PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

NORDRE SKRENTEN 4B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Nordre Skrenten 4B , 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 576, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1724 **Referansenummer:** HE1658

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

morten@follo-takst.no

957 81 845

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og har flott utsyn.

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

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

Leilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør med kikkhull. B30. Fra byggeåret.
- Balkong hevedør i tre med 2- lags isolerglass fra 1988.

- Utgang til balkong på ca 11,4 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Gulv med ute teppe. Rekkverk i aluminium. Levegger i betong.

- Markise på balkong.

INNVENDIG Gå til side

-Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser i entre og på bad. Ellers klikk vinyl i øvrige rom.
Vegg: fliser på bad ellers malte flater.
Himling: malt mur. Sparklet og malt himling med innfelt downlights på bad.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

- Radon : Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

- Dører : Malte innvendig dører. Malt slett dør til hovedsoverom. Dør med "ett speil" til bad (fabrikkmalt. Skyvedør til etablert rom i stue/kjøkken (fabrikkmalt).

- Garderobeskap på hovedsoverom og i entre.
- Div. belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad er opplyst ved tidligere salg at bad ble renovert i 2012. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk som er sentralstyrt.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra gang og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.
Våtsone bak dusj lot seg ikke komme til for hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert under servant på bad. Noe kobber rør på kjøkken.

- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Leiligheten har naturlig ventilasjon med sentralavtrekk fra bad og en ventil på kjøkken.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad og entre.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

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

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

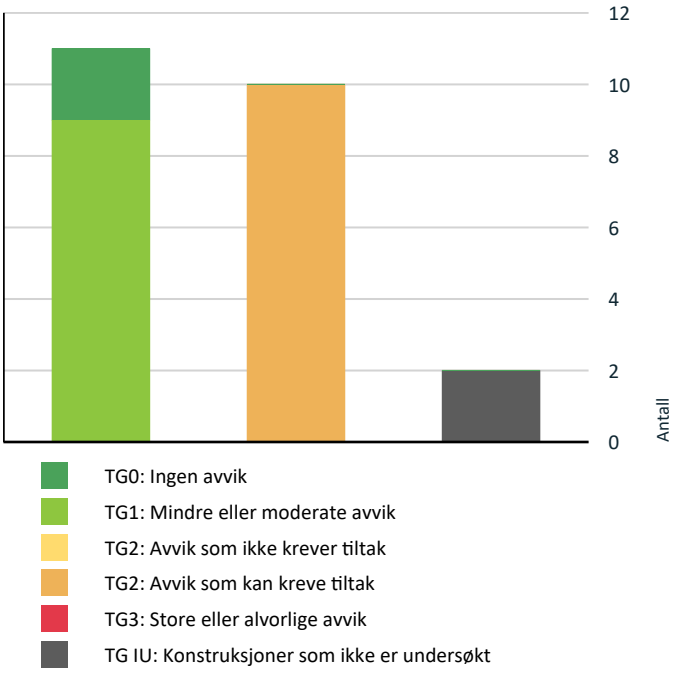
Leilighet

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

Er blitt etablert et ekstra rom i del av stue/kjøkken. Dette arealet var opprinnelig en den del av stue/kjøkken. Rommet har et areal på kun 4 kvm og er litt lite iht funksjonskrav for ett soverom. Opprinnelig var det en bod knyttet til entre som er blitt åpnet opp til større entre. Dette er ikke byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2020.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : 2006, ett vindu fra 2020.

TG 2 Dører

- Malt hovedytterdør med kikkhull. B30. Fra byggeåret.

- Balkong hevedør i tre med 2- lags isolerglass fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventede levetid er passert på isolerglass til balkongdør.
Ytterdør er ikke lyd kvalifisert og har noe malingsskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset gjenværende levetid på isolerglass.
Vil være energi besparende og skifte ut balkongdør.
Vil være lyd dempende å skifte ut ytterdør med moderne brann/ lyddør.







Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 11,4 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Gulv med ute teppe. Rekkverk i aluminium. Levegger i betong.

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

Høyde til bakkenivå er over 10 meter og dagens krav er da minst 1,2 meter høyde på rekkverk.

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: fliser i entre og på bad. Ellers klikk vinyl i øvrige rom.
Vegg: fliser på bad ellers malte flater.
Himling: malt mur. Sparklet og malt himling med innfelt downlights på bad.

Til info : nytt gulv i stue/kjøkken og soverom lagt i 2021.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeskjell på totalt ca 17 mm i stue/kjøkken.

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

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

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Malte innvendig dører. Malt slett dør til hovedsoverom. Dør med "ett speil" til bad (fabrikkmalt. Skyvedør til etablert rom i stue/kjøkken (fabrikkmalt).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling i nedre del av dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er kosmetisk skade som følge av vanndamp på badet. Utbedring utløser pussing og maling av dør.

TG IU Andre innvendige forhold

- Garderobeskap på hovedsoverom og i entre.
- Div. belysning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er opplyst ved tidligere salg at bad ble renovert i 2012. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

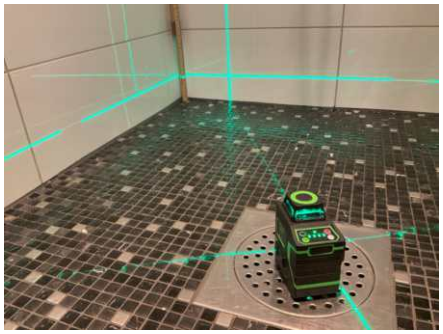
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

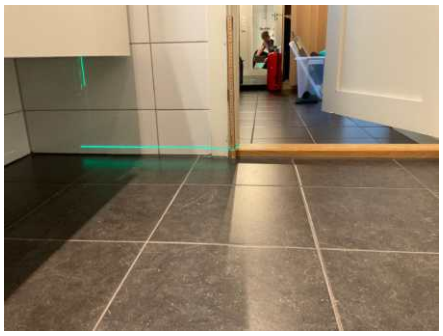
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke tilfredsstillende 1/50 fall på gulv til sluk i dusjhjørnet. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv på gulv mot sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskriften.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport






2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

En skade på porselensvask og noe svelling på skuffefront.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For utbedring av svellet sideplater på servantinnredning må dette skiftes ut med ny.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som er sentralstyrt.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra gang og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.
Våtsone bak dusj lot seg ikke komme til for hulltaking.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede. Ny komfyr er montert etter 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling etter tidligere vannbelastning på bunnskrap under vask.
Sprekk i en skuff til fryseskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skade sees på som kosmetisk. For evt, utbedring må bunn i skap erstattes med ny.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kanal fra ventilator er avsluttet inne i overskap over kjøleskapet. Sitter en ventil i yttervegg også inne i dette skapet men det vil kunne bli fettos inne i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skap får en begrenset funksjon og vil kunne bli tilfettet.
Det kan være at det finnes restriksjoner for at ventilator kobles til sentralavtrekk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert under servant på bad. Noe kobber rør på kjøkken.







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med sentralavtrekk fra bad og en ventil på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke veggventil eller spalte ventil i vindu på etablert rom ved stue/ kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad og entre.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

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

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





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El.anlegg bestående av:

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

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Bekreftet av selger.

Generell kommentar

Det er nylig vært utført en periodisk kontroll og avvik ved dette tilsynet er utbedret og tilsyn sak avsluttet.

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

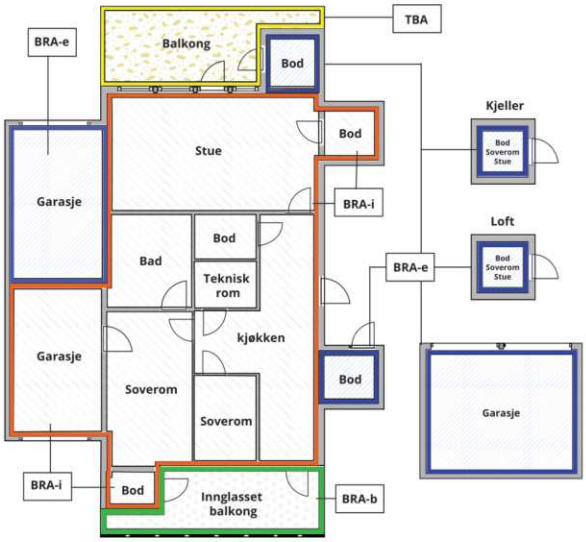
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	46			46	11
Underetasje		5		5	
SUM	**46**	**5**			**11**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom/kontor		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Rom som er benevnt som soverom/kontor er blitt etablert etter byggeåret og er målt til kun 4 kvm. Dette er noe lite areal for ett soverom men rommet er benevnt som dette grunnet bruken av rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Er blitt etablert et ekstra rom i del av stue/kjøkken. Dette arealet var opprinnelig en den del av stue/kjøkken. Rommet har et areal på kun 4 kvm og er litt lite iht funksjonskrav for ett soverom. Opprinnelig var det en bod knyttet til entre som er blitt åpnet opp til større entre. Dette er ikke byggemeldt.

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser om følgende tiltak :
- Montert et nytt vindu på minste soverom. 2020.
- Lagt nytt gulv på alle rom med unntak av entre og bad. 2021.
- Montert nye garderobeskap. 2021 og 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	46	0

Kommentar

Leilighet — Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Natalie Nørstebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	576		60	15757.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Nordre Skrenten 4B

Hjemmelshaver
Nørstebø Natalie

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nordre Skrenten 4 Sameiet	435 / 52140	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	975497739

Felles gjeld:
Kr. 44 882 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Det medfølger bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering på oppmerkede plasser, for øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Kort om bebyggelsen

Boligblokk over 4 plan bygget i 1973 med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i mur/betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig forblendet med trepanel og fasadeplater. Flatt yttertak tekket med papp. Etasjeskille i betong.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 925 000	2020	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.07.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	30.07.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	30.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HE1658

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251027

Selger 1 navn
Natalie Nørstebø

Gateadresse
Nordre Skrenten 4B

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

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: 120251027

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier har totalrehabilitert bad (sluk, membran, fliser osv). Arbeid ferdig oktober 2012.
Arbeid utført av	IBR

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier opplyser at gulvet er pigget, sluk, membran osv er byttet

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

Beskrivelse	Felles garasje for hele sameiet (også Nordre skrenten 1) er blitt renovert.

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	Målt skjevhet i gulv ved forrige tilstandsrapport (salg av bolig 2020)

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	Eltilsyn i sameiet 14.04.25. I den forbindelse er det byttet overspenningsvern og ny kursfortegnelse.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren AS

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

Beskrivelse	Eltilsyn i sameiet 14.04.25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: 120251027

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet et vindu

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

Beskrivelse	Sameiet har solgt tilstøtende eiendom. Ingen innvirkning på eksisterende boligmasse så langt vi vet. Dette er også opplyst av tidligere eier.

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: 120251027

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: 120251027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

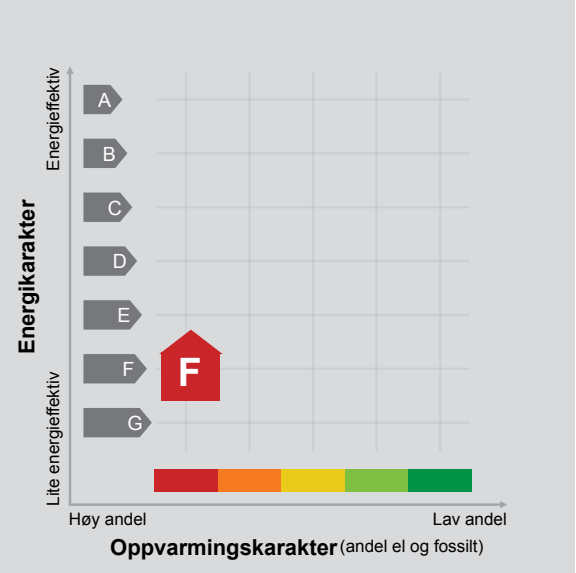
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natalie Nørstebø	d1c0e8a429f9560012b26e232f8fef8191c41565	28.07.2025 19:31:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251027

- 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 4B
Postnummer	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	576
Seksjonsnummer	60
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13303312
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-152126
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

Deres ref.: 120251027 . Vår ref.: 5690-1-60 Dato: 25.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nordre Skrenten 4
Organisasjonsnr:	975497739
Seksjonseier:	Nørstebø, Natalie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	60
Adresse:	Nordre Skrenten 4 B, 1413 TÅRNÅSEN
Seksjonsnummer:	60
Gnr.	240
Bnr.	576

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- 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.

Garasjeplass i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus følger boligseksjonen ved salg. Garasjeleie er per i dag 850,-, noen leiligheter leier ekstra garasjeplass, denne følger ikke leilighet ved salg. Nordre Skrenten 1 Sameiet og Nordre Skrenten 4 Sameiet eier 50% hver i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus. Garasjehuset har lån i OBOS baken Se balansen i årsberetningen for ytterligere spesifikasjon.
Søknad om styregodkjennelse av ny seksjonseier og melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no da vi her har fullmakt til å godkjenne seksjonseier på vegne av styret. (se bort fra tekst om hvor søknad om styregodkjennelse sendes under avsnitt under Melding fra megler ved salg lenger ned i brevet!) Hva meldingen må inneholde fremkommer under avsnittet Melding fra megler ved salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207494887
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	1 838 885,00
Innfrielsesdato:	30.03.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 2 726,37,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Nytt rehab.lån	285,00
Garasje	850,00
Felleskostnader	887,37
Kabel-tv / Bredbånd	704,00

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:	245,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 588,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	44 882,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207494887
Restsaldo:	15 900,74
Kapitalkostnader:	282,60

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15 900,74,-, 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 Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/John Arne Geir Hansen, e-post: nordreskrenten4@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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5690

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

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:

29. april 2025 kl. 19:15, Kolben, samfunnshuset tredje etasje. Strandliveien 1, Kolbotn .

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

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. Styrets arbeid 2024-25.pdf
2. Revisjonsberetning 2024.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Regnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitteen innstiller følgende:

Styreleder□□□□□□□□Gjenvalg fo 1 år□□□John Arne Hansen

Styremedlem□□□□□ Gjenvalg for 2 år□□Abdulrasul Juddha

Varamedlem□□□□□□Nyvalg for 2 år□□□ Kandidat til dette vervet er åpen, tas opp på Årsmøtet.

Mvh Morten Moberg og Tobias V Moen.

Roller og kandidater

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

- John Arne Hansen

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

- Abdulrasul Juddha

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

- Julia Angela Clark

Styrets arbeid

Styret har også i 2024 hatt et meget aktivt og arbeidsomt år. Det har vært avholdt 10 formelle styremøter og en utstrakt kontakt både på telefon, Teams, E-post, SMS og VIBBO. Det skal også bemerkes at styrets sammensetning har fungert på en utmerket måte ved at alle har jobbet i team og hjulpet til der det har vært nødvendig. Vi har også 2 kvinner med i styret vårt og det er vi stolte av.

Også i år ble det servert gløgg og pepperkaker ute, med noe flere deltagere enn i fjor i forbindelse med tenning av julebelysningen ute. Vi håper denne tradisjonen fortsetter og ser på muligheten også kommende år.

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

Vi var også så heldige å få en valgkomite på plass på siste årsmøtet og vi ser frem til komiteens arbeid og innstillinger til dette årsmøtet.

Økonomi

Økonomien i sameiet er meget bra og vi bestreber oss til å holde felleskostnadene stabile ved å ha en arbeidskapital som hensyntar uforutsette kostnader. Selv om det meste har blitt vesentlig dyrere sist år har vi klart å holde felleskostnadene på samme nivå. I dette året /skrivende stund vil imidlertid kostnaden for vann/avløp bli fratrukket felleskostnadene. Den enkelte sameier vil fra 1.4.2025 bli belastet etter reelt forbruk på den kommunale fakturaen som man mottar hvert kvartal, da det nå installeres vannmålere i samtlige leiligheter. I den forbindelse gjør vi oppmerksom på at fra 1.1.2025 økte kommunen prisene med ca 30% , i tillegg installeres vannmålere for hver oppgang som skal måle forbruk til vanning og spyling ute, så noe felles blir det jo. I tillegg får vi en økning på kr 75,- pr mnd pr leilighet på internett/ TV avtalen, pluss generelle prisjusteringer på strøm, vaktmestertjenester etc.

Til orientering kan opplyses om at vi har krevd og fått erstatning i størrelsesorden Kr 60 000 vesentlig i forbindelse med den feilen Telenor var ansvarlig for i forbindelse med at nett og TV var nede for en tid tilbake siden.

Garasjeanlegget

Garasjeanlegget eies av sameiene Nordre Skrenten 1 og 4 i fellesskap. Anlegget drives som et eget sameie med 2 representanter fra hver. De er i dag John Arne Hansen som ble gjenvalgt til styreleder og Odd Scherffenberg som er styremedlem. Boenhetene i sameiet har hver sin tinglyste rett til en garasjeplass, og alle er tildelt fast plass i garasjehuset. I tillegg er det mulig å leie ekstraplasser om nødvendig. Kontakt garasjestyret om du ønsker flere plasser. Vi vil igjen minne om at gjesteparkeringen er for gjester etter de regler som er skiltet og ihht vedtekter.

Garasjens økonomi har til tider vært anstrengt, men er på bedringens vei og vi har nå igangsatt betaling av avdrag igjen på lånet på 7,5 mill som ble gjort avdragsfritt i 2022. Styret jobber også med mulighet for andre inntekter for å bedre økonomien.

Vi har også opprettet 8 plasser for motorsykkel/moped o.l i P3. Det betyr at dersom man har bil parkert på sin plass, er det kun bil og ikke noe annet som kan stå på denne plassen. Om man ikke har bil kan selvsagt motorsykkel/ moped benyttes på ordinær plass. Da plassene blir mindre brukt enn behovet den gang har garasjestyret besluttet å sette ned månedsleien på disse plassene. Info kommer.

Det er fortsatt noe ledig plass i dekkhotellet. Kontakt Odd Scherffenberg i garasjestyret om du ønsker hotell til dine dekk.

Ordningen med dekkskift vil også i år fortsette vår og høst. Følg med på oppslag om datoer.

Videre er det nå foretatt merking av plasser så vel inne som ute.

Dugnad

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

Parkering

Parkeringen utenfor blokka er på bedringens vei. Vi gjør igjen oppmerksom på at det er kommet opp stopp forbudt skilter i sonen hvor renovasjonsanlegget står. For å stå på plassen som er merket «særskilt tillatelse» må man kontakte styret for å få et parkeringskort som gir lov å stå på denne plassen. Det er kun lov med korte stopp for av/pålessing i innkjøringene til oppgangene grunnet fremkost til nødetater.

Kommunikasjon

Vi gjør igjen oppmerksom på at 01.12.2021 innførte vi at kommunikasjon med styret skulle foregå elektronisk. Unntak vil være de som har reservert seg. Dersom du vil reservere deg mot dette kan du gjøre det under "min profil" på VIBBO. Dette fungerer nå stort sett bra, men vi ser en tendens til at færre leser den informasjonen vi legger ut på VIBBO.

Vær oppmerksom på at dersom det oppstår noe kritisk bør styret varsles snarest på telefon.

Rens av ventilasjonsanlegget.

Det er i høst foretatt rens av ventilasjonsanlegget. Det viste seg dessverre at flere hadde blokkerte ventiler, og vi måtte administrere både gjenåpning av disse samt ny runde med rens. Det oppfordres til å lese så vel vedtekter som husordensregler som gjelder for sameiet.

Vannmåler i hver leilighet

Installering av vannmålere ble fullført 25.03.25 og satt i drift samme dag. Forbruk/ kostnad vil nå komme på den faktura den enkelte mottar i hvert kvartal fra kommunen. Først som et a kontobeløp frem til nyttår hvor det foretas en avlesning/avregning elektronisk mot forbruk/ innbetalt beløp.

Isolasjon av krypkjeller

Prosjektet ble nøye vurdert etter innhentede priser og forbehold til ikke å være lønnsomt. Se tidligere utsendt info.
Vil også bli informert om på kommende årsmøte.

Kommende vedlikehold

Siden blokka nå har passert 50 år og med referanse til tilstanden på betongen i garasjehuset, ønsker vi en tilstandsrapport på betongbalkongene. Dette skulle vært utført i sommer men ble i samråd med NS1 utsatt til kommende vår / sommer.

Mars 2025

Styret

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Nordre Skrenten 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordre Skrenten 4 som viser et overskudd på kr. 496.765. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 2 av 26 Revisjonsberetning 2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 21.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 21.03.2025

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 1 432 034,-.

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 4
ORG.NR. 975 497 739, KUNDENR. 5690

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 477 128	3 339 687	3 477 000	3 477 000
Andre inntekter	3	47 573	144 878	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 524 701**	**3 484 565**	**3 477 000**	**3 477 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 333	-31 477	-26 000	-26 000
Styrehonorar	5	-185 000	-185 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-10 063	-9 688	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-140 065	-133 200	-141 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-12 200	-24 709	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-307 210	-1 515 675	-241 000	-242 000
Forsikringer		-231 441	-205 300	-225 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-447 805	-387 489	-420 000	-483 000
Garasjer	10	-207 708	-4 131 122	-720 000	-720 000
Energi/fyring		-35 884	-55 510	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-500 764	-551 823	-583 000	-606 000
Andre driftskostnader	11	-394 642	-375 184	-401 400	-417 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 513 114**	**-7 606 177**	**-3 027 400**	**-3 182 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 011 587**	**-4 121 612**	**449 600**	**295 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 316	29 296	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-544 137	-471 786	-156 000	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-514 822**	**-442 490**	**-153 000**	**-137 000**
ÅRSRESULTAT		**496 765**	**-4 564 102**	**296 600**	**158 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 564 102		
Reduksjon udekket tap		496 765	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 816	95 553
Forskuddsbetalte kostnader		544 790	273 144
Driftskonto OBOS-banken		381 263	760 748
Sparekonto OBOS-banken		798 549	372 870
SUM OMLØPSMIDLER		**1 733 419**	**1 502 316**
SUM EIENDELER		**1 733 420**	**1 502 317**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 319 521	-5 816 287
SUM EGENKAPITAL		**-5 319 521**	**-5 816 287**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 964 612	2 201 942
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	4 786 945	5 041 893
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 751 557**	**7 243 835**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 488	15 244
Leverandørgjeld		291 503	25 251
Skyldige offentlige avgifter	17	196	74
Påløpte renter		810	14 403
Påløpte avdrag		0	19 271
Annen kortsiktig gjeld	18	1 388	525
SUM KORTSIKTIG GJELD		**301 385**	**74 768**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 733 421**	**1 502 316**
Pantstillelse		9 785 000	9 785 000
Garantiansvar	14	11 494 212	11 978 925

Nordre Follo, 12.03.2025
Styret i Sameiet Nordre Skrenten 4

John Arne Geir Hansen /s/ Gunnar Fløter /s/ Abdulrasul Juddha /s/

Arne Egil Mygland /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 669 752
Garasje	838 300
Kabel-tv/Bredbånd	573 648
Nytt rehab.lån	395 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 477 128**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Telenor forsinkelsesrenter	3 573
Refusjon egenandel forsikring	10 000
Innkreving engangsavgift renovasjonsanlegg (x4)	34 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**47 573**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 100
Påløpte feriepenger	-1 388
Arbeidsgiveravgift	-27 846
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 333**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 185 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 063.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 200
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 200**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-203 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 488
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 781
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 555
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 135
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-307 210**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-447 805
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-447 805**

NOTE: 10
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Kostnader etter avregning	-640 192
Utbetaling til Nordre Skrenten Garasjehus	847 900
SUM KOSTNADER GARASJER	**-207 708**
SUM GARASJER	**-207 708**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 279
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 448
Datautstyr	-1 000
Annet driftsmateriale	-6 081
Vaktmestertjenester	-175 055
Renhold ved firmaer	-177 741
Andre fremmede tjenester	-1 841

Kontor- og datarekvisita	-799
Trykksaker	-99
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-576
Porto	-25
Kontingenter	-3 100
Gave	-615
Bank- og kortgebyr	-3 400
Velferdskostnader	-10 484
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-394 642**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	28 577
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	258
Andre renteinntekter	481
SUM FINANSINNTEKTER	**29 316**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-158 413
Andre rentekostnader	-385 724
SUM FINANSKOSTNADER	**-544 137**

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

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 7,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 598 569	
Nedbetalt tidligere	7 396 627	
Nedbetalt i år	237 330	
		-1 964 612
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 964 612**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-196
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-196**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 388
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 388**

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 29.04.25
Selskapsnummer: 5690 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

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 4

Organisasjonsnummer: 975497739
Møtet ble avholdt 29. april kl. 19:15, Kolben, samfunnshuset tredje etasje. Strandliveien 1, Kolbotn .

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 Joanna Fenn 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.**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitteen innstiller følgende:

Styreleder□□□□□□□□Gjenvalg fo 1 år□□□John Arne Hansen

Styremedlem□□□□□ Gjenvalg for 2 år□□Abdulrasul Juddha

Varamedlem□□□□□□Nyvalg for 2 år□□□ Kandidat til dette vervet er åpen, tas opp på Årsmøtet.

Mvh Morten Moberg og Tobias V Moen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
John Arne Hansen

Følgende stilte til valg:
John Arne Hansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Abdulrasul Juddha

Følgende stilte til valg:
Abdulrasul Juddha

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julia Angela Clark

Følgende stilte til valg:
Julia Angela Clark

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen: Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne: Joanna Fenn /s/

Etter årsmøtet består styret av følgende sammensetning:

Styreleder John Arne Geir Hansen
Styremedlem Gunnar Fløter
Styremedlem Abdulrasul Juddha
Styremedlem Arne Egil Mygland
Varamedlem Line Merete Nyegaard
Varamedlem Julia Angela Clark

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

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

§ 1 – Formål

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

§ 2 – Sameier – fysisk råderett

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

§ 3 – Sameier – rettslig råderett

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

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

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

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

§ 4 – Felles garasjeanlegg

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

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

§ 5 – Sameier – plikter

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

§ 6 – Innvendig vedlikehold

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

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

§ 7 – Bygningsmessige forandringer

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

§ 8 – Mislighold

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

§ 9 – Sameiermøte

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

§ 10 – Stemmerett – fullmakt

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

§ 11 – Saker som skal behandles på det ordinære sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- ✓ Konstituering

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

§ 12 – Møteledelse og avstemming

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

§ 13 – Styret

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

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

§ 14 – Styrets kompetanse

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

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

§ 15 – Styrets beslutninger

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

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

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

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

§ 16 – Endring i vedtektene

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

§ 17 – Oppløsning – salg eller bortfeste

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

§ 18 – Revisor

Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 19

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

Slutt

SAMEIET
NORDRE SKRENTEN 4

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

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

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

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

1. Allminnelige husordensregler

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

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

2. Ro i sameiet

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

3. Dyrehold

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

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

4. Søppel

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

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

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

5. Kraner og sluk

De 4

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

6. Ventilasjonsanlegg

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

7. Brannvern

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

8. Bilvask

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

9. Klager

- Klager må fremlegges skriftlig og til styret i sameiet på

  nordreskrenten4@styrerommet.no

10. Overtredelse av husordensreglene

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

Slutt

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

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 435/52140	Beregnet areal	0
Etablert dato	17.02.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	435/52140	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

NØRSTEBØ NATALIE F140396*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nordre Skrenten 4B 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Skrenten 4B	H0202	240/576/0/60	53	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nordre Skrenten 4 B

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	13303312		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1973

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Skrenten 4B	H0202	240/576/0/60	53	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/576

Bruksnavn	FELT A4/A5- 76 SEKSJONER	Beregnet areal	15757.2
Etablert dato	03.02.1967	Historisk oppgitt areal	15766
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.6	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

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

Utskriftsdato: 25.07.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	60
Adresse	Nordre Skrenten 4B, 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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**	15 758 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	3 077 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	1 569 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Delareal	10 335 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	ØSTÅSEN

Delareal	2 652 m^2
Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

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

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

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

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

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Endelig vedtatt arealplan
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** 290 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	4013 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4013)
Navn	ØSTÅSEN- SKRENTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5131/4013_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal** 250 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 4 860 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
Id	2017003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2017003)
Navn	SKIVEIEN/SKRENTEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7513/2017003_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 629 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BF
	Delareal 5 935 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** GF1
	Delareal 3 729 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** GF2
Id	4009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4009)
Navn	ØSTÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9658/4009_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 63 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003)
Navn	Skrenten Nybakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	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

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

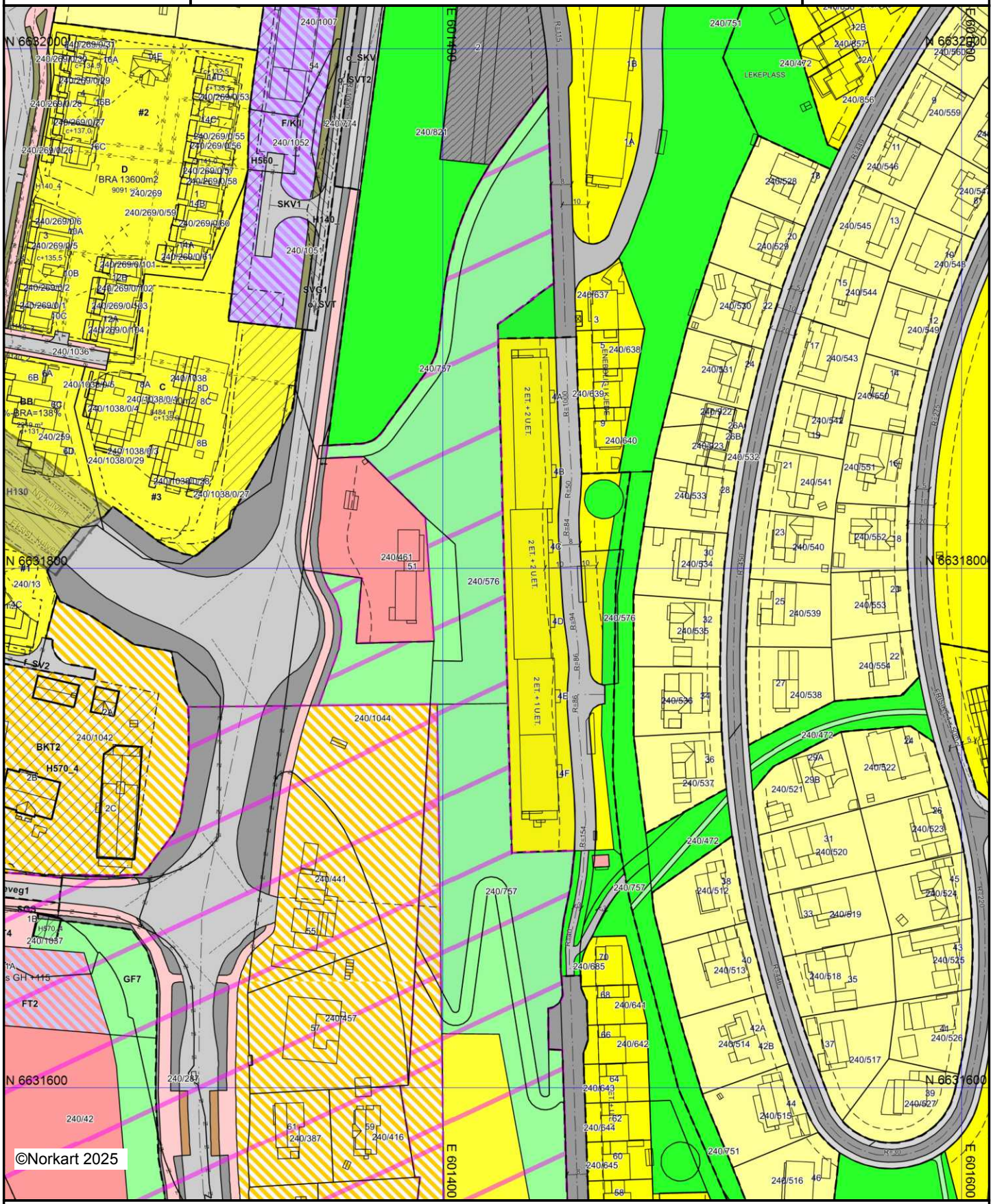
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/576/0/60
Adresse: Nordre Skrenten 4B
Dato: 25.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

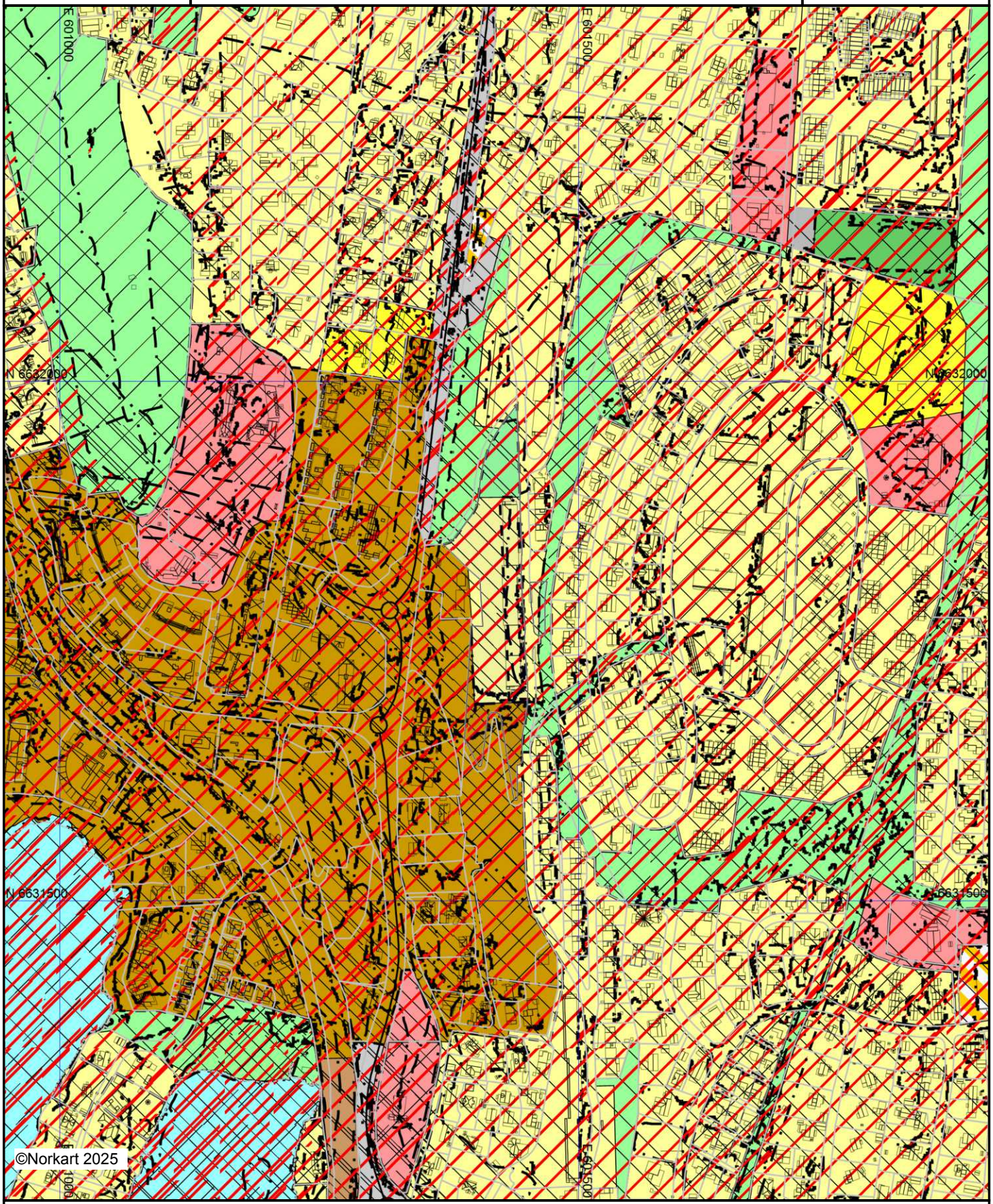
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/576/0/60
Adresse: Nordre Skrenten 4B
Dato: 25.07.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

§ 1

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

§ 2

Bebyggelsen skal inneholde boliger med garasjeanlegg og er delt i:

A. Terrassehus.

B. Eneboliger i kjede.

C. Frittliggende eneboliger.

D. Garasjeanlegg.

Frittliggende uthus tillates ikke.

§ 3

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

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

§ 4

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

§ 5

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

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

Farge på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

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

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

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

VEDR. ØSTÅS-SKRENTEN - REGULERINGSENDRING.

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

§ 1.

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

§ 2.

Bebyggelsen skal inneholde boliger med garasjeanlegg og er delt i:

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

Frittliggende uthus tillates ikke.

§ 3.

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

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

Stadfestet den 6/12 72
MILJØVERNDEPARTEMENTET
24 2

§ 8.

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

§ 9.

Farge på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

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

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

Nordre Follo kommune

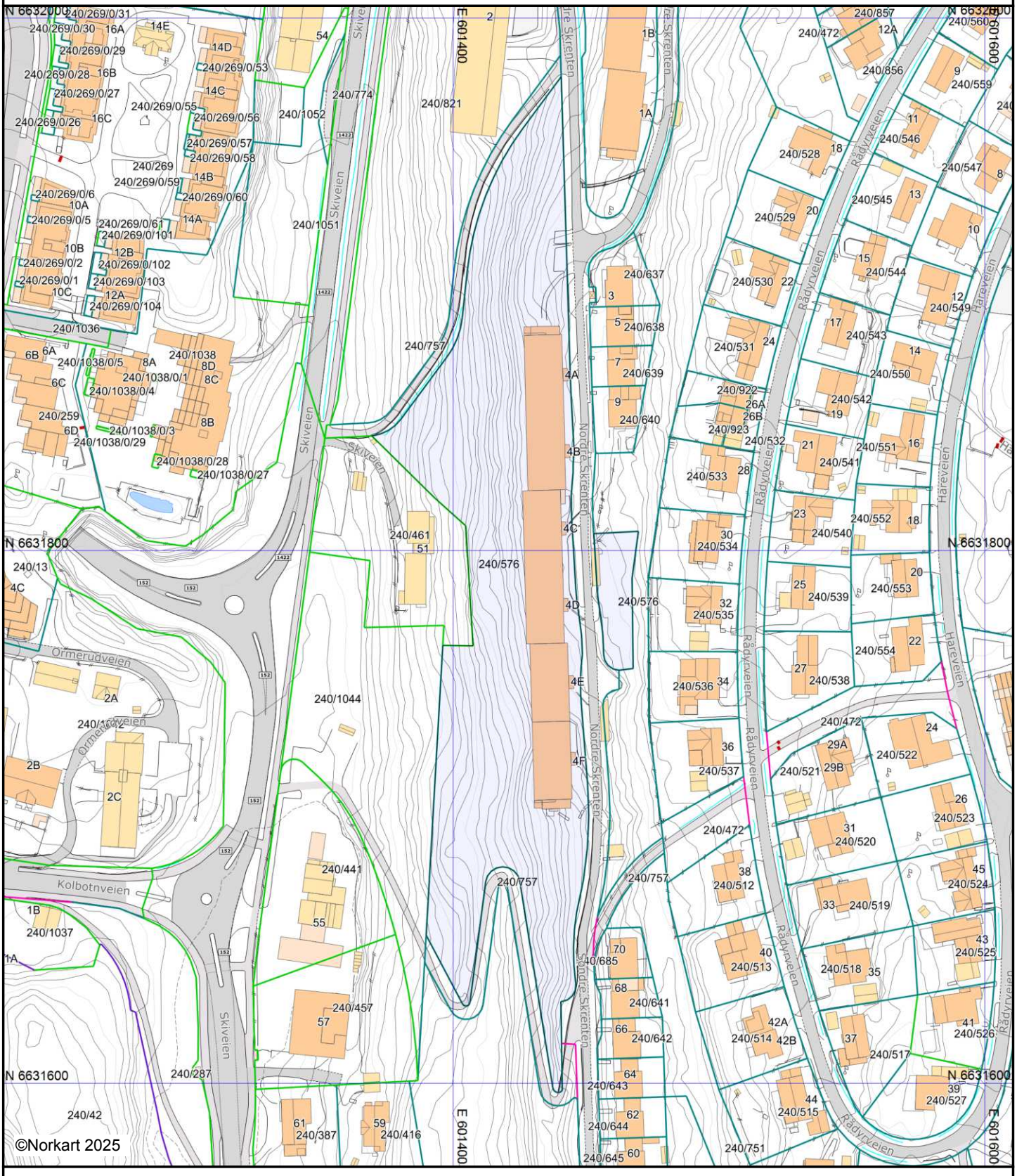
Grunnkart

Eiendom: 240/576/0/60
Adresse: Nordre Skrenten 4B
Dato: 25.07.2025
Målestokk: 1:2000

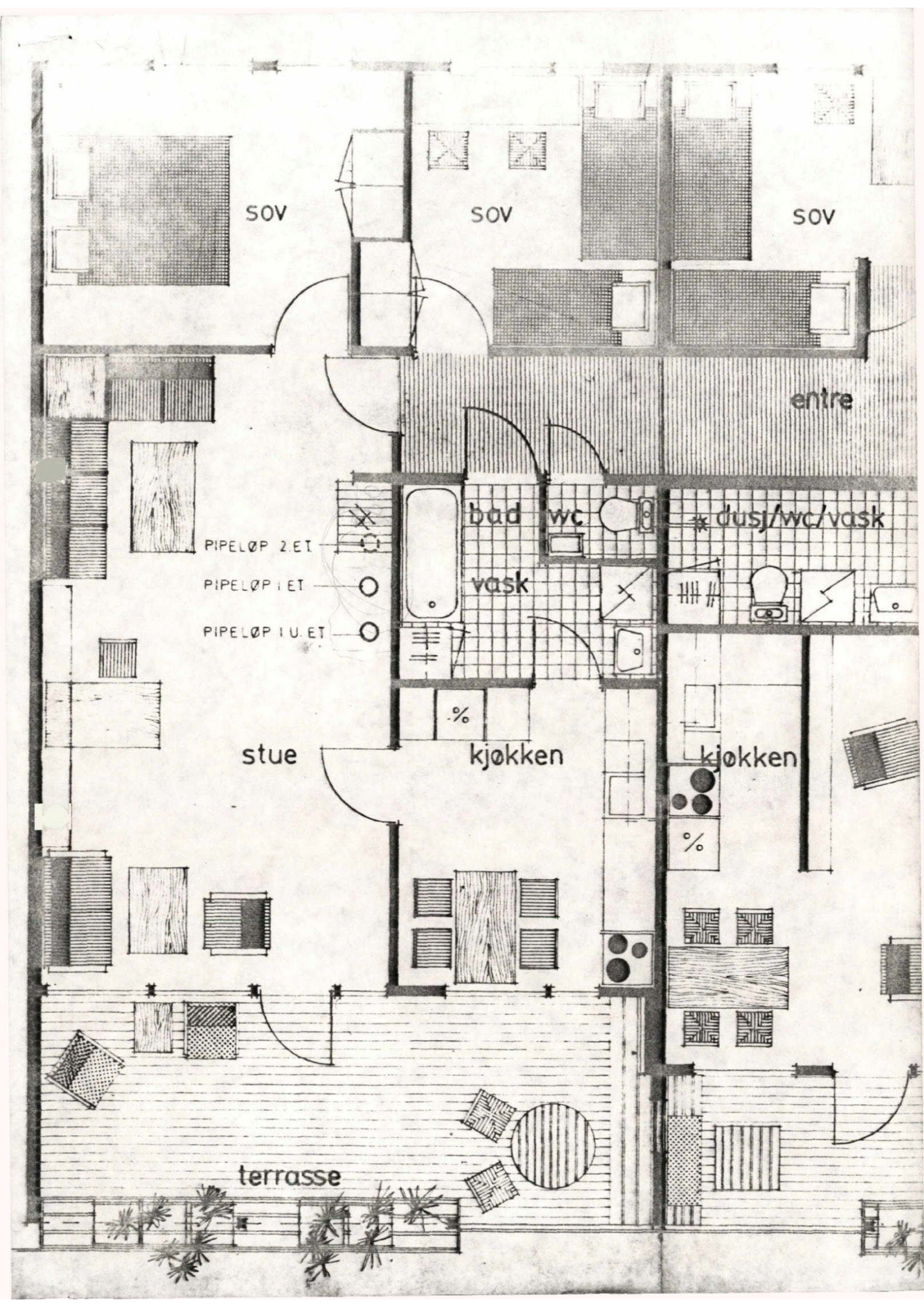
N

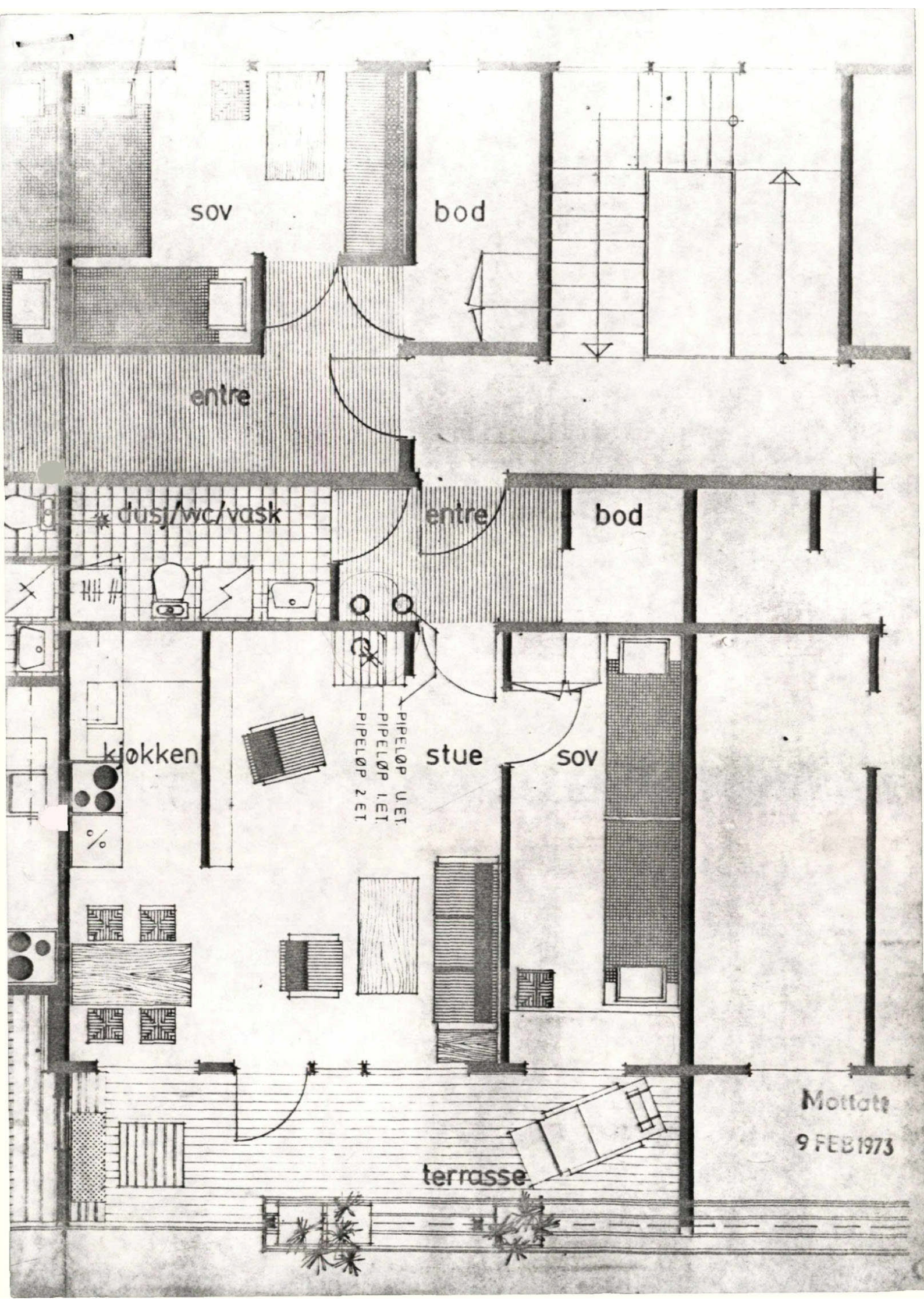
UTM-32

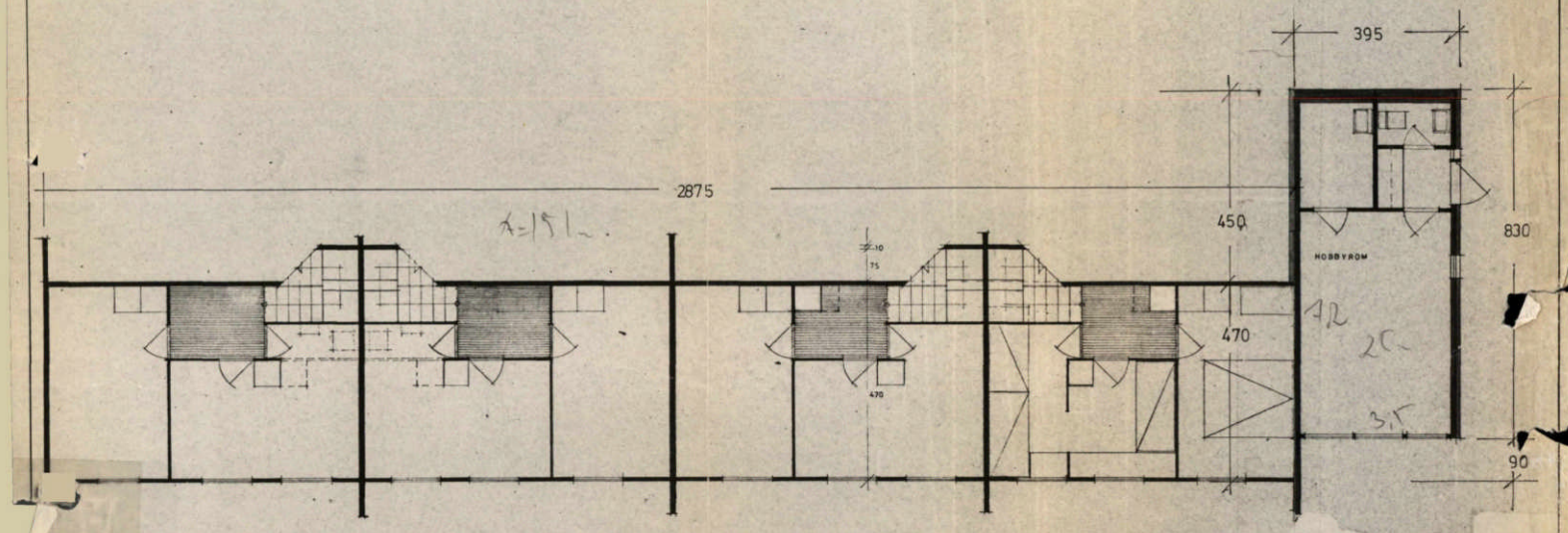
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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


SOV
SOV
SOV
entre
bad
wc
dusj/wc/vask
vask
PIPELØP 2.ET
PIPELØP 1.ET
PIPELØP 1.U.ET
stue
kjøkken
kjøkken
terrasse


sov
bod
entre
dusj/wc/vask
entre
bod
kjøkken
stue
sov
PIPELØP U.ET.
PIPELØP 1.ET.
PIPELØP 2.ET.
terrasse
Mottatt
9 FEB 1973



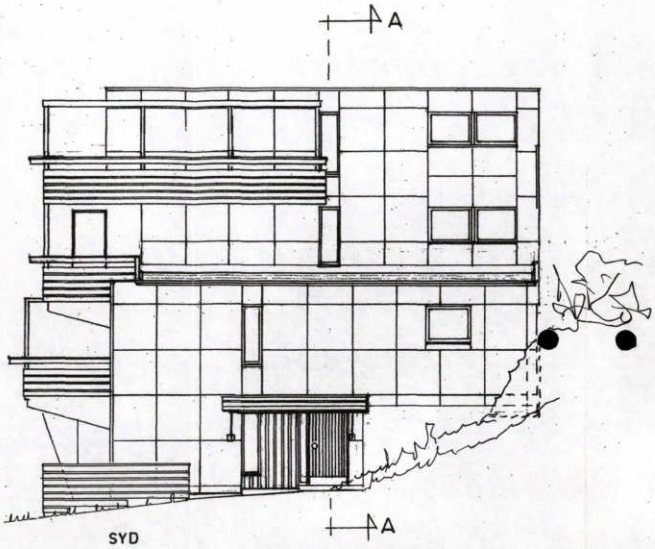
SKRENTEN
PLAN 2.U.ET.
NILS ALM ROSLAND ARK.MNAL

MÅL: 1/100
OSLO: 15.10.70
17.2.71

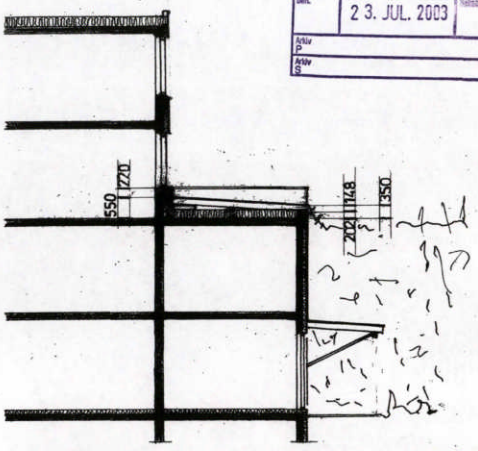
nordre blokk

Mottatt
22 FEB 1971

APPROBERT
24 NOV 1971
Oppegård bygningsråd

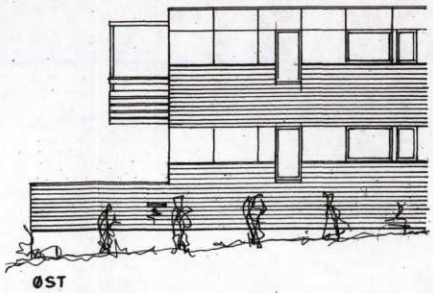


SYD



SNITT GAVL MOT SYD A-A

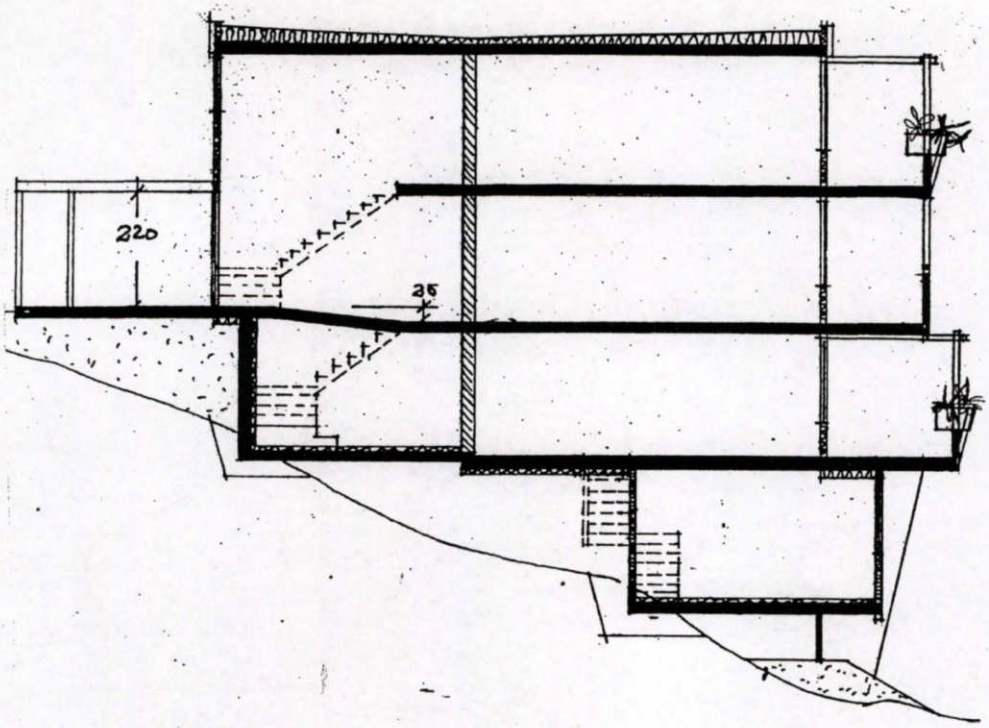
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
23. JUL. 2003
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



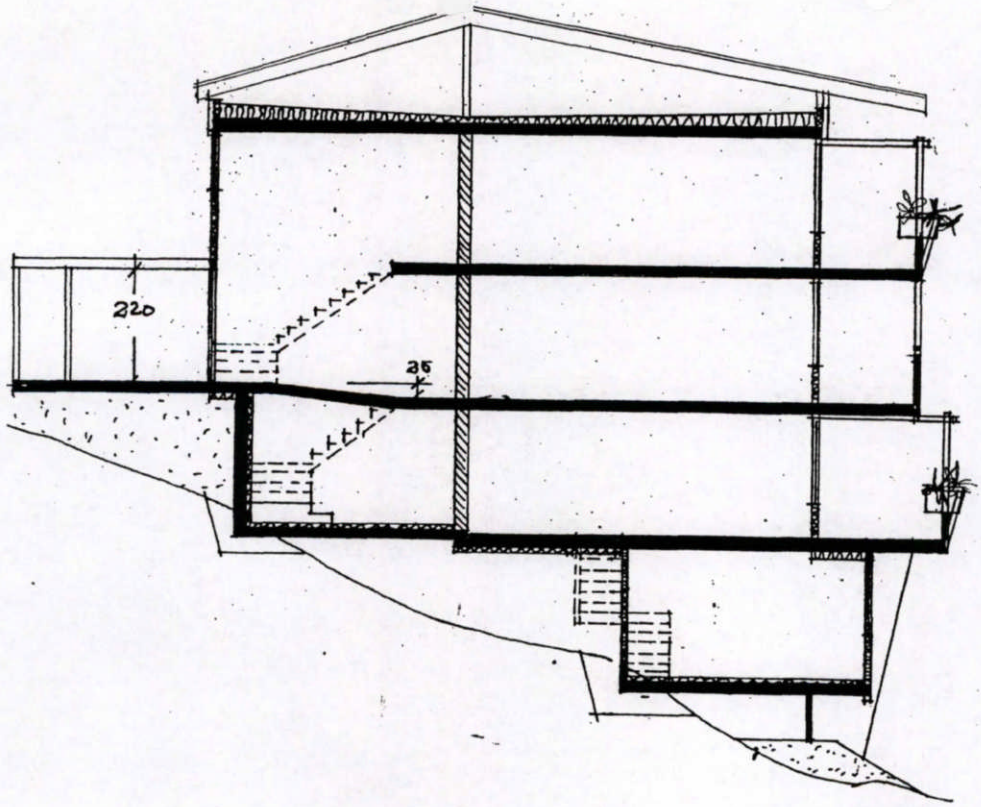
ØST

E2

REVIDERT	SPESIFIKASJON	DATO	SIGN
PROSJEKT:	NORDRE SKRENTEN 4 OPPEGÅRD	TEGNING NR:	101
TEKST:	FASADER OG SNITT SYD	MÅL:	1:100



Tegningen gjelder: Nordre Skrenten 4 Tegninger til forhåndskonferanse Snitt eksisterende situasjon	Målestokk 1:100
	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-101
	Dato 10.09.04



Tegningen gjelder:
Nordre Skrenten 4
Tegninger til forhåndskonferanse
Snitt - alt 1 - luftet saltak

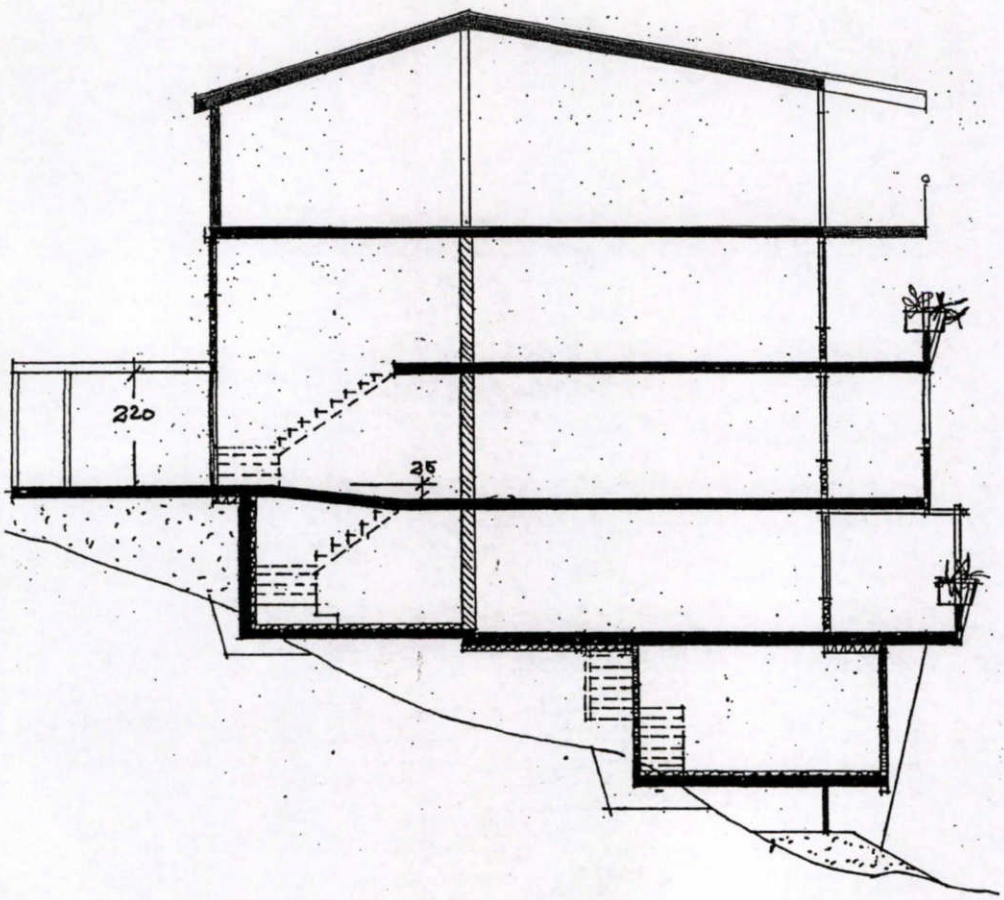
Målestokk 1:100

Tegnet av LEØ/SK

Tegningsnummer S-102

Dato 10.09.04

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



Tegningen gjelder:
Nordre Skrenten 4
Tegninger til forhåndskonferanse
Snitt - alt 2 - leiligheter

Målestokk 1:100

Tegnet av LEØ/SK

Tegningsnummer S-103

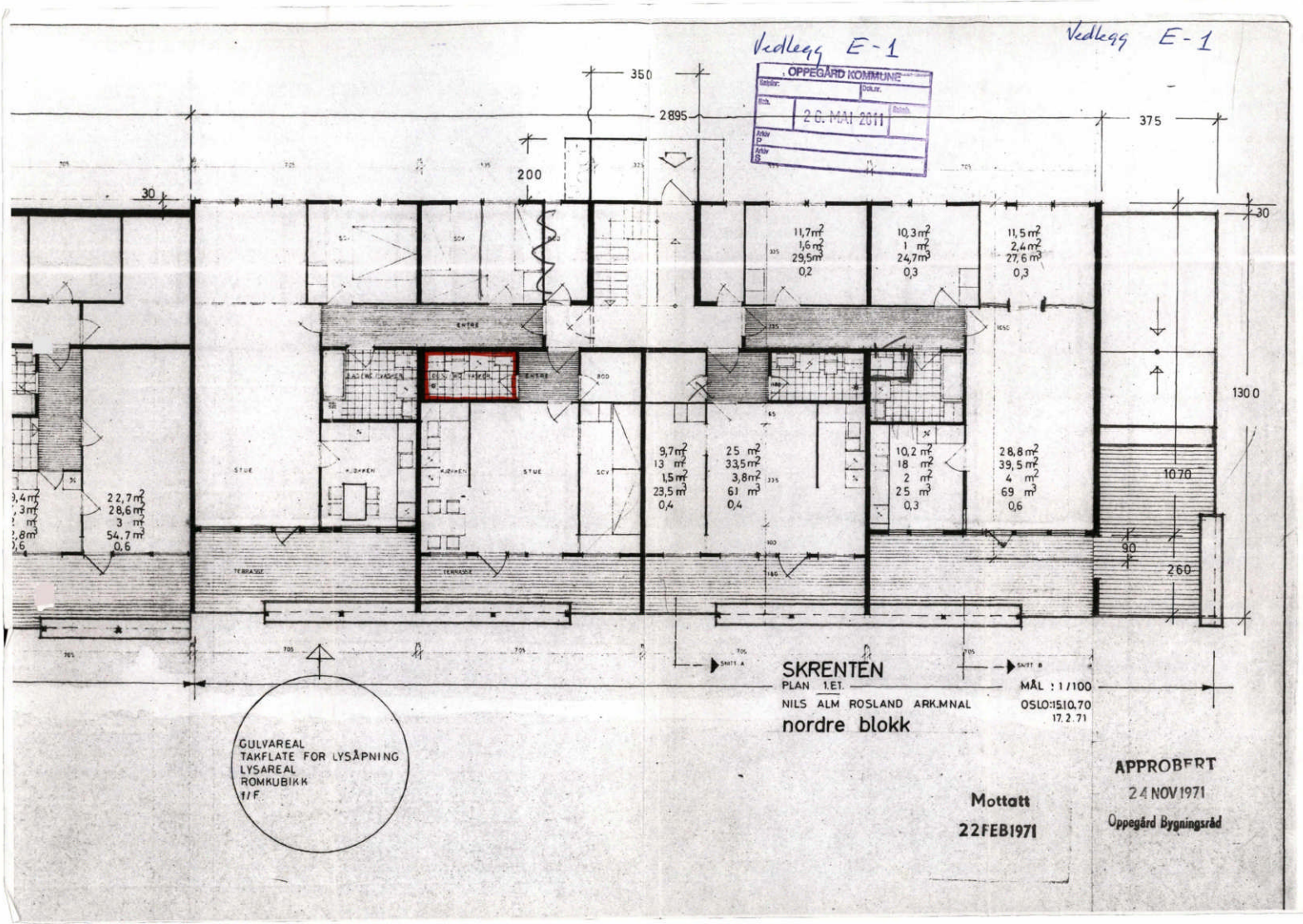
Dato 10.09.04

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

Vedlegg E-1

Vedlegg E-1

OPPEGÅRD KOMMUNE
Gebr.nr. Dok.nr.
Bnh. 20. MAI 2011 Bnh.
Arkiv P
Arkiv S



SKRENTEN

PLAN 1.ET. MÅL : 1/100

NILS ALM ROSLAND ARK.MNAL OSLO:1510.70

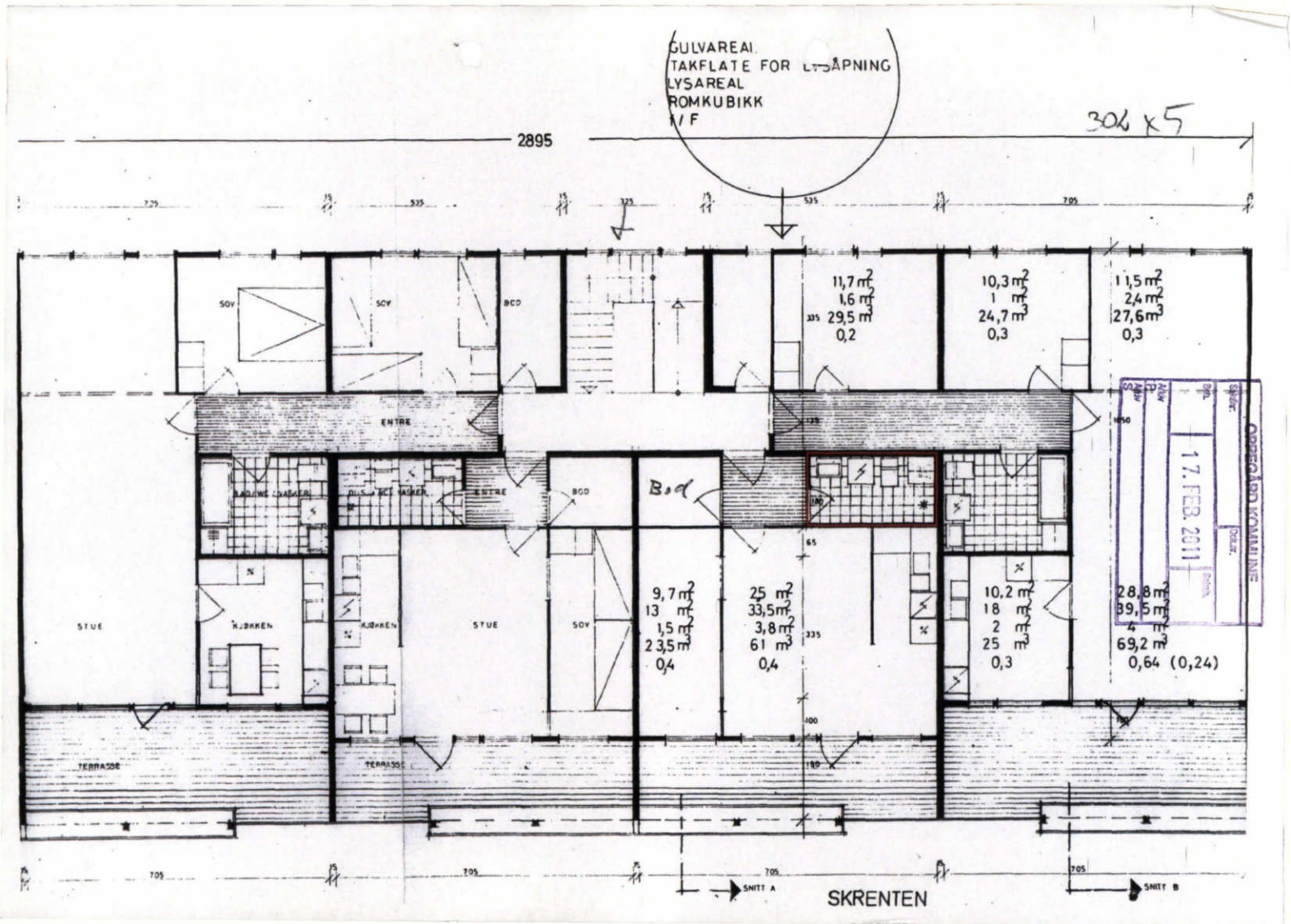
17.2.71

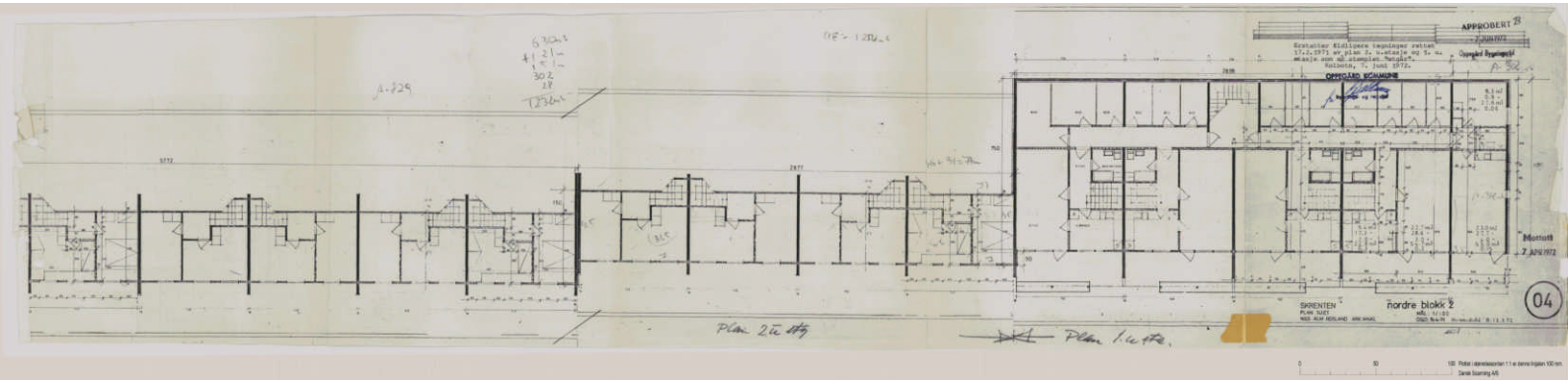
nordre blokk

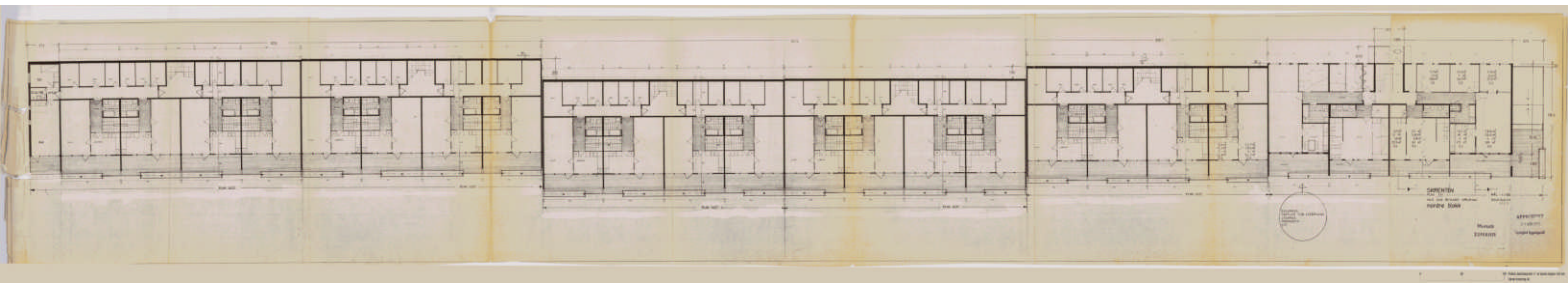
GULVAREAL
TAKFLATE FOR LYSÅPNING
LYSAREAL
ROMKUBIKK
1/F

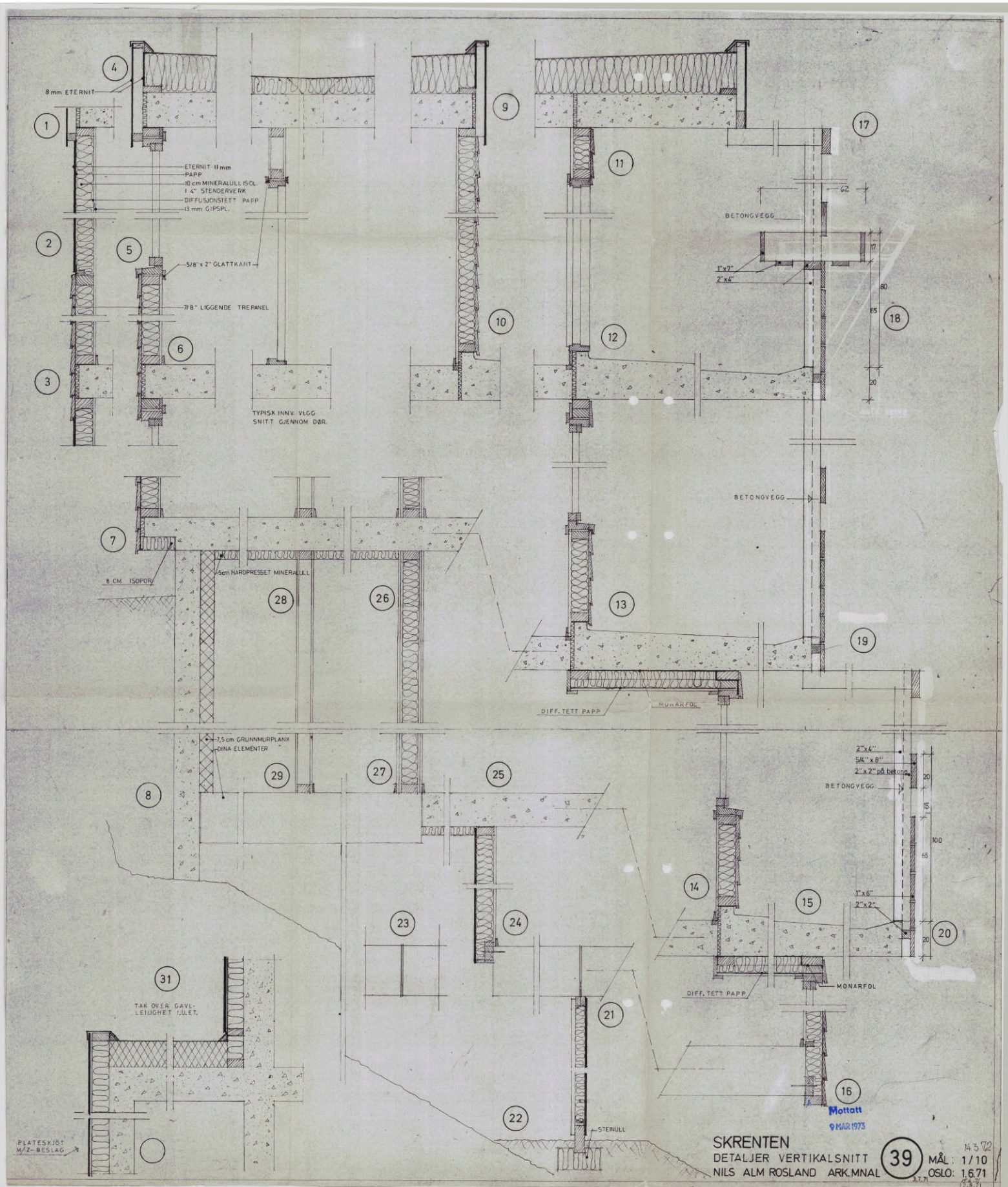
Mottatt
22FEB1971

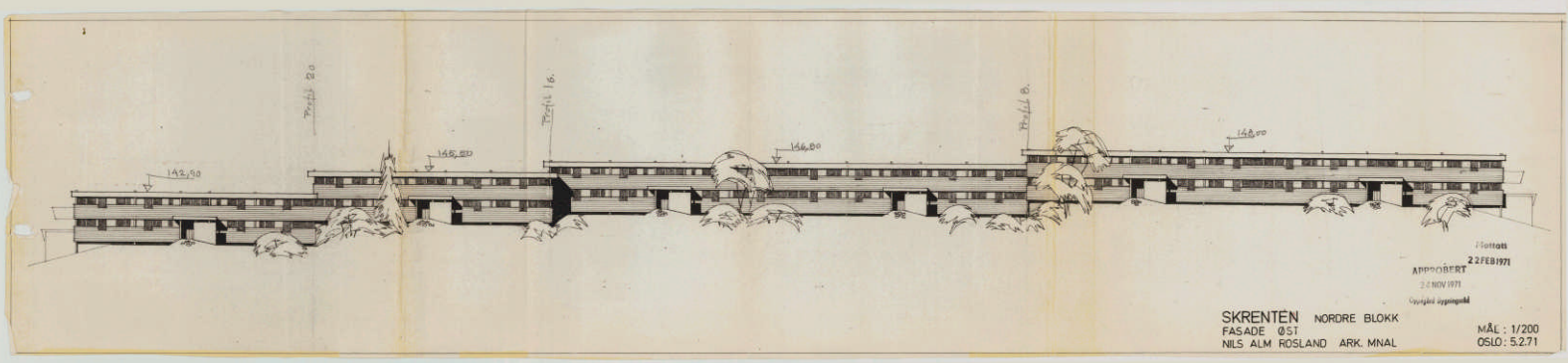
APPROBERT
24 NOV 1971
Oppegård Bygningsråd


GULVAREAL
TAKFLATE FOR ÅPNING
LYSAREAL
ROMKUBIKK
A / F
2895
306 x 5
SOV
SOV
BOD
ENTRE
ENTRE
BOD
Bod
KJØKKEN
STUE
KJØKKEN
STUE
SOV
TERRASSE
TERRASSE
11,7 m²
1,6 m²
29,5 m³
0,2
10,3 m²
1 m²
24,7 m³
0,3
11,5 m²
2,4 m²
27,6 m³
0,3
9,7 m²
13 m²
1,5 m³
23,5 m³
0,4
25 m²
33,5 m²
3,8 m²
61 m³
0,4
10,2 m²
18 m²
2 m²
25 m³
0,3
28,8 m²
39,5 m²
4 m²
69,2 m³
0,64 (0,24)
17. FEB. 2011
SNITT A
SNITT B
SKRENTEN


APPROBERT
Erstatter tidligere tegninger vedrø
17.2.1971 av plan 2. u.etasje og 5. u.
manje som må stemplet "Utgått".
Kristiansand, 7. juni 1972.
OPPDAG KONTROLL
Mottatt
7 JUN 1972
SKRENTEN
nordre blokk 2
04




8 mm ETERNIT
ETERNIT 11 mm
PAPP
10 cm MINERALULL ISOL.
I 4" STENDERVERK
DIFFUSJONSTETT PAPP
13 mm GIPSPL.
5/8" x 2" GLATTKANT
7/8" LIGGENDE TREPANEL
TYPISK INNV. VEGG
SNITT GJENNOM DØR.
BETONGVEGG
1"x7"
2"x4"
8 CM ISOPOR
5cm HARDPRESSET MINERALULL
DIFF. TETT PAPP
MONARFOL
7,5 cm GRUNNMURPLANK
DINA ELEMENTER
2"x4"
5/4" x 8"
2" x 2" på betong
1"x6"
2"x2"
TAK OVER GAVL-
LEILIGHET 1.U.ET.
PLATESKJØT
M/Z-BESLAG
STEINULL
SKRENTEN
DETALJER VERTIKALSNITT
NILS ALM ROSLAND ARK.MNAL
39
MÅL: 1/10
OSLO: 1.6.71
Mottatt
9 MAR 1973



Mottatt
22 FEB 1971

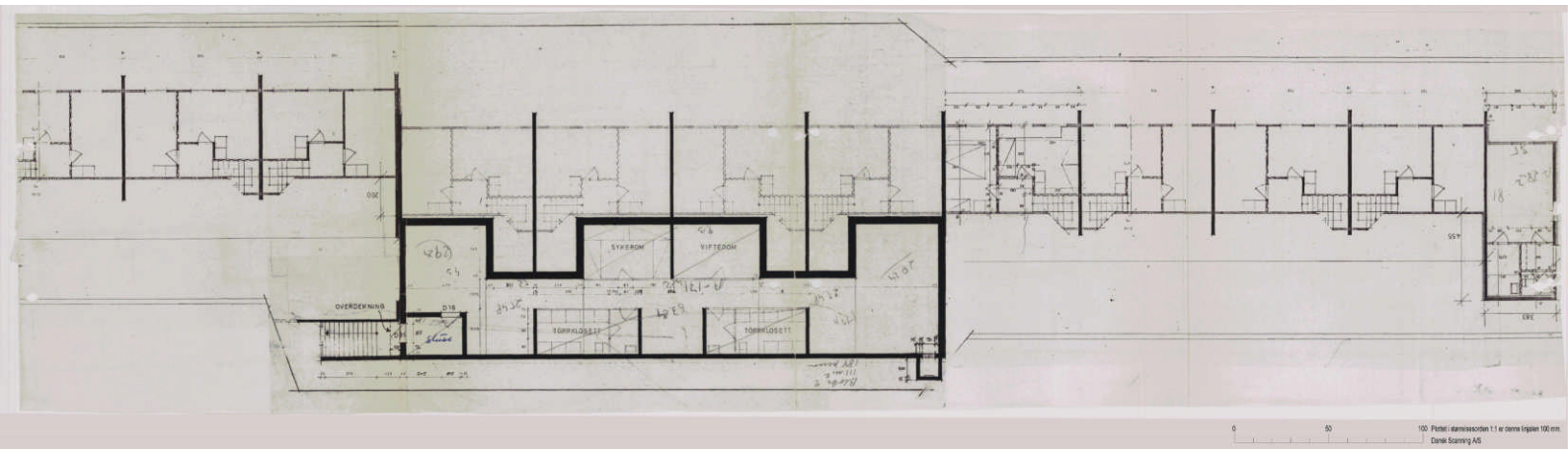
APPROBERT
24 NOV 1971

Opphavsrett opplysningsvåpnet

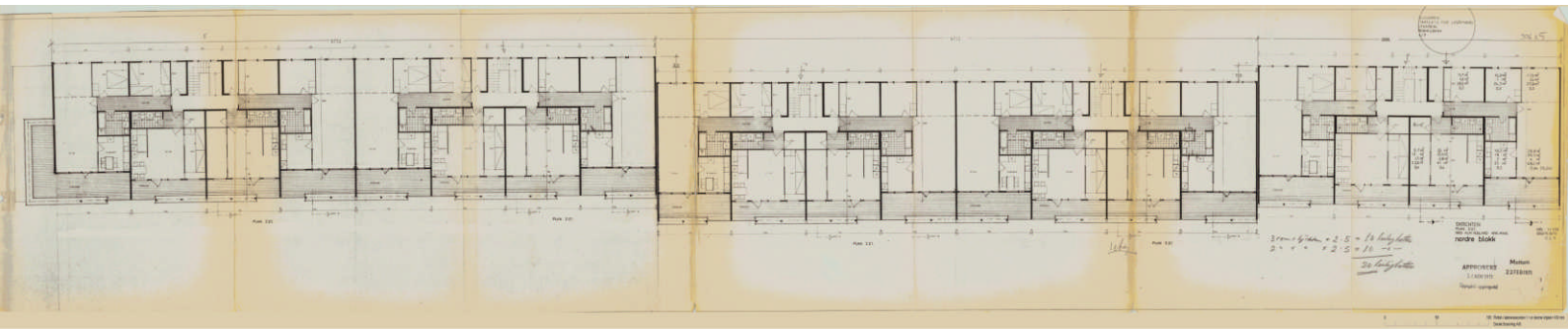
SKRENTEN NORDRE BLOKK
FASADE ØST
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL

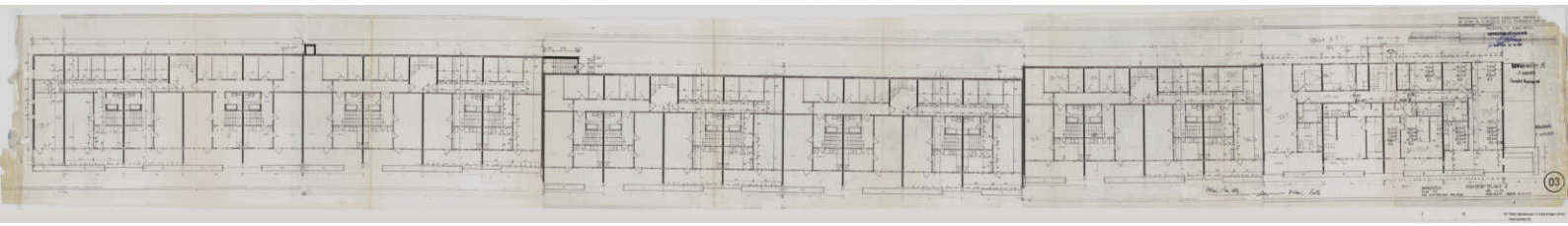
MÅL : 1/200
OSLO : 5.2.71

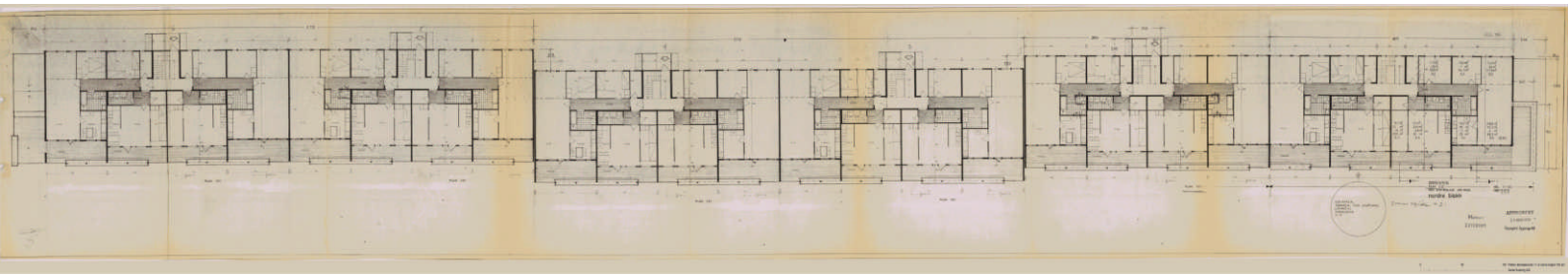
0 50 100 Plotten stemmekvalitet 1:1 er dersom linjen 100 mm
Dansk Scanning A/S

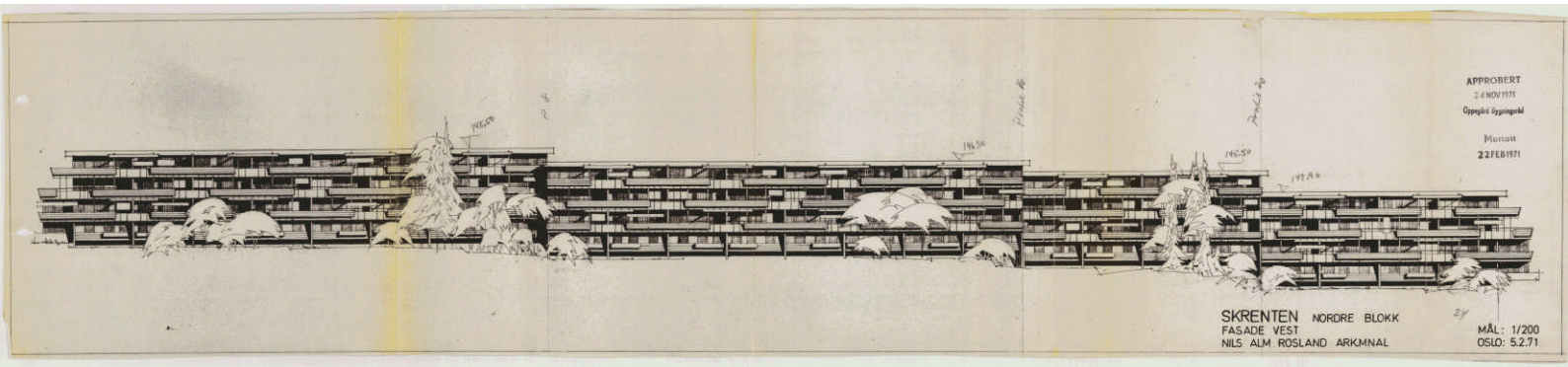


0 50 100 Plottet i stammeseorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


nordre blokk
APPROVED
Malum
3218bin





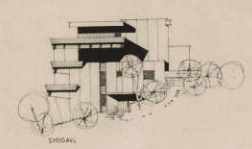


APPROBERT
24 NOV 1971
Oppgjørt byggingsråd

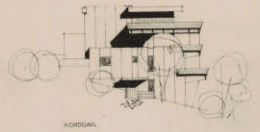
Marott
22 FEB 1971

SKRENTEN NORDRE BLOKK
FASADE VEST
NILS ALM ROSLAND ARK.M.N.A.L

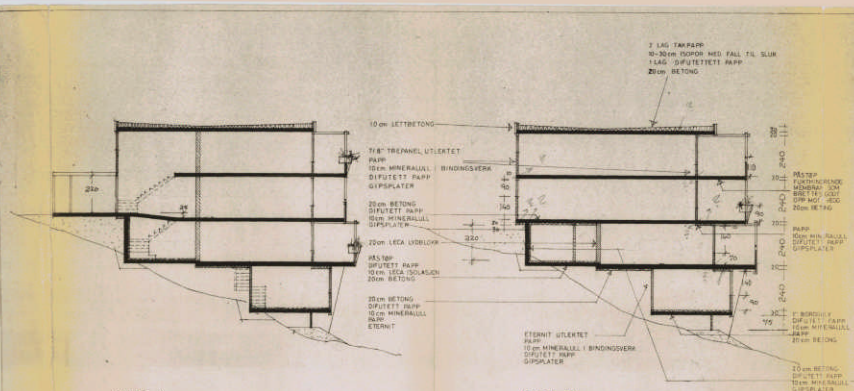
MÅL: 1/200
OSLO: 5.2.71



SYDGAVL

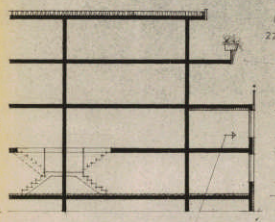


NORDGAVL



SNITT A

SNITT B



LENGDESNITT GAVL

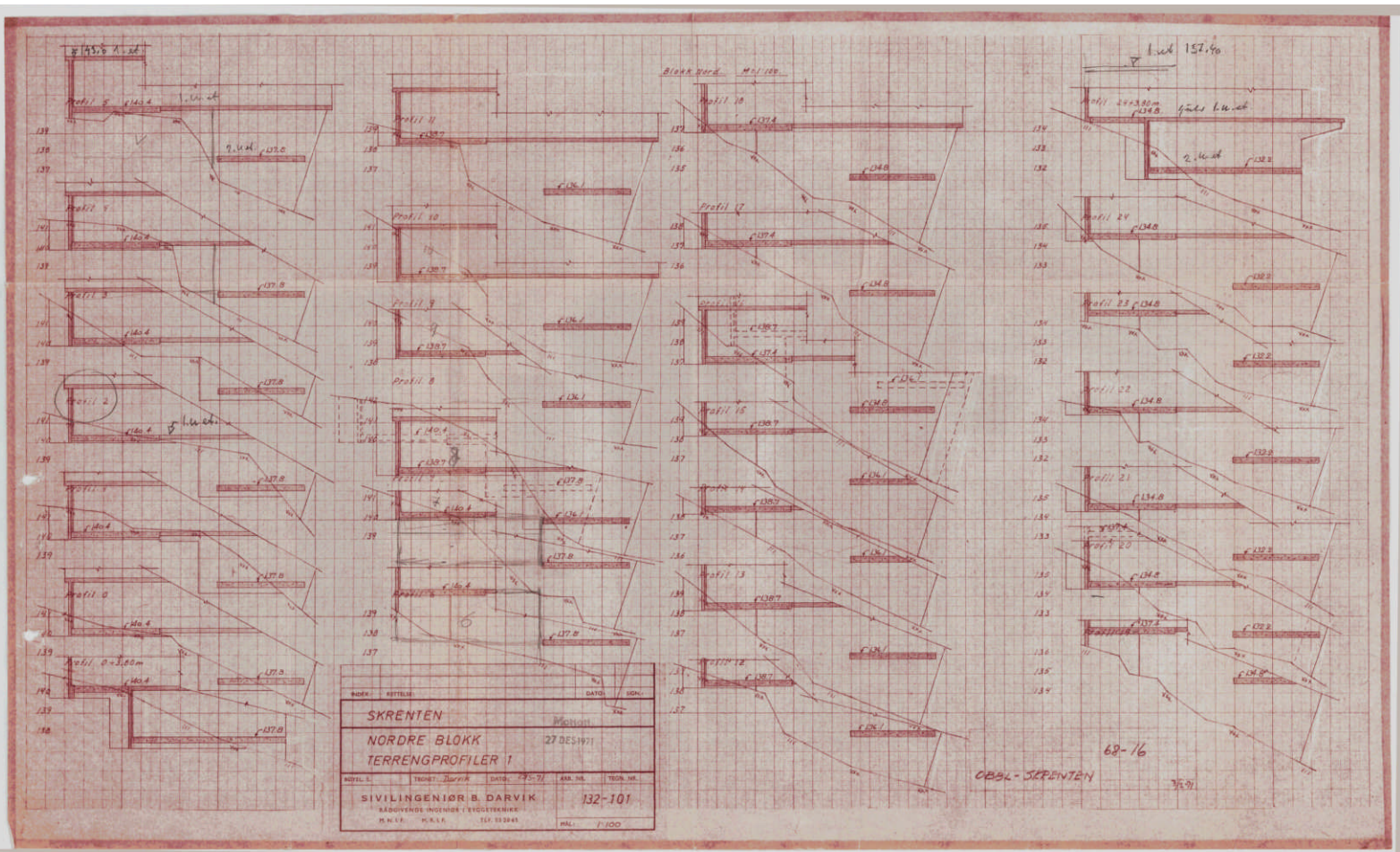
SKRENTEN
SNITT
NILS ALM ROSLAND ARK.MNAL

OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG
NORDRE BLOKK MÅL: 1/100
OSLO: 9.6.70
5.2.71

Mottatt
22FEB1971

APPROBERT
24NOV1971
Oppegård Byggningsråd

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



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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg 151/71

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

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Byggetillatelse eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	12/10-71	24/11-72 dato 7/6-72 sak 216 dato 14 sak

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

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

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

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

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

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

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

Dette arbeid må være fullført innen 6 mnd

Kolbotn den 6. april 1973

Sendes:

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

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

for Gunnar Salthaug
bygn. inspektør

J. Pettersen
bygn. kontr.

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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

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

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

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

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

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

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

☐ for nevnte bygg

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

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

1. Terreng planeres med fall fra hus.
2. Balkonrekkverkets høyde er ikke i samsvar med byggeforskriftene som fastsetter minst 90 cm.
3. Kryprom mellom terreng og 2.u.etasjes gulv må ventileres.
4. Tilfluktsrom er ikke ferdig og besiktiges senere.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mndr.

Kolbotn, den 27. juni 1973.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

Sendes:

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

bygningssjef
Helge Enger

J. Pettersen
bygn.kontrollør

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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Skrenten 4, 1410 Kolbotn. Bygg 151/1971		40	576	

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

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

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

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

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

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: oppgang 3 og 4, tilsammen 24 leiligheter.

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

1. Terreng planeres med fall fra hus.
2. Balkongrekkverkets høyde er ikke i samsvar med byggeforskriftene som fastsetter minst 90 cm høyde.
3. Kryperom mellom terreng og 2. u.etasjes gulv må ventileres.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mndr.

Kolbotn, den 5. juni 1973.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐ brannsjef

☐ feiermester

☐

for bygningssjef Oscar Salthaug
bygningsinspektør

J. Pettersen
bygn.kontrollør

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

Oppegård kommune

BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Byggesakseksjonen

KOPI

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

Saksbeh.: PU
Dato: 26.04.04

Nils Arvid Skredderstuen
Vidars gt. 7

0452 OSLO

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

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

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

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

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

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

for Hans Vestre
kontorleder

Per Ulfsnes
ingeniør

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

Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn
Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnveien 30
Telefon: 66 81 90 90
Telefaks: 66 81 93 12
Bankgiro: 1614.48.20170
E-post: byggesak-geodata@oppegard.kommune.no
Internettadr.: http://www.oppegard.kommune.no

Utskriftsdato: 25.07.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	576	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	60
Adresse	Nordre Skrenten 4B, 1413 TÅRNÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**10 353,80 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
A konto forbruk vann i år	15%	100 m3	52.01	1/1	0 %	5 201,45 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	100 m3	38.95	1/1	0 %	3 895,05 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
					Sum	**19 176,70 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Skrenten 4B

Nabolaget Øståsen/Skrenten - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	12 min 0.8 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	12 min 0.8 km	
Tårnåsen skole (1-7 kl.) 531 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	16 min 1.1 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	6 min 3.3 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 13.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolbotnkrysset Linje 81X, 83, 83N, 84E, 580, 585	6 min 0.4 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.6 km	
Oslo Gardermoen	48 min	

BARNEHAGER

Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km	
Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.7 km	
Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	9 min
Kiwi Sønsterudveien	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	12 min
Apotek 1 Kolbotn	8 min
Kolbotn Vinmonopol	12 min

SPORT

Rådyrveien ballplass	8 min
Hellerasten skole	7 min
SATS Kolbotn	9 min
Mudo Oppegård	16 min

«Koselig og familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

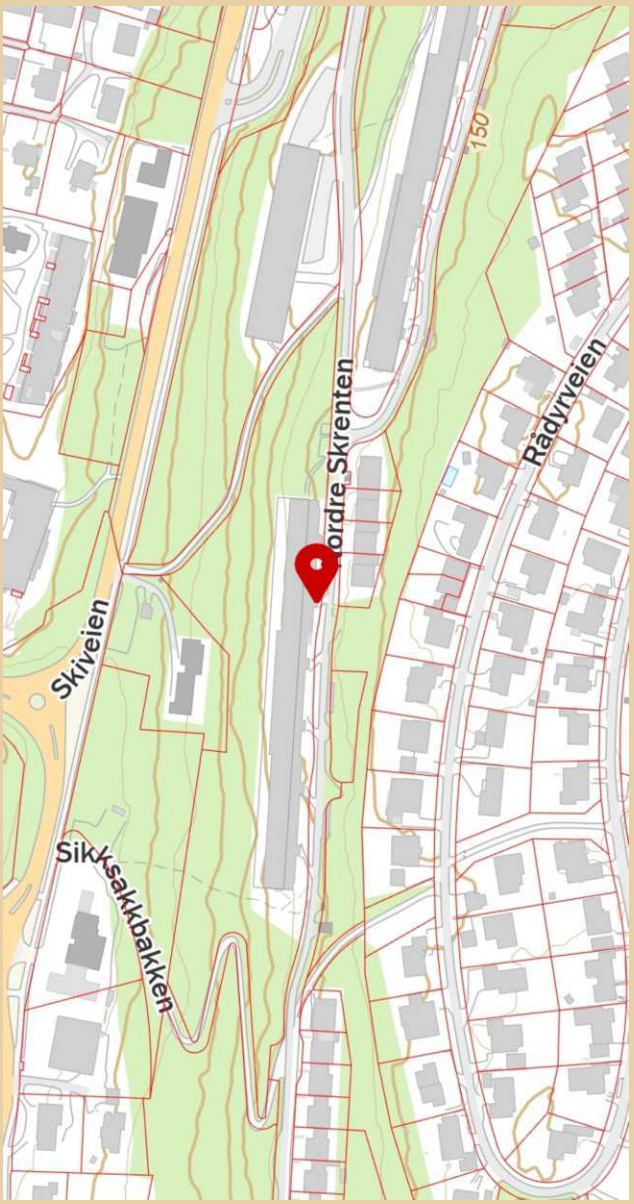
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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 2025

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 4B, 1413 Tårnåsen
Gnr. 240, Bnr. 576, Snr. 60, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251027

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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