PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

NORDRE SKRENTEN 1F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

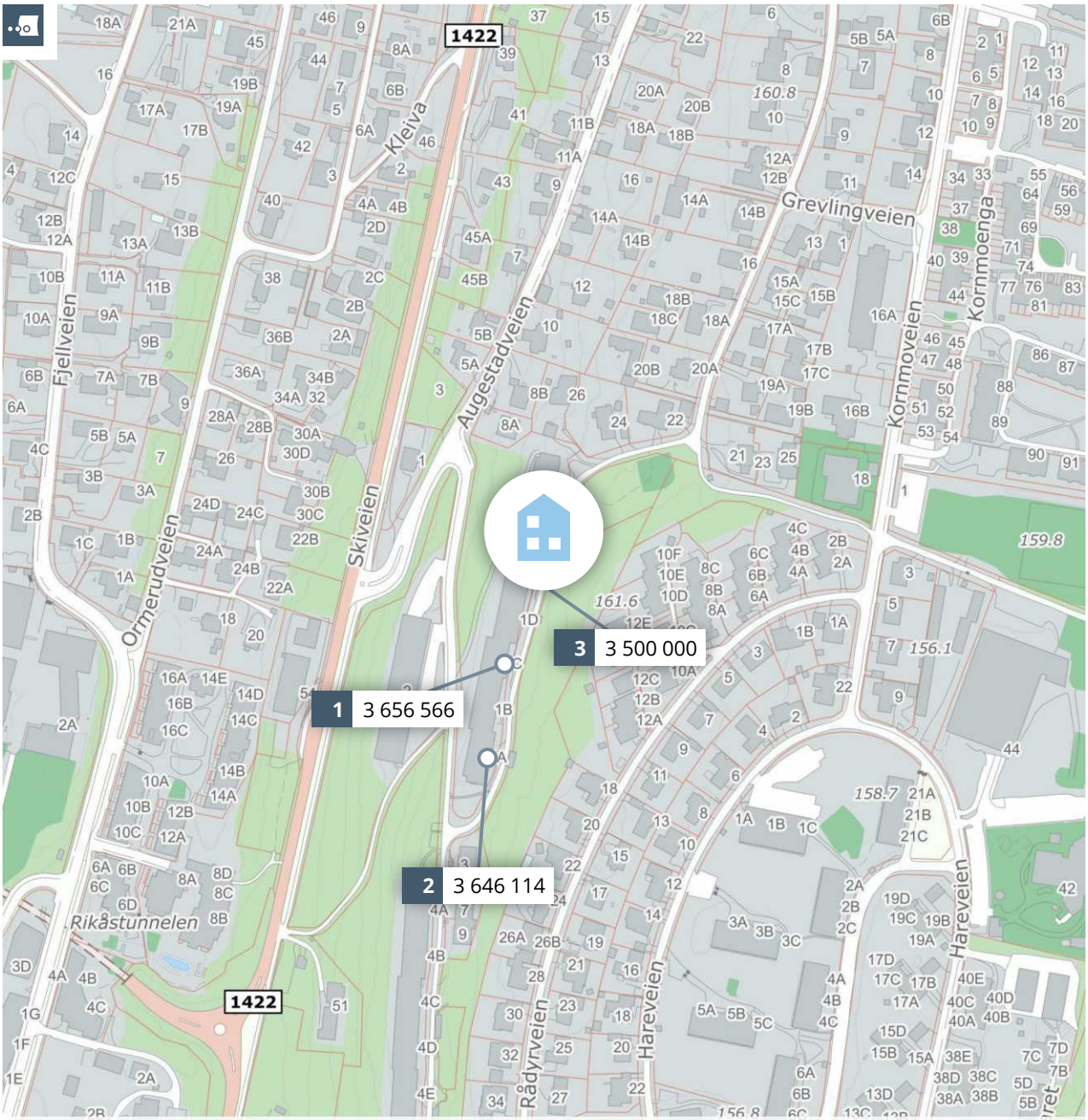
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDRE SKRENTEN 1 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 23.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre Skrenten 1 F, 1413 TÅRNÅSEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 240 BNR 820 FNR 0 SNR 69 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Skrenten

Verdivurdert til

3 750 000

973	3 750 973	79 808
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	3 357
Formue	0
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordre Skrenten 1 C 46 m² 1973 2. etg 1 sov	10.02.2025	3 590 000	**3 650 000**	6 566	3 656 566	**79 491**
2 Nordre Skrenten 1 A 47 m² 1973 1. etg 1 sov	20.03.2025	3 490 000	**3 640 000**	6 114	3 646 114	**77 577**
3 Nordre Skrenten 1 E 46 m² 1972 2. etg 1 sov	11.09.2025	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**76 087**

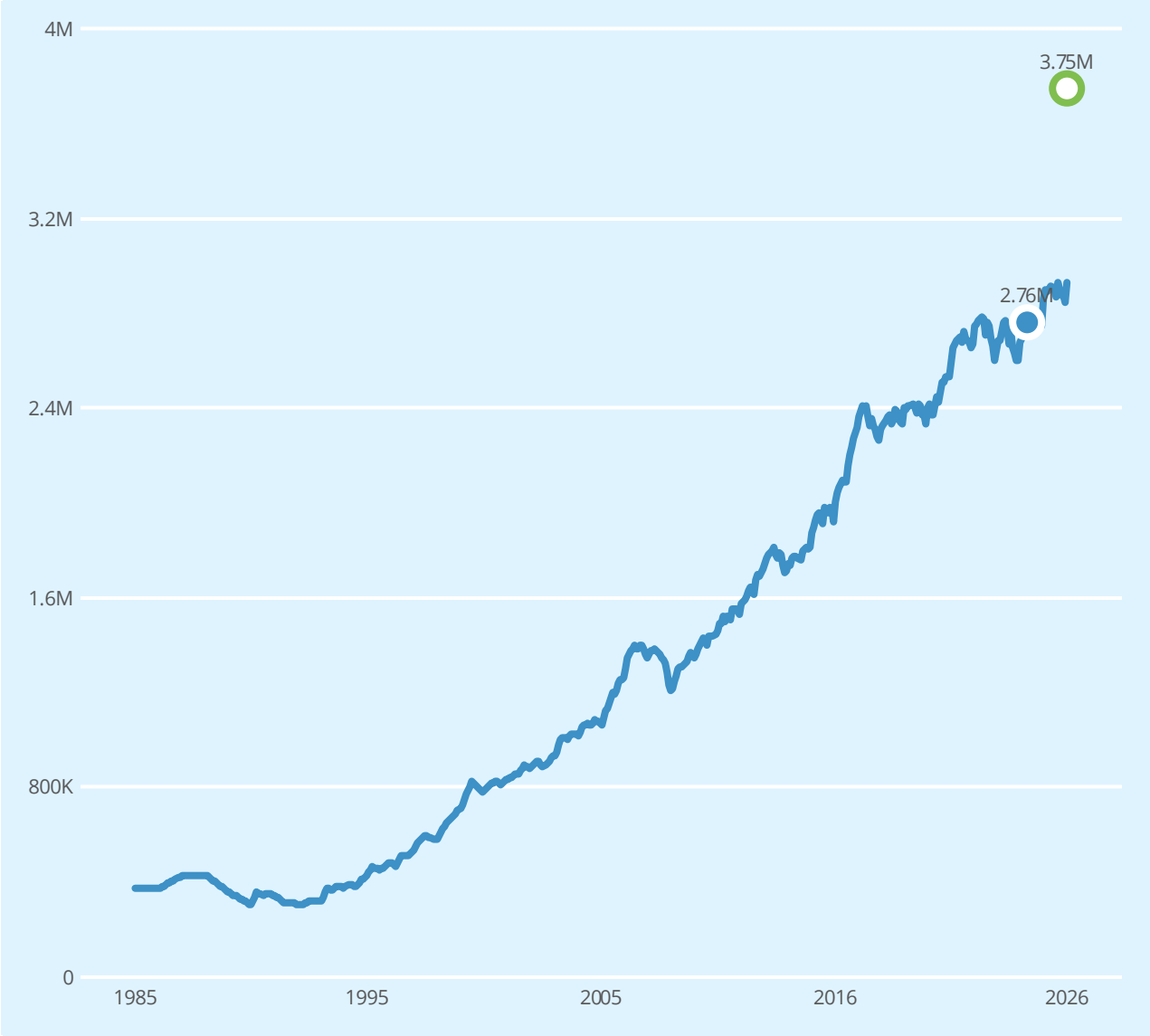
Nyoppusset 2-roms selveierleilighet med 11 kvm vestvendt balkong, trappefri adkomst og garasjeplass - Stille og rolig

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.07.2025		17.07.2025	-	1 850 000	-	1 850 000	2
02.04.2024	09.04.2024	18.06.2024	2 800 000	2 750 000	11 000	2 761 000	
10.09.1986		10.09.1986	-	90 000	-	90 000	3

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

3 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

5.2M
4 917 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

Leiligheter solgt i Skrenten grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4 281 000 Prisantydning i snitt
4 250 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

79 808 Nordre Skrenten 1 F
Totalpris 3 750 973

67 210 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd
67 173 Skrenten grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Nordre Skrenten 1F , 1413 TÅRNÅSEN NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 820, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3111 **Referansenummer:** RN1676

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1973. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Leiligheten er pusset opp i sin helhet av nåværende eier.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Gulv med malt betong e.l. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Utgang fra stue. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 m.

Boligblokk bygget i 1973. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/ stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakkbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til 2,39 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

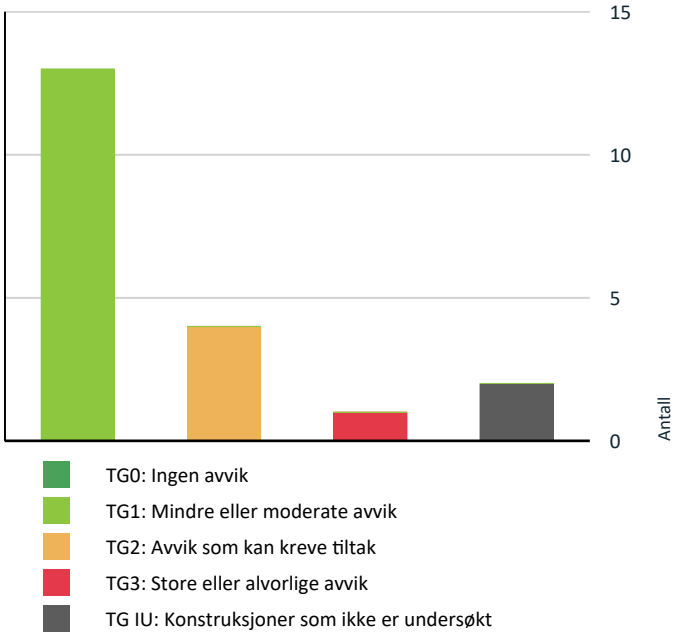
Selveierleilighet

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

Det er revet vegg mellom entré og bod, det er i dag montert skyvedører. Det er i tillegg revet en vegg på kjøkkenet. Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremvist godkjenning av styret ang skifte av sluk.

Sammendrag av boligens tilstand

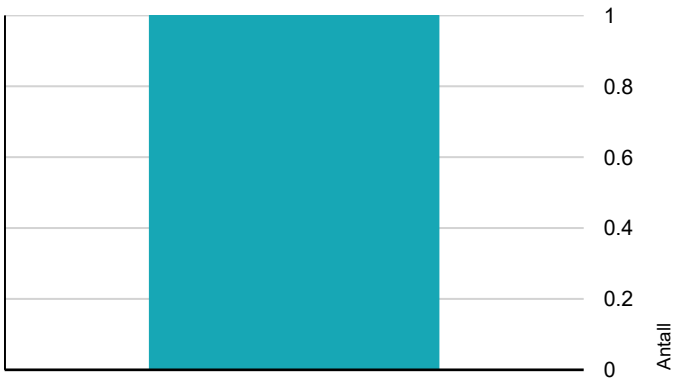
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Entrédør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kobla vinduer, trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Nyere vinduer

Vinduer med 2-lags glass, prod 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Entrédør

Brannklassifisert entrédør, prod 1973.

Årstall: 1973 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og at døren ikke er lydklassifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler installasjon av entrédør som er brann- og lydklassifisert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Gulv med malt betong e.l. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Utgang fra stue. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 m.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1973. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/ stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakkbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til 2,39 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Avviket er målt i entréen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater. Kostnadsestimat er satt ved utbedring i entréen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Elektrisk gulvvarme på bad og elektrisk oppvarming.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse. Plastsluk.

- Det etablert nytt sluk i etasjeskillet. Det er ikke fremvist godkjenning fra styret ang dette.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av alder og at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert bak innredning på bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad. Tilluft via luftespalter i vindu. Naturlig ventilasjon ellers i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres ingen ventilasjon utover åpning av vindu på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved montering av ventil i yttervegg eller tilluftsspalte i vindu, for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredningen. Denne er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Sikringsskap er plassert i gang utenfor leiligheten.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæringer fra arbeider som er utført under nåværende eier.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler kontroll/tilsyn av det elektriske anlegget da det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

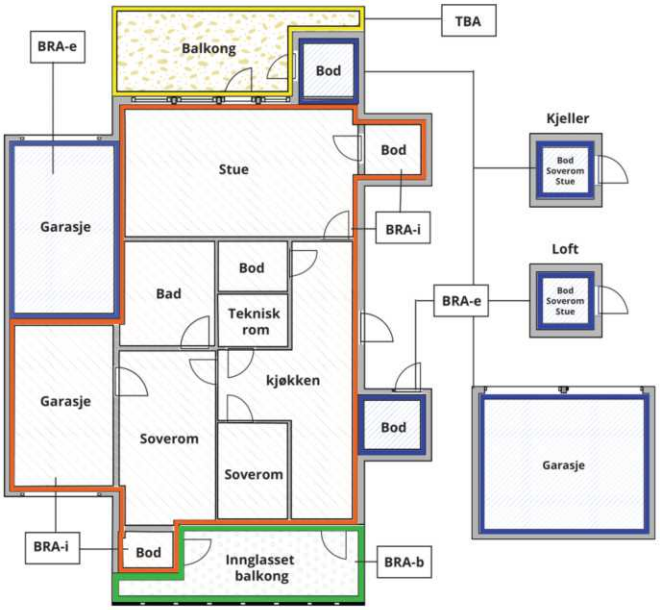
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	47			47	12
1. underetasje		5		5	
SUM	**47**	**5**			**12**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
1. underetasje		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- Bod i 1. underetasje på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er revet vegg mellom entré og bod, det er i dag montert skyvedører. Det er i tillegg revet en vegg på kjøkkenet. Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremvist godkjenning av styret ang skifte av sluk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Thomas Bråthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	820		69	11440.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Skrenten 1F

Hjemmelshaver
Thomas Bråthen og Veronika Christiansen

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Nordre Skrenten 1	435 / 60620	975473201

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260003

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Bråthen	Veronika Christiansen

Gateadresse
Nordre Skrenten 1F

Poststed	Postnr
TÅRNÅSEN	1413

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260003

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering. Alt revet ned til bunnen, og bygd opp igjen.
Arbeid utført av	Ramstad Rørleggservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt fikset under totalrenovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevt gulv i gang

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap i 2024, enkelte ekstra stikk i vegg, oppheng av ekstra lamper i stue/kjøkken, gang og bad
Arbeid utført av	IBR

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke lader på parkeringsplass, men anlegg for å sette opp

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260003

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Bråthen	71459fa40ca1b37e06b35689a604ddb932a29e3c	19.01.2026 17:11:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronika Christiansen	d28d716fa21d6aa1d6060eec6787154a3d28a995	19.01.2026 17:12:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260003

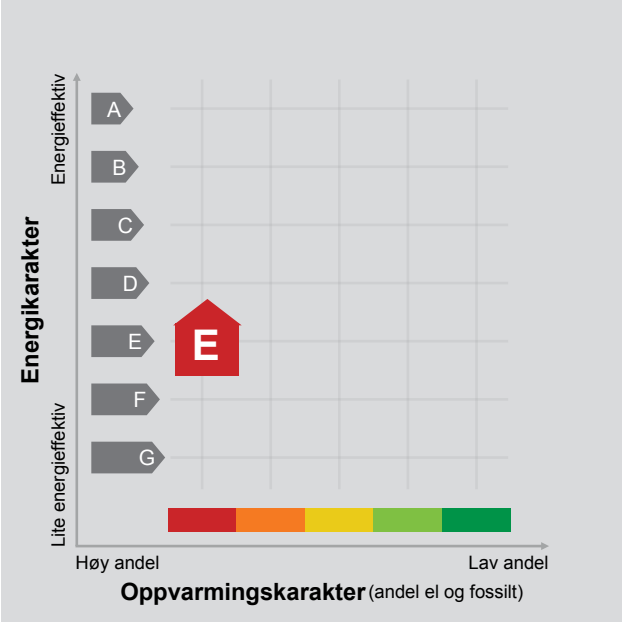
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Skrenten 1F
Postnummer	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	820
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13303304
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	097eda75-f65c-4137-ac8f-9d7be074349d
Dato	11.03.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Skrenten 1F
Postnummer: 1413
Sted: TÅRNÅSEN
Kommune: Nordre Follo
Bolignummer: H0103
Dato: 11.03.2024 7:08:12
Energimerkenummer: 097eda75-f65c-4137-ac8f-9d7be074349d

Kommunenummer: 3207
Gårdsnummer: 240
Bruksnummer: 820
Seksjonsnummer: 69
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13303304

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Vilde Bråten Tischbein
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: vilde.braten.tischbein@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260003 . Vår ref.: 5689-1-69 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nordre Skrenten 1
Organisasjonsnr:	975473201
Seksjonseier:	Bråthen, Thomas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	69
Adresse:	Nordre Skrenten 1 F, 1413 TÅRNÅSEN
Seksjonsnummer:	69
Gnr.	240
Bnr.	820

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565806.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fra 01.01.26 økes felleskostnadene med 3%
Garasjeplass i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus følger boligseksjonen ved salg. Noen leiligheter leier ekstra garasjeplass, denne følger ikke ved salg. Garasjeleie er per i dag 850,-, dersom det viser høyere leie har beboer ekstra garasjeplass. Månedlige felleskostnader er inkludert i felleskostnadene. Nordre Skrenten 1 Sameiet og Nordre Skrenten 4 Sameiet eier 50% hver i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus. Garasjehuset har lån i OBOS banken. Se balansen

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207470309
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	126 789,00
Innfrielsesdato:	28.02.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 356,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nytt rehab.lån	492,00	

Garasje	850,00
Trappevask	57,00
Felleskostnader	1 403,89
Kabel-tv - bredbånd	554,00

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	417,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 917,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	20 043,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207470309
Restsaldo:	973,11
Kapitalkostnader:	491,16
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 973,11,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

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 han 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Knut Ballangrud, e-post: nordreskrenten1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.
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.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5689
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

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:

23. april 2025 kl. 18:30, Tårnåsen aktivitetssenter .

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. 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. Vannmålere
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

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 den foreslåtte møtelederen 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. Protokollvitner velges på årsmøtet

---

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Regnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr190 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 190 000,-

Sak 7

Vannmålere

Forslag fremmet av:
Fremmet av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

VANNMÅLERE:

Styret har også arbeidet med å installere vannmålere i hver enkelt leilighet. Når alle vannmålere er på plass vil felles vannmåler for blokka bli avinstallert.

Deretter vil vann og avløp bli beregnet etter forbruk på den fakturaen vi mottar kvartalsvis for abonnement og renovasjon fra kommunen. Vannforbruket som nå bergenes etter sameiebrøken- eierbrøken- vil bli fratrukket felleskostnadene og den enkelte beboer vil betale for sitt eget forbruk direkte.

Pris for tiltaket er på ca. kr 4500,- for installasjon i hver leilighet. Totalt ca 396.000 (4500X88) I tillegg vannmåler til rør til utekran i krypkjeller. Stipulert totalt ca. 500.000,-

Styrets innstilling
Saken har vært tema i sameiet over flere år. Styret er av den oppfatningen at sameiet dekker halvparten. Dvs. ca 250.000,- over fellesskapet, og hver beboer dekker den andre halvparten hver ca 2850,- (250.000 : 88)

Forslag til vedtak
Det innstalleres vannmålere

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Ballangrud

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Halfdan Sem
- Fredrik Lorentzen Henne
- Kari Thomassen
- Vipan Guy

Sak 9

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag til valgkomite: Frode Dridriksen, Hans Holman Jensen og Martlene Myrbråten

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte bestått av:

Styret

Styreleder Torstein Norstad 1G

Styremedlem Kari Thomassen 1A

Styremedlem Knut Ballangrud 1C

Styremedlem Fredrik Lorentzen Henne 1A

Styremedlem Maria Elizabeth Højer Veum Allè 13

Valgkomiteen

Anne Beate Ask 1F

Dag Halfdan Sem 1D

Generelle opplysninger om Nordre Skrenten 1 Sameiet

Sameiet består av 88 seksjoner.

Nordre Skrenten 1 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473201, og ligger i Nordre Follo kommune med Gårds- og bruksnummer: 240/820

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

Nordre Skrenten 1 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 BDO AS.

Vibbo

Du kan finne informasjonen 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.

STYRETS ARBEID

Sittende styre har avholdt 7 fysiske styremøter, og ett digitalt budsjettmøte. Diverse mail og telefonkorrespondanse.

Her kommer et sammendrag av de tiltakene/prosjektene som er gjennomført.

1. KOMFYRVAKTER:

Dette er et tiltak som har vært diskutert flere ganger i sameiet, og ble realisert i år. Vi innhentet tre anbud på prosjektet, men falt ned på tilbudet fra IBR med type CTM LYNG 25 WALLEY PH. Etter opptelling fant vi ut at det manglet 56 komfyrvakter.

Sameiet dekker 50 % av kostnadene. Tilbudet lød på kr 3450,- pr stk. Men det kan tilkomme noe ekstra i de forskjellige leilighetene. Egenandelen vil bli tillagt den enkeltes faktura for felleskostnader.

I de øvrige leilighetene hadde eierne selv på eget initiativ for eksempel ved oppussing gjort dette selv. For at dette skulle bli rettferdig bestemte styret at sameiet dekker 50 % av nåværende kostpris for disse, og her refunderer sameiet via forretningsfører beløpene.

Installasjonen ble utført i mars 2025.

2. RENS AV AVTREKKSKANALER OG HOVEKANALER.

Styret tok opp forholdet om rens av avtrekkskanaler og hovedkanaler i blokka. Styret innhentet tre tilbud fra forskjellige firmaer. Tilbudene i form av utførelse og gjennomføring var ganske like, og vi bestemte oss - ut fra prisen- for tilbudet fra Aktiv Ventilasjon. Arbeidet ble utført i desember 2024.

Ut av de undersøkelsene som ble gjort var det behov for denne rensen. Lufttilførsel og avtrekk må fungere optimalt for å opprettholde god balanse og gode vilkår for opphold i leilighetene. Prosjektet gikk bra, men noen av boenhetene hadde dekket til ventilene eller koblet avtrekket rett på fellesanlegget uten kullfilter. Disse må gjøre tiltak.

3.KLAGE PÅ STØY FRA NABOER.

Styret har mottatt noen klager om sjenerende støy fra naboer i sameiet.

Styret har gitt advarsler til de innklagede.

4.MUR OG BALKONGPROBLEMER.

Det viser seg at noen balkonger trenger vedlikehold for avskalling og flassing i belegget.

I den forbindelse har styret også tatt to grundige prøver for å kartlegge kloridinnholdet som kan bryte ned betongen.

Ingen av prøvene avdekket alvorlige feil, og disse balkongene det gjelder må overflatebehandles nå i den varmere årstiden.

I henhold til styrevedtak av 8.4.25 ble det vedtatt overflatebehandling/reparasjon av de omtalte balkongene i denne sommerperioden.

Øvrige balkonger blir eventuelt lagt til under vedlikeholdsplanen. Se punkt 6.

5. FELLESTOMT.

Styreleder har fra tid til annen blitt spurt om status i saken om fellestomta som Nordre Skrenten 1 har solgt sammen med Nordre Skrenten 4 og Søndre Skrenten 3.

Kontrakten er undertegnet 19.11.2019 og dreier seg om tomten gnr. 240 bnr. 822 i Nordre Follo kommune.

Selv om det er gått over 5 år etter salget er ikke sluttoppgjøret- Selgerkreditten- som kontrakten kaller det -forfalt ennå. Selgerkreditten som omhandler ca. 2/3 av kjøpesummen forfaller 30 dager etter igangsettingstillatelse (IG) for utviklingsprosjektet foreligger.

Kjøper er FBB 3 AS. Et selskap Fredensborg Bolig AS har ansvaret for, og det planlegges ca. 70 boenheter på vår fellestomt.

Ettersom spørsmålene har kommet, har styreleder satt seg inn i saken, og kan gi en oppsummerende redegjørelse.

Det er utviklet i alt 3 boligfelt opp i krysset ved Circle K og Kolbotn Klær. Et av de tre er vårt fellessalg til Fredensborg. I tillegg skulle Norgesgruppen og Kullebunnen utvikle en næringseiendom der hvor Circle K og Kolbotn Klær er i dag og adkomsten til vår fellestomt skulle gå via dette prosjektet.

Men planene om næringseiendommen er nærmest lagt på is. De tre utviklerne av boligområdene må derfor planlegge å få godkjent annen adkomst. Dette tar naturligvis tid. Planen er å gå via Kirkebakken/Granåsbakken eventuelt via kulvert og inn på feltene.

Da vil dette kreve ny regulering- tillatelser, rammetillatelse og til slutt IG for byggeprosjektene.

Så vidt vi har fått vite arbeides det kontinuerlig med prosjektet, men med så mange forhold som må avklares og godkjennes er det vanskelig å forutsi noen tidspunkter verken for godkjenninger og endelig oppgjør.

6. VAKTMESTER.
Samarbeidet med Altmann fungerer bra. Revidert avtale er undertegnet.

7. DRENERING LEKEPLASS MM.

Vi er plaget av mye vann på lekeplassen, samt vannansamlinger flere steder i veien øst for blokka.

Høsten 2024 lagde kommunen en grøft langs gangveien i øst for å lede vann bort fra lekeplassen. Det har resultert i at det er blitt noe mindre tilsig av vann fra den kanten.

Kommunen foretok også en skraping på østsiden av veien foran blokka i et forsøk på å gjenopprette noe av den avløpsgrøften som etter sigende skal ha vært der opprinnelig. Det har ikke blitt perfekt, men noe mindre vannansamling er observert.

8. FREMTIDIGE PROSJEKTER/OPPGAVER:

VEDLIKEHOLDSPLAN.

Styret har over tid arbeidet med å lage en overordnet vedlikeholdsplan hvor formålet er å sikre blokka og boligene med en langsiktig planlegging av vedlikehold. Dette ansvaret ligger til styret, og det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov og for hvordan dette skal finansieres.

Styret har derfor inngått avtale med OBOS Prosjekt AS til å utarbeide vedlikeholdsplanen med grunnlag i en tilstandsvurdering av fellesanleggene i blokka. Vedlikeholdsplanen utarbeides med kostnadsestimater for 5 år. I tillegg lages en oversikt over fremtidige og mer langsiktige behov, feks over 5-10 år. Hensikten med det er å få tilstrekkelig tid til å planlegge finansieringen- låneopptak, avsette midler osv.

Arbeidet med vedlikeholdsplanen vil forgå digitalt via styrerommet.no hvor vi kan jobbe med registrering og oppfølging av vedlikeholdstiltak.

BEREDSKAP.

Styret har diskutert sikkerheten og beredskapen i sameiet/blokka.

Styrets innstilling er at vi stiller oss bak råd og egenberedskap fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Brosjyren har den enkelte fått i posten og ligger på nettet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 390 948,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1
ORG.NR. 975 473 201, KUNDENR. 5689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 415 520	4 490 592	4 405 000	4 520 000
Andre inntekter	3	51 800	301 437	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 467 320**	**4 792 029**	**4 405 000**	**4 520 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-21 855	-25 000	-27 000
Styrehonorar	5	-175 000	-155 000	-175 000	-190 000
Avskrivninger	15	-64 724	-64 724	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 202	-13 498	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-162 178	-154 230	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-12 396	-72 631	-15 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-288 015	-438 688	-340 000	-404 000
Forsikringer		-299 341	-265 870	-292 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-491 227	-381 536	-479 000	-551 000
Garasjer	10	-239 930	-4 171 345	-810 000	-810 000
Energi/fyring		-104 347	-86 057	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-505 823	-589 741	-506 000	-506 000
Andre driftskostnader	11	-419 948	-345 274	-341 000	-345 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 800 805**	**-6 760 448**	**-3 260 000**	**-3 539 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 666 515**	**-1 968 420**	**1 145 000**	**981 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 081	42 869	0	0
Finanskostnader	13	-539 385	-495 880	-91 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-481 304**	**-453 010**	**-91 000**	**-40 000**
ÅRSRESULTAT		**1 185 211**	**-2 421 430**	**1 054 000**	**941 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 421 430		
Reduksjon udekket tap		1 185 211	0		

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1
ORG.NR. 975 473 201, KUNDENR. 5689

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	14	1	1
Andre varige driftsmidler	15	517 796	582 520
SUM ANLEGGSMIDLER		**517 797**	**582 521**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 987	17 968
Forskuddsbetalte kostnader		126 456	201 297
Driftskonto OBOS-banken		546 944	546 183
Sparekonto OBOS-banken		1 728 923	1 475 046
SUM OMLØPSMIDLER		**2 422 310**	**2 240 494**
SUM EIENDELER		**2 940 107**	**2 823 015**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-2 733 958	-3 919 169
SUM EGENKAPITAL		**-2 733 958**	**-3 919 169**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	4 786 945	5 041 893
Pante- og gjeldsbrevlån	16	855 759	1 532 035
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 642 704**	**6 573 928**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 325	3 522
Leverandørgjeld		13 685	100 153
Påløpte renter		352	10 270
Påløpte avdrag		0	54 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 362**	**168 255**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 940 108**	**2 823 014**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	11 494 212	11 978 925

Nordre Follo, 11.03.2025
Styret i Sameiet Nordre Skrenten 1

Torstein Norstad /s/ Maria Elizabeth Højer /s/ Fredrik Lorentzen Henne /s/
Kari Thomassen /s/ Knut Ballangrud /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	2 136 024
Garasje	940 950
Nytt rehab.lån	768 108
Kabel-tv - bredbånd	505 824
Trappevask	56 760
Fryseboks	7 854
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 415 520**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd avfallsbeholdere (5 stk)	50 000
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**51 800**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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 2023/2024, og er på kr 175 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 202.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 396
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 396**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-92 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 471
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 875
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-352
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-288 015**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-491 227
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-491 227**

NOTE: 10
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Avregning Nordre Skrenten Garasjehus	701 020
Utbetaling til Nordre Skrenten Garasjehus	-940 950
SUM KOSTNADER GARASJER	**-239 930**
SUM GARASJER	**-239 930**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-64 600
Container	-28 856
Datautstyr	-566
Annet driftsmateriale	-6 224
Lyspærer og sikringer	-112
Vaktmestertjenester	-204 406
Renhold ved firmaer	-98 469
Andre fremmede tjenester	-1 507
Trykksaker	-900

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-605
Porto	-650
Bank- og kortgebyr	-3 587
Velferdskostnader	-3 866
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-419 948**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 441
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 877
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	206
Andre renteinntekter	556
SUM FINANSINNTEKTER	**58 081**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 757
Andre rentekostnader	-446 628
SUM FINANSKOSTNADER	**-539 385**

NOTE: 14
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 11 494 212.

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.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER
Lekeplass

Tilgang 2022	647 244	
Avskrevet tidligere	-64 724	
avskrevet i år	-64 724	
		517 796
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**517 796**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2015	-8 909 673	
Nedbetalt tidligere	7 377 638	
Nedbetalt i år	676 276	
		-855 759
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-855 759**

NOTE: 17
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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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: HJ7LK-ML5QE-1LWFY-2081Z-UOY82-U230E

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 230 135,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 856 500	1 591 275	1 849 000	1 849 000
Ladeinntekter EL-bil		97 193	39 894	0	0
Andre inntekter	3	77 601	163 733	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 031 294**	**1 794 902**	**1 989 000**	**1 989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-22 749	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	-130 990	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 747	-12 037	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-10 000	-30 350	0	0
Forretningsførerhonorar		-45 653	-43 415	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-5 910	-34 515	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-70 865	-1 979 849	-137 000	-137 000
Forsikringer		-26 129	-23 122	-25 000	-30 000
Energi/fyring	9	-231 700	-213 548	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-134 635	-115 234	-128 500	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-690 083**	**-2 605 809**	**-705 500**	**-719 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 341 212**	**-810 907**	**1 283 500**	**1 270 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 037	2 180	0	0
Finanskostnader	12	-832 352	-686 084	-922 600	-808 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-831 315**	**-683 904**	**-922 600**	**-808 000**
ÅRSRESULTAT		**509 897**	**-1 494 811**	**360 900**	**462 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 494 811		
Reduksjon udekket tap		509 897	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 653 420	1 653 420
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 653 420**	**1 653 420**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	904
Andre kortsiktige fordringer	14	11 386	14 569
Driftskonto OBOS-banken		255 447	226 224
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	22
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**266 903**	**241 719**
SUM EIENDELER		**1 920 323**	**1 895 139**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-9 573 889	-10 083 786
SUM EGENKAPITAL		**-9 573 889**	**-10 083 786**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 457 444	11 816 096
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 457 444**	**11 816 096**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 297	61 872
Påløpte renter		4 471	72 574
Påløpte avdrag		0	28 383
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 768**	**162 829**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 920 323**	**1 895 139**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 07.02.2025
Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

John Arne Geir Hansen /s/ Knut Ballangrud /s/ Odd Scherffenberg /s/

Maria Elizabeth Højer /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

Garasje	1 856 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 856 500**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dekkhotell	14 000
Garasjer	4 050
Telenor antenneleie	59 551
SUM ANDRE INNTEKTER	**77 601**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 445**

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 2023/2024, og er på kr 135 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 910**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-77 490
Drift/vedlikehold elektro	13 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-70 865**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-231 700
SUM ENERGI / FYRING	**-231 700**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-101 374
Snørydding	-26 999
Andre fremmede tjenester	-240
Andre kontorkostnader	-906
Bank- og kortgebyr	-2 177
Velferdskostnader	-2 046
Tap på fordringer,	-894
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-134 635**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINNTEKTER	**1 037**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-832 352
SUM FINANSKOSTNADER	**-832 352**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladepunkt 2024	11 386
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 386**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	830 125	
Nedbetalt i år	194 445	
		-975 430
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	453 779	
Nedbetalt i år	164 207	
		-2 982 014
Obos-Banken AS		
Flytende rente		

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 31 år., avdragsfritt frem til 01.06.27		
Opprinnelig 2022	-5 500 000	
Økning 2023	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-7 500 000
		-11 457
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**444**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 5689 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

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 til årsmøte 2025 for SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Organisasjonsnummer: 975473201
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:30, Tårnåsen aktivitetssenter .

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 protokollvitne ble Beate Monrad foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt. Protokolltilførsel: Rentene fra Nordre Skrenten garasjeanlegg for 2024 832 351,- er fordelt mellom NS1 og NS4 i henhold til fordelingsbrøken.. Rentekostnadene ligger under andre rentekostnader i regnskapet.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr190 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 190 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Vannmålere

Fremmet av: Fremmet av styret

VANNMÅLERE:

Styret har også arbeidet med å installere vannmålere i hver enkelt leilighet. Når alle vannmålere er på plass vil felles vannmåler for blokka bli avinstallert.

Deretter vil vann og avløp bli beregnet etter forbruk på den fakturaen vi mottar kvartalsvis for abonnement og renovasjon fra kommunen. Vannforbruket som nå bergenes etter sameiebrøken- eierbrøken- vil bli fratrukket felleskostnadene og den enkelte beboer vil betale for sitt eget forbruk direkte.

Pris for tiltaket er på ca. kr 4500,- for installasjon i hver leilighet. Totalt ca 396.000 (4500X88) I tillegg vannmåler til rør til utekran i krypkjeller. Stipulert totalt ca. 500.000,-

Styrets innstilling
Saken har vært tema i sameiet over flere år. Styret er av den oppfatningen at sameiet dekker halvparten. Dvs. ca 250.000,- over fellesskapet, og hver beboer dekker den andre halvparten hver ca 2850,- (250.000 : 88)

Forslag til vedtak:
Det innstalleres vannmålere

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Ballangrud

Følgende stilte til valg:
Knut Ballangrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vipan Guy
Fredrik Lorentzen Henne
Dag Halfdan Sem
Kari Thomassen

Kari Thomasen ble valgt for 1 år

Følgende stilte til valg:
Vipan Guy
Fredrik Lorentzen Henne
Dag Halfdan Sem
Kari Thomassen

9. Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Forslag til valgkomite: Frode Dridriksen, Hans Holman Jensen og Martlene Myrbråten

✓ **Vedtatt.**

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne: Beate Monrad /s/



Årsmøte 2025

5691 Nordre Skrenten Garasjehus

OBOS

Til seksjonseierne i Nordre Skrenten Garasjehus

Velkommen til årsmøte, torsdag 6. mars klokken 18.00 på teams.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Skrenten Garasjehus det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
På årsmøtet stiller to fra hver av eierne.

Innkalling til årsmøte

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
- **A)** Regnskap for 2024 behandles
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag 145 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG
- A) Utleie av plasser
- B) Vedtektsendring

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 1 år
- **B)** Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 230 135,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UE0L7-NQGV8-6BB36-DESCP-ZTLIU-AL4Y7

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 856 500	1 591 275	1 849 000	1 849 000
Ladeinntekter EL-bil		97 193	39 894	0	0
Andre inntekter	3	77 601	163 733	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 031 294**	**1 794 902**	**1 989 000**	**1 989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-22 749	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	-130 990	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 747	-12 037	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-10 000	-30 350	0	0
Forretningsførerhonorar		-45 653	-43 415	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-5 910	-34 515	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-70 865	-1 979 849	-137 000	-137 000
Forsikringer		-26 129	-23 122	-25 000	-30 000
Energi/fyring	9	-231 700	-213 548	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-134 635	-115 234	-128 500	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-690 083**	**-2 605 809**	**-705 500**	**-719 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 341 212**	**-810 907**	**1 283 500**	**1 270 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 037	2 180	0	0
Finanskostnader	12	-832 352	-686 084	-922 600	-808 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-831 315**	**-683 904**	**-922 600**	**-808 000**
ÅRSRESULTAT		**509 897**	**-1 494 811**	**360 900**	**462 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 494 811		
Reduksjon udekket tap		509 897	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 653 420	1 653 420
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 653 420**	**1 653 420**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	904
Andre kortsiktige fordringer	14	11 386	14 569
Driftskonto OBOS-banken		255 447	226 224
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	22
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**266 903**	**241 719**
SUM EIENDELER		**1 920 323**	**1 895 139**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-9 573 889	-10 083 786
SUM EGENKAPITAL		**-9 573 889**	**-10 083 786**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 457 444	11 816 096
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 457 444**	**11 816 096**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 297	61 872
Påløpte renter		4 471	72 574
Påløpte avdrag		0	28 383
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 768**	**162 829**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 920 323**	**1 895 139**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 07.02.2025
Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

John Arne Geir Hansen /s/ Knut Ballangrud /s/ Odd Scherffenberg /s/

Maria Elizabeth Højer /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

Garasje	1 856 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 856 500**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dekkhotell	14 000
Garasjer	4 050
Telenor antenneleie	59 551
SUM ANDRE INNTEKTER	**77 601**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 445**

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 2023/2024, og er på kr 135 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 910**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-77 490
Drift/vedlikehold elektro	13 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-70 865**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-231 700
SUM ENERGI / FYRING	**-231 700**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-101 374
Snørydding	-26 999
Andre fremmede tjenester	-240
Andre kontorkostnader	-906
Bank- og kortgebyr	-2 177
Velferdskostnader	-2 046
Tap på fordringer,	-894
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-134 635**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINNTEKTER	**1 037**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-832 352
SUM FINANSKOSTNADER	**-832 352**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Garasjeanlegg

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladepunkt 2024	11 386
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 386**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	830 125	
Nedbetalt i år	194 445	
		-975 430
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	453 779	
Nedbetalt i år	164 207	
		-2 982 014
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 31 år., avdragsfritt frem til 01.06.27		
Opprinnelig 2022	-5 500 000	
Økning 2023	-2 000 000	

Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-7 500 000
		-11 457
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**444**

Innkomne saker

A) Jeg foreslår at vi kan leie ut tomme garasje plasser til eksterne folk som bor rundt våre nære område, for å få inn ekstra inntekt til Garasjehuset. Dermed slipper vi å øke husleie og få bedre økonomi for Garasjehuset.Det er mye etterspørsler for parkering rundt Kolbotn da mange nye bygg har ikke nok garasjeplass. Når det gjelder spørsmål om sikkerhet osv.. så ser jeg ikke noe problem da vi kan skrive kontakt med de enkelte leietaker med deres personnr og depositum. Da kan vi også bruke noe penger på bedre overvåking system til Garasje.

Dette er bare fordeler for bodde NS1 og NS4.

Hilsen Abdulrasul Juddha

Vi i styret i NS 4 har behandlet forslaget med følgende resultat:

For å bedre økonomien i garasjehuset (NSG) foreslår styret i NS4 at årsmøtet i NSG gis fullmakt til å utrede mulighetene for utleie av ledige garasjeplasser til andre enn sameiere i NS1,NS4 samt eneboligene i NS 3,5,7 og 9. Utredningen vil bli forlagt styrene i hhv NS1 og NS4 for beslutning. Beslutningen krever ekstraordinært årsmøte da dette griper inn i vedtektene til NSG.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres, og det kan leies ut plasser eksternt.

B) Vedtektsendring

Se vedlegg med forslag.

Forslag til vedtak: vedtektene endres i henhold til forslag

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

Sameiets Sameiet Nordre Skrenten Garasje hus, gnr. 40, bnr. 821, adresse Nordre Skrenten 2, 1413 Tårnåsen

§ 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 drifte 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. 2

§ 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 hensetning/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. Leien innkreves sammen med fellesutgiftene i de enkelte sameier og overføres Sameiet Nordre Skrenten garasje hus én gang per måned. For eneboliglaget innkreves leien særskilt.

Billaderavgift/installasjon, strøm osv. betales direkte til firmaet som står for administrasjonen av billadere.

§ 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 fra styrene i NS1 og 4 samt eneboligene 3, 5, 7 og 9.

§ 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 skriftlig beskjed melding ved framleie. 3

§ 9

Meldinger

Meldinger Informasjon til leietakerne skal skje skriftlig. Dette gjelder ikke informasjon 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 bruk av overskudd, eller dekning av tap.

D. Fastsettelse av honorar til styret og revisor.

E. Valg av styreleder, styremedlemmer og revisor.

F. 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 de sakene behandles som er oppgitt i 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. Normal 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 som gjelder 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 sameie nr. 06 av 18.06.65. 5

§ 17

Oppløsning

Etter varsel med rimelig frist har hver av sameierne rett til å få sameiet oppløst ved 2/3 flertall, jfr. § 15 i Lov om sameie nr. 06 av 18.06.65 hvor det også er gitt regler for deling av verdier og eiendom ved oppløsningen

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....

(Eierens underskrift) **(Dato)**

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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: 06.03.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: På Teams

Til stede: 2 seksjonseiere, 2 representert fra hver av eierne (Nordre skrenten 1 og Nordre skrenten 4) ved fullmakt, totalt 2 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kjersti Hjelset.

Møtet ble åpnet av Kjersti Hjelset.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Kjersti Hjelset foreslått.
Vedtak: vedtatt

B. **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

C. **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 Odd Scherffenberg foreslått.
Vedtak: vedtatt

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

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: godkjent

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

---

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 145 000,-.

Vedtak: vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

4. **A) Utleie av plasser**
Saksframstilling: Styret får fullmakt til å utrede mulighet for utleie av garasjeplasser.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utrede mulighet for utleie av garasjeplasser.
Vedtak: vedtatt

B) Endring av vedtektene
Saksframstilling: Endre vedtektene i henhold til forslag

Forslag til vedtak:
Vedtak: vedtatt

---

5. **Valg av tillitsvalgte**

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

B Som styremedlem for 1 år, ble Odd Scherffenberg foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Knut Ballangrud foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Kari Thomassen foreslått.

Vedtak: valgt

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitner Knut Ballangrud /s/ og Odd Scherffenberg /S/

Etter årsmøtet består styret av følgende sammensetning:

Styreleder John arne Hansen
Styremedlem Odd Scherffenberg
Styremedlem Knut Ballangrud
Styremedlem Kari Thomassen

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Vedtatt på årsmøte den 29.04.2001 med endring på sameiemøte
29.04.2002, 21.04.2005, endringer vedtatt på årsmøte 29.04.2009,
endret på ordinært årsmøte 30.04.2012. sist endret på årsmøte 10.06.2021

Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge for den enkelte sameier/beboer. Leilighetene og fellesarealene må brukes slik at det ikke sjenerer andre.
Hver enkelt sameier/beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

1. FELLESAREALER/FELLESANLEGG

Med sameiets fellesarealer forstås plener og beplantning, sykkelskur, søppelskur og leke-/ oppholdsplass. Fellesanlegg omfatter bygninger og alt vedrørende bygningsmassen som hører inn under styrets ansvarsområde. Dette omfatter fasader, vinduer, balkonger, markiser, tilfluktsrom osv.

1.1. All parkering av motorkjøretøy på sameiets arealer er forbudt. Det samme gjelder området merket med skiltet "Soneparkering – Parkering forbudt". Gjesteparkering skal skje på oppmerkede områder foran garasjehuset. Dette må gjøres kjent for besøkende.

1.2. Det er ikke tillatt å vaske motorkjøretøy utenfor inngangspartiet. Dette henvises til kran utenfor garasjeanlegget.

1.3. Sameierne skal i fellesskap holde fellesanlegg i orden. Styret inviterer til dugnad en eller to ganger i året. Sykkelskurene skal holdes låst.

1.4. Utgangsdøren skal være låst hele døgnet. Den enkelte sameier/beboer har ansvar for ikke å lukke inn uvedkommende via callinganlegget.

1.5. Sameiet har egne regler for navneskilt på postkasser og ringeklokke. Bestilling ordnes av styret.

1.6. Sykler, ski, kjelker eller annet skal oppbevares i egen leilighet eller bod, ikke i trappehus og ganger. Klær og skotøy må ikke hensettes utenfor inngangsdører.

1.7. Entredørene skal holdes lukket. Kjellerbodene skal være låst og holdes rene. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i boden som skaper lukt.

1.8. Det er ikke tillatt å kaste mat til fugler ut av vinduer/balkong da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

1.9. Det er tillatt å lufte og tørke tøy under brystningshøyde på balkongen, dog slik at dette ikke sjenerer naboene.

1.10. Markiser, flaggstenger og blomsterkasser er anskaffet felles og ens for hele sameiet. Balkongvegger er malt i samme farge. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket og ikke ha beplantning som er til sjenanse for naboer.

1.11. Det er ikke tillatt å montere glassvegg på balkongene eller henge opp markiseduk foran rekkverket.

1.12. Parabolantenner og lignende kan ikke festes eller monteres på balkongen slik at det stikker utenfor rekkverket, eller ha høyde eller plassering som er sjenerende. Ved tvil skal sameieren konferere med styret.

1.13. Grilling på balkongen med kull og tennvæske er forbudt.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

2.1. Det skal være ro i leilighetene, trapperom og ganger fra kl. 23.00 til 06.00. Det skal utvises hensyn ved bruk av vaskemaskin og lignende. Vaskemaskiner skal monteres på lyddempende underlag.

2.2. Musikkøvelser, høylydt bruk av musikkanlegg og lignende er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av sameierne i leilighetene rundt.

2.3. Bruk av støyende verktøy er underlagt samme regler som musikkøvelser. Dog kan disse verktøy benyttes søndag og helligdager i tiden 13.00 til 17.00.

2.4. Pigging av sementgulv i bad og andre rom, er meget støyende for tilstøtende leiligheter og spesielt leiligheten under. Dette er kun tillatt i perioden mellom klokken 10.00 til 16.00 på hverdager og må varsles på forhånd. Mindre pigging under 10 minutter må kunne tillates utenom disse tider og følger regler i punkt 2.2

3. HUSDYRHOLD

3.1. Ved førstegangs innflytting skal styret søkes skriftlig om tillatelse til å medta hund eller innekatt. Dette må registreres/meldes styret skriftlig innen 2 uker etter innflytting. Senere anskaffelse av hund/katt skal også godkjennes av styret, og etter at eier har forpliktet seg til å følge gjeldende regler for dyrehold.

3.3 Husdyrholdet må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser. Eieren er erstatningspliktig for skade som et husdyr måtte påføre sameiet og beboerne.

3.4 Husdyr skal holdes under kontroll og luftes i bånd. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

3.5 Dersom det kommer berettiget klage på hund eller annet husdyr, i henhold til disse regler og politi-vedtektenes regler, vil styret i sameiet vurdere godkjennelse på nytt.

4. SØPPEL

4.1. Alt søppel skal pakkes godt inn og legges i egne containere i søppelskurene.

4.2. Papiravfall legges i egne containere som er merket for dette. Store kartonger brettes sammen før de plasseres i containeren.

4.3. Annet avfall som på grunn av sin form eller sitt innhold ikke er egnet for plassering i søppelcontainerne, besørges fjernet av den enkelte.

4.4. Det må ikke plasseres noe avfall på gulvet i søppelskurene av hensyn til rottefaren.

5. KRANER OG SLUK, VENTILASJONSANLEGG

5.1. Bleier, bind og lignende må ikke kastes i klosettet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

5.2. Påse at vannkraner ikke står åpne eller er utette og sørg for å skifte defekte pakninger.

5.3. Sameierne/beboerne skal gjøre seg kjent med plasseringen av stoppekran for vannet. For de fleste befinner stoppekranen seg i oppvaskbenken.

5.4. Det er forbudt å tilkoble mekaniske avtrekksvifter til eksisterende ventilasjonsanlegg. Det er heller ikke tillatt å sende avtrekk ut til balkongen.

6. TILFLUKTSROM

6.1. Ønske om leie av tilfluktsrommet kan skje ved henvendelse til styret.

7. UTLEIE

7.1. Utleie av leiligheter skal meldes til sameiestyret. Eieren har ansvaret overfor sameiet for all skade og ulempe som sameiet eller sameierne får av leietaker.

8. KLAGER

8.1. Alle klager skal fremsettes skriftlig og stilles til styret i sameiet.

9. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

9.1. Der ikke annet er nevnt vil gjentatte brudd på husordensreglene bli betraktet som mislighold og kunne medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen.

STYRET

Vedtekter for Nordre Skrenten 1 org. nr. 975 473 201

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 09.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 22.04.2003, endret 31.03.2014, sist endret på årsmøte 10. juni 2021 og årsmøtet 31.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Nordre Skrenten 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18. februar 1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 88 boligseksjoner på eiendommen gnr. 240, bnr. 820, i Nordre Follo Kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ved utleie av seksjonen plikter leietaker å distribuere all informasjon fra styret, herunder innkallelse fra sameiermøter til eier av seksjonen. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Felles garasjehus

Sameiet er eier av ideell halvpart av gnr. 240, bnr. 821 i Nordre Follo Kommune, og har ansvaret for drift og vedlikehold av garasjehus sammen med Nordre Skrenten 4. Hver sameier har rett til å disponere enten en garasjeplass eller en biloppstillingsplass i garasjehuset etter styret i Nordre Skrenten garasjehus 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 sameienes garasjeanlegg.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av døren inn til seksjonen i tillegg til dører og vinduer på balkongsiden. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og ytterdører til boligene. Dette gjelder ikke vinduer og dører på balkongsiden, i tillegg til døren inn til seksjonen, dette er seksjonseieres ansvar.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges et varamedlem. Styret velger en nestleder av styremedlemmene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- Orientere om sameiet Nordre Skrenten Garasjehus årsberetning og regnskap.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet. De samme bestemmelser gjelder for Nordre Skrenten Garasjehus (NSG).

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

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 og årsmøtet 06.03.2024

§ 1 Sameiets navn

Sameiet 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

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 ett 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.

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 435/60620	Beregnet areal	0
Etablert dato	17.02.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	435/60620	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	240/820, 240/820/0/1, 240/820/0/2, 240/820/0/3, 240/820/0/4, 240/820/0/5, 240/820/0/6, 240/820/0/7, 240/820/0/8, 240/820/0/9, 240/820/0/10, 240/820/0/11, 240/820/0/12, 240/820/0/13, 240/820/0/14, 240/820/0/15, 240/820/0/16, 240/820/0/17, 240/820/0/18, 240/820/0/19, 240/820/0/20, 240/820/0/21, 240/820/0/22, 240/820/0/23, 240/820/0/24, 240/820/0/25, 240/820/0/26, 240/820/0/27, 240/820/0/28, 240/820/0/29, 240/820/0/30, 240/820/0/31, 240/820/0/32, 240/820/0/33, 240/820/0/34, 240/820/0/35, 240/820/0/36, 240/820/0/37, 240/820/0/38, 240/820/0/39, 240/820/0/40, 240/820/0/41, 240/820/0/42, 240/820/0/43, 240/820/0/44, 240/820/0/45, 240/820/0/46, 240/820/0/47, 240/820/0/48, 240/820/0/49, 240/820/0/50, 240/820/0/51, 240/820/0/52, 240/820/0/53, 240/820/0/54, 240/820/0/55, 240/820/0/56, 240/820/0/57, 240/820/0/58, 240/820/0/59, 240/820/0/60, 240/820/0/61, 240/820/0/62, 240/820/0/63, 240/820/0/64, 240/820/0/65, 240/820/0/66, 240/820/0/67, 240/820/0/68, 240/820/0/69, 240/820/0/70, 240/820/0/71, 240/820/0/72, 240/820/0/73, 240/820/0/74, 240/820/0/75, 240/820/0/76, 240/820/0/77, 240/820/0/78, 240/820/0/79, 240/820/0/80, 240/820/0/81, 240/820/0/82, 240/820/0/83, 240/820/0/84, 240/820/0/85, 240/820/0/86, 240/820/0/87, 240/820/0/88
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/820, 240/820/0/1, 240/820/0/2, 240/820/0/3, 240/820/0/4, 240/820/0/5, 240/820/0/6, 240/820/0/7, 240/820/0/8, 240/820/0/9, 240/820/0/10, 240/820/0/11, 240/820/0/12, 240/820/0/13, 240/820/0/14, 240/820/0/15, 240/820/0/16, 240/820/0/17, 240/820/0/18, 240/820/0/19, 240/820/0/20, 240/820/0/21, 240/820/0/22, 240/820/0/23, 240/820/0/24, 240/820/0/25, 240/820/0/26, 240/820/0/27, 240/820/0/28, 240/820/0/29, 240/820/0/30, 240/820/0/31, 240/820/0/32, 240/820/0/33, 240/820/0/34, 240/820/0/35, 240/820/0/36, 240/820/0/37, 240/820/0/38, 240/820/0/39, 240/820/0/40, 240/820/0/41, 240/820/0/42, 240/820/0/43, 240/820/0/44, 240/820/0/45, 240/820/0/46, 240/820/0/47, 240/820/0/48, 240/820/0/49, 240/820/0/50, 240/820/0/51, 240/820/0/52, 240/820/0/53, 240/820/0/54, 240/820/0/55, 240/820/0/56, 240/820/0/57, 240/820/0/58, 240/820/0/59, 240/820/0/60, 240/820/0/61, 240/820/0/62, 240/820/0/63, 240/820/0/64, 240/820/0/65, 240/820/0/66, 240/820/0/67, 240/820/0/68, 240/820/0/69, 240/820/0/70, 240/820/0/71, 240/820/0/72, 240/820/0/73, 240/820/0/74, 240/820/0/75, 240/820/0/76, 240/820/0/77, 240/820/0/78, 240/820/0/79, 240/820/0/80, 240/820/0/81, 240/820/0/82, 240/820/0/83, 240/820/0/84, 240/820/0/85, 240/820/0/86, 240/820/0/87, 240/820/0/88
Seksjonering Seksjonering	17.02.1986			240/820, 240/820/0/69

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CHRISTIANSEN VERONIKA F080497*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nordre Skrenten 1F 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)
BRÅTHEN THOMAS F230697*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nordre Skrenten 1F 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Skrenten 1F	H0103	240/820/0/69	53	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nordre Skrenten 1 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	810 Skrenten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13303304		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1973

1: Bygning 13303304: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.12.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7714
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7714
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	88

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1973	09.12.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Skrenten 1F	H0103	240/820/0/69	53	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H02	28	2162	0	2162	0	0	0
H01	28	2162	0	2162	0	0	0
U01	30	2222	0	2222	0	0	0
U02	2	1168	0	1168	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/820

Bruksnavn	FELT A1 - A2 (SKRENTEN)	Beregnet areal	11440.6
Etablert dato	07.02.1986	Historisk oppgitt areal	11442
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] 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	6632136.32	601530.01	0	Nei	1948.6	
Eiendomsteig	6632089.21	601464.19	0	Ja	9492	

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg 27/72

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Skrenten nr 1, Kolbotn		40-	576	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	28.4.72	dato 14.9.72 sak 151

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

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

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

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

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Oppgang F og G - 25 leiligheter.

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

1. Balkongrekkverk er ikke i samsvar med byggeforskriftene som fastsetter minst 90 cm. høyde.
2. Tilfluktsrom er ikke ferdig og besiktiges senere.
3. Åpninger ved rørgjennomføringer i vegger mellom leiligheter må tettes.
4. Røykpipe (Anki II) er montert i leilighet i 2. etasje i oppgang F. Røykpipen er ikke anmeldt og heller ikke godkjent.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mndr. fra d.d.

Kolbotn den 16.11.73

Sendes:

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

for bygningssjef
G. Salthaug
bygn. insp.

J. Pettersen
bygn.kontrollør

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg 27/72

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Skrenten nr 1, 1410 Kolbotn		40-	576	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	28.4.72	dato 14.9.72 sak 151

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

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

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

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

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: oppgang D og E - 24 leiligheter

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

1. Balkongrekkverk er ikke i samsvar med byggeforskriftene som fastsetter minst 90 cm høyde.

2. Tak, utvendig anlegg og tilfluktsrom besiktiges senere når blokken er ferdig.

Befaring ble avholdt 11.9.1973.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

Dette arbeid må være fullført innen

Kolbotn den 18.10.73

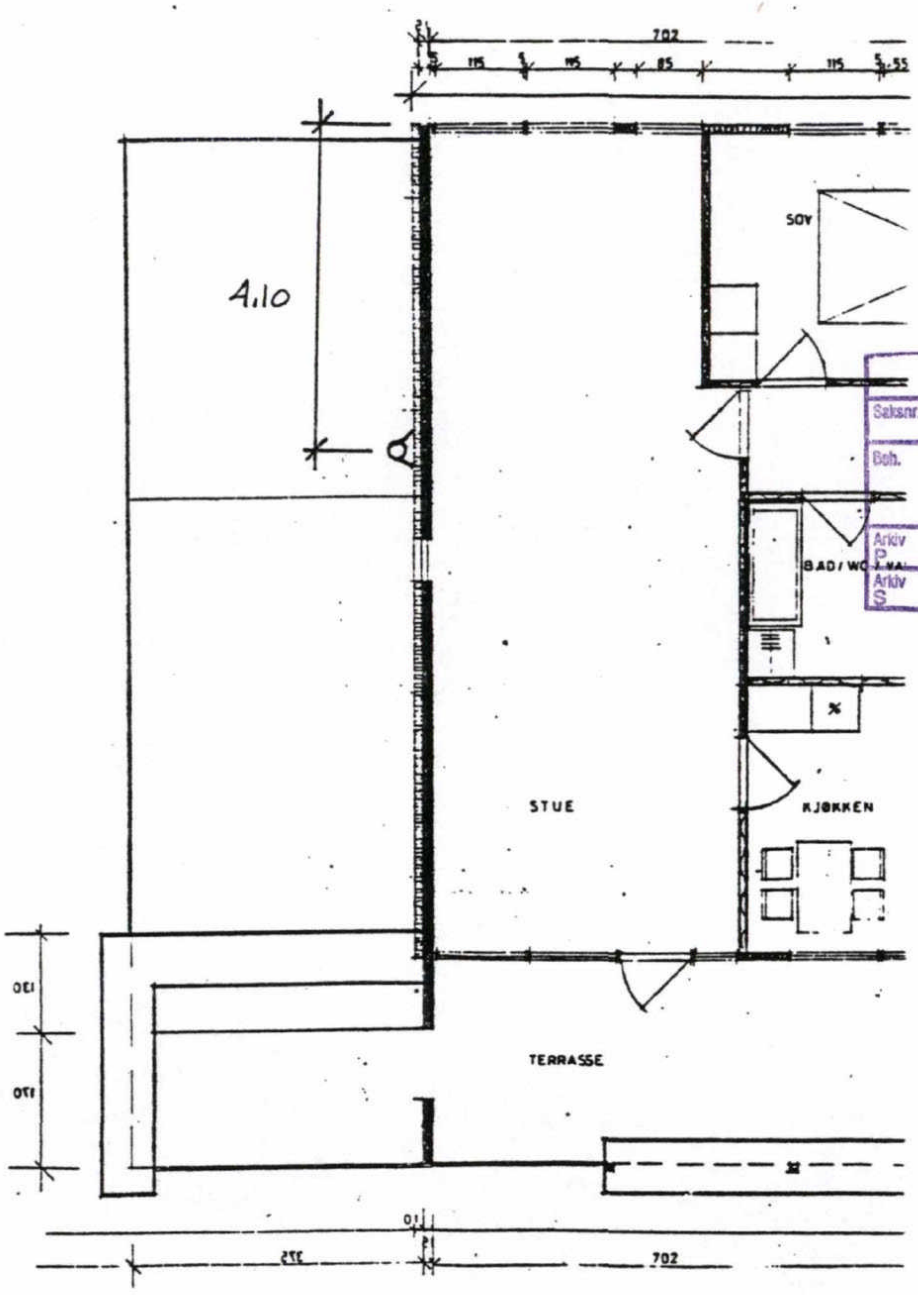
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ kom.ing.
- ☒ feiermester
- ☐

bygningssjef
Helge Enger

J. Pettersen
bygn. kontrollør

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Etterrykk forbudt.



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
25. SEP. 2003
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

Bygg- og tømrermester Frode Schneider

Vardeveien 26
1423 Tårnåsen
Tlf: 66 80 42 42
Mobil: 917 77 023
NO970476857MVA

E.CORNELIUSSEN NORDRE SKRENTEN 1G 1413 TÅRNÅSEN GNR. 40 BNR. 84

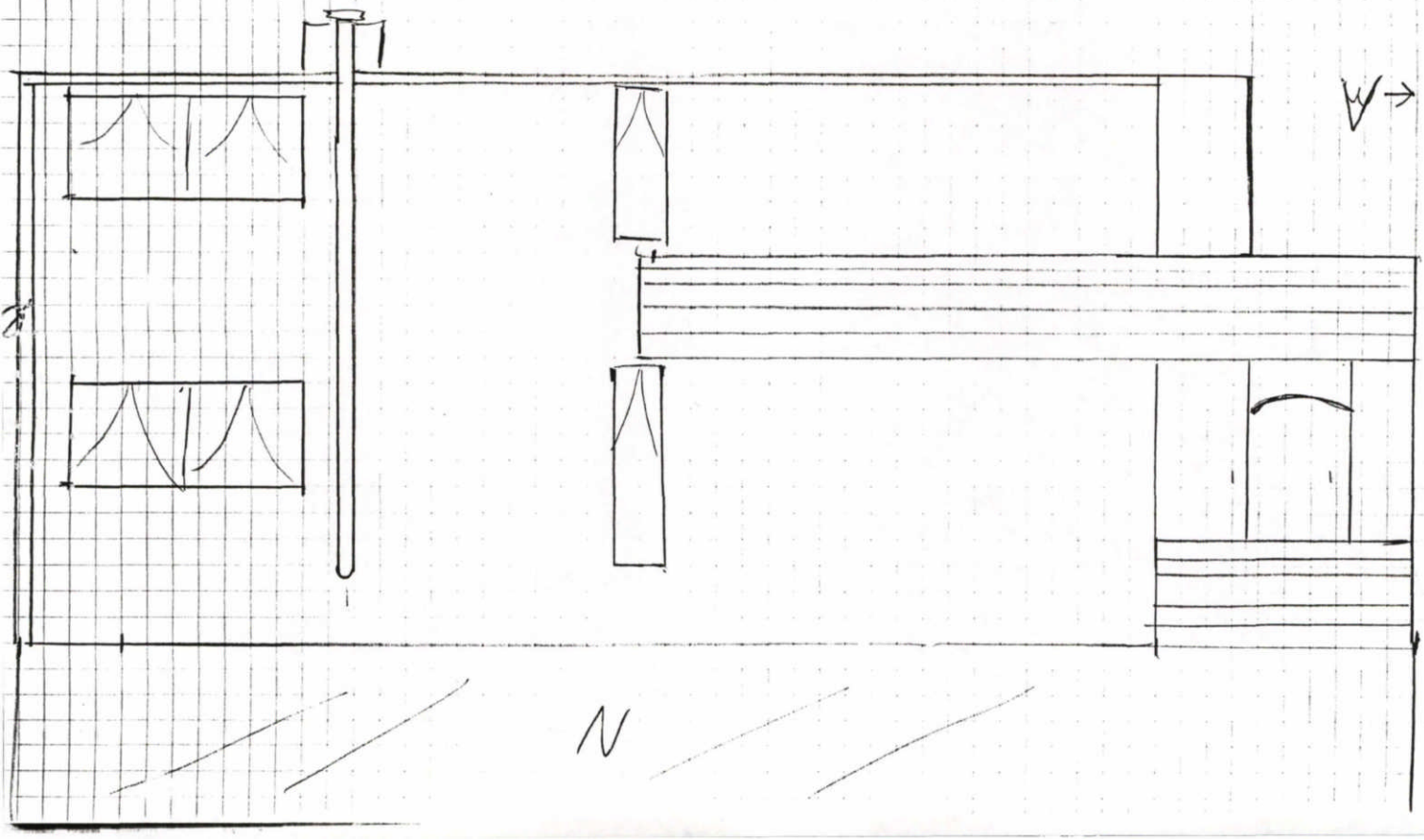
MONTERING AV UTVENDIG PIPE PLAN M.1.100 TEGN.NR 01

Fasade: Nord

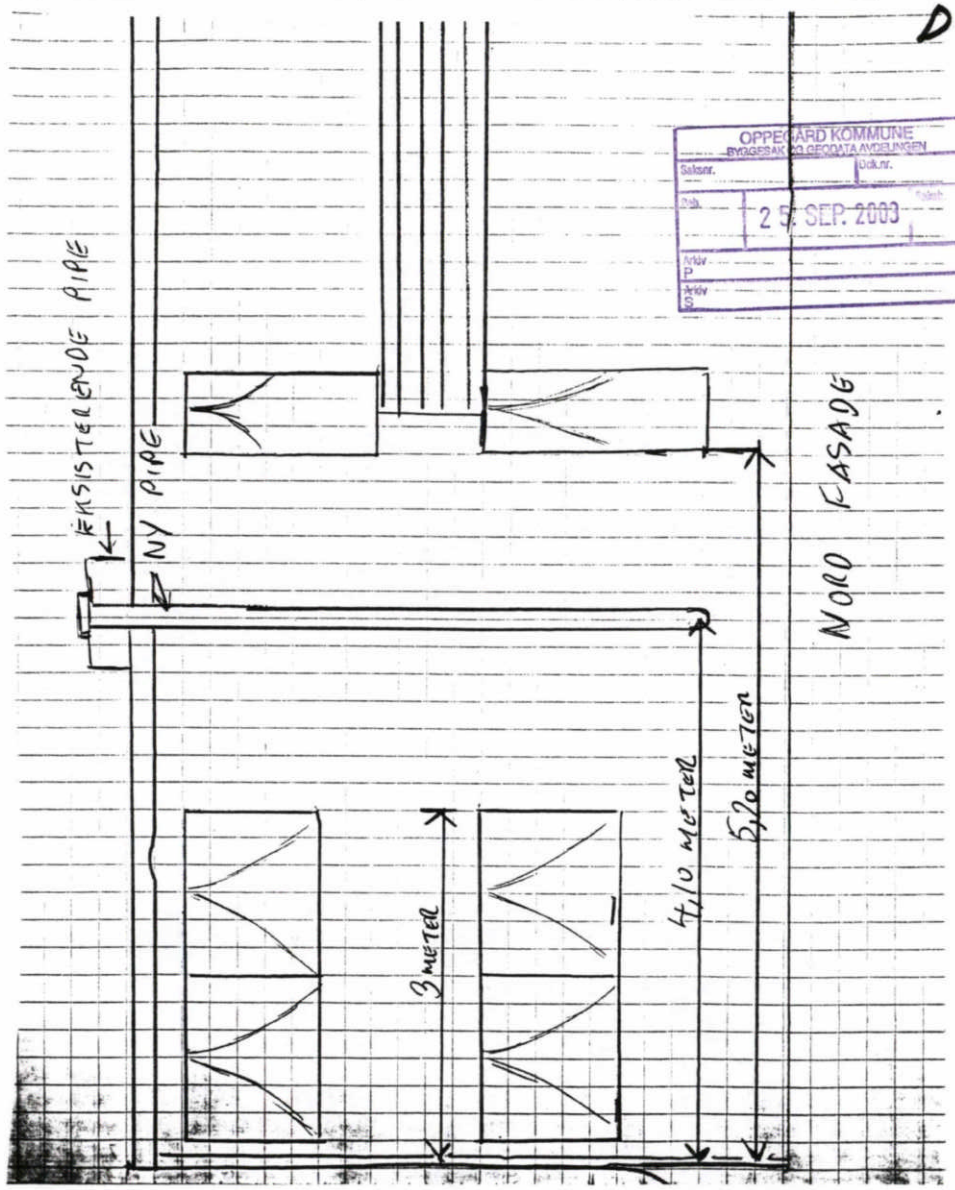
Endevegg Nordre Skr ån 1g

(Nordre Skrenten 1a blir Speilvendt)

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 0 6. MAR 2001 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



D09



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK/GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dok.nr.
Dok.
25. SEP. 2003
Arkiv
P
Arkiv
S

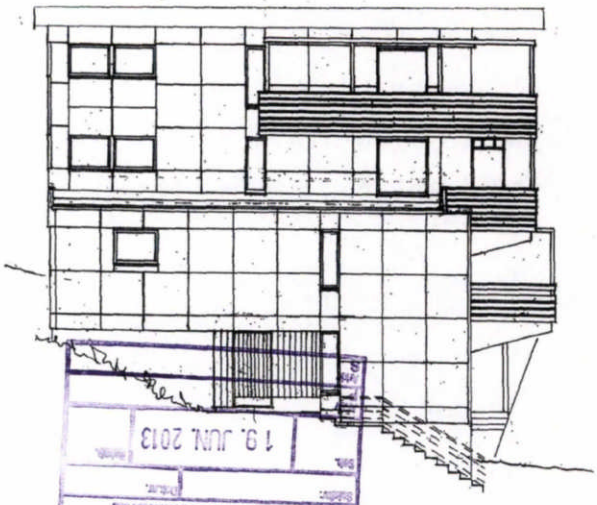
Bygg- og tømrermester Frode Schneider

Vardeveien 26
1423 Tårnåsen
Tlf: 66 80 42 42
Mobil: 917 77 023
NO970476857MVA

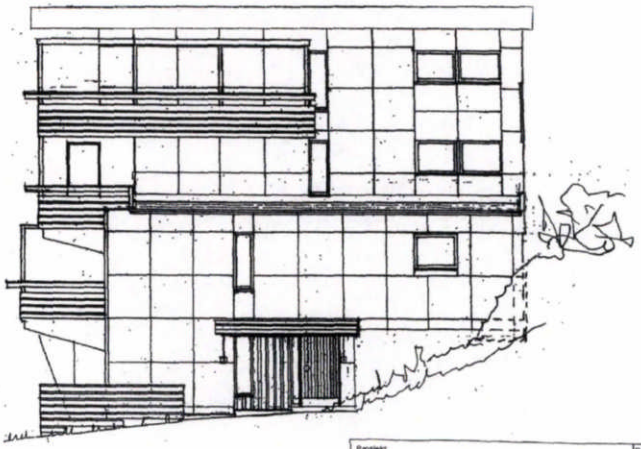
E.CORNELIUSSEN NORDRE SKRENTEN 1G 1413 TÅRNÅSEN GNR. 40 BNR. 84

MONTERING AV UTVENDIG PIPE FASADE M.1.100 TEGN.NR. 02

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Dok.nr:
Beh. 12. SEP. 2005 Saksn.
Aktiv P
Aktiv S



FASADE MOT NORD

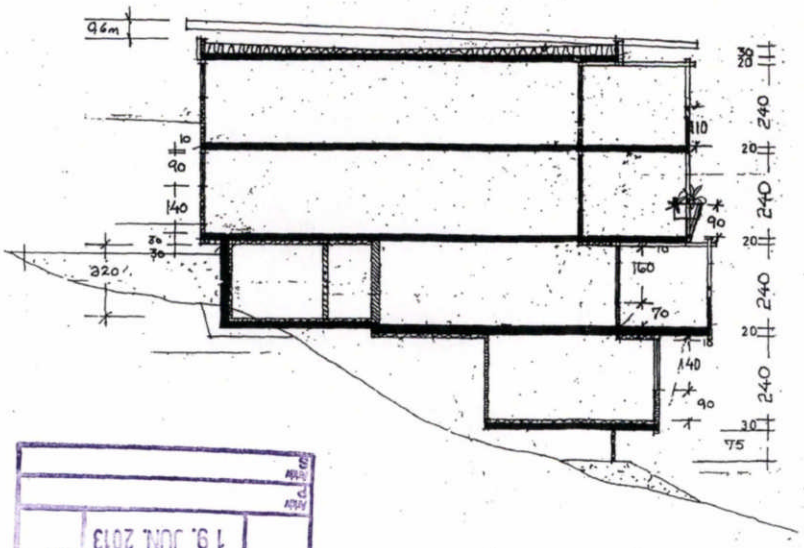


FASADE MOT SØR

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Dok.nr:
Beh. 19. JUNI 2013 Saksn.
Aktiv P
Aktiv S

Prosjekt: Nordre Skrenten 1	Dato: 01.09.05
Tegningen gjelder: Fasader mot nord og sør Ny situasjon	Målestokk: 1:100
	Målenhet: mm
	Tegnet av: BK
Prosjektansvarlig: *TR Byggutvikling AS* Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn Tlf 66 80 33 19 / 95 27 20 85 Faks 66 80 33 66	Tegningsnummer: A-102
	Rev: A

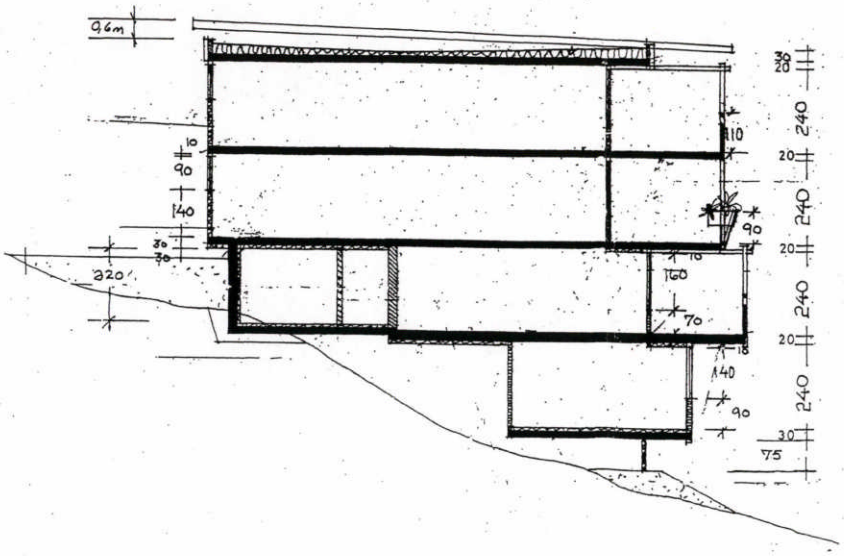
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Dok.
12. SEP. 2005
Arkiv
Arkivdel



OPPEGÅRD KOMMUNE
19. JUL. 2013

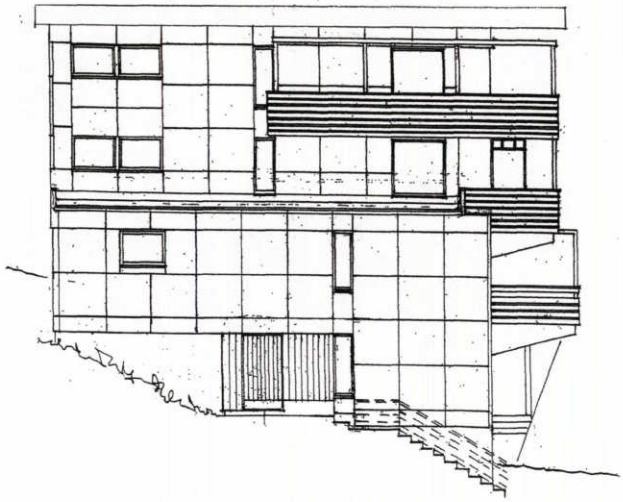
Prosjekt: Nordre Skrenten 1	Dato: 27.06.05
Tegningen gjelder: Typisk snitt	Målestokk: 1:100
	Måleenhet: mm
	Tegnet av: SK
Prosjektansvarlig: *TR Byggutvikling AS* Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn Tlf 66 80 33 19 / 90 27 20 85 Faks 66 80 35 88	Tegningsnummer: A-101
	Rev.: A

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dok.nr.
Bah.
12. SEP. 2005
Saksb.
Arkiv
Arkiv

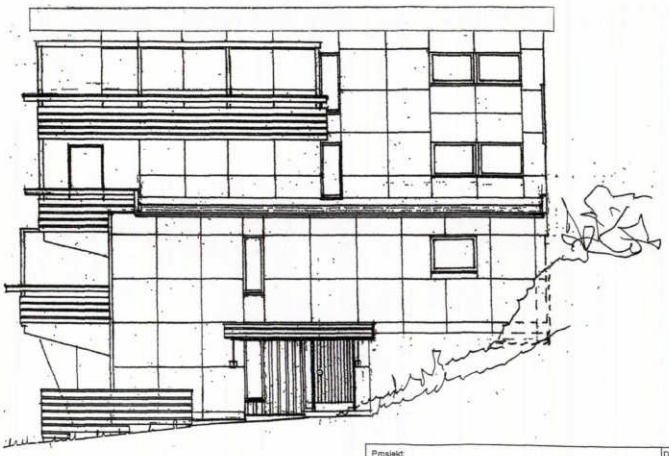


Prosjekt: Nordre Skrenten 1	Dato: 27.06.05
	Målestokk: 1:100
Tegningen gjelder: Typisk snitt	Måleenhet: mm
	Tegnet av: BK
Prosjekterende: *TR Byggutvikling AS* Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn Tlf 66 80 33 19 / 95 27 20 85 Faks 66 80 35 88	Tegningsnummer: A-101
	Rev.: A

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Dok.nr:
Beh. 12. SEP. 2005 Saksb.
Arkiv
P
Arkiv
ID

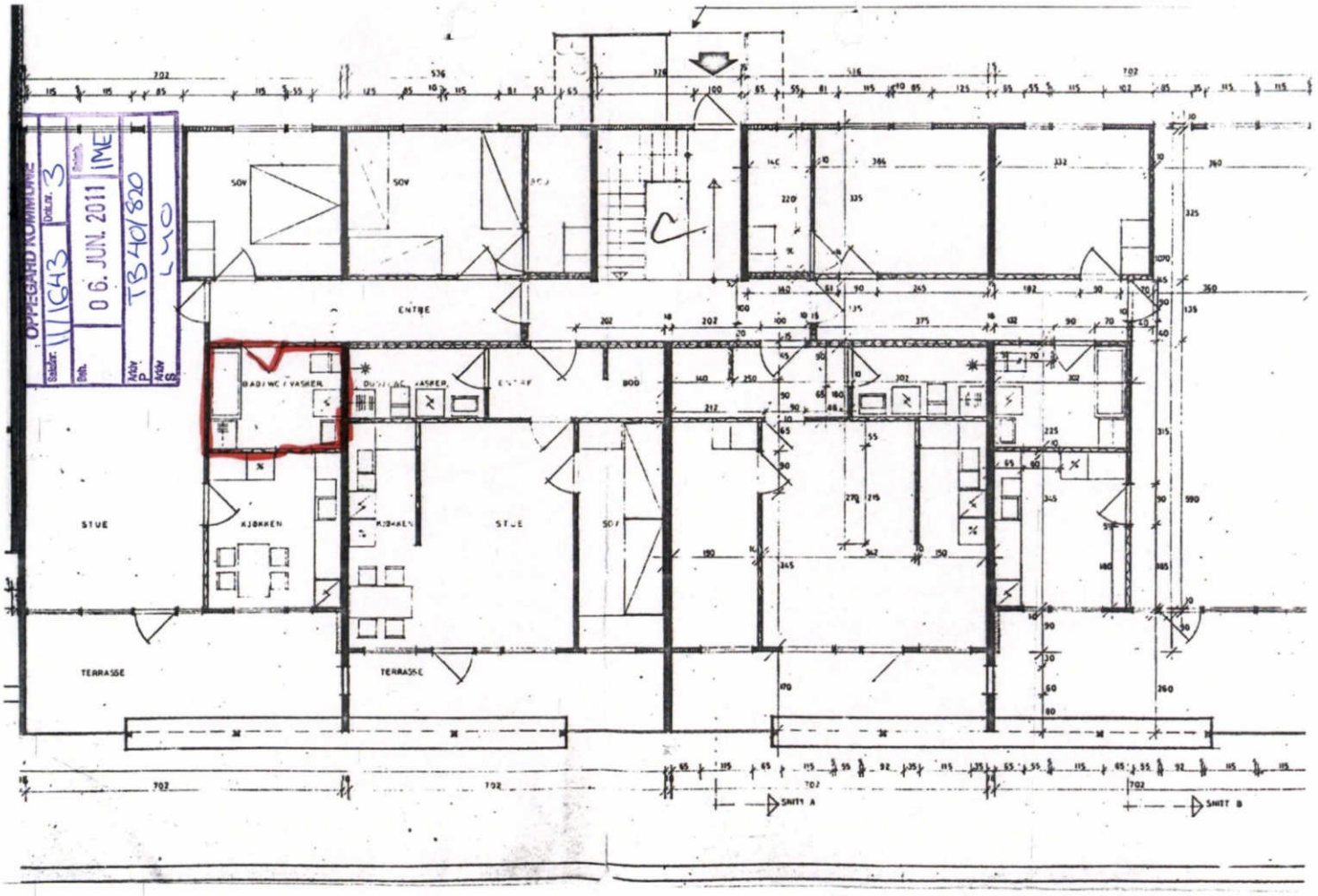


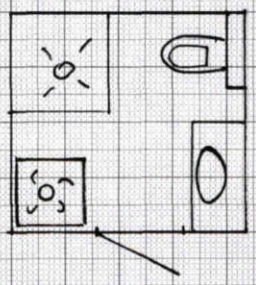
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

Prosjekt: Nordre Skrenten 1	Dato: 01.09.05
	Målestokk: 1:100
Tegningen gjelder: Fasader mot nord og sør Ny situasjon	Måleenhet: mm
	Tegnet av: SK
Prosjekterende: *TR Byggutvikling AS* Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn Tlf 66 80 33 19 / 95 27 20 85 Faks 66 80 35 88	Tegningsnummer: A-102
	Rev: A


OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 11/1643
Dok.nr. 3
Bilag
0 6. JUN. 2011
Arkiv
TB 401/820
Arkiv
L40
SOV
SOV
ENTRE
BAD/WC/VASKER
DUSJ/BAD/VASKER
ENTRE
BOD
STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
SOV
TERRASSE
TERRASSE
SNITT A
SNITT B



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Arkiv
Journ.
Arkivdel
04 MAR 2011

Sanitær/Badrom 1:50 IBR

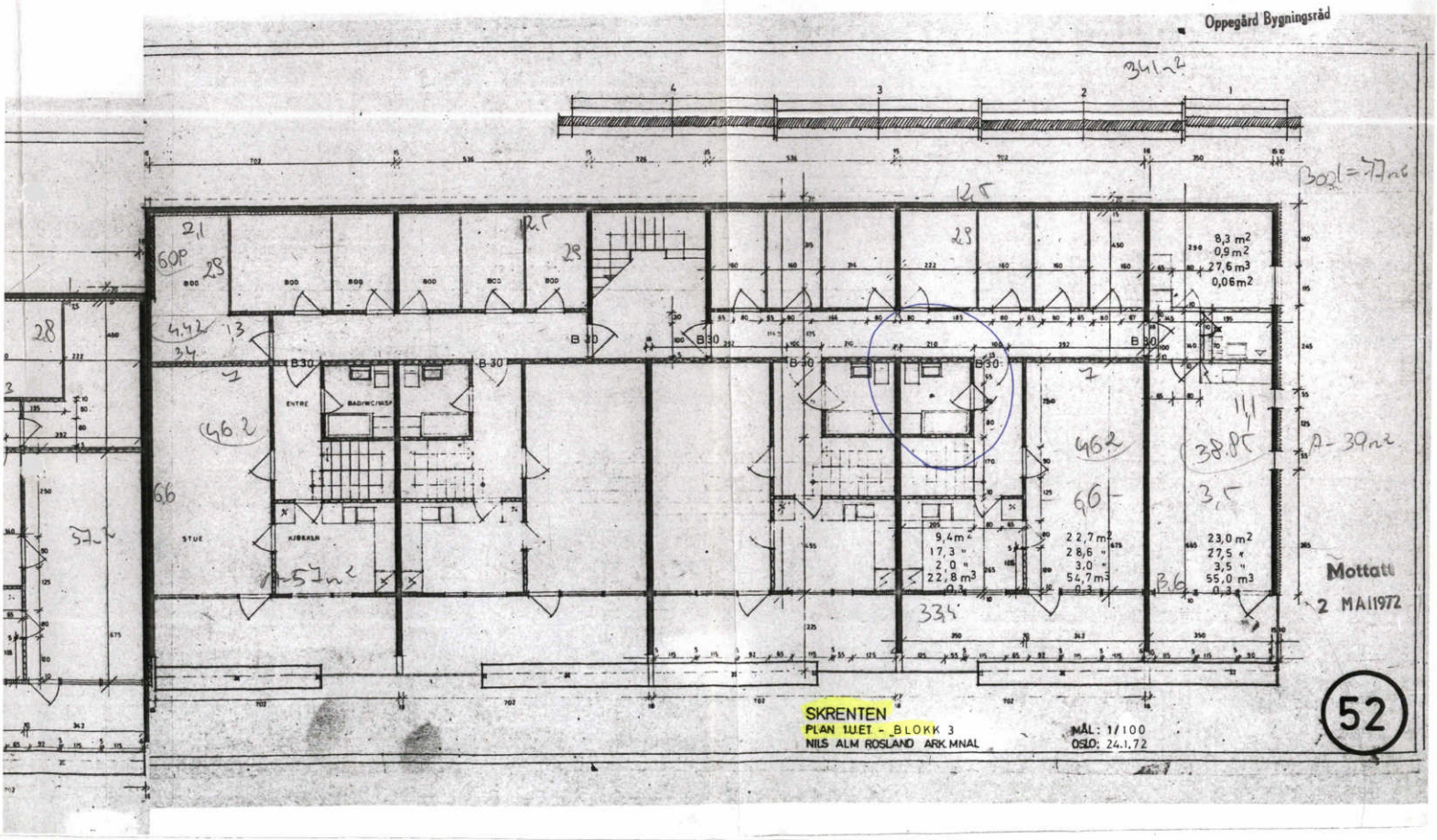
Nordre Skrenten 7B Ø.H.

1 U etasje

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Rnh.
04. MAR 2011
Arkiv D
Arkiv S

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Rnh.
04. MAR 2011
Arkiv D
Arkiv S

APPROBERT
14 SEP 1972
Oppegård Bygningsråd

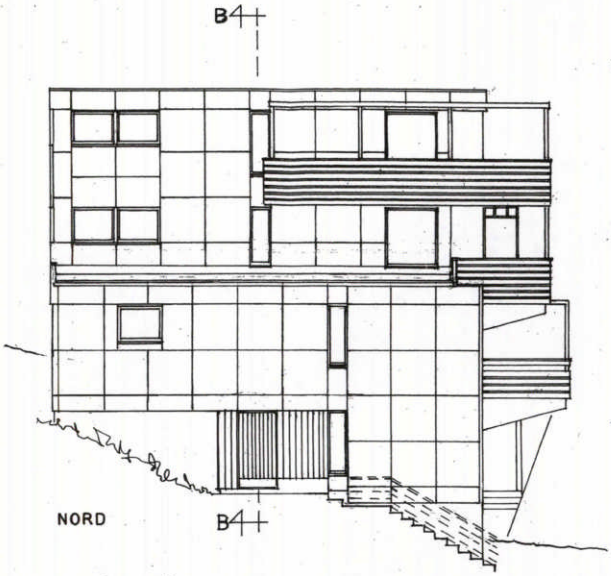


SKRENTEN
PLAN 1.UET. - BLOKK 3
NILS ALM ROSLAND ARK.MNAL

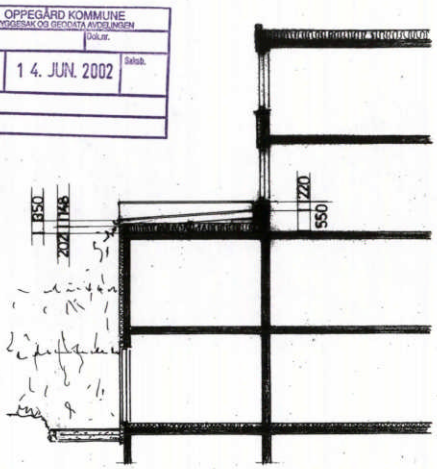
MÅL: 1/100
OSLO: 24.1.72

Mottatt
2 MAI 1972

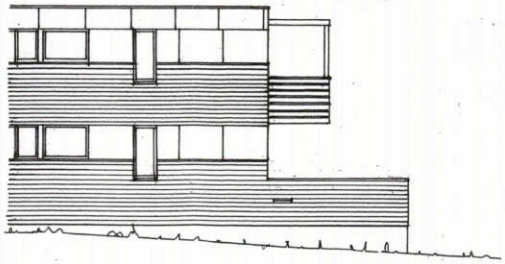
52



OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dokumr.
Beh. 14. JUN. 2002 Saksb.
Arkiv P
Arkiv B



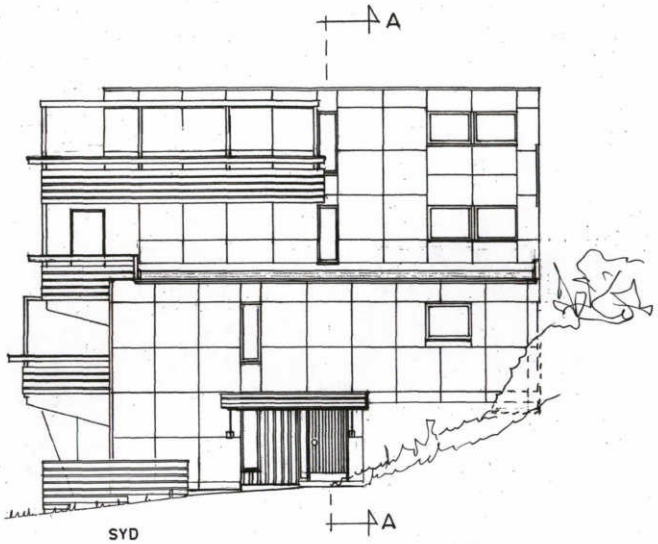
SNITT GAVL MOT NORD B-B



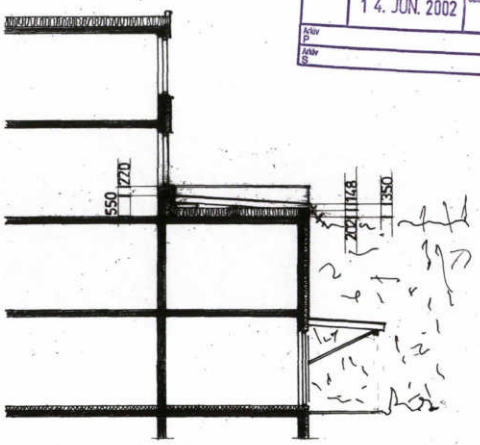
ØST

E3

REVIDERT	SPESIFIKASJON	DATO	SIGN
PROSJEKT: NORDRE SKRENTEN 1 40/820 OPPEGÅRD		TEGNING NR: 102	
TEKST: FASADER OG SNITT NORD		MÅL: 1:100	
ARKITEKTER MNAL J. NORSTEIN OG V.B.NICOLAYSEN SOGNSVN. 85, 0858 OSLO. TLF: 22 23 56 33		SIGN: V.Bn	
		DATO: 05.06.02	

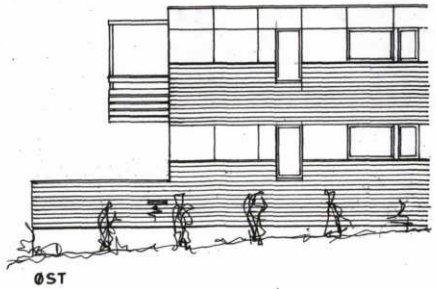


SYD



SNITT GAVL MOT SYD A-A

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG OPPDATA AVDELINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Beh. 14. JUN. 2002 Gebyr
Arkiv D
Arkiv S

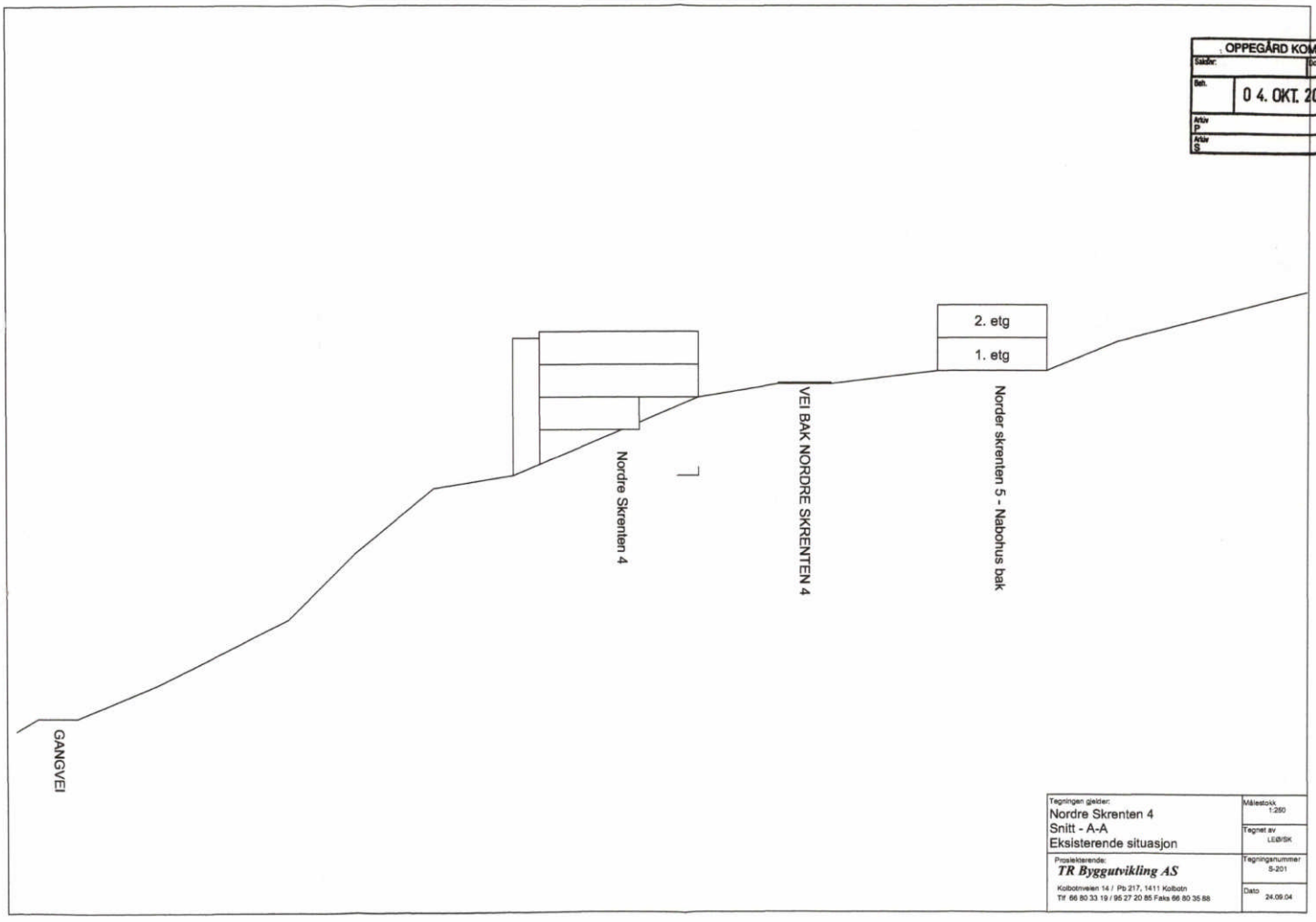


ØST

E2

REVIDERT	SPESIFIKASJON	DATO	SIGN
PROSJEKT:	NORDRE SKRENTEN 1 OPPEGÅRD	TEGNING NR:	101
TEKST:	FASADER OG SNITT SYD	MÅL:	1:100
ARKITEKTER MNAL **J. NORSTEIN OG V.B.NICOLAYSEN** SOGNSVN. 85, 0858 OSLO. TLF: 22 23 56 33		SIGN:	V.Bl.
		DATO:	05.06.02

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Sak.nr.
Beh. 0 4. OKT. 2004 Saksb.
Arkiv P
Arkiv SI



Tegningen gjelder:
Nordre Skrenten 4
Snitt - A-A
Eksisterende situasjon

Målestokk 1:250

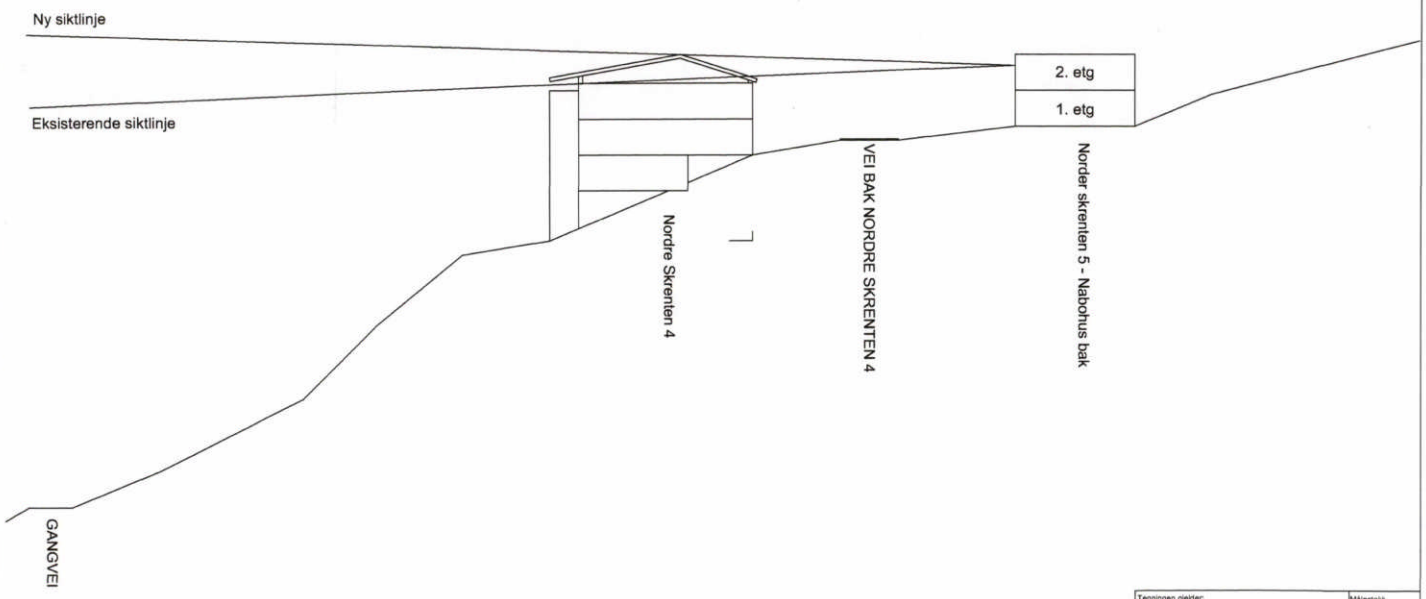
Tegnet av LEØ/SK

Prosjekterende:
TR Byggutvikling AS
Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn
Tlf 66 80 33 19 / 95 27 20 85 Faks 66 80 35 88

Tegningsnummer S-201

Dato 24.09.04

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr
Beh.
0 4. OKT. 2004
Saksb.
Arkiv
Arkiv



Tegningen gjelder:
Nordre Skrenten 4
Snitt - A-A
Alt 1 - luftet saltak

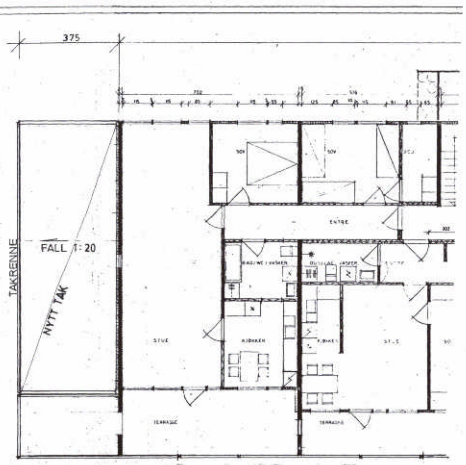
Målestokk 1:250

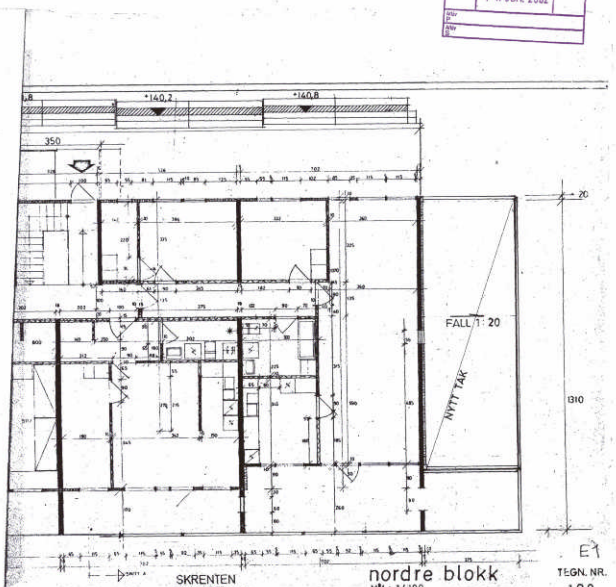
Tegnet av LEB/SK

Prosjekterende:
TR Byggutvikling AS
Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn
Tlf 66 80 33 19 / 95 27 20 85 Faks 66 80 35 88

Tegningsnummer S-202

Dato 24.09.04





OPPEGÅRD KOMMUNE
INNGÅTT DATO/STEMPEL/ANSVARLIG
Saksnr.
Dok.nr.
14. JUN. 2002
Tidligere
Dok.
Dato

E1

SKRENTEN
PLAN X
NILS ALM OSLO ARK.MNAL

nordre blokk

MÅL: 1:100
OSLO 15.4.71

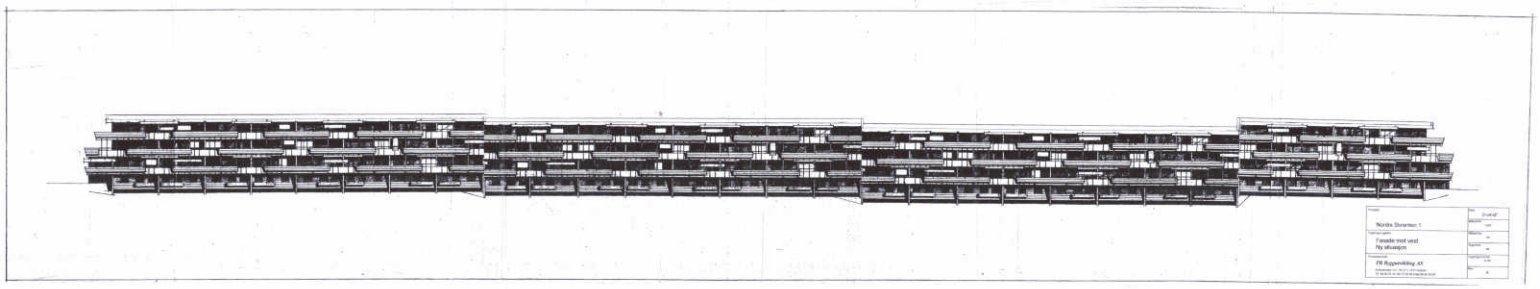
TEGN. NR.
100

ARKITEKTER MNAL
J. NORSTEIN OG V.B.NICOLAYSEN
SOGNSVN. 85, 0858 OSLO. TLF: 22 23 56 33

SIGN. V.Bla
DATO: 16.06.02

REV. 18.10.01 V.Bla

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Nordre Storetrøen 1
Fasade mot vest
Ny situasjon
FR Byggeutvikling AS

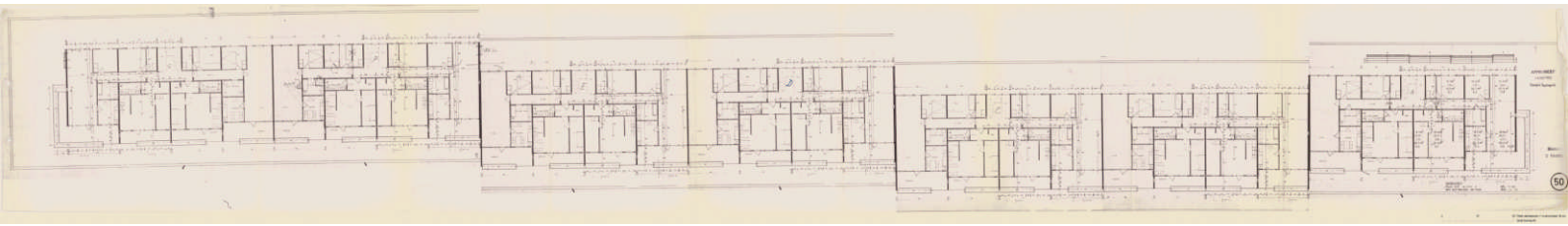
Nordre Silvarden 1

Fasade mot øst
Ny situasjon

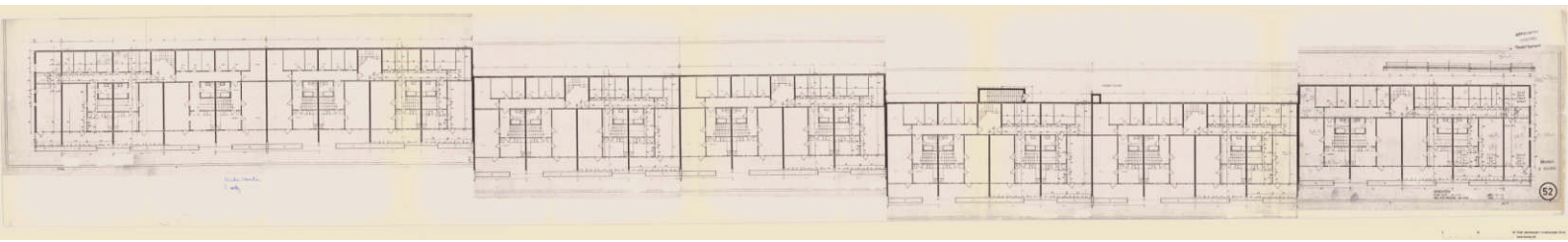
YW Byggutvikling AS

0 50

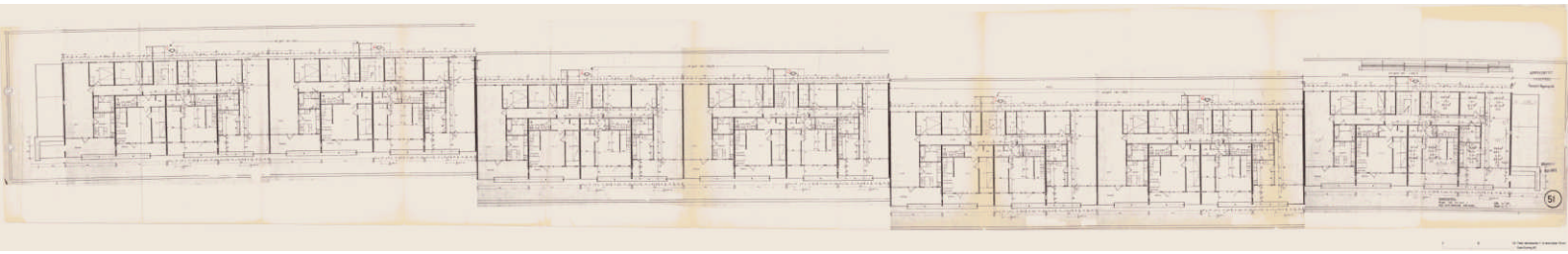
100 Polet i standardskrift 1:1 er korrekt ved utskrift i 100 mm
Dette dokument er

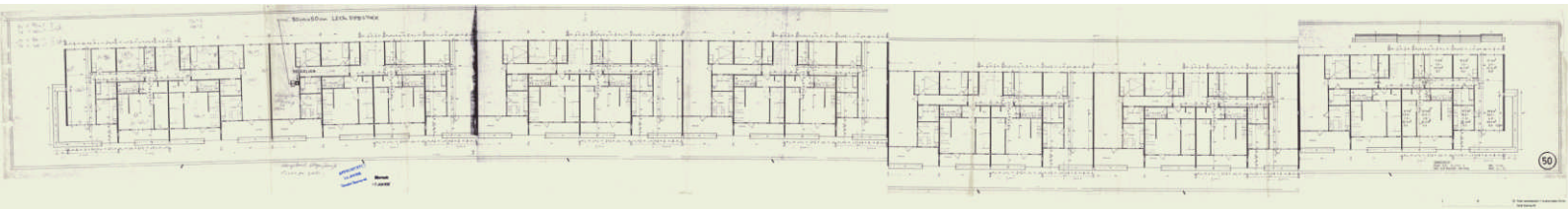


50

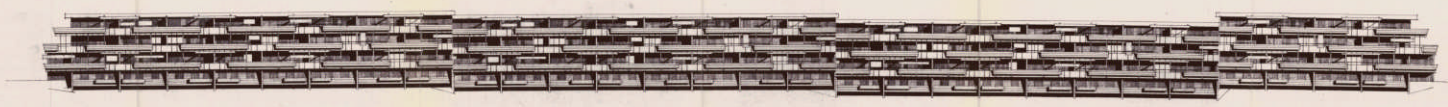


52





53



APPROBERT
14 SEP 1971
Oppegård Bygningsråd

Mottatt
2 MAI 1972

54

SKRENTEN BLOKK 3
FASADE VEST
NILS ALM ROSLAND ARK MNAL

MÅL: 1/200
OSLO: 24.1.72



APPROVED
14 SEP 1972
Oslo Byggesak

Mottatt
2 MAI 1972

55

SKRENTEN BLOKK 3
FASADE ØST
NILS ALM ROSLAND ARK.MNAL

MÅL: 1/200
OSLO 24.1.72.

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

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

Utskriftsdato: 14.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	820	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	69
Adresse	Nordre Skrenten 1F, 1413 TÅRNÅSEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 240/820/0/69
Adresse: Nordre Skrenten 1F
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Utskriftsdato: 14.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 240/820//69

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

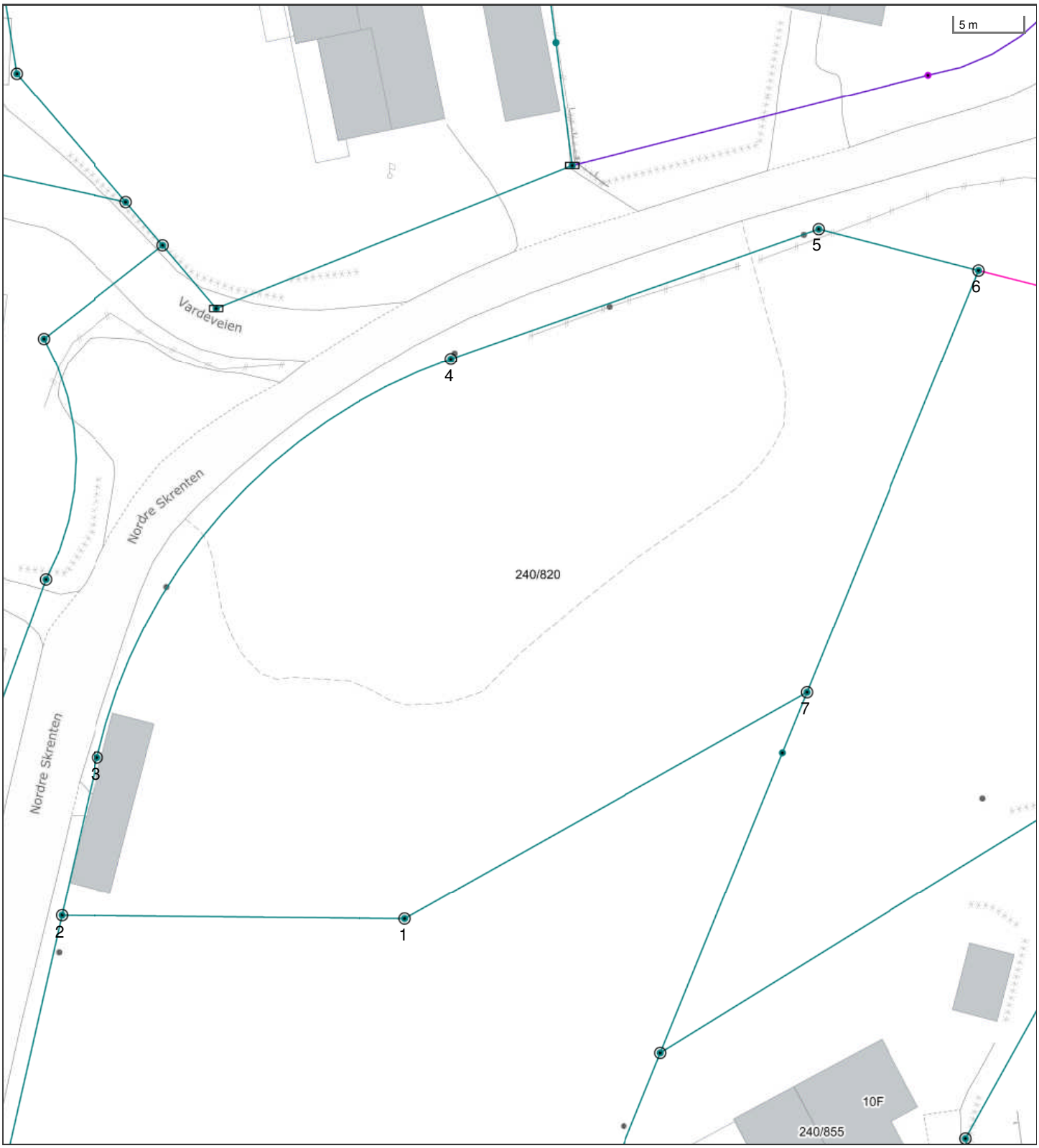
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	9 492,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6632089,21	**Øst**	601464,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6632153,6	601501,96	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,00	
2	6632136,21	601502,58	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,16	18,22
3	6632124,95	601498,85	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,86	
4	6632022,31	601478,47	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	104,64	
5	6632001,33	601476,58	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,11	98,55
6	6631981,5	601476,99	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,83	
7	6631947,18	601471,07	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,04	92,06
8	6631928,42	601463,99	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,05	
9	6631932,13	601450,12	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,16	7,49
10	6631985,18	601448,46	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,08	
11	6631987,42	601449,8	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,61	
12	6632006,05	601449,07	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,66	119,64
13	6632058,87	601441,01	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,43	
14	6632079,53	601440,28	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,72	88,88
15	6632140,97	601445,19	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,64	
16	6632155,48	601442,11	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,29	17,74
17	6632164,32	601440,59	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,30	9,20
18	6632157,52	601464,7	20 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	25,05	
19	6632163,29	601471,33	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	8,79	
20	6632169,23	601478,14	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	9,04	
21	6632163,65	601507,68	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,06	
22	6632160,6	601510,44	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,11	

Teig 2 av 2



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal	1 948,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6632136,32	**Øst**	601530,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6632112,36	601529,35	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,47	
2	6632111,92	601504,4	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,95	
3	6632123,41	601506,68	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,71	
4	6632152,95	601531,59	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,33	40,07
5	6632163,07	601558,01	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,29	
6	6632160,4	601569,71	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,00	
7	6632129,53	601558,08	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,99	

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 240/820/0/69

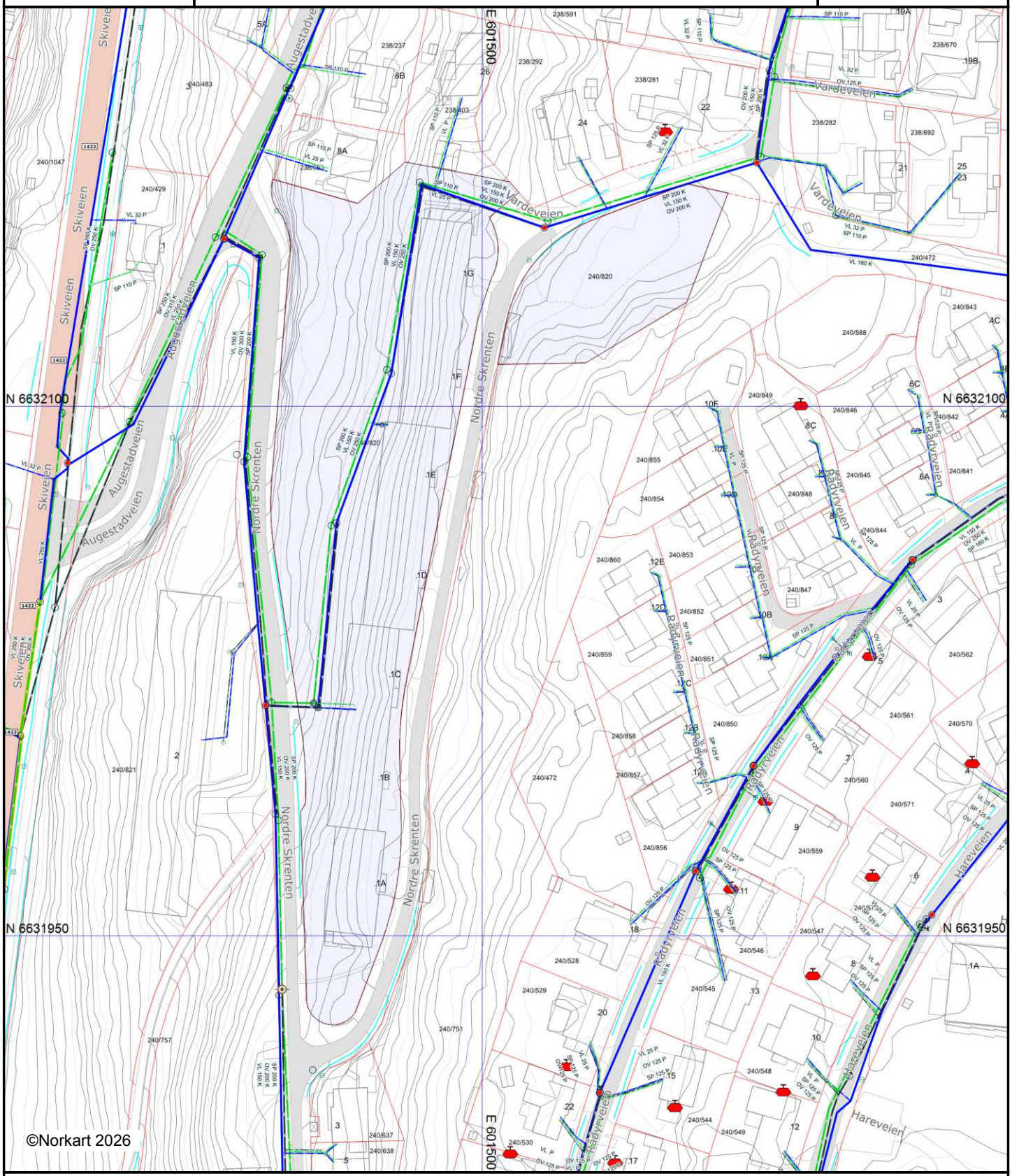
Adresse: Nordre Skrenten 1F

Dato: 14.01.2026

Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/820/0/69
Adresse: Nordre Skrenten 1F
Dato: 14.01.2026
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
- Båndlegginggrense 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

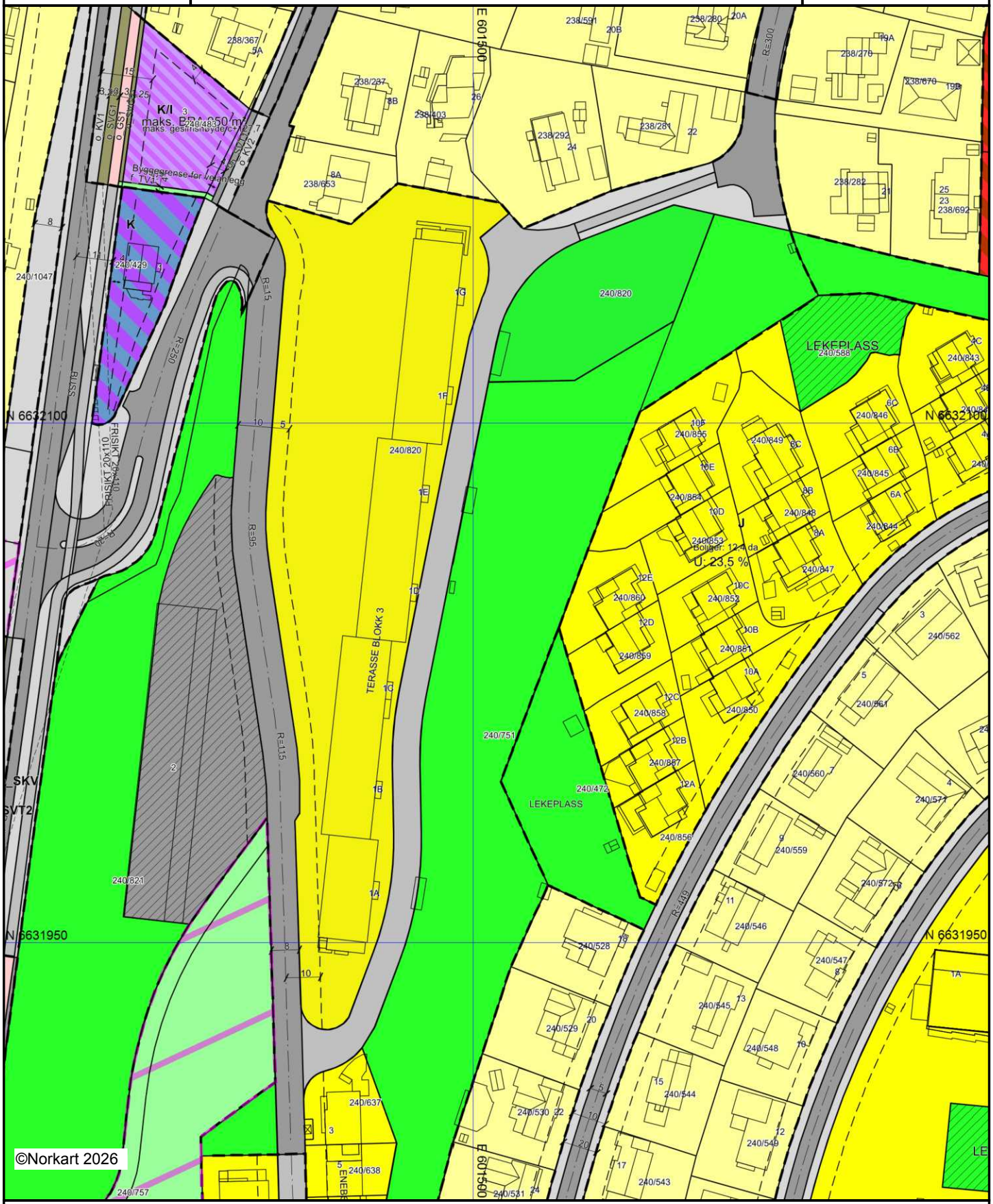
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/820/0/69
Adresse: Nordre Skrenten 1F
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kontor/Industri
- Offentlig/Almennyttig
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri
- Kontor/industri
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 14.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	820	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	69
Adresse	Nordre Skrenten 1F, 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over 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**	2 668 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	993 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	9 492 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	ØSTÅSEN

	Delareal	11 440 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	11 440 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	1 948 m^2
	Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal	1 948 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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**	9 490 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	1 948 m^2
	Formål	Anlegg for lek

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	202404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202404)
Navn	Ormerudveien 18-22A
Status	Planforslag

Plantype	Detaljregulering

Id	202405 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202405)
Navn	Kolbotnveien 16
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

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 1:8.

§ 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 Skrenten IF

Nabolaget Øståsen/Skrenten - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 531 elever, 24 klasser	12 min 1 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	13 min 1.1 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3.5 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 14 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnåsen Linje 81, 81N, 83	8 min 0.6 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	11 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.7 km	
Oslo Gardermoen	50 min	

BARNEHAGER

Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km	
Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km	
Gimleveien barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	10 min
Coop Extra Hellerasten	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	14 min
Apotek 1 Kolbotn	9 min
Kolbotn Vinmonopol	14 min

SPORT

Hellerasten skole	4 min
Høyås Gymsal	10 min
SATS Kolbotn	10 min
Mudo Oppegård	19 min

«Koselig og familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

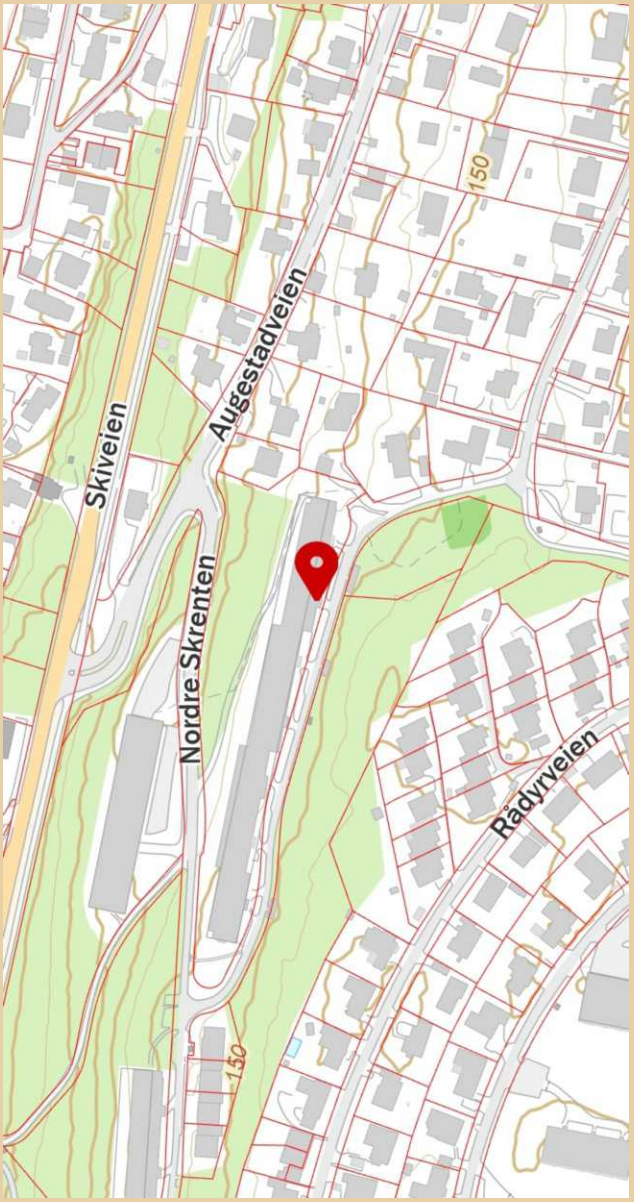
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordre Skrenten 1F, 1413 Tårnåsen
Gnr. 240, Bnr. 820, Snr. 69, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
321260003

Meglerforetak: Privatmegleren Premium
Saksbehandler: Markus Døvre
Telefon / Mobil: 226200000 / 4829677
E-post: markus.dovre@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.
