for 2 år for kontinuitet.

Valget vil foregå på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 12

Valg av varamedlemmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I det eksisterende styre er samtlige på valg i år.

Det skal derfor velges Styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år (helst 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år for kontinuitet)

2 vara for 2 år , helst 1 for 1 år og 1 for 2 år for kontinuitet.

Valget vil foregå på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Arne Geir Hansen	Nordre Skrenten 4 C
Styremedlem	Abdulrasul Juddha	Nordre Skrenten 4 D
Styremedlem	Arne Egil Mygland	Nordre Skrenten 4 E
Varamedlem	Joanna Mary Fenn	Nordre Skrenten 4 B
Varamedlem	Line Merete Nygaard	Nordre Skrenten 4 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordre Skrenten 4 Sameiet
Sameiet består av 76 seksjoner.
Nordre Skrenten 4 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975497739, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
240 576

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nordre Skrenten 4 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har også i 2023 hatt et meget aktivt og arbeidsomt år. Det har vært avholdt 6 formelle styremøter og en utstrakt kontakt både på telefon, Teams, E-post, SMS og VIBBO. I forbindelse med Sigurd B Næss sykdom og bortgang i høst har Joanna Fenn fungert som styremedlem ut året. Som et resultat av dette hadde vi bare en vara i denne perioden. Det skal også bemerkes at styrets sammensetning har fungert på

en utmerket måte ved at alle har jobbet i team og hjulpet til der det har vært nødvendig. Vi har nå også 2 damer med i styret vårt og det er vi stolte av.

23.09.2023 inviterte vi til 50 års jubileum i sameiet og vel 40 beboere deltok. Siden dette ble sent på året ble det dekket opp i bomberommet med både mat og drikke. I forkant hadde vi snorklipp ute, for åpning av renovasjonsanlegget. Tore og Eva Refsem stod for snorklippingen, de eneste som har bodd i sameiet i 50 år. Et meget bra arrangement.

26.11.2023 serverte vi gløgg og pepperkaker ute, dog ikke med så mange deltagere fordi det var kort frist. Vi håper denne tradisjonen fortsetter og ser på muligheten også i år.

Generelt har dette året vært tidkrevende for det sittende styret, men med den ekstrainnsats som er lagt ned av den enkelte mener vi å ha løst de oppgaver vi er satt til å forvalte på en tilfredsstillende måte.

Økonomi

Økonomien i sameiet er meget bra og vi bestreber oss til å holde felleskostnadene stabile ved å ha en arbeidskapital som hensyntar uforutsette kostnader. Selv om det meste har blitt vesentlig dyrere (spesielt strøm og renteøkninger på lån) sist år har vi klart å holde felleskostnadene på samme nivå. Den eneste økning av betydning er påslaget i august på tjenestene i garasjen. Til orientering kan opplyses om at vi har krevd og fått erstatninger i størrelsesorden Kr 130 000 vesentlig i forbindelse med renovasjonsløsningen og den feilen Telenor var ansvarlig for i forbindelse med at nett og TV var nede for en tid tilbake siden.
Vi kan heller ikke i år fastslå når vi får overført resterende oppgjør for fellestomta.
Det dreier seg i størrelsesorden 20 mill kroner når utbygger har fått igangsettelsestillatelse.
Vi har jevnlig en god dialog med utbygger hvor vi avstemmer fremdriften.

Renovasjonsløsningen

Det har også i år vært flere tidkrevende oppgaver å ta tak i og vi er særdeles glade for at den nye renovasjonsløsningen nå er på plass. Den ble behørlig åpnet med snorklipping 23.09.2023. Det gjenstår noe kosmetisk, bl.a ser vi på mulighetene til nytt gjerde ved NS 9 og noe mer beplantning. Dagens gjerde står på NS9 sin eiendom, renovasjonsanlegget står på kommunal grunn og vi har en dialog med NS9 om hvordan vi sammen kan utforme en fornuftig løsning.

I forbindelse med at det ble frigjort plass i skurene har vi nå sammen med kommunen fått tillatelse til å installere ladepunkter for el-rullestolene i sameiet inne i et skur. Siden dette er strømkursen til de kommunale utelysene vil det ikke bli noen kostnader for lading for de som benytter dette. El-rullestolene blir også parkert her om ønskelig utenom ladetid.

Garasjeanlegget

Sameiet eier sammen med Sameiet Nordre Skrenten 1 vårt garasjeanlegg som drives som et eget sameie. Vi har 2 representanter fra NS 4 i garasjens styre. De er i dag John Arne Hansen som er styreleder og Abdulrasul Juddha som er styremedlem. Boenhetene i sameiet har hver sin tinglyste rett til en garasjeplass, og alle er tildelt fast plass i garasjehuset. Garasjens økonomi er til tider anstrengt.
Rehabiliteringen av garasjeanlegget ble avsluttet sensommer/høst. Det har vært et særs tidkrevende arbeid. Vi avventer sluttrapporten, men kan opplyse om at totalregningen ble vesentlig høyere enn antatt, ca 12.mill. Vi måtte derfor sette opp prisene for tjenestene i garasjehuset fra 1.11.2023. Videre er det inngått en avtale med en leverandør som forvalter ladestasjonene. Dette ser ut til at fungerer meget bra selv om det fra tid til annen oppstår mindre utfordringer som må løses. Midlertidig strømstøtte er en av dem og leverandøren
jobber nå med en mulig løsning rundt dette selv om det for hver enkelt dreier seg om små beløp. Det skal også sies at den midlertidige strømstøtten er blitt vesentlig mindre i 2024 og regjeringens vedtak gjelder kun ut året.

Vi har også opprettet 8 plasser for motorsykkel/moped o.l i P3. Det betyr at dersom man har bil parkert på sin plass, er det kun bil og ikke noe annet som kan stå på denne plassen. Om man ikke har bil kan selvsagt motorsykkel/ moped o.l benyttes til dette. Det jobbes også med å få tilbake ordningen med dekkskift.

Videre vil plassene i P1,P3 og gjesteparkeringen bli merket i forbindelse med vårrengjøringen av parkeringshuset i år. Vi gjør samtidig oppmerksom på at gjesteparkeringen kun skal benyttes til gjester etter de regler som er skiltet.

Nytt fibernett

I året som har gått fikk vi også tilbud fra Telenor om å installere fibernett i sameiet. Denne jobben er nå ferdig og overgang til fiber er nylig igangsatt. Fyldig informasjon er lagt ut på VIBBO. Denne jobben ble vesentlig mer tidkrevende enn antatt så som graving, tilgang til boder/ leiligheter etc. Men vi har nå et fibernett som er vesentlig raskere og mer fleksibelt til samme pris som det gamle nettet. Styret takker for velvillighet som er vist i forbindelse med installasjonen.

Dugnad

Vi har også hatt vår tradisjonelle dugnad av utearealene Hver oppgang sørget for ekstra beplantning til 17.mai. Det ble feid og kostet slik at det så rent og ryddig ut utenfor oppgangene. Beplantning av høstplanter i blomsterkassene er også blitt utført. Det er sendt ut rundskriv til alle beboere. VIBBO, e-post og oppslagstavlene er i stor grad blitt benyttet til informasjon. Vi oppfordrer på det sterkeste at alle som har mulighet til det kobler seg på VIBBO og/eller leser den informasjon styret legger ut på VIBBO eller henges opp på informasjonstavlen i yttergangene.

Kommunikasjon

Vi gjør oppmerksom på at 01.12.2021 innførte vi at kommunikasjon med styret skulle foregå elektronisk. Unntak vil være de som har reservert seg. Dersom du vil reservere deg mot dette kan du gjøre det under "min profil" på VIBBO. Dette fungerer nå veldig bra, men vær oppmerksom på at dersom det oppstår noe kritisk bør styret varsles snarest på telefon.

Isolasjon av yttervegger / tak i krypkjeller.

Her samarbeider vi med Sameiet Nordre Skrenten 1 som har isolert ytterveggene i krypkjeller i fjor sommer. Styret ser nå på mulighet for samme løsning i vår blokk da tilbakemeldingene fra NS 1 er positive.(Ref årsmeldingen i fjor) Styret vil derfor komme med forslag til årsmøte om å igangsette dette hos oss.

Solcellepaneler

Med referanse til hva vi opplyste om i fjor er denne saken oppe igjen. Grunnen til dette er at Solway (eies av OBOS og Hafslund) har endret både navn og businessmodell. Det har nå blitt til Enny og businessmodellen er endret fra eie til leie. Vi deltar på presentasjonene og har gjensidig kontakt for å se på fremtidige løsninger.

Vannmåler i hver leilighet.

Vi har igangsatt arbeidet med dette og det vil være et prosjekt det nye styret vil fortsette med.

Pågående forsikringssaker

Vi har en mindre vannlekkasje i 4 C , Seksjon 47, H0201.
Denne saken er under utbedring og det er sannsynlig etter nåværende opplysninger at sameiet må betale egenandelen.

Vi hadde en større vannlekkasje i 4 B, Seksjon 56, H0102 (Kommunal leilighet
)
Her er utbedringen nesten ferdig og Kommunen har sagt seg villig til å betale egenandelen (skriftlig bekreftet)

Kommende vedlikehold

Til våren skal det utføres rens av ventilasjonsanlegget inne i hver leilighet.

Siden blokka nå passerer 50 år og med referanse til tilstanden på betongen i garasjehuset, ønsker vi en tilstandsrapport på betongbalkongene. Dette vil utføres av en profesjonell leverandør før sommeren. Vi samarbeider her med NS 1 for å få et gunstig økonomisk tilbud som mulig.

Vi vurderer også en sjekk av tak da vi har hatt en større og en mindre vannlekkasje i året som har gått.

Diverse malingsarbeider på blokka vil bli utført når det blir varmere i været.

Det er nå over 50 år siden blokka ble bygget og sameiet har hatt en dialog med NS 1 om et samarbeid for en status på avløpsrørene.
Dette arbeidet bør i kommende år formaliseres.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at resultatet til garasjen for 2023 er innarbeidet (andelen til sameiet).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 427 549,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 241 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning i 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Skrenten 4 Sameiet.

Lån
Nordre Skrenten 4 Sameiet har lån i OBOS banken, lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Nordre Skrenten 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordre Skrenten 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 29.02.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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

Verifisert av
SIGNICAT
29.02.2024

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4
ORG.NR. 975 497 739, KUNDENR. 5690

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 339 687	3 162 300	3 227 000	3 477 000
Andre inntekter	3	144 878	1 035	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 484 565**	**3 163 335**	**3 227 000**	**3 477 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 477	-33 727	-33 000	-26 000
Styrehonorar	5	-185 000	-160 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-9 688	-9 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-133 200	-128 058	-133 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-24 709	-8 065	-10 000	-12 000
Kontingenter		0	0	-2 050	0
Drift og vedlikehold	8	-1 515 675	-892 555	-1 901 000	-241 000
Forsikringer		-205 300	-188 653	-206 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-387 489	-362 092	-350 000	-420 000
Garasjer	10	-4 131 122	-2 348 646	-640 000	-720 000
Energi/fyring		-55 510	-60 859	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-551 823	-529 820	-575 000	-583 000
Andre driftskostnader	11	-375 184	-429 866	-382 500	-401 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 606 177**	**-5 151 590**	**-4 495 550**	**-3 027 400**
DRIFTSRESULTAT		**-4 121 612**	**-1 988 255**	**-1 268 550**	**449 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 296	25 958	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-471 786	-175 165	-115 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-442 490**	**-149 207**	**-112 000**	**-153 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 564 102**	**-2 137 461**	**-1 380 550**	**296 600**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-885 276		
Udekket tap		-4 564 102	-1 252 185		

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4
ORG.NR. 975 497 739, KUNDENR. 5690
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	18	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		678	9 877
Kundefordringer		94 875	0
Forskuddsbetalte kostnader		273 144	282 391
Driftskonto OBOS-banken		760 748	476 649
Sparekonto OBOS-banken		372 870	1 749 185
SUM OMLØPSMIDLER		**1 502 316**	**2 518 103**
SUM EIENDELER		**1 502 317**	**2 518 104**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 816 287	-1 252 185
SUM EGENKAPITAL		**-5 816 287**	**-1 252 185**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 201 942	2 431 942
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	5 041 893	1 314 245
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 243 835**	**3 746 187**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 244	2 680
Leverandørgjeld		25 251	19 422
Skyldige offentlige avgifter	16	74	153
Påløpte renter		14 403	759
Påløpte avdrag		19 271	0
Annen kortsiktig gjeld	17	525	1 088
SUM KORTSIKTIG GJELD		**74 768**	**24 102**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 502 317**	**2 518 104**
Pantstillelse		9 785 000	9 785 000
Garantiansvar	18	11 978 925	5 964 800

Nordre Follo, 26.02.2024
Styret i Sameiet Nordre Skrenten 4

John Arne Geir Hansen /s/ Abdulrasul Juddha /s/ Arne Egil Mygland /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 669 752
Garasje	720 775
Kabel-tv / Bredbånd	569 088
Nytt rehab.lån	380 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 339 687**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd avfallsbrønner	50 000
Regnskapskorrigeringer	3
Telenor Norge AS	94 875
SUM ANDRE INNTEKTER	**144 878**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 200

Påløpte feriepenger	-525
Arbeidsgiveravgift	-26 752
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 477**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 185 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 688.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 409
Nordre Follo Kommune	-14 300
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 709**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 410 827
Drift/vedlikehold VVS	-20 890
Drift/vedlikehold elektro	-29 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 441
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-998
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 515 675**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-387 489
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-387 489**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Kostnader etter avregning	-3 410 797
Utbetaling til Nordre Skrenten Garasjehus	-720 325
SUM KOSTNADER GARASJER	**-4 131 122**

SUM GARASJER	**-4 131 122**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 238
Driftsmateriell	-2 392
Lyspærer og sikringer	-342
Vaktmestertjenester	-171 244
Renhold ved firmaer	-160 570
Andre fremmede tjenester	-2 092
Kontor- og datarekvisita	-1 997
Trykksaker	-140
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 250
Andre kontorkostnader	-328
Porto	-140
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 841
Velferdskostnader	-17 711
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-375 184**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 716
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	805
Renteinntekter fra Nordre Skrenten Garasjehus	1 090
SUM FINANSINNTEKTER	**29 296**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-153 845
Rentekostnader fra Nordre Skrenten Garasjehus	-317 941
SUM FINANSKOSTNADER	**-471 786**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 598 569	
Nedbetalt tidligere	7 166 627	
Nedbetalt i år	230 000	
		-2 201 942
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 201 942**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-74
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-74**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-525
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-525**

NOTE: 18
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 50 % av Nordre Skrenten Garasjehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Nordre Skrenten Garasjehus.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Nordre Skrenten Garasjehus og utgjør
kr 11 978 925.

Selskapets andel i Nordre Skrenten Garasjehus vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i
fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjer". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

Det ble i årene 2019-2022 inntatt fjorårets tall fra Nordre Skrenten Garasjehus.

Fra og med 2023 ble det etter ønske fra styrene i de involverte boligselskapene bestemt at de igjen skulle innta årets tall fra Nordre Skrenten Garasjehus, ikke fjorårets.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565807. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2006	totalt rehabilitert fasader	

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Arne Geir Hansen	Nordre Skrenten 4 C
Styremedlem	Knut Ballangrud	Nordre Skrenten 1 C
Styremedlem	Maria Elizabeth Højer	Veum Allé 13
Styremedlem	Abdulrasul Juddha	Nordre Skrenten 4 D

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordre Skrenten Garasjehus
Nordre Skrenten Garasjehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986362967, og ligger i NORDRE FOLLO kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nordre Skrenten Garasjehus har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Følgende styre ble valgt på årsmøtet 13.04.2023:
Styreleder John Arne Hansen NS 4
Styremedlem Knut Ballangrud NS 1
Styremedlem Maria Højer NS 1
Styremedlem Sigurd B Næss NS 4
P.g.a Sigurd B Næss bortgang ble det avholdt et konstituerende styremøte 29.08.2023 hvor han ble erstattet med Abdulrasul Juddha NS 4.

Vi har avhold 7 styremøter og en utstrakt kommunikasjon både på telefon, e-post og SMS. Året startet med å få oversikt over økonomien da det kun var kr 72.000 på driftskonto. Manglende oversikt over utestående fakturaer og gjenstående lån i forhold til rehabeliteringsprosjektet, gjorde at det tok noe tid før vi fikk oversikt. Tidlig juni måtte vi

derfor meddele en økning av tjenestene i garasjehuset slik at vi hadde dekning for de fakturaer som måtte komme.
Plassleie ble økt fra kr 650 til kr 850, ekstraplass fra kr 450 til kr 850, bodleie fra kr 450 til kr 800,dekkhotell fra kr 250 til kr 500 og en ny kategori – motorsykkelparkering kr 300. Dette med virkning fra 01.08.2023.
Styret setter stor pris på den forståelse som ble vist blant sameierne.
Rehabiliteringen var ferdig i sommer, det har vært overtagelsesmøte og sluttbefaring etter å ha rettet bemerkninger skjedde i Uke 38. Dette prosjektet ble vesentlig større enn først antatt og har en kostnad på ca 12. mill. Vi er glade for endelig å sette sluttstrek og konsentrere oss om daglig drift igjen.
Økonomien er pr dags dato fortsatt anstrengt, men vi håper å slippe ytterligere økning av tjenestene i kommende år.
Utfordringen er strømprisene som fortsatt er rimelig høye og strømstøtten er fra 01.01.2024 vesentlig lavere etter som vi kan se så langt. Det største av våre 3 lån på kr.7.5 mill er i 2022 gjort avdragsfritt frem til 2027. Vi jobber derfor med å få økonomi nok til å begynne å betale avdrag igjen.
Motorsykkel/ sykkel parkering er en ny tjeneste. Det er spesielt opprettet og merket 8 plasser i P3 til dette. Det betyr at dersom man har bil på plassen tilhørende leiligheten må man benytte disse plassene til event motorsykkel/ sykkelparkering.
Gjesteparkeringen er kun for gjester til NS1, NS 4 og de 4 eneboligene i NS 3,5,7 og 9. Plassene har tidvis vært benyttet av beboere, men også en god del av utenforstående. Vi har sendt ut info til samtlige om dette og ber beboere respektere dette. Borttauing og bøter kan være aktuelt dersom ikke dette bedrer seg.
Det er fortsatt ledige plasser i Dekkhotellet. Etter at det ble slutt på dekkskift er det færre som benytter seg av Dekkhotellet. Styret jobber nå med å få på plass dekkskifteservice igjen, slik at vi kan opprettholde tilbudet om Dekkhotell og dermed øke inntektene til NSG.
Vi har inngått en avtale med Electric Freeway om el-billading og avregning av ladestrøm. Denne fungerer veldig bra, selv om det fra tid til annen oppstår håndterlige feil.
Ladebokser leveres o installeres i dag av Datek A.S. Bestilling gjøres på e-post til Styrerommet.
Vi har i løpet av året samlet alle kontrakter vi har i Styrerommet. Dette gir oss god og rask oversikt dersom det er behov for å sjekke hva som dekkes eller ikke. Videre bør man se på muligheten til å reforhandle kontrakter dersom dette er formålstjenlig.
Garasjeporter og dører er malt, merking av plassene i P1 og P3 samt gjesteparkeringen håper vi å starte med når vaktmester foretar vårrengjøringen i P-huset.
Vi jobber også med mulighet til solceller på taket, dette er imidlertid i startfasen på nåværende tidspunkt.
Vi ser også at vedtektene trenger en oppfriskning da de ikke er endret siden 2011. Arbeidet med dette foreslås i kommende periode.
Det har også vært et meget bra samarbeidsklima i året som har gått.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av parkeringsleie i løpet av året som ikke var hensyntatt i budsjettet som ble laget høsten 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak prosjektet i garasjen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 78 890,-. Arbeidskapitalen til garasjesameiet er lav, styret jobber for å forbedre denne.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 137 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Skrenten Garasjehus.

Lån
Nordre Skrenten Garasjehus har 3 lån i OBOS banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: ELAP4-BCEJN-NNJBX-SETAF-J4OV1-WJOPY

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ELAP4-BCEJN-NNJBX-SETAF-J4OV1-WJOPY

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS
ORG.NR. 986 362 967, KUNDENR. 5691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 591 275	1 599 075	1 391 000	1 849 000
Ladeinntekter EL-bil		39 894	0	0	0
Andre inntekter	3	163 733	162 909	120 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 794 902**	**1 761 984**	**1 511 000**	**1 989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 749	-19 035	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-130 990	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-12 037	-10 371	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-30 350	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-43 415	-41 740	-43 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-34 515	-34 501	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 979 849	-6 766 250	-1 564 000	-137 000
Forsikringer		-23 122	-21 411	-23 000	-25 000
Energi/fyring		-213 548	-258 786	-250 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-115 234	-114 357	-128 500	-128 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 605 809**	**-7 401 451**	**-2 207 500**	**-705 500**
DRIFTSRESULTAT		**-810 907**	**-5 639 467**	**-696 500**	**1 283 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 180	1 084	0	0
Finanskostnader	11	-686 084	-322 101	-624 600	-922 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-683 904**	**-321 017**	**-624 600**	**-922 600**
ÅRSRESULTAT		**-1 494 811**	**-5 960 484**	**-1 321 100**	**360 900**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 494 811	5 960 484		

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS
ORG.NR. 986 362 967, KUNDENR. 5691
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 653 420	1 653 420
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 653 420**	**1 653 420**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		904	23 443
Andre kortsiktige fordringer	13	14 569	22 765
Driftskonto OBOS-banken		226 224	698
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22	22
Sparekonto OBOS-banken		0	376
SUM OMLØPSMIDLER		**241 719**	**47 340**
SUM EIENDELER		**1 895 139**	**1 700 760**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-10 083 786	-8 588 974
SUM EGENKAPITAL		**-10 083 786**	**-8 588 974**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 816 096	10 166 672
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 816 096**	**10 166 672**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 872	108 287
Skyldige offentlige avgifter		0	530
Påløpte renter		72 574	10 485
Påløpte avdrag		28 383	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 760
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 829**	**123 062**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 895 139**	**1 700 760**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 13.02.2024
Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

John Arne Geir Hansen /s/ Knut Ballangrud /s/ Maria Elizabeth Højer /s/

Abdulrasul Juddha /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	1 591 275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 591 275**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dekkhotell	14 000
Ladepunkt	81 066
Garasje/P-plass leie	1 750
Gebyr	8 310
Telenor Norge AS	58 607
SUM ANDRE INNTEKTER	**163 733**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 749

SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 749**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 990.
I tillegg har styret fått dekket gave for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 037.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 960
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 555
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 515**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 925 514
Drift/vedlikehold elektro	-28 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 198
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 979 849**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-88 236
Snørydding	-20 738
Kontor- og datarekvisita	-299
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-729
Bank- og kortgebyr	-2 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 234**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 624
Andre renteinntekter	556
SUM FINANSINNTEKTER	**2 180**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 798

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-200 276
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-407 010
SUM FINANSKOSTNADER	**-686 084**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2004	1 653 420	
		1 653 420
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 653 420**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladepunkt	14 569
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 569**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

OBOS-BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	643 544	
Nedbetalt i år	186 581	
		-1 169 875

Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	289 784	
Nedbetalt i år	163 995	
		-3 146 221
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-5 500 000	
Økning i år	-2 000 000	
		-7 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 816 096**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forslag til vedtektsendringer på ordinært sameiermøte i NS4, 10. april 2024.

Nytt punkt i §11:

Tillegg før punktet «styrehonorar»:

- Valg av valgkomite

Begrunnelse:

Se tillegg §13, disse 2 paragrafer må harmonere.

Forslag om endring av vedtektenes §12

Tillegg:
Styreleder velges separat fra det øvrige styret. Styreleder velges først, deretter velges det øvrige styret, varamedlemmer og revisor.

Begrunnelse:
Eierseksjonslovens §54 regulerer dette. Tydeliggjøres i NS4 vedtekter.

Forslag om endring av Vedtektenes §13, annet avsnitt.

Avsnittet blir da som følger:

Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer som velges for 2 år av gangen, men primært med forskjøvet funksjonstid. Styret fremmer forslag til medlemmer av valgkomiteen.
Valgkomiteen velges av det ordinære sameiermøte.
Valgkomiteen jobber uavhengig av styret, og valgkomiteen er enerådende når det gjelder å fremme kandidater.
Valgkomiteens innstilling til det ordinære sameiermøte kan ikke endres av styret.

Begrunnelse:

Ettersom funksjonen til valgkomiteens arbeide er å bistå det ordinære sameiermøte med valg av kandidater, er det også hensiktsmessig at valgkomiteen direkte reguleres av dette sameiermøte, og at valgkomiteen i stor grad er uavhengig av styret, uten påvirkning derifra.

Meningen er med endringen å få et mere tydelig mandat til Valgkomiteen og hvordan komiteen velges.

Med vennlig hilsen

Morten Moberg
Nordre Skrenten 4F

Tlf. 911 77 511

SAMEIET
NORDRE SKRENTEN 4

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 9. februar 1994 med siste **endring på ordinært sameiemøtet 10.03.2024.**

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og omgivelsene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.

Erstattes med :

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1. Allminnelige husordensregler

Alle underpunkter erstattes med følgende :

- Fellesarealet skal holdes fri for private eiendeler.
  Klær sko skal ikke settes utenfor inngangsdører.
  Sykler, barnevogn, vinterutstyr med mere skal ikke oppbevares i trapperom / ganger.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt.
- Sameierne skal i fellesskap holde hageareal, renovasjonslanlegg, leke-/oppholdsplasser og lignende i orden.
- Nordre Follos Kommunes parkeringsbestemmelser og skilting skal følges og det er ikke tillatt å parkere foran inngangsdørene/ kun av og pålessing.
- Kjøring innen sameiet er ikke tillatt med unntak av nødvendig varekjøring, vedlikehold og flytting.
- Beboerne skal ikke parkere på gjesteparkeringen. Overtredelse kan medføre borttauing.
- Det er ikke lov å kaste mat ut av vinduer eller fra verandaene da detter tiltrekker rotter og mus.

- Lufting og risting av tøy, sengetøy og gulvtepper ut av vinduer og verandaene er ikke tillatt.
- Grilling på verandaen er tillatt, men kun med elektrisk- og gassgrill. Grilling med kull og tennveske er ikke tillatt. Det skal vises hensyn slik at grillosen ikke er til sjenanse for naboene.
- Kjellerbod og entredører skal alltid være låst og det er ikke tillatt å oppbevare noe i kjellerbodene som skaper lukt i gangen.
- Utgangsdøren skal alltid være låst.
- Sameierne er ansvarlige for sine eventuelle leietagere og gjester.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenner.

Regler om ro i leiligheten erstattes med:

2. Ro i sameiet

De 3 underpunktene erstattes med :

- Alle beboerne oppfordres til hensynsfull adferd. Det skal ikke være sjenerende støy fra leilighetene mellom kl. 22.00 - 06.00 på hverdager og kl 23:00 – 08:00 på lørdager, søndager og helligdager.
- Musíkkøvelse er ikke tillatt før kl 08:00 eller etter kl 20:00 og ikke i det hele tatt på søndager og helligdager. Musíkkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med beboerne i naboleilighetene.
- Bruk av støyende verktøy er tillatt mellom kl 08:00 – 20:00 på hverdager, kl 10:00 – 18:00 på lørdager, og kl 13:00 – 17:00 søndager og helligdager.
- Ved større vedlikehold/oppussing skal naboene varsles i god tid med informasjon på oppslagstavla. (samt sende melding på Vibbo). På samme måte skal naboene varsles i forkant av spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy etter kl. 23:00.

Husdyrhold erstattes med:

3. Dyrehold

De tre underpunktene og tidligere pkt 9 erstattes med:

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, og under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler om dyrehold.
- Ved innflytting i sameiet skal styret meldes skriftlig innen 2 uker etter innflytting, dersom man tar med dyr. Ved eventuell nyanskaffelse av dyr må det sendes skriftlig søknad til styret.
- Styret kan sette begrensninger på antall dyr.

- Hunder skal føres i bånd på sameiets eiendom og de skal ikke oppholde seg på plener eller beplantede områder.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
- Dersom dyret er til sjenanse for naboer og omgivelser og dersom man ikke overholder regler for dyrehold etter 2 skriftlige advarsler fra styret, vil dette blir betraktet som mislighold og medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen.

4. Søppel

De 5 punktene erstattes med følgende:

- Søppel skal kastes i renovasjonsanleggets brønner etter retningslinjene til **Follo Ren.**

  Hver sameier har mottatt hefte med informasjon fra Follo Ren med tømmedager/ retningslinjer for kildesortering, hva som skal i hvilke brønner / leveres på gjenvinningstasjonen/ adgangskort til gjenvinningsstasjon, priser etc.

  Brønnene er merket med hva som skal hvor.
- Søppel sorteres slik: mat-, plast- og restavfall, papp og papir, og glass og metall. Avfallsposer til mat- og restavfall skal knyttes godt igjen med dobbelknute.
- All søppel som ikke er nevnt ovenfor eller som ikke får plass i brønnene, skal leveres på nærmeste gjenvinningsstasjon (Oppegård gjenvinningsstasjon på Sofiemyr) av de enkelte beboerne.
- Ingen søppel skal settes igjen ved brønnene, området rundt skal holdes ryddig og rent.

5. Kraner og sluk

De 4 punktene erstattes med følgende:

- Bleier, bind og lignende må ikke kastes i **toalettet.**
- Beboerne er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor stoppekran for vannet er, de fleste er i oppvaskbenken.
- Defekte pakninger må byttes snarest for å unngå støy og lekkasje. Alt-Mann AS (Vaktmester) kan eventuelt være behjelpelig mot en godtgjørelse.

6. Ventilasjonsanlegg

Avsnittet erstattes med følgende (kun endring av et par ord)

- Det er **IKKE TILLATT** å koble mekaniske avtrekksvifter eller annet til eksisterende ventilasjonsanlegg. Ventilene i hver enkelt leilighet **MÅ ALDRI TILDEKKES** da dette kan forstyrre det felles avtrekket og føre til fuktskader i egen eller andres leilighet.

Nytt punkt

7. Brannvern

- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr og sørge for vedlikehold / fornyelse av disse.
- Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke brukes om natten eller når man ikke er til stede av hensyn til risiko for brann / lekkasje.

8. Bilvask

Avsnittet erstattes med følgende (kun endring av et par ord)

- Det er ikke tillatt å vaske bil utenfor inngangspartiet. Det henvises til vaskeplassen med kran og slange utenfor garasjeanlegget.

9. Klager

- Klager må fremlegges skriftlig og til styret i sameiet på

  nordreskrenten4@styrerommet.no

10. Overtredelse av husordensreglene

- Gjentatte brudd på husordensreglene vil bli betraktet som mislighold og kunne medføre pålegg om fraflytting eller salg ay seksjonen.

Slutt

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 5690 **Selskapsnavn:** Nordre Skrenten 4 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Nordre Skrenten 4 Sameiet

Møtedato: 10.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Møterommet / bomberommet Nordre Skrenten 4 C

Til stede: 35 seksjonseiere, 13 representert ved fullmakt, totalt 48 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kjersti Hjelset.

Møtet ble åpnet av John Arne Hansen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kjersti Hjelset foreslått.
   Vedtak: valgt

2 **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitne ble Kjersti Hjelset og Gard Asbjørnsen foreslått.
Vedtak: valgt

3. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen.
Vedtak: godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 185 000,-.

Vedtak: vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Vedtektsendring
Forslag til vedtak: vedtektene endres i henhold til forslag.
Vedtak: vedtatt

8. Krypkjeller
Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud og legger frem prosjektene for årsmøte / ekstraordinært årsmøte for vedtak.
Vedtak: vedtatt

9. Endring husordensregler
Forslag til vedtak 1: Husordensreglene endres i henhold til forslag.
Forslag til vedtak 2: Husordensreglene endres (utenom punktene 2, 3 og 7 som droppes).
Begge forslagene ble stemt over.
Vedtak: Forslag 1 ble vedtatt, husordensreglene endres i sin helhet.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Morten Moberg og John Arne Hansen foreslått.
Vedtak: John Arne Hansen ble valgt

B Til valg som styremedlem stilte Gunnar Fløter, Abdulrasul Juddha, Arne Mygland og Ronnie Saxlund. Det ble stemt over kandidatene i årsmøtet.

Som styremedlem for 1 år, ble Abdulrasul Juddha foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Arne Mygland og Gunnar Fløter foreslått.
Vedtak: valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Joanna Mary Fenn foreslått.

Som varamedlem for 2 år, ble Line Merete Nygaard foreslått.
Vedtak: valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Tobias Vigeland Moen og Morten Moberg foreslått. Etter vedtak om endring av vedtekter ble det lagt til valg av valgkomité.
Vedtak: valgt

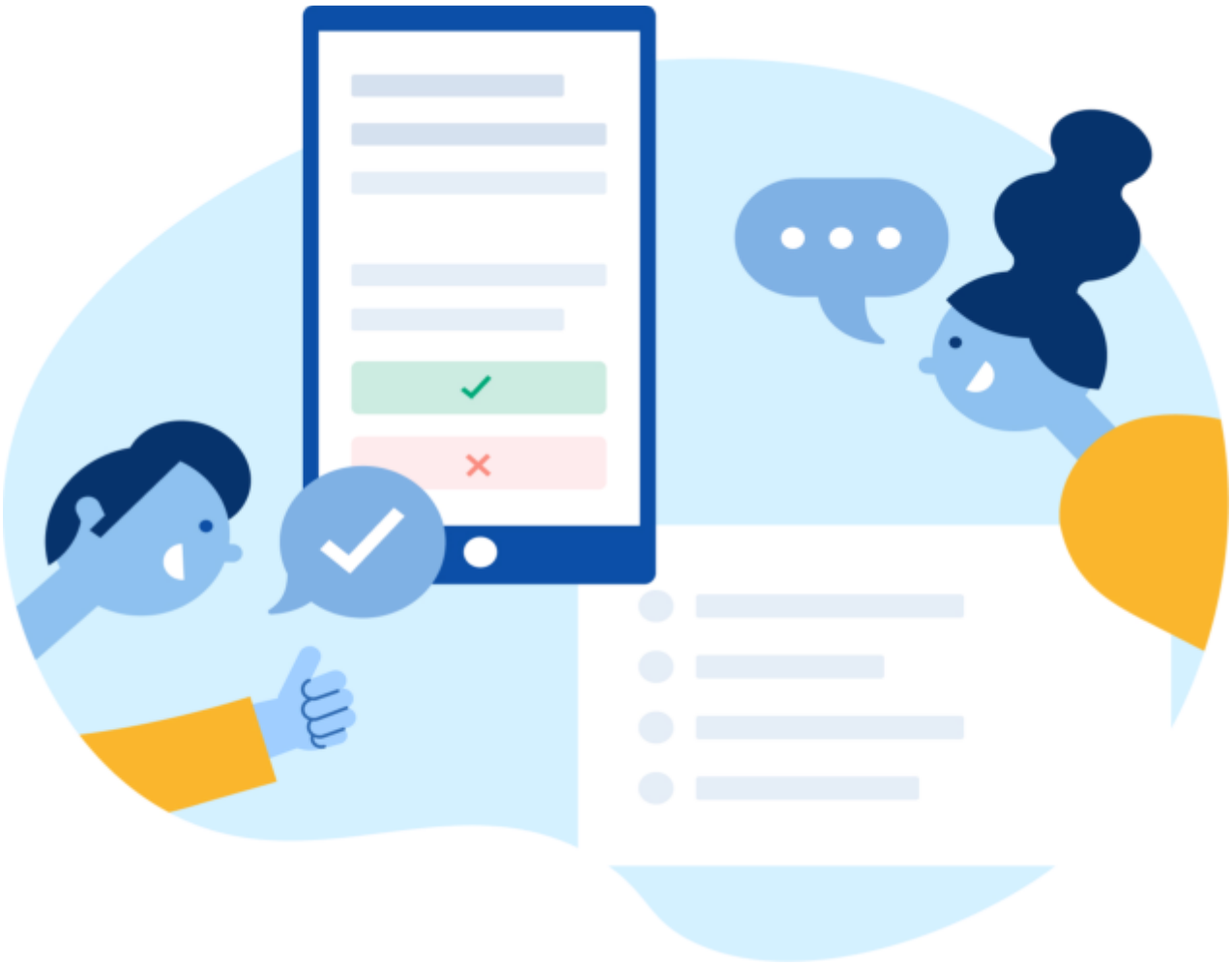
Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitne Gard Asbjørnsen /s/

Etter årsmøtet består styret i sameiet av følgende sammensetning:

Styreleder John Arne Geir Hansen 2024 - 2025
Styremedlem Abdulrasul Juddha 2024 - 2025
Styremedlem Arne Egil Mygland 2024 – 2026
Styremedlem Gunnar Fløter 2024 – 2026
Varamedlem Joanna Mary Fenn 2024 – 2025
Varamedlem Line Merete Nygaard 2024 - 2026



Ekstraordinært årsmøte 2023

Nordre Skrenten 4 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 5690

OBOS

Velkommen til årsmøte i Nordre Skrenten 4 Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mai kl. 15:00 og lukker 26. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5690

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Skrenten 4 Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
John Arne Hansen og Sigurd B. Næss er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joanna Mary Fenn

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.23
Selskapsnummer: 5690 **Selskapsnavn:** Nordre Skrenten 4 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

John Arne Hansen og Sigurd B. Næss er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Joanna Mary Fenn

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

Sameiet Nordre Skrenten 4 består av 76 seksjoner av eiendommen gnr. 240, bnr. 576, Oppegård i henhold til oppdelingsbegjæring datert 17. februar 1986, tinglyst 18. februar 1986.
Vedtektene endret og godkjent 27.04.05. Endret på ordinært årsmøte 20.4.2009, 11.04.2019 og 11.06.2020.
Vedtektene ble sist endret på årsmøtet 10.04.2024.

§ 1 – Formål

Sameiet Nordre Skrenten 4 er en forening som har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av sameiets eiendom.

§ 2 – Sameier – fysisk råderett

Enhver sameier kan nytte sin bruksenhet etter eget behov og ønske, dog må bruken ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Sameier og dennes husstand har rett til å benytte seg av fellesanleggene, dog ikke slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med alminnelig flertall fastsetter sameierforeningen vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 3 – Sameier – rettslig råderett

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Dog slik at leier og erverver må godkjennes av 2 av styrets medlemmer (unntatt er bestemmelsen om korttidsutleie).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

For juridiske personer – kommune, stat og liknende, selskaper/stiftelser når eierskapets formål er å skaffe bolig til vanskeligstilte - kan grensen for å eie settes - til sammen – til 10%. For NS4 settes grensen til sammen til 6 seksjoner.
(Pr. 11.04.2019 har 1 av eierne 6 boenheter)

§ 4 – Felles garasjeanlegg

Sameiet er eier av ideell 50% av gnr. 40, bnr. 821, Oppegård, og har ansvaret for drift og vedlikehold av garasjeanlegget sammen med Sameiet Nordre Skrenten 1. Hver sameier har rett til å disponere en garasjeplass i garasjeanlegget etter sameiets anvisning.

Videoovervåkning av sameienes garasjeanlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget, og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets garasjeanlegg

§ 5 – Sameier – plikter

Sameierne har plikt til å være medlem av sameierforeningen, og er bundet av foreningens organer. Sameierne hefter proratarisk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Sameiet skal ha panterett i de enkelte seksjoner for de respektive seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet med inntil kr. 20.000,-. Panteretten skal ha prioritet, uten opptrinnsrett, etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. For øvrig skal utgiftene ved drift av eiendommen fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.
Med hjemmel i Eierseksjonsloven, § 23, 1. og 2. avsnitt, gjelder likevel at NS4' s del av de likningsmessige forhold for Nordre Skrenten Garasjehus innrapporteres til skattemyndighetene og fordeles likt mellom sameierne.

§ 6 – Innvendig vedlikehold

Vedlikehold av den enkelte bruksenhet (leilighet) påhviler den enkelte sameier. Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare den bygningsmessige standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. I den forbindelse kan styret gi fullmakt til en eller flere personer som skal ha adgang til den enkelte leilighet for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig.

Veggen mot terrassen – innvendig som utvendig inklusiv vinduer og dør –tilhører den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar.

§ 7 – Bygningsmessige forandringer

Utvendig forandring av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Herunder kommer utvendige vinduer og balkonger.

§ 8 – Mislighold

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere i henhold til lov, vedtekter og husordensregler, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 9 – Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øvre organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om dette senest innen 1. februar. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§ 10 – Stemmerett – fullmakt

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig.

§ 11 – Saker som skal behandles på det ordinære sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- ✓ Konstituering

- ✓ Årsmelding fra styret
- ✓ Årsoppgjør og budsjett
- ✓ Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
- ✓ Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
- ✓ Styrehonorar
- ✓ Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 – Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameierne en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Med de unntak som følger av loven (Lov om eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Styreleder velges separat fra det øvrige styret. Styreleder velges først, deretter det øvrige styret, varamedlemmer og revisor.

§ 13 – Styret

Styret skal bestå av 1 leder, 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Leder velges for 1 år, de øvrige medlemmer og varamedlemmer velges for 2 år. Ett av styremedlemmene bør som en hovedregel ha ulik fungeringsperiode i forhold til de to andre styremedlemmene og den samme hovedregel gjelder for varamedlemmene.

Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer som velges for 2 år av gangen, men primært med forskjøvet funksjonstid. Styret fremmer forslag til medlemmer av valgkomiteen. Valgkomiteen velges av det ordinære sameiermøte. Valgkomiteen jobber uavhengig av styret, og valgkomiteen er enerådende når det gjelder å fremme kandidater. Valgkomiteens innstilling til det ordinære sameiermøte kan ikke endres av styret.
Protokoll fra Styrets møter skal underskrives av styreleder, referent og styremedlemmene etter godkjenning på etterfølgende møte.

§ 14 – Styrets kompetanse

Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøtet. Deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn (salær) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal ta skritt til at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningen og fellesanlegget.

§ 15 – Styrets beslutninger

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 medlemmer stemmer for beslutningen. For øvrig treffes vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Foreta nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige

2. I noe tilfelle gjennomføre tiltak når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer en 10% av de årlige fellesutgifter.

§ 16 – Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 – Oppløsning – salg eller bortfeste

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedta salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om oppløsning av sameiet, og om salg eller bortfeste av hele eller deler av vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 18 – Revisor

Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 19

Hvor intet annet er bestemt, kommer Lov om eierseksjoner – LOV 2018 – 06 -22 nr 74 - til anvendelse.

Slutt

SAMEIET
NORDRE SKRENTEN 4

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 9. februar 1994 med siste endret på ordinært årsmøte 10.03.2024.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1. Allminnelige husordensregler

- Fellesarealet skal holdes fri for private eiendeler.
  Klær sko skal ikke settes utenfor inngangsdører.
  Sykler, barnevogn, vinterutstyr med mere skal ikke oppbevares i trapperom / ganger.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt.
- Sameierne skal i fellesskap holde hageareal, renovasjonslanlegg, leke-/oppholdsplasser og lignende i orden.
- Nordre Follos Kommunes parkeringsbestemmelser og skilting skal følges og det er ikke tillatt å parkere foran inngangsdørene/ kun av og pålessing.
- Kjøring innen sameiet er ikke tillatt med unntak av nødvendig varekjøring, vedlikehold og flytting.
- Beboerne skal ikke parkere på gjesteparkeringen. Overtredelse kan medføre borttauing.
- Det er ikke lov å kaste mat ut av vinduer eller fra verandaene da detter tiltrekker rotter og mus.

- Lufting og risting av tøy, sengetøy og gulvtepper ut av vinduer og verandaene er ikke tillatt.
- Grilling på verandaen er tillatt, men kun med elektrisk- og gassgrill. Grilling med kull og tennveske er ikke tillatt. Det skal vises hensyn slik at grillosen ikke er til sjenanse for naboene.
- Kjellerbod og entredører skal alltid være låst og det er ikke tillatt å oppbevare noe i kjellerbodene som skaper lukt i gangen.
- Utgangsdøren skal alltid være låst.
- Sameierne er ansvarlige for sine eventuelle leietagere og gjester.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenner.

2. Ro i sameiet

- Alle beboerne oppfordres til hensynsfull adferd. Det skal ikke være sjenerende støy fra leilighetene mellom kl. 22.00 - 06.00 på hverdager og kl 23:00 – 08:00 på lørdager, søndager og helligdager.
- Musíkkøvelse er ikke tillatt før kl 08:00 eller etter kl 20:00 og ikke i det hele tatt på søndager og helligdager. Musíkkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med beboerne i naboleilighetene.
- Bruk av støyende verktøy er tillatt mellom kl 08:00 – 20:00 på hverdager, kl 10:00 – 18:00 på lørdager, og kl 13:00 – 17:00 søndager og helligdager.
- Ved større vedlikehold/oppussing skal naboene varsles i god tid med informasjon på oppslagstavla. (samt sende melding på Vibbo). På samme måte skal naboene varsles i forkant av spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy etter kl. 23:00.

3. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, og under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler om dyrehold.
- Ved innflytting i sameiet skal styret meldes skriftlig innen 2 uker etter innflytting, dersom man tar med dyr. Ved eventuell nyanskaffelse av dyr må det sendes skriftlig søknad til styret.
- Styret kan sette begrensninger på antall dyr.

- Hunder skal føres i bånd på sameiets eiendom og de skal ikke oppholde seg på plener eller beplantede områder.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
- Dersom dyret er til sjenanse for naboer og omgivelser og dersom man ikke overholder regler for dyrehold etter 2 skriftlige advarsler fra styret, vil dette blir betraktet som mislighold og medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen.

4. Søppel

- Søppel skal kastes i renovasjonsanleggets brønner etter retningslinjene til Follo Ren.

  Hver sameier har mottatt hefte med informasjon fra Follo Ren med tømmedager/ retningslinjer for kildesortering, hva som skal i hvilke brønner / leveres på gjenvinningstasjonen/ adgangskort til gjenvinningsstasjon, priser etc.

  Brønnene er merket med hva som skal hvor.
- Søppel sorteres slik: mat-, plast- og restavfall, papp og papir, og glass og metall. Avfallsposer til mat- og restavfall skal knyttes godt igjen med dobbelknute.
- All søppel som ikke er nevnt ovenfor eller som ikke får plass i brønnene, skal leveres på nærmeste gjenvinningsstasjon (Oppegård gjenvinningsstasjon på Sofiemyr) av de enkelte beboerne.
- Ingen søppel skal settes igjen ved brønnene, området rundt skal holdes ryddig og rent.

5. Kraner og sluk

De 4

- Bleier, bind og lignende må ikke kastes i toalettet.
- Beboerne er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor stoppekran for vannet er, de fleste er i oppvaskbenken.
- Defekte pakninger må byttes snarest for å unngå støy og lekkasje. Alt-Mann AS (Vaktmester) kan eventuelt være behjelpelig mot en godtgjørelse.

6. Ventilasjonsanlegg

- Det er **IKKE TILLATT** å koble mekaniske avtrekksvifter eller annet til eksisterende ventilasjonsanlegg. Ventilene i hver enkelt leilighet **MÅ ALDRI TILDEKKES** da dette kan forstyrre det felles avtrekket og føre til fuktskader i egen eller andres leilighet.

7. Brannvern

- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr og sørge for vedlikehold / fornyelse av disse.
- Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke brukes om natten eller når man ikke er til stede av hensyn til risiko for brann / lekkasje.

8. Bilvask

- Det er ikke tillatt å vaske bil utenfor inngangspartiet. Det henvises til vaskeplassen med kran og slange utenfor garasjeanlegget.

9. Klager

- Klager må fremlegges skriftlig og til styret i sameiet på

  nordreskrenten4@styrerommet.no

10. Overtredelse av husordensreglene

- Gjentatte brudd på husordensreglene vil bli betraktet som mislighold og kunne medføre pålegg om fraflytting eller salg ay seksjonen.

Slutt

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5691

Nordre Skrenten Garasjehus

Velkommen til årsmøte i Nordre Skrenten Garasjehus

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mars 2024 kl. 19:00, På teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det stiller to representanter fra hvert av sameiene (NS4 og NS1)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring og regnskapsprinsipp
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Skrenten Garasjehus

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, egenkapitalen reduseres.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135 000,-

Sak 7

Vedtektsendring og regnskapsprinsipp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: NS1 har 88 enheter. NS4 har 76 enheter. Som følge av forskjell i innbetalingene fra de 2 eierne, må fordeling av renteinntekter/eiendeler, rentekostnader/gjeld og overskudd/underskudd fordeles etter følgende brøk

NS1: 88/164 (53,64%). NS4 76/164 (46,36%).

Overføring av disse postene til regnskapet i NS1 og NS4 skal skje i samme regnskapsår som inntekten og kostnaden påløper.

Forslag til vedtak
Følgende tas inn i vedtektene: Forslag: NS1 har 88 enheter. NS4 har 76 enheter. Som følge av forskjell i innbetalingene fra de 2 eierne, må fordeling av renteinntekter/eiendeler, rentekostnader/gjeld og overskudd/underskudd fordeles etter følgende brøk NS1: 88/164 (53,64%). NS4 76/164 (46,36%). Overføring av disse postene til regnskapet i NS1 og NS4 skal skje i samme regnskapsår som inntekten og kostnaden påløper.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlem velges på selve møtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøtet
  Styreleder og styremedlem velges på årsmøtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet
- velges på. årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Arne Geir Hansen	Nordre Skrenten 4 C
Styremedlem	Knut Ballangrud	Nordre Skrenten 1 C
Styremedlem	Maria Elizabeth Højer	Veum Allé 13
Styremedlem	Abdulrasul Juddha	Nordre Skrenten 4 D

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordre Skrenten Garasjehus
Nordre Skrenten Garasjehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986362967, og ligger i NORDRE FOLLO kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nordre Skrenten Garasjehus har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Følgende styre ble valgt på årsmøtet 13.04.2023:
Styreleder John Arne Hansen NS 4
Styremedlem Knut Ballangrud NS 1
Styremedlem Maria Højer NS 1
Styremedlem Sigurd B Næss NS 4
P.g.a Sigurd B Næss bortgang ble det avholdt et konstituerende styremøte 29.08.2023 hvor han ble erstattet med Abdulrasul Juddha NS 4.

Vi har avhold 7 styremøter og en utstrakt kommunikasjon både på telefon, e-post og SMS. Året startet med å få oversikt over økonomien da det kun var kr 72.000 på driftskonto. Manglende oversikt over utestående fakturaer og gjenstående lån i forhold til rehabeliteringsprosjektet, gjorde at det tok noe tid før vi fikk oversikt. Tidlig juni måtte vi

derfor meddele en økning av tjenestene i garasjehuset slik at vi hadde dekning for de fakturaer som måtte komme.
Plassleie ble økt fra kr 650 til kr 850, ekstraplass fra kr 450 til kr 850, bodleie fra kr 450 til kr 800,dekkhotell fra kr 250 til kr 500 og en ny kategori – motorsykkelparkering kr 300. Dette med virkning fra 01.08.2023.
Styret setter stor pris på den forståelse som ble vist blant sameierne.
Rehabiliteringen var ferdig i sommer, det har vært overtagelsesmøte og sluttbefaring etter å ha rettet bemerkninger skjedde i Uke 38. Dette prosjektet ble vesentlig større enn først antatt og har en kostnad på ca 12. mill. Vi er glade for endelig å sette sluttstrek og konsentrere oss om daglig drift igjen.
Økonomien er pr dags dato fortsatt anstrengt, men vi håper å slippe ytterligere økning av tjenestene i kommende år.
Utfordringen er strømprisene som fortsatt er rimelig høye og strømstøtten er fra 01.01.2024 vesentlig lavere etter som vi kan se så langt. Det største av våre 3 lån på kr.7.5 mill er i 2022 gjort avdragsfritt frem til 2027. Vi jobber derfor med å få økonomi nok til å begynne å betale avdrag igjen.
Motorsykkel/ sykkel parkering er en ny tjeneste. Det er spesielt opprettet og merket 8 plasser i P3 til dette. Det betyr at dersom man har bil på plassen tilhørende leiligheten må man benytte disse plassene til event motorsykkel/ sykkelparkering.
Gjesteparkeringen er kun for gjester til NS1, NS 4 og de 4 eneboligene i NS 3,5,7 og 9. Plassene har tidvis vært benyttet av beboere, men også en god del av utenforstående. Vi har sendt ut info til samtlige om dette og ber beboere respektere dette. Borttauing og bøter kan være aktuelt dersom ikke dette bedrer seg.
Det er fortsatt ledige plasser i Dekkhotellet. Etter at det ble slutt på dekkskift er det færre som benytter seg av Dekkhotellet. Styret jobber nå med å få på plass dekkskifteservice igjen, slik at vi kan opprettholde tilbudet om Dekkhotell og dermed øke inntektene til NSG.
Vi har inngått en avtale med Electric Freeway om el-billading og avregning av ladestrøm. Denne fungerer veldig bra, selv om det fra tid til annen oppstår håndterlige feil.
Ladebokser leveres o installeres i dag av Datek A.S. Bestilling gjøres på e-post til Styrerommet.
Vi har i løpet av året samlet alle kontrakter vi har i Styrerommet. Dette gir oss god og rask oversikt dersom det er behov for å sjekke hva som dekkes eller ikke. Videre bør man se på muligheten til å reforhandle kontrakter dersom dette er formålstjenlig.
Garasjeporter og dører er malt, merking av plassene i P1 og P3 samt gjesteparkeringen håper vi å starte med når vaktmester foretar vårrengjøringen i P-huset.
Vi jobber også med mulighet til solceller på taket, dette er imidlertid i startfasen på nåværende tidspunkt.
Vi ser også at vedtektene trenger en oppfriskning da de ikke er endret siden 2011. Arbeidet med dette foreslås i kommende periode.
Det har også vært et meget bra samarbeidsklima i året som har gått.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av parkeringsleie i løpet av året som ikke var hensyntatt i budsjettet som ble laget høsten 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak prosjektet i garasjen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 78 890,-. Arbeidskapitalen til garasjesameiet er lav, styret jobber for å forbedre denne.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 137 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Skrenten Garasjehus.

Lån
Nordre Skrenten Garasjehus har 3 lån i OBOS banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: ELAP4-BCEJN-NNJBX-SETAF-J4OV1-WJOPY

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ELAP4-BCEJN-NNJBX-SETAF-J4OV1-WJOPY

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS
ORG.NR. 986 362 967, KUNDENR. 5691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 591 275	1 599 075	1 391 000	1 849 000
Ladeinntekter EL-bil		39 894	0	0	0
Andre inntekter	3	163 733	162 909	120 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 794 902**	**1 761 984**	**1 511 000**	**1 989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 749	-19 035	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-130 990	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-12 037	-10 371	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-30 350	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-43 415	-41 740	-43 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-34 515	-34 501	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 979 849	-6 766 250	-1 564 000	-137 000
Forsikringer		-23 122	-21 411	-23 000	-25 000
Energi/fyring		-213 548	-258 786	-250 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-115 234	-114 357	-128 500	-128 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 605 809**	**-7 401 451**	**-2 207 500**	**-705 500**
DRIFTSRESULTAT		**-810 907**	**-5 639 467**	**-696 500**	**1 283 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 180	1 084	0	0
Finanskostnader	11	-686 084	-322 101	-624 600	-922 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-683 904**	**-321 017**	**-624 600**	**-922 600**
ÅRSRESULTAT		**-1 494 811**	**-5 960 484**	**-1 321 100**	**360 900**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 494 811	5 960 484		

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS
ORG.NR. 986 362 967, KUNDENR. 5691
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 653 420	1 653 420
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 653 420**	**1 653 420**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		904	23 443
Andre kortsiktige fordringer	13	14 569	22 765
Driftskonto OBOS-banken		226 224	698
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22	22
Sparekonto OBOS-banken		0	376
SUM OMLØPSMIDLER		**241 719**	**47 340**
SUM EIENDELER		**1 895 139**	**1 700 760**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-10 083 786	-8 588 974
SUM EGENKAPITAL		**-10 083 786**	**-8 588 974**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 816 096	10 166 672
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 816 096**	**10 166 672**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 872	108 287
Skyldige offentlige avgifter		0	530
Påløpte renter		72 574	10 485
Påløpte avdrag		28 383	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 760
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 829**	**123 062**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 895 139**	**1 700 760**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 13.02.2024
Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

John Arne Geir Hansen /s/ Knut Ballangrud /s/ Maria Elizabeth Højer /s/

Abdulrasul Juddha /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	1 591 275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 591 275**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dekkhotell	14 000
Ladepunkt	81 066
Garasje/P-plass leie	1 750
Gebyr	8 310
Telenor Norge AS	58 607
SUM ANDRE INNTEKTER	**163 733**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 749

SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 749**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 990.
I tillegg har styret fått dekket gave for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 037.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 960
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 555
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 515**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 925 514
Drift/vedlikehold elektro	-28 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 198
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 979 849**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-88 236
Snørydding	-20 738
Kontor- og datarekvisita	-299
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-729
Bank- og kortgebyr	-2 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 234**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 624
Andre renteinntekter	556
SUM FINANSINNTEKTER	**2 180**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 798

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-200 276
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-407 010
SUM FINANSKOSTNADER	**-686 084**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2004	1 653 420	
		1 653 420
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 653 420**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladepunkt	14 569
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 569**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

OBOS-BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	643 544	
Nedbetalt i år	186 581	
		-1 169 875

Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	289 784	
Nedbetalt i år	163 995	
		-3 146 221
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-5 500 000	
Økning i år	-2 000 000	
		-7 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 816 096**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24
Selskapsnummer: 5691 **Selskapsnavn:** Nordre Skrenten Garasjehus

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Nordre Skrenten Garasjehus

Møtedato: 06.03.2024
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Teams

Til stede: Det stilte 2 representanter fra begge eierne

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kjersti Hjelset.

Møtet ble åpnet av Kjersti Hjelset.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kjersti Hjelset foreslått.
   Vedtak: valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitne ble

   Knut Ballangrud og Abdulrasul Juddha foreslått.
   Vedtak: valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen. Egenkapitalen reduseres
Vedtak: godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 135 000,-.

   Vedtak: vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Vedtektsendring og regnskapsprinsipp

Saksframstilling: Følgende tas inn i vedtektene NS1 har 88 enheter. NS4 har 76 enheter. Som følge av forskjell i innbetalingene fra de 2 eierne, må fordeling av renteinntekter/eiendeler, rentekostnader/gjeld og overskudd/underskudd fordeles etter følgende brøk: NS1: 88/164 (53,64%). NS4 76/164 (46,36%). Overføring av disse postene til regnskapet i NS1 og NS4 skal skje i samme regnskapsår som inntekten og kostnaden påløper.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres
Vedtak: vedtatt

---

8. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 1 år, ble John-Arne Hansen foreslått. (Valgt av styremedlemmene til styreleder)

Som styremedlem for 1 år, ble Knut Ballangrud foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Maria Elizabeth Højer foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Odd Scherffenberg foreslått.

Vedtak: valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.25. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitne Knut Ballangrud /s/

Protokollvitne Abdulrasul Juddha /s/

Vedtekter for Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

Vedtatt av styrene i sameiene Nordre Skrenten 1 og 4 på sameiermøte 09.03.05, revidert på sameiermøte 16.04.08. Revidert på ekstraordinært sameiermøtet 09.09.08. Endret på ordinært årsmøte 13.4.2011.

§ 1
Sameiets navn

SameietsSameiet Nordre Skrenten Garasjehus, gnr. 40, bnr. 821, adresse Nordre Skrenten 2, 1

§ 2
Eierforhold

Sameiet eies av Sameiet Nordre Skrenten 1 og Sameiet Nordre Skrenten 4 med én halvpart hver.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å drive og vedlikeholde Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus.

§ 4
Leierett og leieplikt

Leierett og leieplikt til sameiets garasjeplasser har de som er sameiere i sameiene Nordre Skrenten 1 og 4. Medlemmene av eneboliglaget i Nordre Skrenten har også rett og plikt til å leie plass i garasjehuset. Enkelte plasser er utstyrt med stikkontakt for motorvarmere. Styret tildeler garasjeplass.

§ 5
Leietakers rettigheter og plikter

Den enkelte leietaker har bruksrett til tildelt garasjeplass i Nordre Skrenten Garasjehus, og har rett til å nytte felles bruksareal til avtalte formål.

Bruken av tildelt garasjeplass og felles bruksareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade, hinder eller ulempe for andre brukere av garasjehuset, og ikke til urimelig eller unødvendig sjenanse for beboerne i Nordre Skrenten.

All hensetting/oppbevaring/lagring av uregistrerte biler, tilhengere og andre kjøretøy på tildelt garasjeplass er ikke tillatt. Det samme gjelder lagring av utstyr og annet løsøre utenfor og/eller på parkeringsplassen. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeområdet til omfattende og/eller langvarig reparasjonsarbeid. Biler som lekker olje, kjølevann etc., må straks repareres og/eller fjernes fra garasjen.

Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende til Nordre Skrenten 1 og 4 samt eneboligene 3, 5, 7 og 9. Det er forbudt for leietakere og øvrige leieboere å parkere på gjesteparkeringen, uten at særskilt avtale om dette er inngått med styret på forhånd. Ulovlig parkerte biler hensatt på gjesteparkeringen vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Hvis en leietaker til tross for skriftlig advarsel fra styret vesentlig misligholder sine plikter, kan styret rekvirere borttauing og fjerning fra garasjeområdet for eiers regning og risiko, samt nekte vedkommende å bruke garasjeområdet. Dette berører imidlertid ikke plikten til å betale leie.

§ 6
Beregning av leie

Styret fastsetter den månedlige leie, samt utgifter til strøm og leie av motorvarmer. Leien innkreves sammen med fellesutgiftene i de enkelte sameier og overføres Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus én gang per måned. For eneboliglaget innkreves leien særskilt.

§ 7
Overdragelse av garasjeplass

Leierett til garasjeplass kan kun overdras sammen med den tilhørende seksjon i Sameiet Nordre Skrenten 1 og 4 samt eneboligene Nordre Skrenten 3, 5, 7 og 9.

Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus skal gis melding ved eierskifte.

§ 8
Framleie av garasjeplass

Framleie av garasjeplass er kun tillatt til beboere i Nordre Skrenten 1 og 4 samt eneboligene i Nordre Skrenten 3, 5, 7 og 9.

Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus skal gis melding ved framleie.

§ 9
Meldinger

Meldinger til leietakerne skal skje skriftlig. Dette gjelder ikke meldinger om dugnad og lignende, hvor det er tilstrekkelig med oppslag.

Garasjestyret skal holde styrelederne i Nordre Skrenten 1 og 4, og eierne av eneboligene i Nordre Skrenten 3 – 9, fortløpende informert om relevante saker.

§ 10
Sameiermøtet

Sameiermøtet består av 4 representanter, dvs. 2 fra hvert av sameiene Nordre Skrenten 1 og Nordre skrenten 4. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

På sameiermøtet skal disse saker behandles:

A. Styrets årsberetning og regnskap
B. Godkjenning av regnskapet og ansvarsfrihet for styret.
C. Spørsmål om anvendelse av overskudd, eller dekning av tap.
D. Fastsettelse av honorar til styret og revisor.
E. Valg av styreleder, styremedlemmer og revisor.
G. Øvrige meldte saker.

Sameiere, representert ved styrene i de to sameiene Nordre Skrenten 1 og Nordre Skrenten 4, som ønsker behandlet saker på sameiermøtet, må sende inn skriftlig melding om dette innen gitt frist i innkallingen til møtet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret bestemmer det, eller når en av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. På ekstraordinært sameiermøte skal kun behandles de saker som er oppgitt under innkallingen.

Innkalling til så vel sameiermøte som ekstraordinært sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere varsel, som likevel må være minst 3 dager.

Sameiermøtet ledes vanligvis av styreleder. Alternativt kan annen møteleder velges på sameiermøtet.

Alle saker avgjøres ved simpelt flertall blant sameiermøtets representanter, jfr. § 16 om de spesielle regler som gjelder ved vedtektsendringer.. Det kan stemmes ved skriftlig fullmakt, som må godkjennes før avstemmingen finner sted

§ 11
Valg av styret

A. Sameiet ledes av et styre på 4 representanter hvorav en velges som styreleder. Normalt forsøkes styret satt sammen av lik representasjon fra hver av de to sameiene Nordre Skrenten 1 og Nordre Skrenten 4. En av representantene fra hver av de to sameiene bør samtidig også være medlem i styret for sameiet.
B. Styrerepresentantene velges for 1 år av gangen. Gjenvalg er tillatt.

§ 12
Styrets vedtak

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak treffes ved simpelt flertall. Stemmelikhet avgjøres ved styreleders dobbeltstemme.

Styret kan ikke, uten at sameiermøtet har samtykket:

- Foreta nyanskaffelser eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, må ansees som vesentlige.
- Gjennomføre enkelttiltak, utover løpende vedlikehold og drift, som medfører økonomisk ansvar eller utlegg som utgjør mer enn 10 % av de årlige inntektene til garasjesameiet.

§ 13
Styrets oppgaver og plikter

Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, samt sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med disse vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner selskapets firma.

§ 14
Forretningsførsel

Ved behov kan styret ansette forretningsfører for innkreving av fastsatt leie og føring av sameiets regnskap. Forretningsfører kan videre, etter attestasjon av styreleder, eller annen representant for styret som er gitt slik fullmakt, betale alle regninger vedrørende sameiet, samt sørge for betaling av alle faste utgifter angående avdrag og renter på lån.

§ 15
Revisjon

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor.

§ 16
Vedtektsendringer

Dersom de to sameierne ved endring av vedtekter ikke er enige, må et eventuelt flertallsvedtak på sameiermøtet godkjennes av tingsretten, jfr. § 6 i Lov om sameige nr. 06 av 18.06.65.

§ 17
Oppløsning

Etter varsel med rimelig frist har hver av sameierne rett til å få sameiet oppløst, jfr. § 15 i Lov om sameige nr. 06 av 18.06.65 hvor det også er gitt regler for deling av verdier og eiendom ved oppløsningen.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	ANDEL AV GRUNN 780/52140	Beregnet areal	0
Etablert dato	17.02.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	780/52140		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/576, 240/576/0/1, 240/576/0/2, 240/576/0/3, 240/576/0/4, 240/576/0/5, 240/576/0/6, 240/576/0/7, 240/576/0/8, 240/576/0/9, 240/576/0/10, 240/576/0/11, 240/576/0/12, 240/576/0/13, 240/576/0/14, 240/576/0/15, 240/576/0/16, 240/576/0/17, 240/576/0/18, 240/576/0/19, 240/576/0/20, 240/576/0/21, 240/576/0/22, 240/576/0/23, 240/576/0/24, 240/576/0/25, 240/576/0/26, 240/576/0/27, 240/576/0/28, 240/576/0/29, 240/576/0/30, 240/576/0/31, 240/576/0/32, 240/576/0/33, 240/576/0/34, 240/576/0/35, 240/576/0/36, 240/576/0/37, 240/576/0/38, 240/576/0/39, 240/576/0/40, 240/576/0/41, 240/576/0/42, 240/576/0/43, 240/576/0/44, 240/576/0/45, 240/576/0/46, 240/576/0/47, 240/576/0/48, 240/576/0/49, 240/576/0/50, 240/576/0/51, 240/576/0/52, 240/576/0/53, 240/576/0/54, 240/576/0/55, 240/576/0/56, 240/576/0/57, 240/576/0/58, 240/576/0/59, 240/576/0/60, 240/576/0/61, 240/576/0/62, 240/576/0/63, 240/576/0/64, 240/576/0/65, 240/576/0/66, 240/576/0/67, 240/576/0/68, 240/576/0/69, 240/576/0/70, 240/576/0/71, 240/576/0/72, 240/576/0/73, 240/576/0/74, 240/576/0/75, 240/576/0/76
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/576, 240/576/0/1, 240/576/0/2, 240/576/0/3, 240/576/0/4, 240/576/0/5, 240/576/0/6, 240/576/0/7, 240/576/0/8, 240/576/0/9, 240/576/0/10, 240/576/0/11, 240/576/0/12, 240/576/0/13, 240/576/0/14, 240/576/0/15, 240/576/0/16, 240/576/0/17, 240/576/0/18, 240/576/0/19, 240/576/0/20, 240/576/0/21, 240/576/0/22, 240/576/0/23, 240/576/0/24, 240/576/0/25, 240/576/0/26, 240/576/0/27, 240/576/0/28, 240/576/0/29, 240/576/0/30, 240/576/0/31, 240/576/0/32, 240/576/0/33, 240/576/0/34, 240/576/0/35, 240/576/0/36, 240/576/0/37, 240/576/0/38, 240/576/0/39, 240/576/0/40, 240/576/0/41, 240/576/0/42, 240/576/0/43, 240/576/0/44, 240/576/0/45, 240/576/0/46, 240/576/0/47, 240/576/0/48, 240/576/0/49, 240/576/0/50, 240/576/0/51, 240/576/0/52, 240/576/0/53, 240/576/0/54, 240/576/0/55, 240/576/0/56, 240/576/0/57, 240/576/0/58, 240/576/0/59, 240/576/0/60, 240/576/0/61, 240/576/0/62, 240/576/0/63, 240/576/0/64, 240/576/0/65, 240/576/0/66, 240/576/0/67, 240/576/0/68, 240/576/0/69, 240/576/0/70, 240/576/0/71, 240/576/0/72, 240/576/0/73, 240/576/0/74, 240/576/0/75, 240/576/0/76
Seksjonering Seksjonering	17.02.1986			240/576, 240/576/0/6

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

SÆTABERGET LARS F061090*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nordre Skrenten 4F 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Skrenten 4F	U0105	240/576/0/6	85	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nordre Skrenten 4 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	810 Skrenten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	9 Hellerasten	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13303312		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1973

1: Bygning 13303312: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.07.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6468
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6468
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	76

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.07.1973	17.11.1993
Endre bygningsdata	10.11.2021	10.11.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Skrenten 4F	U0105	240/576/0/6	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	24	1853	0	1853	0	0	0
H01	24	1853	0	1853	0	0	0
U01	26	1914	0	1914	0	0	0
U02	2	848	0	848	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/576

Bruksnavn	FELT A4/A5- 76 SEKSJONER	Beregnet areal	15757.2
Etablert dato	03.02.1967	Historisk oppgitt areal	15766
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	2
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631786.74	601409.77	0	Ja	15096.4	
Eiendomsteig	6631783.63	601459.01	0	Nei	660.8	



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Nordre Skrenten 4F, 1413 TÅRNÅSEN								

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
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 652 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 3 077 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530
	Delareal 10 335 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** ØSTÅSEN

Delareal	1 569 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	12 546 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	11 479 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Kolbotn
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 769 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn	Kolbotn

Delareal	15 758 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	15 758 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4013 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4013)
Navn	ØSTÅSEN- SKRENTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5131/4013_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 860 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 250 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	2017003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017003)
Navn	SKIVEIEN/SKRENTEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7513/2017003_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 629 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BF
	Delareal 5 935 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** GF1

	Delareal 3 729 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** GF2

Id	4014 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4014)
Navn	ØSTÅSEN - SKRENTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.07.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5133/4014_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 290 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	4009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4009)
Navn	ØSTÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9658/4009_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 63 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003)
Navn	Skrenten Nybakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	2018007 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018007)
Navn	Sentrumsgården BFKT4
Status	10 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Detaljregulering

Id	202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003)
Navn	Skrenten Nybakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

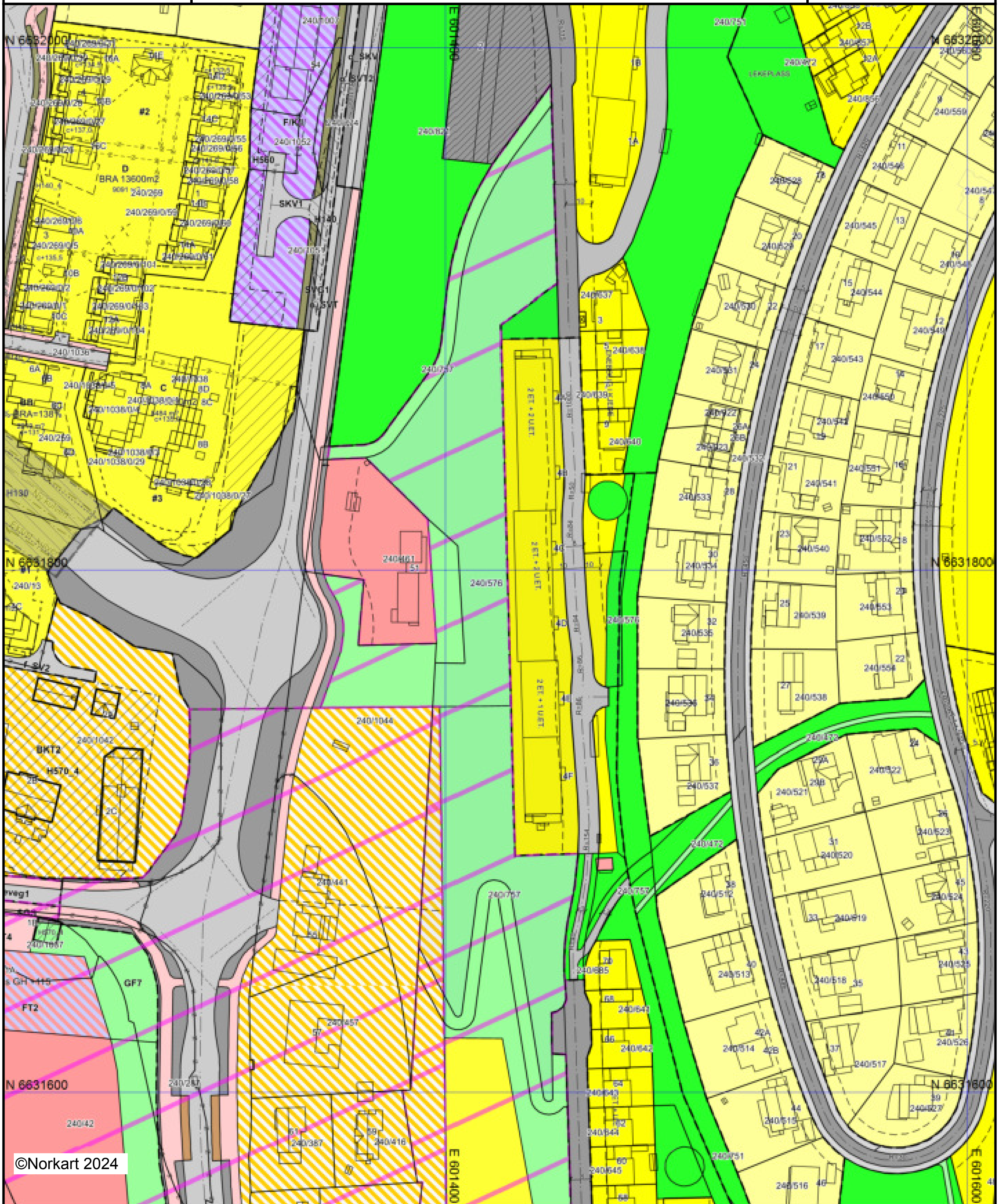
Reguleringsplankart

Nordre Follo kommune

Eiendom: 240/576/0/6
Adresse: Nordre Skrenten 4F
Dato: 02.09.2024
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Naturområde
- Friområde
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnelåpning

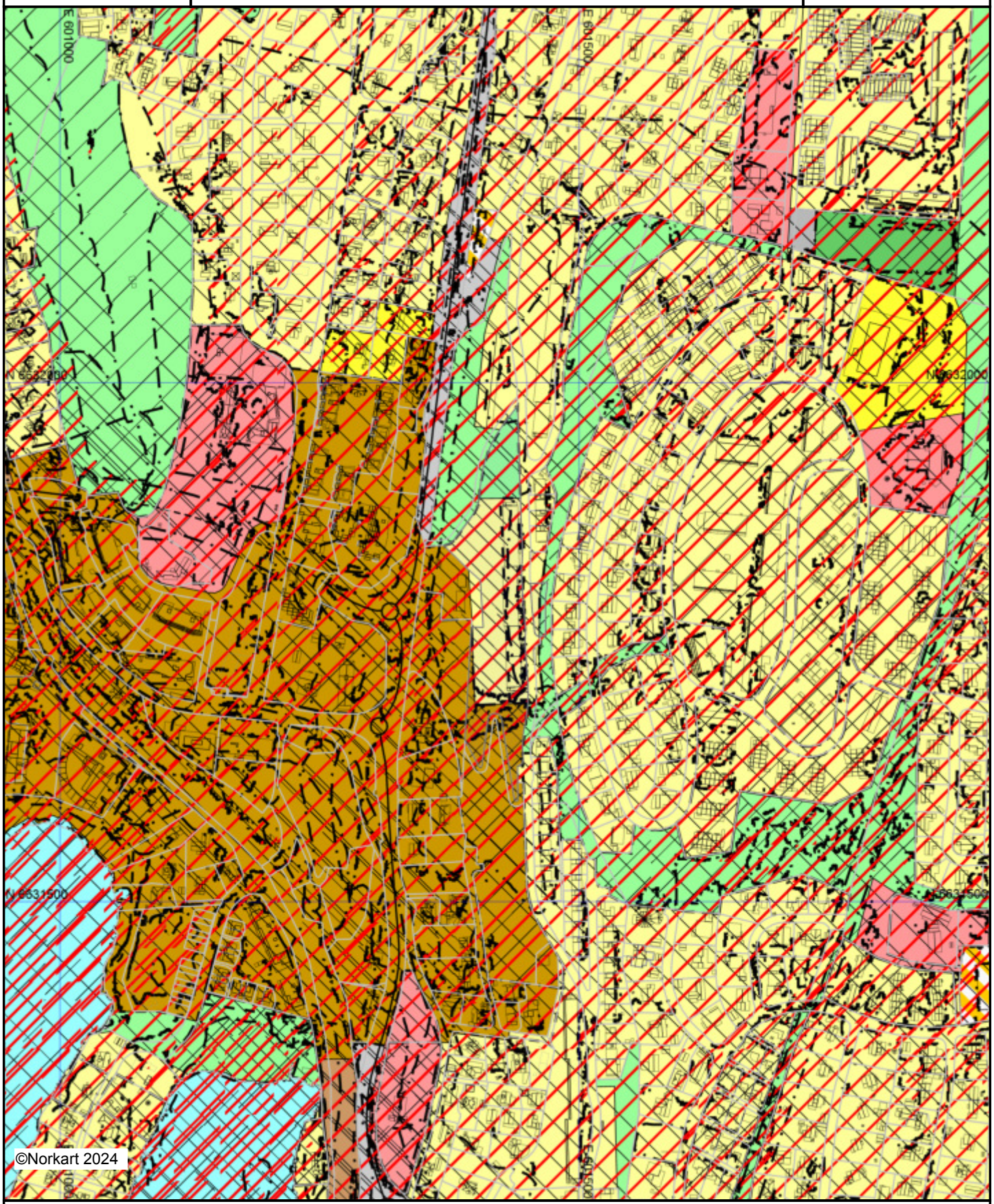
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/576/0/6
Adresse: Nordre Skrenten 4F
Dato: 02.09.2024
Målestokk: 1:5000

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



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Naturområde - fremtidig
Friområde - nåværende
LNFR - areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Hovedveg tunnel - nåværende
Sykkelveg - framtidig

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTÅS-SKRENTEN, OPPEGÅRD KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal inneholde boliger med garasjeanlegg og er delt i:

A. Terrassehus.

B. Eneboliger i kjede.

C. Frittliggende eneboliger.

D. Garasjeanlegg.

Frittliggende uthus tillates ikke.

§ 3

Terrassehusene tillates oppført i det antall etasjer som er angitt på planen.

Leilighetene i øverste etasje skal være gjennomgående. For øvrig skal planløsningen av det enkelte hus godkjennes av bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 74.

§ 4

Hver sammenhengende kjede av eneboliger plasseres, i den utstrekning terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, som gjennomgående 1-etasjes bygninger på samme plan, med underliggende kjeller eller sokkeletasje. Underetasjen kan helt eller delvis innredes til beboelsesrom innenfor rammen av gjeldende byggeforskrifter.

§ 5

Frittliggende eneboliger skal være i 1 etasje med anledning til å utnytte underetasjen innenfor rammen av gjeldende byggeforskrifter. Garasjer for frittliggende eneboliger skal bygges i eller sammen med boligen.

Tillatt utnyttelsesgrad på tomter for frittliggende eneboliger inklusive garasjer er for bebygget flate maksimum 15% av tomtens nettoareal.

§ 6

For alle bygninger gjelder at takform og materialer skal godkjennes av bygningsrådet. Det forutsettes at bygningene skal ha et enhetlig arkitektonisk preg.

§ 7

Fellesanlegg, f.eks. for søppelkasser, tørkeplasser, lekeplasser, anlegges etter bygningsrådets bestemmelser og i samsvar med de gjeldende vedtekter til bygningsloven. Lekeplasser og andre fellesanlegg opparbeides samtidig med terrassehusene og eneboligene i kjede.

§ 8

Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas av hensyn til områdets karakter etter bestemmelse av bygningsrådet.

§ 9

Oppsetting av gjerder og eventuelt gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Farge på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

De to biloppstillingsplasser som er vist på planen tillates bebygget med garasjehus med det antall etasjer som angitt på planen.

Samlet skal det være 175 biloppstillingsplasser for beboere og 175 gjesteparkeringsplasser.

For hver enebolig opparbeides dessuten på egen tomt minst en biloppstillingsplass. Når garasje bygges, kan biloppstillingsplass sløyfes.

§ 12

Friområdene skal forbinde det regulerte område med leke- og idrettsanleggene på Øståsen, samt formidle gangtrafikken fra såvel Øståsen som Skrenten til og fra skole og Kolbotn sentrum, i hovedtrekkene langs de viste gangstier. Gangstier må ikke ha stigningsforhold brattere enn 1:5.

§ 13

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune til anvendelse.

§ 14

Etter bestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 15

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune.

VEDR. ØSTÅS-SKRENTEN - REGULERINGSENDRING.

REGULERINGSBESTEMMELSER SLIK DE ER VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET DEN 15. DESEMBER 1971.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal inneholde boliger med garasjeanlegg og er delt i:

A. Terrassehus.
B. Eneboliger i kjede.
C. Garasjeanlegg.

Frittliggende uthus tillates ikke.

§ 3.

Terrassehusene tillates oppført i det antall etasjer som er angitt på planen.

Leilighetene i øverste etasje skal være gjennomgående. For øvrig skal planløsningen av det enkelte hus godkjennes av bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 74.

§ 4.

Hver sammenhengende kjede av eneboliger plasseres, i den utstrekning terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, som gjennomgående 1-etasjes bygninger på samme plan, med underliggende kjeller eller sokkeletasje. Underetasjen kan helt eller delvis innredes til beboelsesrom innenfor rammen av gjeldende byggeforskrifter.

§ 5.

For alle bygninger gjelder at takform og takvinkler skal godkjennes av bygningsrådet. Det forutsettes at bygningen skal ha et enhetlig arkitektonisk preg.

§ 6.

Fellesanlegg, f.eks. for søppelkasser, tørkeplasser, lekeplasser, anlegges etter bygningsrådets bestemmelser og i samsvar med de gjeldende vedtekter til bygningsloven. Lekeplasser og andre fellesanlegg opparbeides samtidig med terrassehusene og eneboligene i kjede.

§ 7.

Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.

Stadfestet den 6/12 72
MILJØVERNDEPARTEMENTET

§ 8.

Oppsetting av gjerder og eventuelt gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Farge på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

De to biloppstillingsplasser som er vist på planen tillates bebygget med garasjehus med det antall etasjer som er angitt på planen.

Samlet skal det være 340 biloppstillingsplasser i garasjer eller på parkeringsareal, Garasjer og biloppstillingsplasser samles i garasjehus som angitt på reguleringsplanen.

§ 11.

Friområdene skal forbinde det regulerte område med leke- og idrettsanleggene på Øståsen, samt formidle gangtrafikken fra såvel Øståsen som Skrenten til og fra skole og Kolbotn sentrum, i hovedtrekkene langs de viste gangstier. Gangstier må ikke ha stigningsforhold brattere enn 1:5.

§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune til anvendelse.

§ 13.

Etter bestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 14.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygnings-loven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune.

Nordre Follo kommune

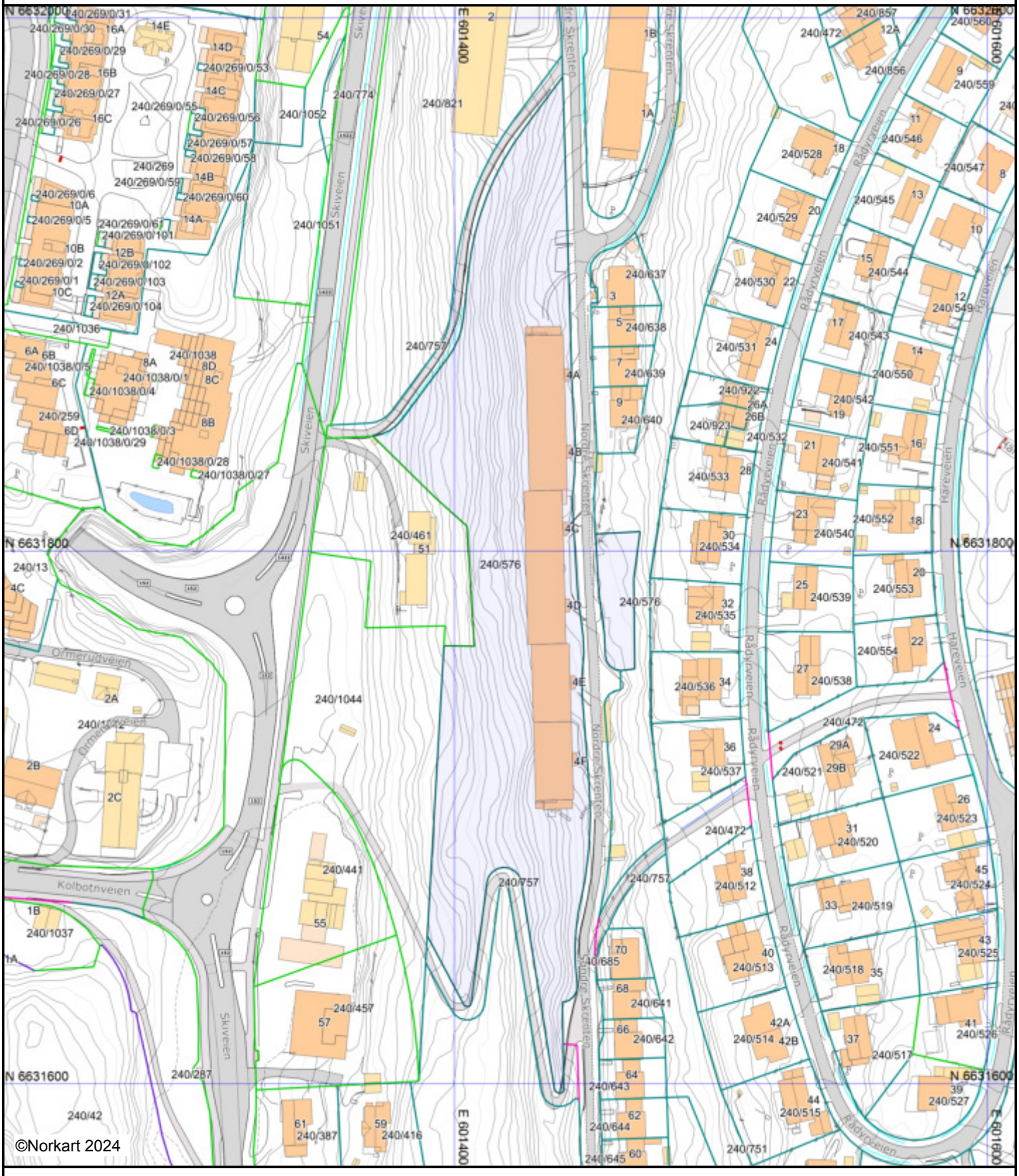
Grunnkart

Eiendom: 240/576/0/6
Adresse: Nordre Skrenten 4F
Dato: 02.09.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-21/01204-11		Geir Petterson	23.11.2021

Ferdigattest til oppføring av brannvegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	240 / 576 / 0 / 0
Adresse:	Nordre Skrenten 4 F
Ansvarlig søker:	PRAKTISK HUS AS
Tiltaket gjelder:	Oppføring av brannvegg
Tiltakshaver:	Thore Lund
Tillatelse til tiltak:	4.11.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av brannvegg i Nordre Skrenten 4 F. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 16.11.2021.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 16.11.2021. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Plantegning u-etasje (branntegning)	Dato: 1.11.2021	1.11.2021	21/01204-7

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 21/1204-10. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 3, datert 16.11.2021, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Med hilsen

Geir Petterson
Samfunnsgeograf, saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
PRAKTISK HUS AS

Kopi til:
Thore Lund

Oppegård kommune

BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Byggesakseksjonen

KOPI

Arkiv: TB 40/576
Saksnr: 03/01640-010

Saksbeh.: PU
Dato: 26.04.04

Nils Arvid Skredderstuen
Vidars gt. 7

0452 OSLO

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*FERDIGATTEST*
Byggested:	*Nordre Skrenten 4*
Tiltakshaver:	*Sameiet Nordre Skrenten 4*
Ansvarshavende:	*Nils Arvid Skredderstuen*
Igangsettingstillatelse	*07.10.03*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 05.03.04.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

for Hans Vestre
kontorleder

Per Ulfsnes
ingeniør

Kopi til:
Sameiet Nordre Skrenten 4, v/Ragnvald Scherffenberg, Nordre Skrenten 4C, 1413 TÅRNÅSEN
Kommunalteknisk avdeling
Nordre Follo brann- og feiervesen
Geodataseksjonen

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg 151/71

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Blokk 2, Skrenten, 1410 Kolbotn Nordre Skrenten 4,		40 og xx	576	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Byggetillatelse gitt av bygningsrådet
Nybygg	Boligblokk	12/10-71	24/11-72 dato sak 216 dato 7/6-72 sak 14

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Oppegård Boligbyggelag	Holbergsvei 22, 1410 Kolbotn	801428

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Nils Alm Rosland	Løkkeveien 4, Oslo 2	565980

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ing. Thor Furuholmen A/S v/ siv.ing. Nils O. Andersen	Karl Johansgt. 39, Oslo 1	330790

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg Søndre seksjon, to oppganger - tilsammen 24 leiligheter.

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Terreng må planeres med fall fra hus.
2. Balkongrekkverkets høyde er ikke i samsvar med byggeforskriftene som fastsetter minst 90 cm høyde.
3. Felles korridorer må ventileres.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mnd

Kolbotn den 6. april 1973

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannsjef
- ☒ feiermester
- ☐

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

for Gunnar Salthaug
bygn. inspektør

J. Pettersen
bygn. kontr.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kurh. Andvord. Bl. 679 Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Skrenten 4, 1410 Kolbotn Bygg 151/71.		40	576	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	12.10.71	24.11.71 7.6.72 dato sak 216 sak 14

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Oppegård Boligbyggelag	Holbergs vei 22, 1410 Kolbotn	801428

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitekt MNAL Nils Alm Rosland	Løkkeveien 4, Oslo 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ing. Thor Furuholmen A/S v/siv.ing. Nils O. Andersen	Karl Johansgt. 39, Oslo 1	330790

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Oppgang 5 og 6, tilsammen 24 leiligheter.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Terreng planeres med fall fra hus.
2. Balkonrekkverkets høyde er ikke i samsvar med byggeforskriftene som fastsetter minst 90 cm.
3. Kryprom mellom terreng og 2.u.etasjes gulv må ventileres.
4. Tilfluktsrom er ikke ferdig og besiktiges senere.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mndr.

Kolbotn, den 27. juni 1973.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannsjef
- ☒ feiermester
- ☐

bygningssjef
Helge Enger

J. Pettersen
bygn.kontrollør

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kch. Andvord. Bl. 079 Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Skranten 4, 1410 Kolbotn. Bygg 151/1971		40	576	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligblokk	12.10.71	dato 24.11.71 Sak 216	sak 7.6.72 Sak 14

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Oppegård Boligbyggelag	Holbergs vei 22, 1410 Kolbotn	801428

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Nils Alm Rosland	Løkkeveien 4, Oslo 2	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ing. Thor Furuholmen A/S v/siv. ing. Nils O. Andersen	Karl Johansgt. 39, Oslo 1	330790

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: oppgang 3 og 4, tilsammen 24 leiligheter.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Terreng planeres med fall fra hus.
2. Balkongrekkverkets høyde er ikke i samsvar med byggeforskriftene som fastsetter minst 90 cm høyde.
3. Kryperom mellom terreng og 2. u.etasjes gulv må ventileres.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mndr.

Kolbotn, den 5. juni 1973.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

Sendes:

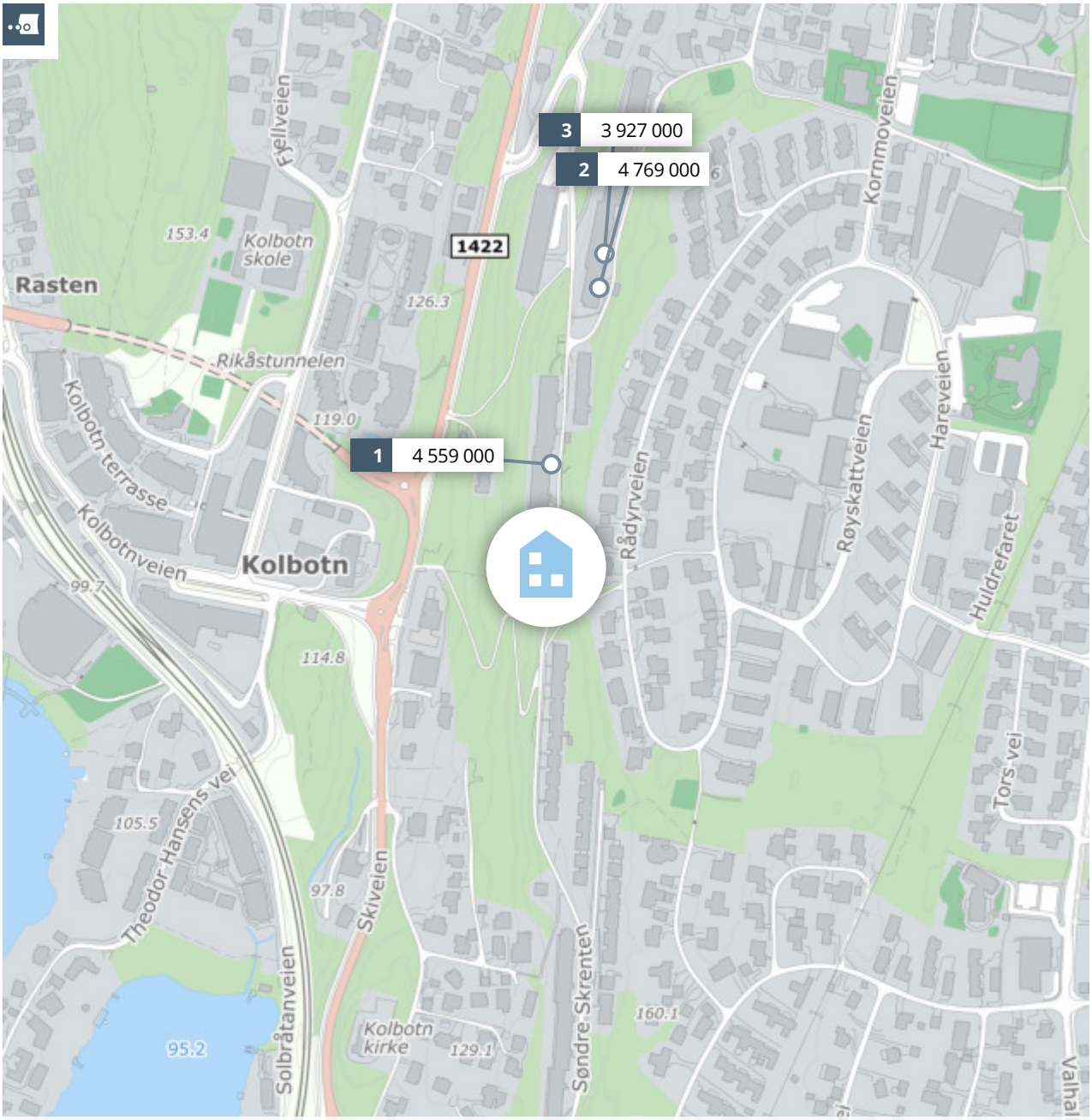
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ * brannsjef
- ☐ * feiermester
- ☐

for bygningssjefen
Gunnar Salthaug
bygningsinspektør

J. Pettersen
bygn.kontrollør

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirch. Andvord. Bl. 679 Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NORDRE SKRENTEN 4 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 30.09.2024

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre Skrenten 4 F, 1413 TÅRNÅSEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 240 BNR 576 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Skrenten

Verdivurdert til

4 200 000

32 000	4 232 000	54 935
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	77 m²
BRA	88 m²
Byggeår	1973

Fellesutgifter	4 070
Formue	21 571
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

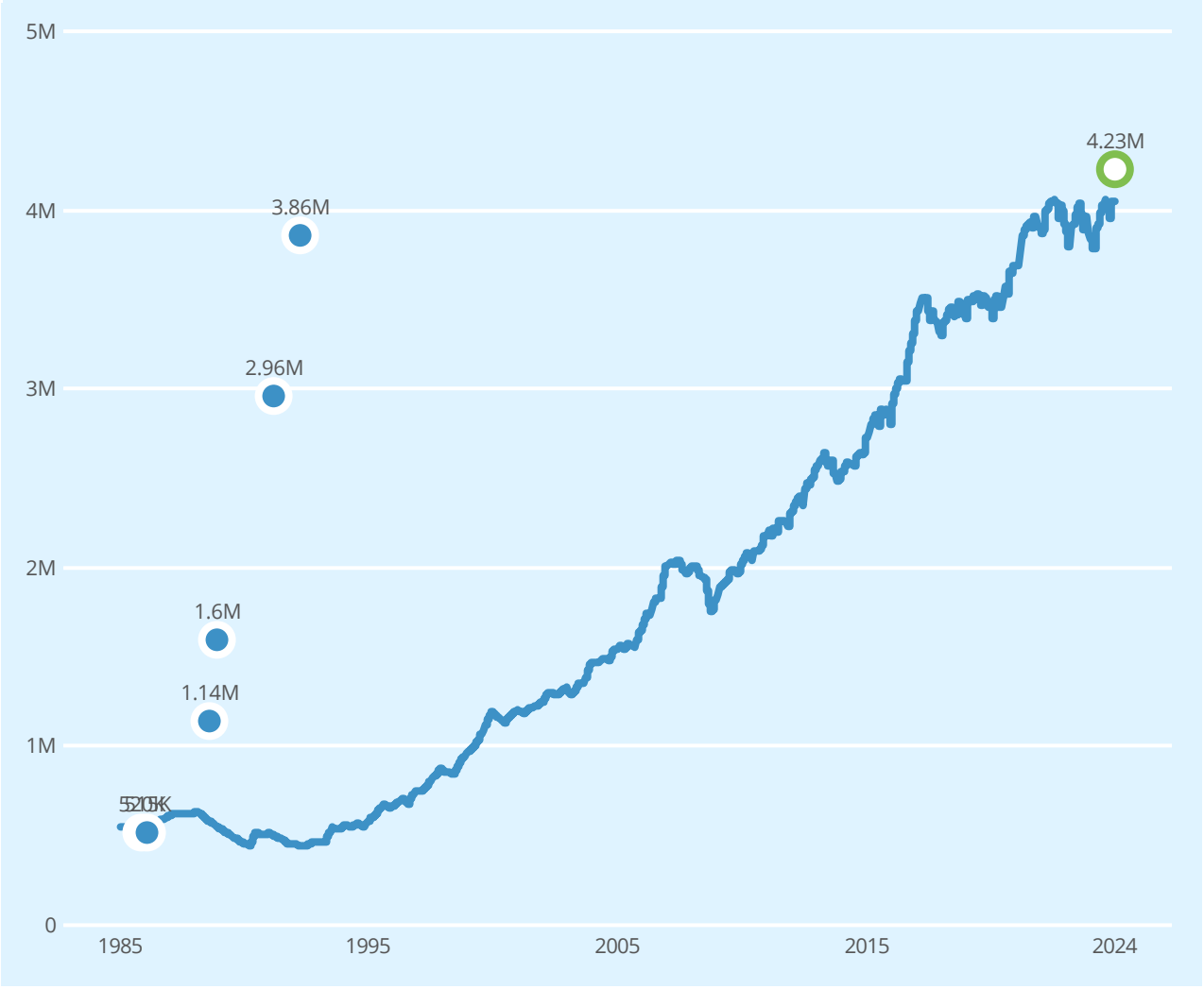
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Skrenten 4 C 79 m²	1973	2. etg	3 sov	06.02.2024	3 990 000	**4 525 000**	34 000	4 559 000	**57 709**
2	Nordre Skrenten 1 A 78 m²	1973	2. etg	2 sov	03.05.2024	4 500 000	**4 750 000**	19 000	4 769 000	**61 141**
3	Nordre Skrenten 1 B 78 m²	1973	1. etg	2 sov	03.05.2024	3 980 000	**3 900 000**	27 000	3 927 000	**50 346**

Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en verdivurdering/eTakst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.10.2020	23.02.2021	07.04.2021	3 750 000	3 750 000	113 000	3 863 000	
09.11.2015	18.11.2015	02.02.2016	2 800 000	2 800 000	156 180	2 956 180	
30.07.2004	24.08.2004	30.09.2004	1 550 000	1 600 000	-	1 600 000	
28.10.2002	10.02.2003	07.03.2003	1 190 000	1 100 000	42 000	1 142 000	
12.03.1991		12.03.1991	-	515 000	-	515 000	
30.10.1989		30.10.1989	-	520 000	-	520 000	
10.09.1986		10.09.1986	-	150 000	-	150 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Skrenten grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 715 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Leiligheter solgt i Skrenten grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4 048 000 Prisantydning i snitt
4 024 000 Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

66 465 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd
57 543 Skrenten grunnkrets i snitt siste 6 mnd
54 935 Nordre Skrenten 4 F Totalpris 4 230 000

NABOLAGSPROFIL

Nordre Skrenten 4F

Nabolaget Øståsen/Skrenten - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kolbotn skole (1-7 kl.) 345 elever, 18 klasser	14 min 0.9 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 4 elever, 1 klasse	14 min 0.9 km	
Tårnåsen skole (1-7 kl.) 551 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	10 min 0.7 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 21 klasser	21 min 1.4 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3.5 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 12.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotnkrysset Linje 81X, 83, 83N, 84E, 580, 585	7 min 0.6 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	12 min 0.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.7 km	
Oslo Gardermoen	50 min	

BARNEHAGER

Augestad barnehage Øståsen (1-5 år... 41 barn	8 min 0.6 km	
Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 0.8 km	
Kolbotn barnehage Skolebakken (1-5... 48 barn	16 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	10 min
Coop Extra Hellerasten	14 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	15 min
Apotek 1 Kolbotn	10 min
Kolbotn Vinmonopol	15 min

SPORT

Rådyrveien ballplass	6 min
Hellerasten skole	8 min
SATS Kolbotn	11 min
Mudo Oppegård	18 min

«Koselig og familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

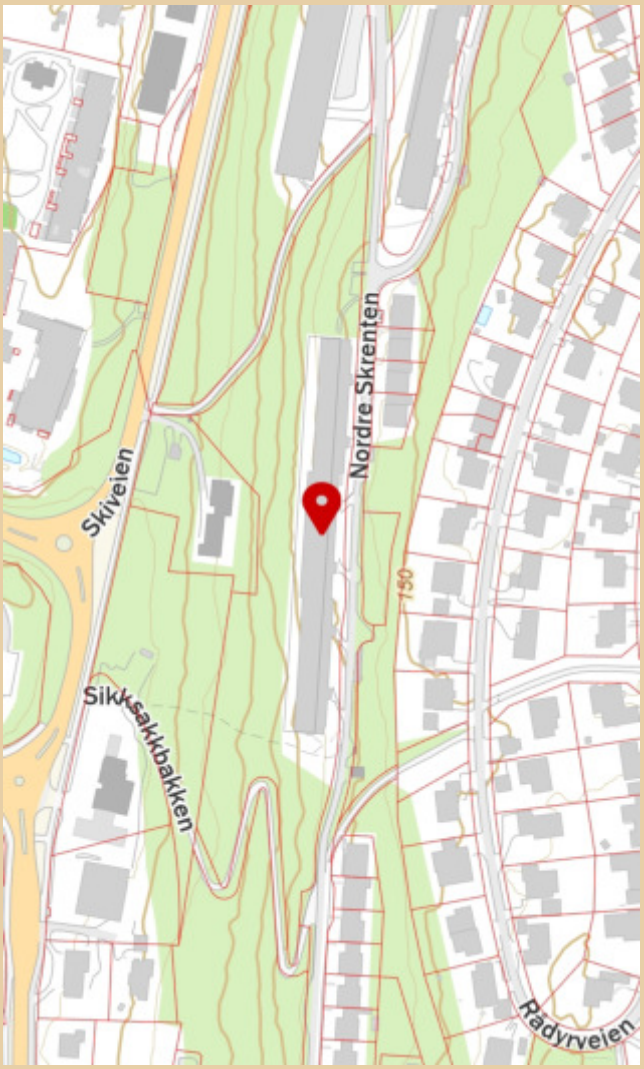
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog



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 2024

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nordre Skrenten 4F
Gnr. 240 Bnr. 576 Snr. 6 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-24-0132

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 99 35 60 97
E-post: thomas.sorlie@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.

Notater

Notater