PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

NORDRE SKRENTEN 1G

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Nordre Skrenten 1G , 1413 TÅRNÅSEN NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 820, snr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1869 **Eiendomsverdi ref nr:** CP1067

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 strekker seg over 2 plan og har en innvendig god utforing. Det er blitt utført flere påkostninger i leiligheten fra 2021 og frem til i dag. Dette fremkommer av beskrivelsen i rapporten. Bad er av eldre dato og bør vurderes renovert.

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 i 2. underetasje : Malte trevinduer med 2-lags glass.
- Vinduer 1. underetasje : Malte trevinduer med koblet glass i yttervegg mot balkong.

- Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 40.
- Malt Balkongdør i tre med 2- lags isolerglass.

- Utgang til vestvendt og overbygd balkong på ca 15 kvm. Oppført i mur/betong hvor det er lagt løse tretremmer på gulv. Rekkverk i stål/aluminium. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

- 2 stk markiser på balkong som dekker hele lengderetning på balkong.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser i entre og på bad. Laminat lagt ellers i alle rom.
Vegg: sparklet og malte flater på alle rom. Fliser på bad.
Himling: malt mur og sparklet og malte flater. Malt panel på bad.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

- Trapp : Leiligheten har malt tretrapp mellom etasjene. Teppefelt i inntrinn.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette finerte dører.

- Skyvedørsgarderobe på ett soverom samt i trappegang.
- Garderobeinnredning på soverom nr 2.
- Div. belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad har ukjent alder men rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Badet er i dag innredet med fliser på vegger og gulv. Malt panel i tak med innfelt downlights.
- Montert dusjkabinett, toalett, servantinnredning med flislagt benk og nedfelt vask i porselen. Opplegg for vaskemaskin.
Sentralavtrekk i rommet.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg fra gangen og mot bad. Veggkonstruksjonen er oppført med stålsvill, og fuktindikasjonsmåling med pigger var derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble ikke registrert synlige avvik i det åpne området. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være avvik i andre deler av konstruksjonen mot badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter og det er felles sentralavtrekk på vegg over ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber. Noe plastrør på forgrening til kjøkkenet.

- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Leiligheten har naturlig ventilasjon med sentralavtrekk fra ventil på bad og kjøkken. Tilluft via luker i yttervegg (soverom) og spalteventiler i vinduer.

- Oppvarming : Leilighet oppvarmes via varmefolie i gulv på entre, stue og kjøkken. Samt varmefolie på soverom og trappegang nede. Varmekabler på bad har ukjent alder og fungerer ikke.

- Varmtvannstanken er på 110 liter plassert under kjøkkenbenk.

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

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

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

Det anbefales å lese dette punktet i sin helhet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

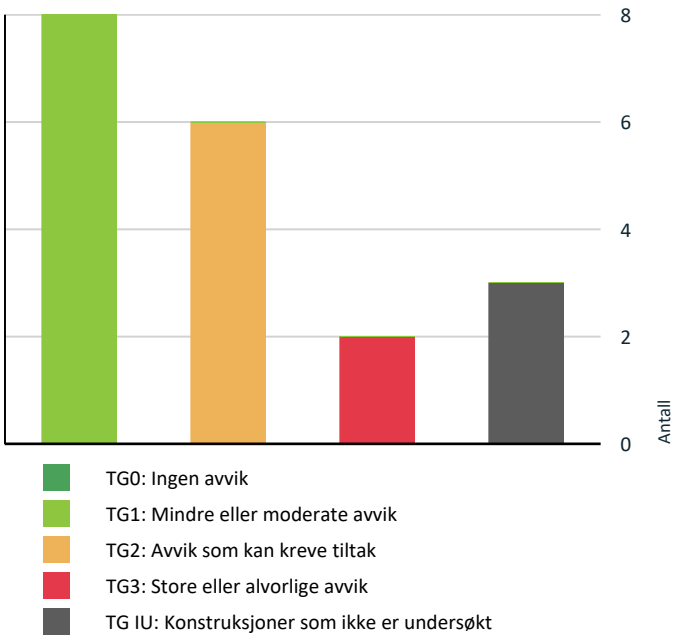
Leilighet

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

Er blitt åpnet opp i vegg mellom kjøkken og spisestue/stue.

Sammendrag av boligens tilstand

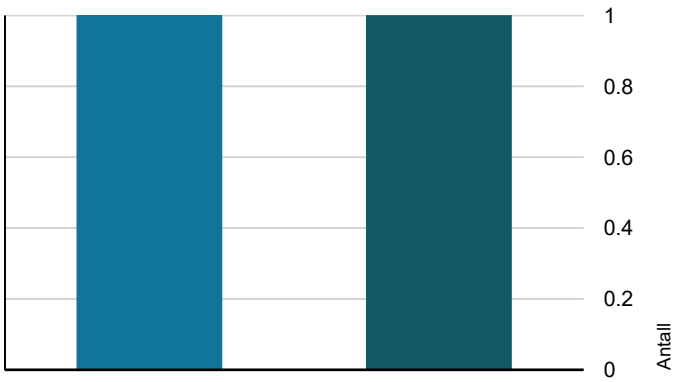
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. underetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer mot balkong** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd avveier siden 2021.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 2. underetasje : Malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 2 Vinduer mot balkong

Beskrivelse

Vinduer 1. underetasje : Malte trevinduer med koblet glass i yttervegg mot balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opprinnelig vinduer med koblede glass. Svak u-verdi på vinduer og generell slitasje/elde preg på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fra 1973 med koblede glass har betydelig lavere isolasjonsevne enn dagens krav, og den svake U-verdien medfører økt varmetap og redusert energieffektivitet. Eldre vinduskonstruksjoner gir også økt risiko for trekk, kondens og kaldstråling, noe som kan påvirke både inneklima og komfort negativt. Over tid kan kondens og fuktbelastning gi risiko for fuktskader i tilstøtende karm- og veggkonstruksjoner. Tilstanden vurderes å ha begrenset restlevetid og forventes å medføre behov for utskifting.

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slitedeler.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 40.
Malt Balkongdør i tre med 2- lags isolerglass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongdør er fra 1983 og har noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid på isolerglass er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Balkongdøren er fra 1983 og har synlig slitasje på overflater og komponenter. Isolerglasset har passert over halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for punktering, dugg mellom glass og redusert isolasjonsevne. Dette kan gi økt varmetap, trekk og redusert komfort, samt økt belastning på tilstøtende konstruksjoner ved gjentatt kondens. Tilstanden vurderes å ha begrenset restlevetid og forventes å medføre behov for utskifting innen normal tidshorisont.









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til vestvendt og overbygd balkong på ca 15 kvm. Oppført i mur/betong hvor det er lagt løse tretremmer på gulv. Rekkverk i stål/aluminium. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

At mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert innebærer økt risiko for svekket vannavvisende funksjon. Eldre membraner har redusert evne til å håndtere bevegelser og belastning, noe som kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport







TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- 2 stk markiser på balkong som dekker hele lengderetning på balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv: fliser i entre og på bad. Laminat lagt ellers i alle rom.
Vegg: sparklet og malte flater på alle rom. Fliser på bad.
Himling: malt mur og sparklet og malte flater. Malt panel på bad.

Eier opplyser at alle overflater i leiligheten er blitt oppusset eller fornyet i 2022 med unntak av på bad.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeskjell i stue/kjøkken på inntil ca 33 mm. Samt avvik på 20 mm på lengde under 2 meter.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og 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.

Tilstandsrapport

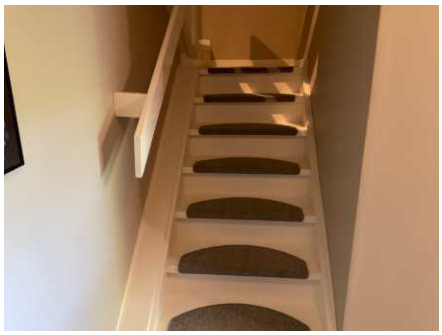
Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har malt tretrapp mellom etasjene. Teppefelt i inntrinn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte slette finerte dører.

Skiftet dørvridere Iht eier.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Skyvedørsgarderobe på ett soverom samt i trappegang.
- Garderobeinnredning på soverom nr 2.
- Div. belysning.

VÅTROM

1. UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad har ukjent alder men rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er i dag innredet med fliser på vegger og gulv. Malt panel i tak med innfelt downlights.
- Montert dusjkabinett, toalett, servantinnredning med flislagt benk og nedfelt vask i porselen. Opplegg for vaskemaskin.
Sentralavtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk er av eldre dato og muligens fra byggeåret. Det er strekt rustet skruer til klemring og ukjent membranløsning. Sluk i gulv er etablert midt i rommet og det er ikke tilstrekkelig med fall på gulv mot sluk.
Varmekabler i gulv fungerer ikke og ett lys på vegg over servant har løs innfesting av lyspære.
Det er ikke luftespalte under dørblad for tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet har flere forhold som samlet gir høy risiko for fukt og vannskader. Sluket er av eldre type, trolig fra byggeåret, og det er registrert sterkt rustede skruer til klemring samt ukjent membranløsning. Dette innebærer usikker tetthet og økt sannsynlighet for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Sluket er plassert midt i rommet uten tilstrekkelig fall mot sluk, noe som gir risiko for vannansamling på gulv og redusert avrenning.

Varmekablene fungerer ikke, noe som gir dårlig tørkeevne og økt fuktbelastning på overflater. Løs innfesting av lysarmatur over servant utgjør både en sikkerhetsrisiko og tegn på slitasje i installasjonen. Manglende tilluft under dørblad gir redusert ventilasjon og øker risikoen for kondens, fuktoppbygging og mikrobiell vekst.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






1. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg fra gangen og mot bad. Veggkonstruksjonen er oppført med stålsvill, og fuktindikasjonsmåling med pigger var derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble ikke registrert synlige avvik i det åpne området. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være avvik i andre deler av konstruksjonen mot badet.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er felles sentralavtrekk på vegg over ventilator.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe plastrør på forgrening til kjøkkenet.

Til info : det ble flyttet og gjort noe forbedringer på deler av røropplegg til kjøkkenet i 2022.

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

Gjelder for eldre kobberrør i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når innvendige vannledninger av eldre kobbertype har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer. Materialstyrken kan være svekket etter lang tids bruk, og rørskjøter og bend er særlig utsatt for punktvise skader. En eventuell lekkasje kan gi betydelige følgeskader på bygningsdeler og overflater. Forholdet vurderes å ha begrenset restlevetid og forventes å medføre behov for utskifting på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Til info : det er flyttet og skiftet noe av røropplegg på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken i 2022.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når innvendige avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og materialslitasje. Eldre rør kan få redusert tetthet og funksjon over tid, noe som kan medføre økt fare for vann og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med sentralavtrekk fra ventil på bad og kjøkken. Tilluft via luker i yttervegg (soverom) og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte mot bad. Dette kan f.eks etableres mellom dørblad og dørterskel inn til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende tilluft til badet gir redusert luftutskifting og kan føre til undertrykk i rommet når avtrekk er i drift. Dette øker risikoen for fuktopphopning, kondens og dårlig lukt, samt redusert tørketid på overflater. Over tid kan dette gi økt belastning på materialer og risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet. Løsningen er normalt enkel, men forholdet vurderes å ha funksjonell konsekvens og gir grunnlag for TG2 etter NS3600.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Leilighet oppvarmes via varmefolie i gulv på entre, stue og kjøkken. Samt varmefolie på soverom og trappegang nede.

Til info : Varmefolie på gulv er lagt i 2022. Varmekabler på bad har ukjent alder og fungerer ikke.

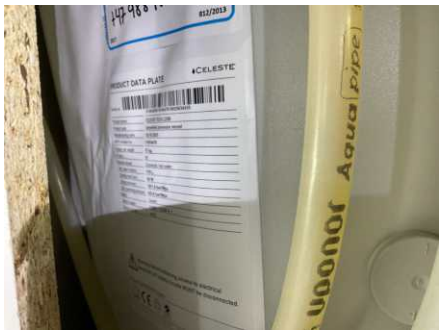
Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 110 liter plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det ligger samsvarserklæring i boligmappa som beskriver følgende : Totalrenovering av hele leiligheten, omtrekking til jordet omgivelser og varmefolie i u. etasje og stue kjøkken. Bad gjøres ingenting med. Denne er datert 31.07.2024.

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

4. 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. Det ligger samsvarserklæring i boligmappa som beskriver følgende : Totalrenovering av hele leiligheten, omtrekking til jordet omgivelser og varmefolie i u. etasje og stue kjøkken. Bad gjøres ingenting med. Denne er datert 31.07.2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

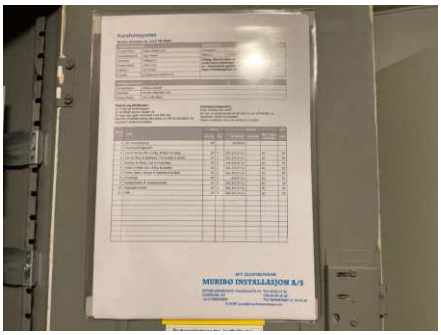
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

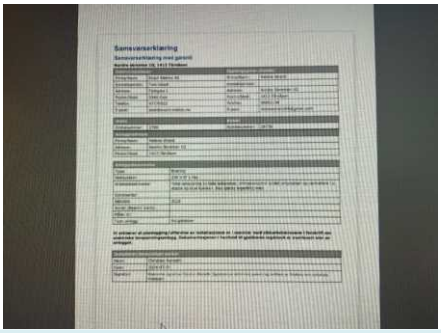
Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.









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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

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

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Manglende håndløper i trappeløpet gir redusert sikkerhet ved normal bruk av trappen. Forholdet gir grunnlag for TG2 etter NS3600.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

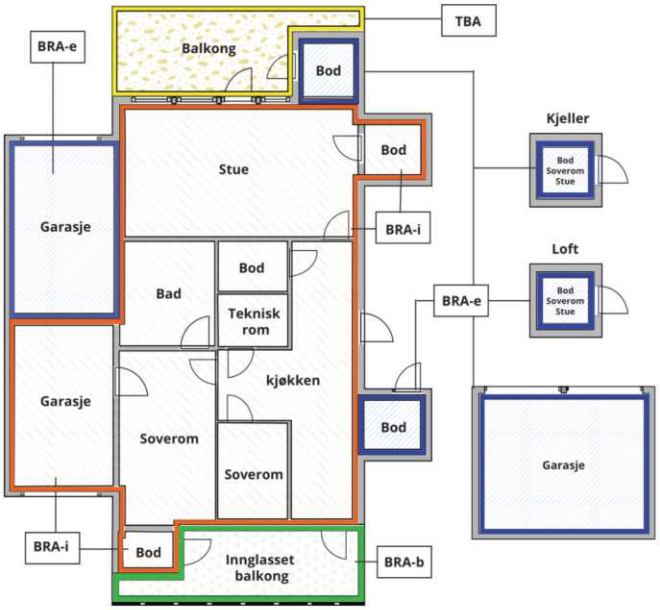
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. underetasje	46	6		52	15
2. underetasje	32			32	
SUM	**78**	**6**			**15**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. underetasje	Entré/ gang/ trapperom, bad, stue, kjøkken	Bod (utenfor leilighetsdør)	
2. underetasje	Gang/ trapperom, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Er blitt åpnet opp i vegg mellom kjøkken og spisestue/stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fremkommer av eiers egenerklæring og beskrivelsen gjort i denne rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.5.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Helene Tomasgård Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	820		79	11440.6 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordre Skrenten 1G

Hjemmelshaver

Strand Helene Tomasgård

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Nordre Skrenten 1	780 / 60620	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	975473201

Felles gjeld:
Kr. 20 820 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjonert leilighet med balkong og fin utsikt 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

Sameiet har en pent opparbeidet fellestomt. Her snor asfalterte gangveier seg forbi bed beplantet med prydvekster og trær. For øvrig er det gressplener og det er satt ut felles sittegrupper.
Fra leiligheten er det utgang til egen balkong.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Opplyst at det følger med bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering på oppmerkede plasser. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk over 4 plan oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i mur/betong med utfyllende bindingsverk. Varme og lydisolering antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Utvendig forblendet med trepanel og fasadeplater. Flatt yttertak tekket med papp.
Gjeldene leilighet ligger i byggets 1. Underetasje som er plan under inngangsparti til blokken og leiligheten strekker seg over to etasjer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	565806			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	28.05.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.05.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2026	
2	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260069
Addresse	Nordre Skrenten 1G		
Postnr.	1413	Sted	TÅRNÅSEN
Selgers navn	Helene Tomasgård Strand		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Polise/avtalenr.:

1937354

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Generelt sett et gammelt bad. Ikke-fungerende varmekabler i gulv, baderomsvifte fungerer ikke. Anbefaler rehabilitering av bad.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny varmtvannstank april 2026. I forbindelse med nytt kjøkken i 2022 ble det også gjort noen forbedringer på rør - Direkte Rørservice. Waterguard på kjøkken satt inn av elektriker. Vannmåler satt inn i 2026 som forventes reduksjon i felleskostnader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

All dokumentasjon jeg har ligger i boligmappa osm følger ved kjøp. Mye arbeid gjort via sameiet, og det har jeg kun felles beskjeder på.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Underetasje fikk nytt gulv og rehabgips i 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sikringsskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på sluttkontroll

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

el-installatør i forbindelse med oppgradering av sikringsskap.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har blitt observert sjeggkre på badet ved innflytting, men ikke sett dette de siste årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.05.2026

Signert av *Helene Tomasgård Strand*

Initialer selger:
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Nordre Skrenten 1G, 1413 TÅRNÅSEN**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309922**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13303304**
Gårdsnummer **240**	Bruksnummer **820**
Seksjonsnummer **79**	Bruksenhetsnummer **U0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 630 kWh**



Nordre Skrenten 1G, 1413 TÅRNÅSEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nordre Skrenten 1G, 1413 TÅRNÅSEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

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: 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 11: 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 12: 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 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 15: 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 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 120260069 . Vår ref.: 5689-1-79 Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nordre Skrenten 1
Organisasjonsnr:	975473201
Seksjonseier:	Strand, Helene Tomasgård
Medeier:	
Leilighetsnummer:	79
Adresse:	Nordre Skrenten 1 G, 1413 TÅRNÅSEN
Seksjonsnummer:	79
Gnr.	240
Bnr.	820

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565806.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Fra 01.01.26 økes felleskostnadene med 3%
- Garasjeplass i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus følger boligseksjonen ved salg. Noen leiligheter leier ekstra garasjeplass, denne følger ikke ved salg. Garasjeleie er per i dag 850,-, dersom det viser høyere leie har beboer ekstra garasjeplass. Månedlige felleskostnader er inkludert i felleskostnadene.
- Nordre Skrenten 1 Sameiet og Nordre Skrenten 4 Sameiet eier 50% hver i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus.
- Garasjehuset har lån i OBOS banken. Se balansen

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207470309
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	28.02.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 783,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nytt rehab.lån	861,00	
Garasje	850,00	
Trappevask	57,00	
Felleskostnader	2 461,70	
Kabel-tv - bredbånd	554,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	818,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 561,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	20 820,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207470309
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,01,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon 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/Knut Ballangrud, e-post: nordreskrenten1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5689

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:30, Tårnåsen aktivitetssenter, Valhallaveien 62A.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra styret: Forslag til endring av vedtekter
8. Sak fra styret: Forslag til endring av husordensregler
9. Sak fra styret: Rehabilitering av balkonger
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Knut Ballangrud velges som møteleder

Forslag til vedtak

Knut Ballangrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

De stemmeberettigede blir godkjent

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i 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. 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 190 000.

Sak 7

Sak fra styret: Forslag til endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 2 endres til:

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. For å sikre kontinuitet skal to av styremedlemmene være på valg hvert år. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Forslag til vedtak
Forslag til endringer av punkt 2 i vedtektenes § 8-1 vedtas

Sak 8

Sak fra styret: Forslag til endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hele §4 utgår

«**4. SØPPEL 4.1**. Alt søppel skal pakkes godt inn og legges i egne containere i søppelskurene.

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

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

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

Erstattes av:
4. RENOVASON

4.1 Vi har kildesortering i form av fem renovasjonsbrønner. Bestående av matavfall, restavfall, papp/papir og glass- og metallemballasje.

4.2 Alt annet avfall må leveres på gjenvinningsstasjoner.

5. KRANER OG SLUK, VENTILASJONSANLEGG

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

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

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

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

Tillegg:

5.5 Ventilasjonsventiler på kjøkken og bad må ikke tildekkes og skal være tilgjengelig for inspeksjon.

Hele §6 utgår

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

Erstattes av:

6. TILFLUKTSROM

6.1 Vi har et tidligere tilfluktsrom i kjelleren som ikke er operativt. Det benyttes i hovedsak til lagring. Tilgang til rommet fås ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak

Forslag til endringene i husordensreglenes punkt 4, 5 og 6 vedtas.

Sak 9

Sak fra styret: Rehabilitering av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Balkongene i sameiet har behov for rehabilitering. Styret legger frem et foreløpig kostnadsestimat som grunnlag for beslutning om videre gjennomføring og finansiering.

1. Prosjektbeskrivelse (hva skal gjøres)

Prosjektet gjelder rehabilitering av balkonger i betong. Arbeidene er beskrevet som:

- betongreparasjoner
- tykkfilmsmembran og overflatebehandling

- komplett fasadestillas (montering, leie og demontering)

Forutsetninger i estimatet: 88 balkonger.

Entrepriseform (planlagt): totalentreprise (NS 8407).

2. Kostnadsramme (foreløpig)
Vedlagt estimat viser følgende:

- estimert kostnad pr. balkong: **156 000 – 168 000 kr inkl. mva.**
- samlet entreprisekostnad: **11,0 – 14,9 mill. kr inkl. mva.**
- byggherrekostnader (prosjekt-/byggeledelse): **ca. 0,46 mill. kr inkl. mva.**
- anslått totalramme: **ca. 11,46 – 15,36 mill. kr inkl. mva.**

Estimatet er utarbeidet på skissenivå, og endelige kostnader vil avhenge av bl.a. tilbud i markedet, byggetid og endelig omfang.

3. Finansiering
Styret legger tilgrunn tilbud om **annuitetslån kr 16 000 000 med 30 års løpetid** for finansiering av balkongrehabiliteringen.

Sameiet består av **88 seksjoner**, og kostnads-/lånebelastning fordeles etter **sameiebrøk**.

Styrets beregninger tilsier at finansieringen vil gi en **omtrentlig økning i månedlige felleskostnader på ca. 8,3 %**.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar rehabilitering av balkonger og fastsetter en kostnadsramme på inntil kr 16 000 000. Styret gis fullmakt til å oppta felles annuitetslån på inntil kr 16 000 000 med løpetid inntil 30 år og til å inngå nødvendige avtaler for gjennomføring. Kostnader og lånebelastning fordeles etter sameiebrøk, og felleskostnader justeres tilsvarende.

Vedlegg
2. Styresak_kostnadsestimat_med_byggherrekostnader_korrigert (003).pdf

---

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Farah Deba Rahimi
- Frode Sunde Didriksen
- Kari Thomassen

Vedlegg

1. Valgkommiteens innstilling.pdf

Sak 11

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Vedtas på årsmøtet

ÅRSBERETNING FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Knut Ballangrud
Styremedlem	Vipan Ghai
Styremedlem	Kari Thomassen
Styremedlem	Dag Halvdan Sem
Styremedlem	Fredrik Lorentzen Henne

Valgkomiteen

Marlene Jonette Myrbråten
Frode Sunde Didriksen
Hans Holmen Jensen

GENERELLE OPPLYSNINGER
Sameiet består av 88 seksjoner.
Sameiet Nordre Skrenten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473201, og ligger i Nordre Follo kommune med gårds- og bruksnummer: 240/820

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

Sameiet Nordre Skrenten 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

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

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 7 styremøter og flere telefonmøter og 2 dugnader. Gatefesten ble avlyst pga dårlig vær. Det har vært en travel tid for styret med flere omfattende saker.

Vedlikeholdsplan

Vi har inngått en avtale med OBOS om en Vedlikeholdsplan for sameiet. Det gir oss et nyttig verktøy for å ha en oversikt over status på bygg og uteområdet. Ifølge OBOS fremstår bygget og uteområdet som velholdt og sameiet som veldrevet. Men med utfordringer som balkonger og tak.

Vaktmestertjenesten

Avtalen med Alt-mann opprettholdes.

Rehabilitering av balkonger

Det startet med at det var behov for å utbedre 7 balkonger. Konsulentbistand for å avdekke balkongenes tilstand ble innhentet. OBOS ble kontrahert til prosjektledelse. Under prosessen kom det fram at det ikke vil være regningssvarende å kun ta de 7 balkongene. Styret legger fram forslag til årsmøte om at vi rehabiliterer alle balkongene.

Rens av ventilasjonskanaler

Det ble utført rens av ventilasjonskanaler i desember 2024. Da kom det for en dag at flere av beboerne har dekket til avtrekksventilen. Hovedsakelig på kjøkken grunnet overskap helt opp til taket. Alle ventiler skal være åpne og tilgjengelig for inspeksjon.

Komfyrvakt

Det er nå installert komfyrvakt i alle boenheter, noe som selvfølgelig øker den generelle sikkerheten.

Brannsikring

Det viser seg at de røykvarslerne vi har i fellesområdene ikke er gode nok til å høres inne i leilighetene, og i alle fall ikke nok til å vekke sovende mennesker. Styret har bestilt nytt anlegg med varsler/e i hver boenhet. De vil installeres i løpet av våren.

Vannmåler

På forrige årsmøte ble det vedtatt å installere vannmåler i hver leilighet. Kommunen eier måleren mens sameiet/beboer deler installasjonskostnadene 50/50. Arbeidet utføres i vinter/vår 2026. Utførende firma blir Wislan fra Ski. Det samme firmaet som gjorde samme jobben i NS4.

Lekeplassen
Styret har inngått avtale med AS Skan-Kontroll om årlig kontroll av lekeapparatene. Kontroll ble gjennomført høsten 2025 medfølgende noen justeringer på lekeapparater.

Energikostnader
Sameiet har innført Norgespris.

Fellestomta
Sameiet eide tomt på ca.11 mål sammen med sameiene Søndre Skrenten 3 og Nordre Skrenten 4. Vi har solgt tomten og fått i henhold til kontrakt fra 2019 utbetalt en del av summen. Vi i NS1 har ca 20 millioner til gode. Vi får utbetalt dette når byggetillatelse blir gitt. Dessverre har denne prosessen tatt flere år. Men det skal visstnok nærme seg en løsning. Men dette er ikke noe vi budsjetterer med.

Forretningsfører
Ved forrige årsmøte ble styret oppfordret til å undersøke alternativer til dagens avtale med OBOS. Vår kontaktperson med OBOS er endret og vi har valgt å opprettholde avtalen.

Klager på støy
Styret har i løpet av året mottatt i løpet av årets tre første kvartaler en rekke klager om støy. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til sine naboer ved å følge husordensreglene.

Kontakt med nye sameiere
For å bedre kontakten med beboerne vil styreleder oppsøke nye sameiere i løpet av få uker etter innflytting.

Årsregnskapet for 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Vi har en sparekonto på 2,1 millioner. Vi er pr mars 2026 gjeldfrie. Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på 1.129.200 mot et budsjett på 941 000.

Ellers vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Tårnåsen, 09.04.2026

Styret i Sameiet Nordre Skrenten 1

.
.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1Z2IE-CDJVP-D62YU-LE8ZZ-PWQ5T-JSOKE

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 563 716.

Budsjett 2026

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 økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1
ORG.NR. 975473201, KLIENTNR. 5689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 570 505	4 415 520	4 520 000	4 658 000
Andre inntekter	3	5 677	51 800	0	230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 576 182**	**4 467 320**	**4 520 000**	**4 888 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-24 675	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-175 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	14	-64 725	-64 724	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 327	-13 202	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-169 943	-162 178	-171 000	-178 695
Konsulenthonorar		-40 471	-12 396	-70 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-442 672	-288 015	-404 000	-2 184 630
Forsikringer		-344 268	-299 341	-350 000	-392 000
Kommunale avgifter	8	-489 819	-491 227	-551 000	-575 795
Garasjer	9	-229 027	-239 930	-810 000	-810 000
Energi/fyring	10	-107 857	-104 347	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-571 824	-505 823	-506 000	-586 000
Andre driftskostnader	11	-358 847	-419 948	-345 000	-337 220
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 051 570**	**-2 800 805**	**-3 539 000**	**-5 411 340**
DRIFTSRESULTAT		**1 524 612**	**1 666 515**	**981 000**	**-523 340**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 573	58 081	0	0
Finanskostnader	13	-458 985	-539 385	-40 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-395 412**	**-481 304**	**-40 000**	**-1 000**
ÅRSRESULTAT		**1 129 200**	**1 185 211**	**941 000**	**-524 340**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 129 200	1 185 211		

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557575421941

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1
ORG.NR. 975473201, KLIENTNR. 5689

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	453 071	517 796
SUM ANLEGGSMIDLER		**453 071**	**517 796**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 256	19 987
Forskuddsbetalte kostnader		146 256	126 456
Driftskonto OBOS-banken		645 676	546 944
Sparekonto OBOS-banken		1 789 227	1 728 923
SUM OMLØPSMIDLER		**2 594 415**	**2 422 310**
SUM EIENDELER		**3 047 486**	**2 940 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 604 758	-2 733 958
SUM EGENKAPITAL		**-1 604 758**	**-2 733 958**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	126 789	855 759
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	4 494 758	4 786 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 621 547**	**5 642 704**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 564	17 325
Leverandørgjeld		11 086	13 685
Påløpte renter		49	352
SUM KORTSIKTIG GJELD		**30 699**	**31 362**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 047 488**	**2 940 108**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	11 017 855	11 494 212

Nordre follo, 15.04.2026
Styret i Sameiet Nordre Skrenten 1

Knut Ballangrud /s/ Fredrik Lorentzen Henne /s/ Kari Thomassen /s/

Dag Halfdan Sem /s/ Vipan Ghai /s/

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557575421941

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 243 184
Garasje	929 900
Nytt rehab.lån	768 108
Kabel-tv - bredbånd	565 224
Trappevask	56 760
Fryseboks	7 329
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 570 505**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Komfyrvakt	4 476
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 677**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

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.

Dokument-ID 09222115557575421941

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-190 000
SUM STYREHONORAR	**-190 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 327
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 327**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-131 406
Drift/vedlikehold elektro	-275 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 738
Egenandel forsikring	-6 124
Kostnader dugnader	-1 465
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-442 672**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-489 819
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-489 819**

NOTE 9
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Avregning Nordre Skrenten garasjehus	711 373
Utbetaling til Nordre Skrenten garasjehus	-940 400
SUM GARASJER	**-229 027**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-107 857
SUM ENERGI / FYRING	**-107 857**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 368
Diverse utstyr	-2 449
Vaktmestertjenester	-218 277
Renhold ved firmaer	-95 063
Andre driftskostnader	-1 540
Trykksaker	-478
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-947
Porto	-775
Bank- og kortgebyr	-3 604
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 347
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-358 847**

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557575421941

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 923
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 304
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	169
Andre renteinntekter	1 177
SUM FINANSINNTEKTER	**63 573**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-39 266
Andre rentekostnader	-419 719
SUM FINANSKOSTNADER	**-458 985**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2022	647 244	
Avskrevet tidligere	-129 448	
Avskrevet i år	-64 725	
		453 072
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**453 072**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-64 725**

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
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-8 909 673	
Nedbetalt tidligere	8 053 914	
Nedbetalt i år	728 970	
		-126 789
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-126 789**

BESKYTTET
Dokument-ID 09222115557575421941

NOTE 17
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 11 017 855.

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

Dokument-ID 09222115557575421941

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 363 922.

Budsjett 2026

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS
ORG.NR. 986362967, KLIENTNR. 5691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 864 565	1 856 500	1 849 000	1 850 000
Ladeinntekter elbil		132 422	97 193	0	0
Andre inntekter	3	75 689	77 601	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 072 676**	**2 031 294**	**1 989 000**	**1 990 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-30 445	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-145 000	-135 000	-135 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-15 018	-9 747	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-47 838	-45 653	-48 000	-50 160
Konsulenthonorar		-9 245	-5 910	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-67 815	-70 865	-137 000	-137 000
Forsikringer		-29 361	-26 129	-30 000	-33 600
Energi/fyring	8	-229 617	-231 700	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-142 753	-134 635	-135 000	-138 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-707 091**	**-690 083**	**-719 000**	**-738 690**
DRIFTSRESULTAT		**1 365 584**	**1 341 212**	**1 270 000**	**1 251 310**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	993	1 037	0	0
Finanskostnader	11	-782 204	-832 352	-808 000	-808 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-781 211**	**-831 315**	**-808 000**	**-808 000**
ÅRSRESULTAT		**584 373**	**509 897**	**462 000**	**443 310**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		584 373	509 897		

BESKYTTET

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS
ORG.NR. 986362967, KLIENTNR. 5691

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 653 420	1 653 420
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 653 420**	**1 653 420**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 635	70
Andre kortsiktige fordringer		0	11 386
Driftskonto OBOS-banken		373 284	255 447
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**374 919**	**266 903**
SUM EIENDELER		**2 028 339**	**1 920 323**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 989 516	-9 573 889
SUM EGENKAPITAL		**-8 989 516**	**-9 573 889**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 006 858	11 457 444
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 006 858**	**11 457 444**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		465	0
Leverandørgjeld		6 559	32 297
Påløpte renter		3 973	4 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 997**	**36 768**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 028 339**	**1 920 323**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 12.02.2026
Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

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

Kari Thomassen

BESKYTTET

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	1 864 565
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 864 565**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Dekkhotell	15 500
Telenor antenneleie	60 189
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 689**

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 2024/2025	-145 000
SUM STYREHONORAR	**-145 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 018
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 018**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 125
Drift/vedlikehold elektro	-23 180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 259
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 851
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-67 815**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-229 617
SUM ENERGI / FYRING	**-229 617**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-109 559
Snørydding	-9 215
Andre kontorkostnader	-19 808
Bank- og kortgebyr	-2 171
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-142 753**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	993
SUM FINANSINNTEKTER	**993**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-61 657
Pantegjeldsrenter	-201 692
Pantegjeldsrenter	-518 855
SUM FINANSKOSTNADER	**-782 204**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

BESKYTTET

NOTE 13
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 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 024 570	
Nedbetalt i år	209 067	
		-766 363
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	617 986	
Nedbetalt i år	177 237	
		-2 804 777
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 31 år., avdragsfritt frem til 01.03.25		
Opprinnelig 2022	-5 500 000	
Økning 2023	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	64 282	
		-7 435 718
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 006 858**

Styresak – Foreløpig kostnadsestimat balkongrehabilitering

Bakgrunn

Styret bes ta stilling til foreløpig totalbudsjett for rehabilitering av balkonger i sameiet. Budsjettet inkluderer både entreprisekostnader og byggherrekostnader (prosjekt- og byggeledelse). Entreprisekostnader er basert på erfaringstall fra Vestliterrassen, brukt som direkte referanseprosjekt.

Prosjektets hovedforutsetninger

- Antall balkonger: 114 stk
- Byggetype: Balkonger i betong
- Arbeider: Betongreparasjoner, tykkfilmsmembran og overflatebehandling
- Stillas: Komplett fasadestillas inkl. montering, leie og demontering
- Entrepriseform: Totalentreprise (NS 8407)

Entreprisekostnader (utførende)

Estimert kostnad pr. balkong: 125 000 – 135 000 kr eks. mva.

Samlet entreprisekostnad: 14,0 – 15,5 mill. kr eks. mva.

Byggherrekostnader – OBOS Prosjekt AS

Byggherrekostnader er basert på inngått oppdragsbekreftelse av 04.02.2026 og omfatter prosjekt- og byggeledelse gjennom hele prosjektet.

- Fase 0 – Forberedende arbeider: Løpende timer før oppstart (begrenset omfang)
- Fase 1 – Tilbudsforespørsel og konkurransegrunnlag: kr 49 000 eks. mva.
- Fase 2 – Oppklarende møter og kontrahering: kr 50 000 eks. mva.
- Fase 3 – Byggefase: kr 18 500 pr. uke eks. mva. (anslått 12 uker = ca. 222 000 kr)
- Fase 4 – Avslutning/etterarbeider: Løpende timer a kr 1 590 eks. mva. (anslått ca. 30 timer = ca. 48 000 kr)

Samlet anslått byggherrekostnad: ca. 370 000 kr eks. mva.

Samlet prosjektkostnad

Entreprisekostnader: 14,0 – 15,5 mill. kr eks. mva.

Byggherrekostnader (OBOS Prosjekt): ca. 0,37 mill. kr eks. mva.

Anslått totalramme: ca. 14,4 – 15,9 mill. kr eks. mva.

BESKYTTET

Merknader

Kostnadsestimatet er utarbeidet på skissenivå. Endelige kostnader vil avhenge av faktisk byggetid, markedspris ved tilbudskonkurranse og prosjektets endelige omfang. Byggherrekostnader justeres dersom byggetid eller arbeidsomfang endres.

Forslag til vedtak

Styret tar kostnadsestimatet til orientering og legger en samlet budsjettramme på inntil 16,0 mill. kr eks. mva. til grunn for videre planlegging og gjennomføring.

BESKYTTET

Her følger innstillingen fra valgkomiteen 2026–27 i sameiet Nordre Skrenten 1:

Valgkomiteen for året 2026 har bestått av Marlene Myrbråten, Hans Holmen Jensen og Frode Sunde Didriksen.

Valgkomiteen sendte ut en oppfordring på sameiets kommunikasjonskanal Vibbo, men mottok dessverre så få forslag at det kun er to kandidater som stiller seg til disposisjon for de to styremedlem plassene i styret.

De to kandidatene vi innstiller er:

1) Farah Deba Rahimi. Hun bor i oppgang A sammen med ektemannen sin Behrouz Rahimi og deres to gutter. Farah har bodd på Nordre Skrenten 1 i flere år og er en reflektert, hyggelig og imøtekommende person som vil bli en god ressurs for styret.

2) Frode Sunde Didriksen. Han bor i oppgang D sammen med kona si og deres sønn. Frode har hatt tilknytning til Nordre Skrenten helt siden 2003 da hans far kjøpte en leilighet i oppgang D. Frode har bodd fast på Nordre Skrenten 1 siden 2015 og har de siste årene vært eier av leiligheten. Frode har også tidligere erfaring fra styrearbeid, blant annet i sameiet.

I tillegg tar styremedlem Kari Thomassen gjenvalg for en toårsperiode.

NB! For ordens skyld: Siden Frode Sunde Didriksen også har sittet i valgkomiteen, ønsker vi i valgkomiteen å understreke at Frode Sunde Didriksen hverken har foreslått seg selv som kandidat (det er gjort av tre uavhengige eiere i sameiet) eller gjort vurderinger til denne innstillingen. De to andre medlemmene av valgkomiteen har i enighet, godkjent innstillingen.

Vi i valgkomiteen takker for tilliten.

Vennlig hilsen,

Valgkomiteen ved

Marlene Myrbråten, Hans Holmen Jensen og Frode Sunde Didriksen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 5689 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Organisasjonsnummer: 975473201
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:30, Tårnåsen aktivitetssenter, Valhallaveien 62A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Knut Ballangrud velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Ballangrud er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> De stemmeberettigede blir godkjent
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Beate Therese Monrad og Dag Ramsvik er valgt.
> ✓ **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. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 190 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sak fra styret: Forslag til endring av vedtekter

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 2 endres til:

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. For å sikre kontinuitet skal to av styremedlemmene være på valg hvert år. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til endringer av punkt 2 i vedtektenes § 8-1 vedtas
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med 38 for og 2 i mot**

8. Sak fra styret: Forslag til endring av husordensregler

Hele §4 utgår

«**4. SØPPEL 4.1**. Alt søppel skal pakkes godt inn og legges i egne containere i søppelskurene.

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

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

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

Erstattes av:

4. RENOVASON

4.1 Vi har kildesortering i form av fem renovasjonsbrønner. Bestående av matavfall, restavfall, papp/papir og glass- og metallemballasje.

4.2 Alt annet avfall må leveres på gjenvinningsstasjoner.

5. KRANER OG SLUK, VENTILASJONSANLEGG

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

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

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

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

Tillegg:

5.5 Ventilasjonsventiler på kjøkken og bad må ikke tildekkes og skal være tilgjengelig for inspeksjon.

Hele §6 utgår

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

Erstattes av:

6. TILFLUKTSROM

6.1 Vi har et tidligere tilfluktsrom i kjelleren som ikke er operativt. Det benyttes i hovedsak til lagring. Tilgang til rommet fås ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak:
Forslag til endringene i husordensreglenes punkt 4, 5 og 6 vedtas.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Sak fra styret: Rehabilitering av balkonger

Balkongene i sameiet har behov for rehabilitering. Styret legger frem et foreløpig kostnadsestimat som grunnlag for beslutning om videre gjennomføring og finansiering.

1. Prosjektbeskrivelse (hva skal gjøres)

Prosjektet gjelder rehabilitering av balkonger i betong. Arbeidene er beskrevet som:

- betongreparasjoner
- tykkfilmsmembran og overflatebehandling
- komplett fasadestillas (montering, leie og demontering)

Forutsetninger i estimatet: 88 balkonger.

Entrepriseform (planlagt): totalentreprise (NS 8407).

2. Kostnadsramme (foreløpig)
Vedlagt estimat viser følgende:

- estimert kostnad pr. balkong: **156 000 – 168 000 kr inkl. mva.**
- samlet entreprisekostnad: **11,0 – 14,9 mill. kr inkl. mva.**
- byggherrekostnader (prosjekt-/byggeledelse): **ca. 0,46 mill. kr inkl. mva.**
- anslått totalramme: **ca. 11,46 – 15,36 mill. kr inkl. mva.**

Estimatet er utarbeidet på skissenivå, og endelige kostnader vil avhenge av bl.a. tilbud i markedet, byggetid og endelig omfang.

3. Finansiering
Styret legger tilgrunn tilbud om **annuitetslån kr 16 000 000 med 30 års løpetid** for finansiering av balkongrehabiliteringen.

Sameiet består av **88 seksjoner**, og kostnads-/lånebelastning fordeles etter **sameiebrøk**.

Styrets beregninger tilsier at finansieringen vil gi en **omtrentlig økning i månedlige felleskostnader på ca. 8,3 %.**

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar rehabilitering av balkonger og fastsetter en kostnadsramme på inntil kr 16 000 000. Styret gis fullmakt til å oppta felles annuitetslån på inntil kr 16 000 000 med løpetid inntil 30 år og til å inngå nødvendige avtaler for gjennomføring. Kostnader og lånebelastning fordeles etter sameiebrøk, og felleskostnader justeres tilsvarende.
>
> ✓ **Vedtatt. Følgende forslag til vedtak enstemmig vedtatt:**
> **Årsmøtet vedtar rehabilitering av balkonger som gjøres iht. saksgrunnlaget, og fastsetter en kostnadsramme på inntil kr 16 000 000. Styret gis fullmakt til å oppta felles annuitetslån på inntil kr 16 000 000 med løpetid inntil 30 år og til å inngå nødvendige avtaler for gjennomføring. Kostnader og lånebelastning fordeles etter sameiebrøk, og felleskostnader justeres tilsvarende.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Frode Sunde Didriksen
Farah Deba Rahimi
Kari Thomassen

Følgende stilte til valg:
Frode Sunde Didriksen
Farah Deba Rahimi
Kari Thomassen

11. Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5691

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS

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

Dato for årsmøtet:
06. mars 2026 kl 12 på Teams

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Sameiermøtet består av 4 representanter, dvs. 2 fra hvert av sameiene Nordre Skrenten 1
og Nordre skrenten 4

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tillegg til vedtekter punkt 5 avsnitt 3 etter første setning
7. Tillegg til vedtektene punkt 5 avsnitt 1.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Espe Eliassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eller to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Vedtas på årsmøte

Forslag til vedtak

Vedtas på årsmøte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025 inkludert revisorsbertning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Tillegg til vedtekter punkt 5 avsnitt 3 etter første setning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er tillatt å ha en registrert henger på den tildelte parkeringsplassen eller på en ekstraplass. Er hengeren åpen må det ikke lagres ting på planet. Er hengeren lukket må det ikke oppbevares brannfarlige væsker e.l på planet.

Motorsykler/mopeder skal plasseres på dedikerte plasser i P3, såfremt de ikke står på beboers parkeringsplass uten bil eller henger på plassen

Forslag til vedtak
Tillegg til vedtekter punkt 5 avsnitt 3 etter første setning vedtas.

Vedlegg

2. 5691 Nordre Skrenten Garasjehus endring vedtekter.pdf

Sak 7

Tillegg til vedtektene punkt 5 avsnitt 1.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det presiseres at bruksretten gjelder husstanden.

Forslag til vedtak

Tillegg til vedtekter punkt 5 avsnitt 1 vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- John Arne Geir Hansen

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

- Kari Thomassen
- Knut Ballangrud
- Odd Scherffenberg

Årsrapport fra Styret i NSG 2025-2026

Styrets sammensetning

Følgende styre ble valgt på årsmøtet 6.3.2025:

Styreleder John Arne Hansen NS 4

Styremedlem Knut Ballangrud NS 1

Styremedlem Kari Thomassen NS 1

Styremedlem Odd Scherffenberg NS 4

Vi har avhold 6 styremøter så langt og en utstrakt kommunikasjon både på telefon, e-post og SMS.

Styret er velfungerende, og det er derfor vært et meget bra samarbeidsklima i året som har gått.

Økonomi

Også i dette året har det vært fokus på økonomien samt fokusering på normal daglig drift igjen. De tiltak vi satte i gang i august 2023 bærer nå frukter. Vi kunne derfor starte betalingen av avdrag den 30.04.2025, på det største lånet som ble gjort avdragsfritt i forbindelsen med rehabiliteringen, ref årsmeldingen i fjor.

Dagens priser:

Kr 850 for ordinær plass

Kr 850 for ekstraplass

Kr 800 for bodleie

Kr 200 for motorsykkel/ moped

Kr 500 for dekkhotell

Styret jobber fortsatt aktivt med å se på potensiale for merinntekter og forbedret økonomi i garasjehuset. En mulighet vi så på i fjor var å leie ut ledige plasser utover det vi har behov for selv. Vi fikk fullmakt til dette på årsmøtet i fjor, men etter nøye vurdering valgte vi ikke leie ut plasser til utenforstående i Garasjehuset, mest pga redusert sikkerhet.

Styret ser også på en sammenslåing av de 3 lånene vi har til bare 1 lån for mulige besparelser.

Rehabiliteringen

Det er fortsatt ikke satt sluttstrek for rehabiliteringen da et dukket opp mere etterarbeid i P2. 2 store «bobler» i gulvbelegget er nå utbedret, 1 til har dukket opp, denne tas når det blir varmere i været til våren. Videre skal entreprenøren gi tilbud om en mindre utbedring i P3.

Energi

Strømprisene er fortsatt rimelig høye og varierende og strømstøtten siste år har vært minimal. Vi besluttet derfor å benytte tilbudet på Norgespris fra 1.11.2025. Så langt med suksess, dvs store besparelsen i årets 2 siste måneder.

Avtalen med Electric Freeway om el-billading og avregning av ladestrøm videreføres nå av What-if etter oppkjøp. Dette fungerer veldig bra, selv om det fra tid til annen oppstår håndterlige feil. Vi har imidlertid sagt opp avtalen om kjøp og installasjon av ladebokser med Datek A.S og tegnet ny avtale med OneCo AS, da vi var svært misfornøyd med servicen fra Datek. Bestilling gjøres fortsatt på e-post til Styrerommet.

Parkering

Egen parkering for motorsykkel/ sykkel ble opprettet i 2024 (8 plasser) da behovet absolutt var til stedet. Dette har ikke vært noen suksess og styret besluttet derfor å sette ned prisen til kr 200,- pr måned og at man ikke kan ha både motorsykkel og bil på samme plass. Så får vi se til våren.

Igjen påpeker vi at gjesteparkeringen er kun for gjester til NS1, NS 4 og de 4 eneboligene i NS 3,5,7 og 9. Plassene benyttes fortsatt tidvis av beboere, men i motsetning til i fjor har disse plassene blitt mer og mer benyttet av naboer og utenforstående som har tatt seg til rette. Dette er nå ryddet opp i og vi ser på en oppfrisking av skiltene som er mere tydelig enn den vi har i dag.

Vi ber igjen beboere respektere parkeringsbestemmelsen slik at man unngår borttauing og bøter. Har man behov for å sette bilen på gjesteparkeringen, skal styret varsles.

Dekkhotell

Det er fortsatt ledige plasser i Dekkhotellet. Styret har fått på plass dekkskifteservice igjen, slik at vi kan opprettholde tilbudet om Dekkhotell og dermed øke inntektene til NSG.

Leverandørkontrakter

Vi har i løpet av året samlet alle kontrakter vi har i Styrerommet. Dette gir oss god og rask oversikt dersom det er behov for å sjekke hva som dekkes eller ikke. Videre bør man se på

muligheten til å reforhandle kontrakter dersom dette er formålstjenlig for kommende år. Kontrakten med Alt-mann er i modus for reforhandling og er allerede i prosess.

Vedtektene

Vedtektene ble oppfrisket og vedtatt på årsmøtet i fjor, en liten endring kommer også i år. Det er allerede vedtatt av begge eierne at det skal være tillatt å parkere en henger på plassen dersom intet annet står der.

Tårnåsen 15.01.2026

Styret i NSG

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 76QZL-U2FCW-BDEZ8-UNCGX-OTZZ3-MAWUL

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 363 922.

Budsjett 2026

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS
ORG.NR. 986362967, KLIENTNR. 5691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 864 565	1 856 500	1 849 000	1 850 000
Ladeinntekter elbil		132 422	97 193	0	0
Andre inntekter	3	75 689	77 601	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 072 676**	**2 031 294**	**1 989 000**	**1 990 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-30 445	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-145 000	-135 000	-135 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-15 018	-9 747	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-47 838	-45 653	-48 000	-50 160
Konsulenthonorar		-9 245	-5 910	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-67 815	-70 865	-137 000	-137 000
Forsikringer		-29 361	-26 129	-30 000	-33 600
Energi/fyring	8	-229 617	-231 700	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-142 753	-134 635	-135 000	-138 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-707 091**	**-690 083**	**-719 000**	**-738 690**
DRIFTSRESULTAT		**1 365 584**	**1 341 212**	**1 270 000**	**1 251 310**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	993	1 037	0	0
Finanskostnader	11	-782 204	-832 352	-808 000	-808 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-781 211**	**-831 315**	**-808 000**	**-808 000**
ÅRSRESULTAT		**584 373**	**509 897**	**462 000**	**443 310**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		584 373	509 897		

BESKYTTET

SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS
ORG.NR. 986362967, KLIENTNR. 5691

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 653 420	1 653 420
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 653 420**	**1 653 420**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 635	70
Andre kortsiktige fordringer		0	11 386
Driftskonto OBOS-banken		373 284	255 447
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**374 919**	**266 903**
SUM EIENDELER		**2 028 339**	**1 920 323**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 989 516	-9 573 889
SUM EGENKAPITAL		**-8 989 516**	**-9 573 889**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 006 858	11 457 444
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 006 858**	**11 457 444**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		465	0
Leverandørgjeld		6 559	32 297
Påløpte renter		3 973	4 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 997**	**36 768**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 028 339**	**1 920 323**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 12.02.2026
Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

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

Kari Thomassen

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	1 864 565
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 864 565**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Dekkhotell	15 500
Telenor antenneleie	60 189
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 689**

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 2024/2025	-145 000
SUM STYREHONORAR	**-145 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 018
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 018**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 125
Drift/vedlikehold elektro	-23 180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 259
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 851
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-67 815**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-229 617
SUM ENERGI / FYRING	**-229 617**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-109 559
Snørydding	-9 215
Andre kontorkostnader	-19 808
Bank- og kortgebyr	-2 171
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-142 753**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	993
SUM FINANSINNTEKTER	**993**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-61 657
Pantegjeldsrenter	-201 692
Pantegjeldsrenter	-518 855
SUM FINANSKOSTNADER	**-782 204**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

BESKYTTET

NOTE 13
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 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 024 570	
Nedbetalt i år	209 067	
		-766 363
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	617 986	
Nedbetalt i år	177 237	
		-2 804 777
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 31 år., avdragsfritt frem til 01.03.25		
Opprinnelig 2022	-5 500 000	
Økning 2023	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	64 282	
		-7 435 718
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 006 858**

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
Endret på ordinært årsmøte 06.03.2026

§ 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. Det presiseres at bruksretten gjelder husstanden.

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 er tillatt å ha en registrert henger på den tildelte parkering splassen eller på en ekstraplass. Er hengeren åpen må det ikke lagres ting på planet. Er hengeren lukket må det ikke oppbevares brannfarlige væsker e.l på planet.
Motrsykler/mopeder skal plasseres på dedikerte plasser i P3, såfremt det ikke står på beboers parkeringsplass uten bil eller henger på plassen. Det samme gjelder lagring av utstyr og annet løsøre utenfor og/eller på parkeringsplassen. Det er heller ikke tillatt å bruke garasje området 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.

Vedlegg 2 10 av 20 3057 Nordre Skrenten Garasjehus endring vedtekter.pdf

§ 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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes
Selskapsnummer: 5691 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær årsmøte i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

---

Møtedato: 06.03.2026
Møtetidspunkt: 12:00
Møtested: På Teams

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

Møtet ble åpnet av Einar Espe Eliassen

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Einar Espe Eliassen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Einar Espe Eliassen foreslått. Som protokollvitne ble

   Kari Thomassen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.

   Vedtak: Godkjent

---

6. **Behandling av innkomne forslag og saker**

A) Tillegg til vedtekter punkt 5 avsnitt 3 etter første setning

Endres fra:

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 garasje området til omfattende og/eller langvarig reparasjonsarbeid. Biler som lekker olje, kjølevann etc., må straks repareres og/eller fjernes fra garasjen.

Endres til:

All hensetting/oppbevaring/lagring av uregistrerte biler, tilhengere og andre kjøretøy på tildelt garasjeplass er ikke tillatt. *Det er tillatt å ha en registrert henger på den tildelte parkeringsplassen eller på en ekstraplass. Er hengeren åpen må det ikke lagres ting på planet. Er hengeren lukket må det ikke oppbevares brannfarlige væsker e.l på planet. Motorsykler/mopeder skal plasseres på dedikerte plasser i P3, såfremt det ikke står på beboers parkeringsplass uten bil eller henger på plassen.* Det samme gjelder lagring av utstyr og annet løsøre utenfor og/eller på parkeringsplassen. Det er heller ikke tillatt å bruke garasje området til omfattende og/eller langvarig reparasjonsarbeid. Biler som lekker olje, kjølevann etc., må straks repareres og/eller fjernes fra garasjen

Forslag til vedtak:

Tillegg til vedtekter punkt 5 avsnitt 3 etter første setning vedtas

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B). **Tillegg til vedtektene punkt 5 avsnitt 1**

Endres fra:

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

Endres til:

Den enkelte leietaker har bruksrett til tildelt garasjeplass i Nordre Skrenten Garasjehus, og har ett til å nytte felles bruksareal til avtalte formål. *Det presiseres at bruksretten gjelder husstanden.*

Forslag til vedtak:

Det presiseres at bruksretten gjelder husstanden.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble John Arne Geir Hansen fra Sameiet Nordre Skrenten 4 foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

B Som styremedlem for 1 år, ble Kari Thomassen fra Sameiet Nordre Skrenten 1 foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Knut Ballangrud Sameiet Nordre Skrenten 1 foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Odd Scherffenberg Sameiet Nordre Skrenten 4 foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

Møtet ble hevet kl.: 1215. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Einar Espe Eliassen /s/

Fører av protokollen
Navn: Einar Espe Eliassen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Kari Thomassen /s/

Vedtekter for Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

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

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

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 09.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 22.04.2003, endret 31.03.2014, sist endret på årsmøte 10. juni 2021, årsmøtet 31.05.2022 og årsmøtet 23.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Felles garasjehus

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styreleder og styremedlemmer velges for to år. For å sikre kontinuitet skal to av styremedlemmene være på valg hvert år. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke

er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

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

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

11-3 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1

Vedtatt på årsmøte den 29.04.2001 med endring på sameiemøte
29.04.2002, 21.04.2005, endringer vedtatt på årsmøte 29.04.2009,
endret på ordinært årsmøte 30.04.2012. endret på årsmøte 10.06.2021. Sist endret på årsmøtet 23.04.2026

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

1. FELLESAREALER/FELLESANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

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

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

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

3. HUSDYRHOLD

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

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

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

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

4. RENOVASJON

4.1. Vi har kildesortering i form av fem renovasjonsbrønner. Bestående av matavfall, restavfall, papp/papir og glass- og metallemballasje.

4.2. Alt annet avfall må leveres på gjenvinningsstasjoner.

5. KRANER OG SLUK, VENTILASJONSANLEGG

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

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

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

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

5.5. Ventilasjonsventiler på kjøkken og bad må ikke tildekkes og skal være tilgjengelig for inspeksjon.

6. TILFLUKTSROM

6.1. Vi har et tidligere tilfluktsrom i kjelleren som ikke er operativt. Det benyttes i hovedsak til lagring. Tilgang til rommet fås ved henvendelse til styret.

7. UTLEIE

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

8. KLAGER

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

9. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

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

STYRET

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 780/60620	Beregnet areal	0
Etablert dato	04.06.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	780/60620	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	240/820, 240/820/0/1, 240/820/0/2, 240/820/0/3, 240/820/0/4, 240/820/0/5, 240/820/0/6, 240/820/0/7, 240/820/0/8, 240/820/0/9, 240/820/0/10, 240/820/0/11, 240/820/0/12, 240/820/0/13, 240/820/0/14, 240/820/0/15, 240/820/0/16, 240/820/0/17, 240/820/0/18, 240/820/0/19, 240/820/0/20, 240/820/0/21, 240/820/0/22, 240/820/0/23, 240/820/0/24, 240/820/0/25, 240/820/0/26, 240/820/0/27, 240/820/0/28, 240/820/0/29, 240/820/0/30, 240/820/0/31, 240/820/0/32, 240/820/0/33, 240/820/0/34, 240/820/0/35, 240/820/0/36, 240/820/0/37, 240/820/0/38, 240/820/0/39, 240/820/0/40, 240/820/0/41, 240/820/0/42, 240/820/0/43, 240/820/0/44, 240/820/0/45, 240/820/0/46, 240/820/0/47, 240/820/0/48, 240/820/0/49, 240/820/0/50, 240/820/0/51, 240/820/0/52, 240/820/0/53, 240/820/0/54, 240/820/0/55, 240/820/0/56, 240/820/0/57, 240/820/0/58, 240/820/0/59, 240/820/0/60, 240/820/0/61, 240/820/0/62, 240/820/0/63, 240/820/0/64, 240/820/0/65, 240/820/0/66, 240/820/0/67, 240/820/0/68, 240/820/0/69, 240/820/0/70, 240/820/0/71, 240/820/0/72, 240/820/0/73, 240/820/0/74, 240/820/0/75, 240/820/0/76, 240/820/0/77, 240/820/0/78, 240/820/0/79, 240/820/0/80, 240/820/0/81, 240/820/0/82, 240/820/0/83, 240/820/0/84, 240/820/0/85, 240/820/0/86, 240/820/0/87, 240/820/0/88
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/820, 240/820/0/1, 240/820/0/2, 240/820/0/3, 240/820/0/4, 240/820/0/5, 240/820/0/6, 240/820/0/7, 240/820/0/8, 240/820/0/9, 240/820/0/10, 240/820/0/11, 240/820/0/12, 240/820/0/13, 240/820/0/14, 240/820/0/15, 240/820/0/16, 240/820/0/17, 240/820/0/18, 240/820/0/19, 240/820/0/20, 240/820/0/21, 240/820/0/22, 240/820/0/23, 240/820/0/24, 240/820/0/25, 240/820/0/26, 240/820/0/27, 240/820/0/28, 240/820/0/29, 240/820/0/30, 240/820/0/31, 240/820/0/32, 240/820/0/33, 240/820/0/34, 240/820/0/35, 240/820/0/36, 240/820/0/37, 240/820/0/38, 240/820/0/39, 240/820/0/40, 240/820/0/41, 240/820/0/42, 240/820/0/43, 240/820/0/44, 240/820/0/45, 240/820/0/46, 240/820/0/47, 240/820/0/48, 240/820/0/49, 240/820/0/50, 240/820/0/51, 240/820/0/52, 240/820/0/53, 240/820/0/54, 240/820/0/55, 240/820/0/56, 240/820/0/57, 240/820/0/58, 240/820/0/59, 240/820/0/60, 240/820/0/61, 240/820/0/62, 240/820/0/63, 240/820/0/64, 240/820/0/65, 240/820/0/66, 240/820/0/67, 240/820/0/68, 240/820/0/69, 240/820/0/70, 240/820/0/71, 240/820/0/72, 240/820/0/73, 240/820/0/74, 240/820/0/75, 240/820/0/76, 240/820/0/77, 240/820/0/78, 240/820/0/79, 240/820/0/80, 240/820/0/81, 240/820/0/82, 240/820/0/83, 240/820/0/84, 240/820/0/85, 240/820/0/86, 240/820/0/87, 240/820/0/88
Seksjonering Seksjonering	04.06.1987			240/820, 240/820/0/79

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRAND HELENE TOMASGÅRD F280696*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nordre Skrenten 1G 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Skrenten 1G	U0104	240/820/0/79	85	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nordre Skrenten 1 G

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7714
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7714
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	88

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1973	09.12.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Skrenten 1G	U0104	240/820/0/79	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	28	2162	0	2162	0	0	0
H01	28	2162	0	2162	0	0	0

U01	30	2222	0	2222	0	0	0
U02	2	1168	0	1168	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/820

Bruksnavn	FELT A1 - A2 (SKRENTEN)	Beregnet areal	11440.6
Etablert dato	07.02.1986	Historisk oppgitt areal	11442
Oppdatert dato	07.05.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632136.32	601530.01	0	Nei	1948.6	
Eiendomsteig	6632089.21	601464.19	0	Ja	9492	

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.**	820	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	79
Adresse	Nordre Skrenten 1G, 1413 TÅRNÅSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	993 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	11 440 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 668 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	11 440 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	9 492 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	ØSTÅSEN

Delareal	1 948 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	1 948 m^2
Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4014 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4014)
Navn	ØSTÅSEN - SKRENTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.07.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5133/4014_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 490 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 1 948 m^2 **Formål** Anlegg for lek

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

Plantype	Detaljregulering

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

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

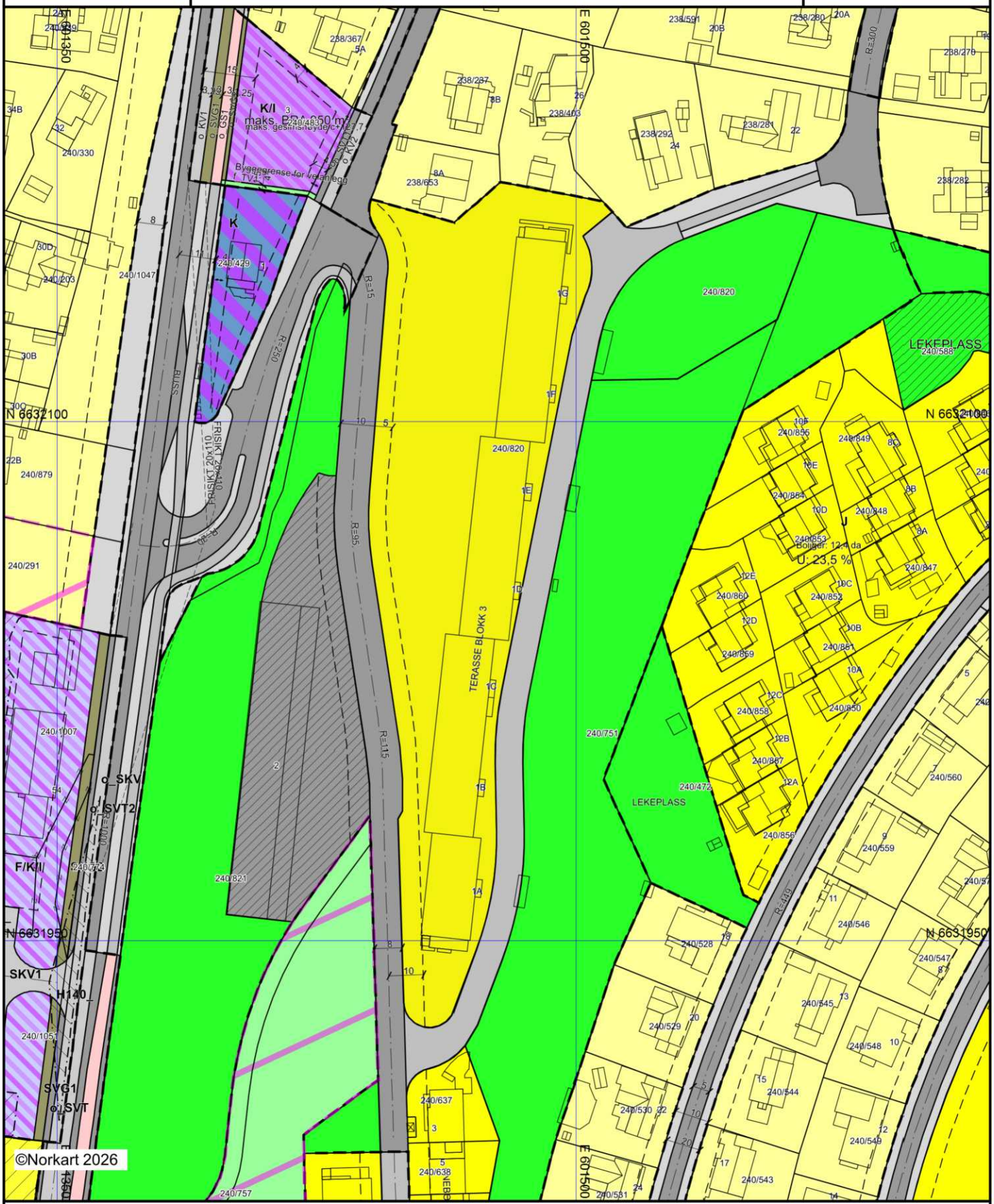
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/820/0/79
Adresse: Nordre Skrenten 1G
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/820/0/79
Adresse: Nordre Skrenten 1G
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

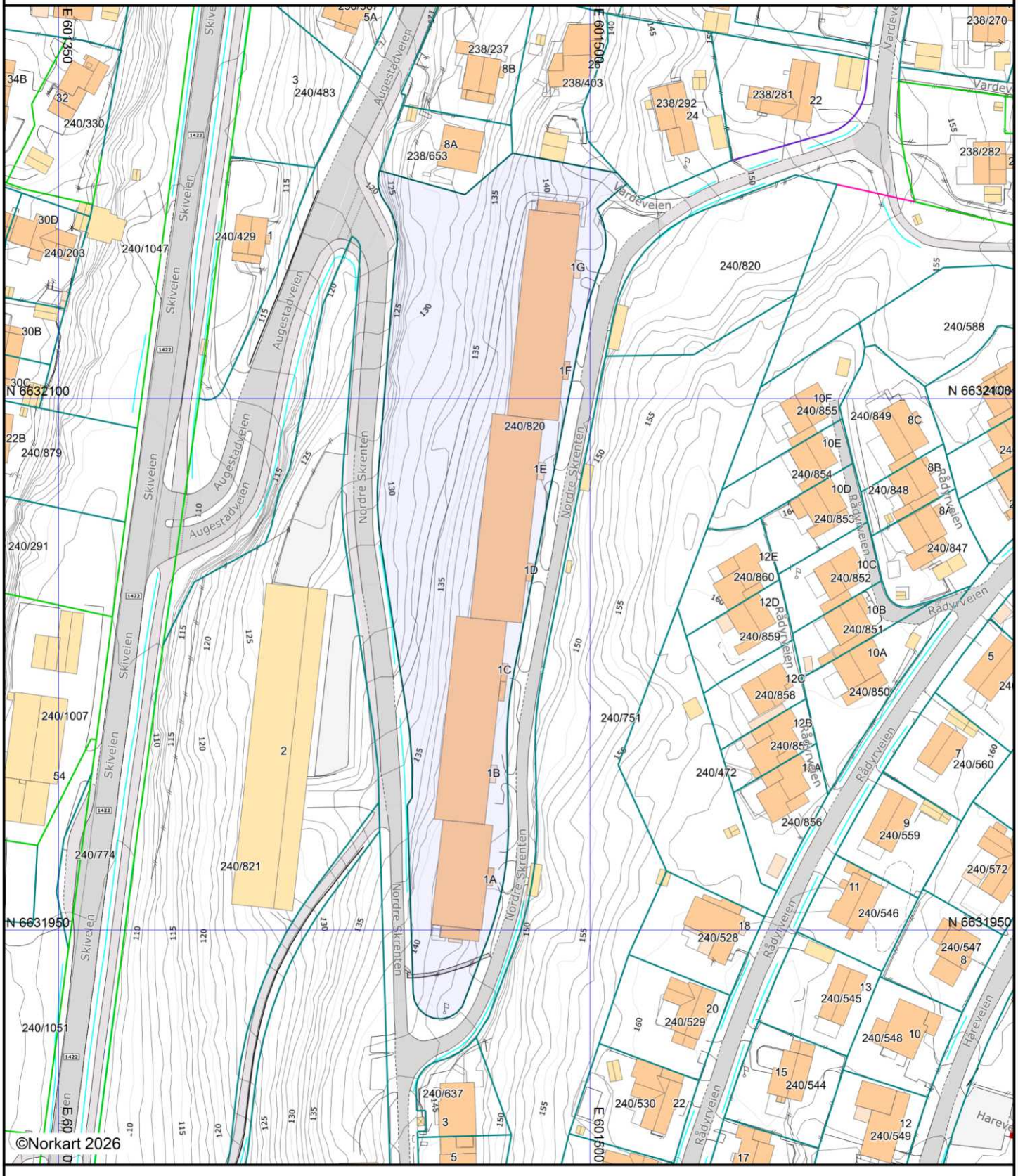
Grunnkart

Eiendom: 240/820/0/79
Adresse: Nordre Skrenten 1G
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

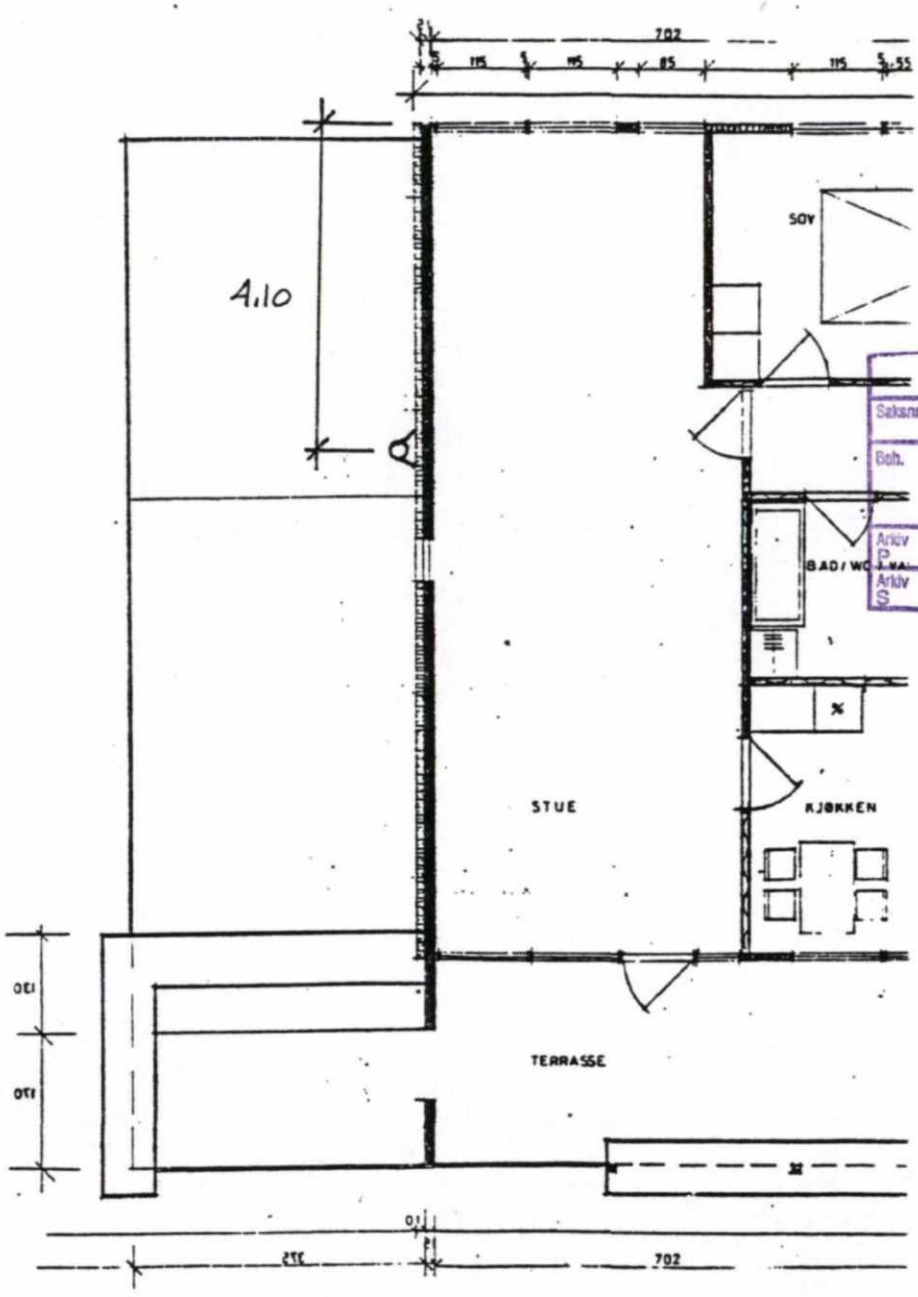
UTM-32

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



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

V01



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

Bygg- og tømrermester Frode Schneider

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

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

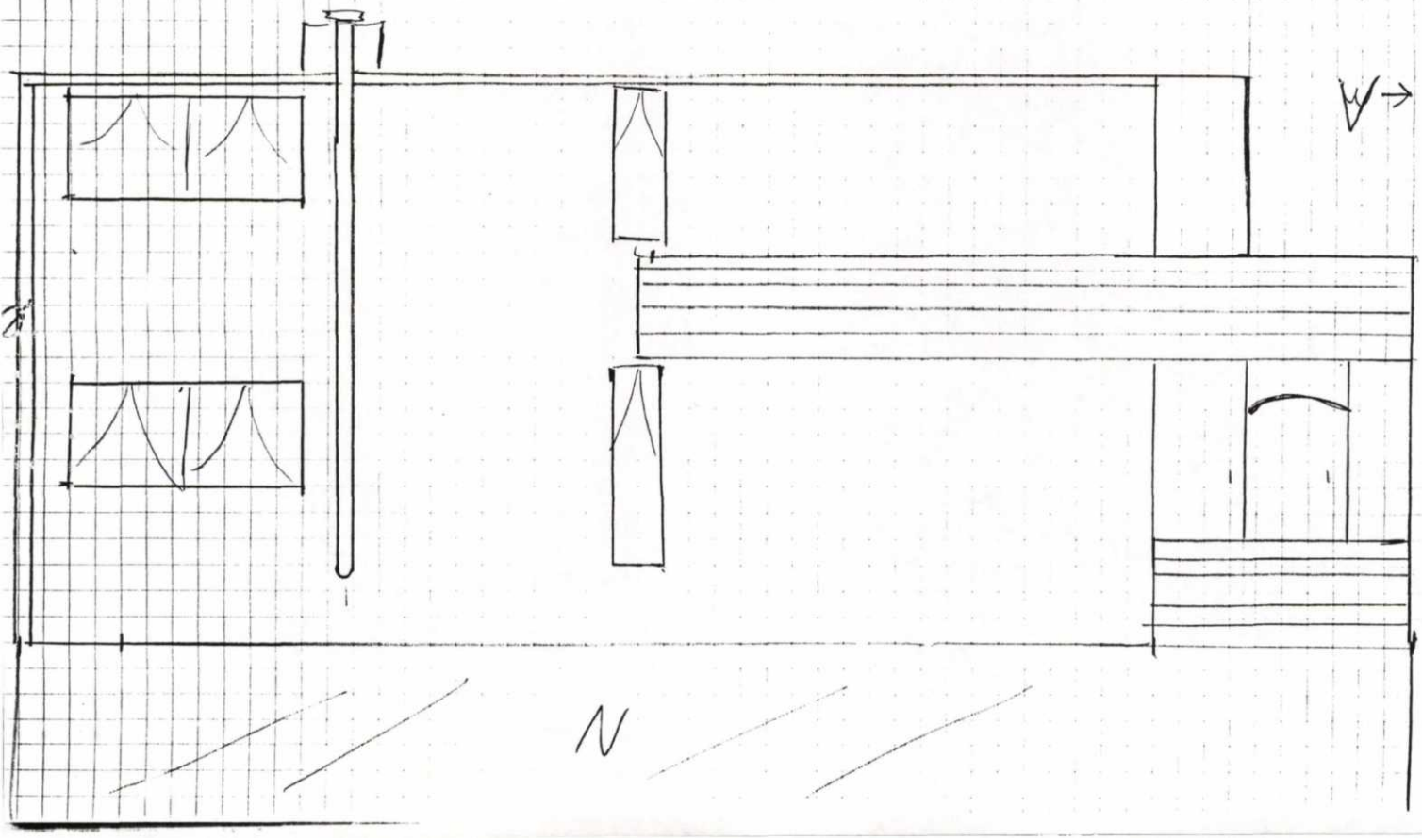
MONTERING AV UTVENDIG PIPE PLAN M.1.100 TEGN.NR 01

Fasade: Nord

Endevegg Nordre Skrenten 1g

(Nordre Skrenten 1a blir Speilvendt)

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 06. MAR 2001 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



TIL TRONO FRA
CORNELIUSSEN
Nordre Skrenten 1G
1413 TÅRNÅSEN
66 80 6019

003

SKISSE
SNITT

TEGN 03

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

BETONG VEGG

490 GESIMS
HØYDE FRA
TAK

SENTER HØYDE
TIL GESIMS TOPP
ER 365 cm

TAK HØYDE
236 cm

PUNKT
A.

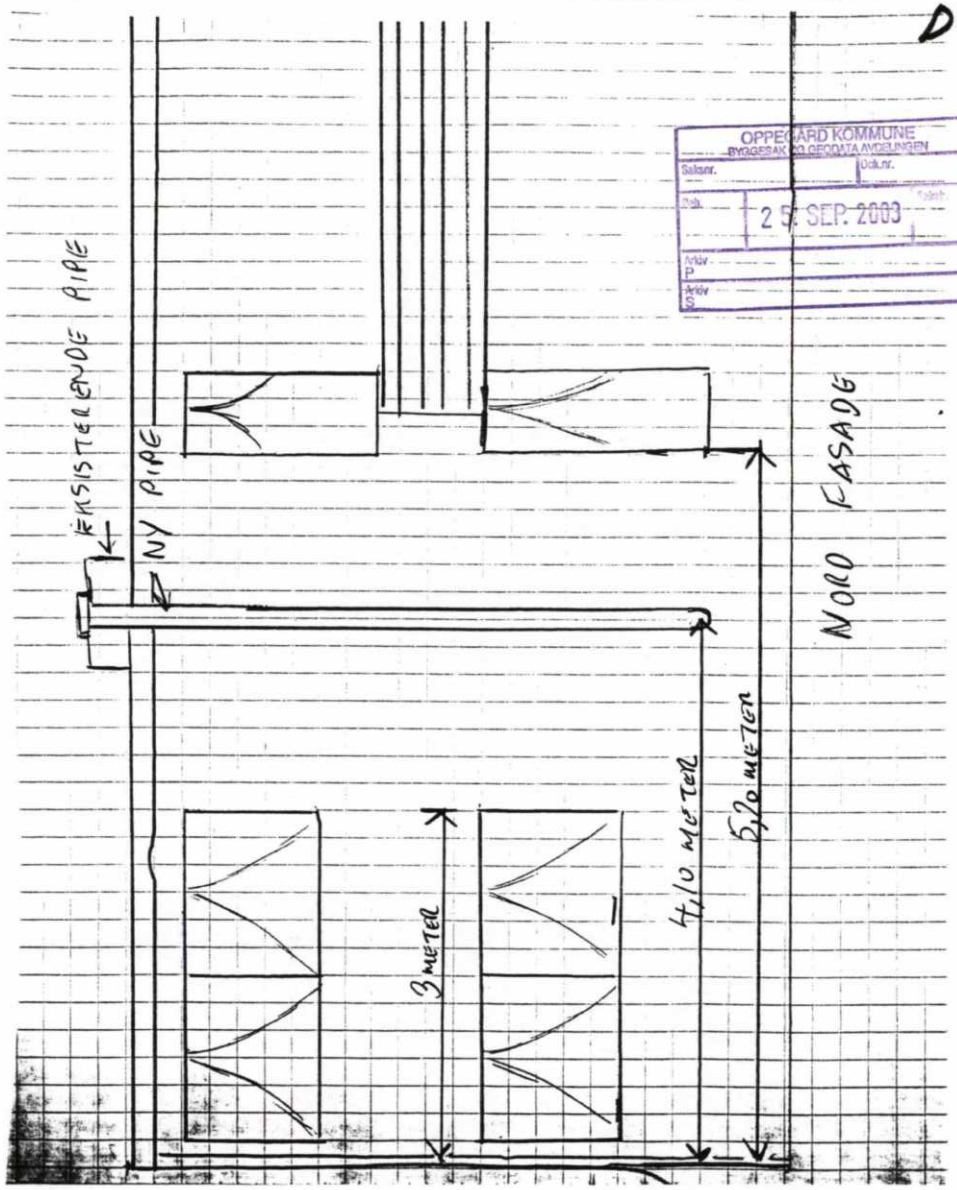
SENTER
180

124

55 cm

TAK

D04



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

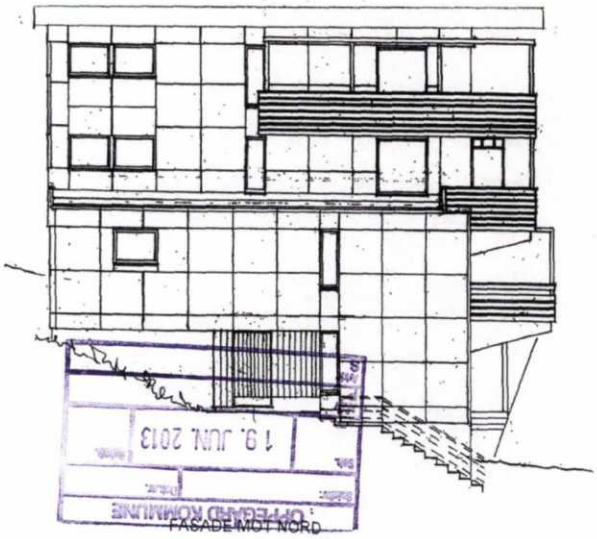
Bygg- og tømrermester Frode Schneider

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

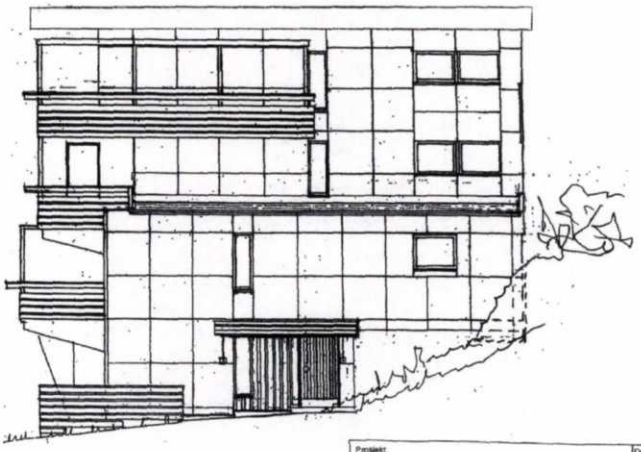
E.CORNELIUSSEN NORDRE SKRENTEN 1G 1413 TÅRNÅSEN GNR. 40 BNR. 84

MONTERING AV UTVENDIG PIPE FASADE M.1.100 TEGN.NR. 05

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr.
Bah. 12. SEP. 2005 Saksb.
Aktiv P
Aktiv R



FASADE MOT NORD

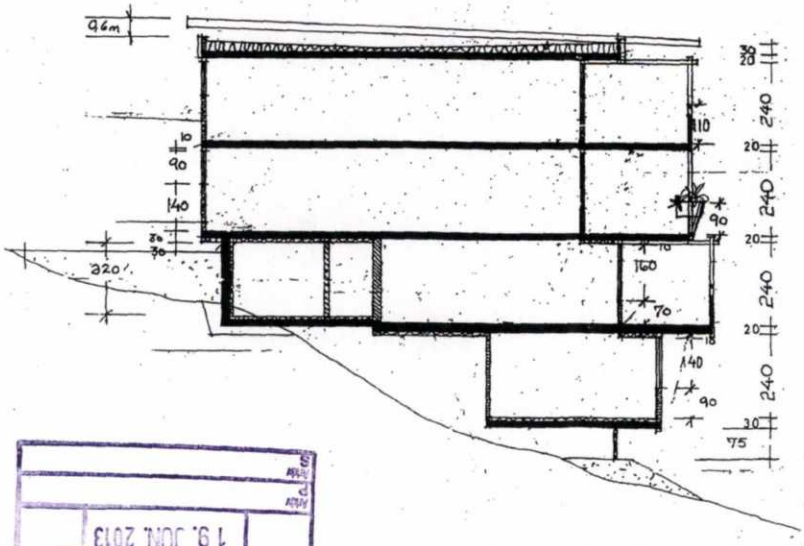


FASADE MOT SØR

OPPEGÅRD KOMMUNE
19. JUN. 2013

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

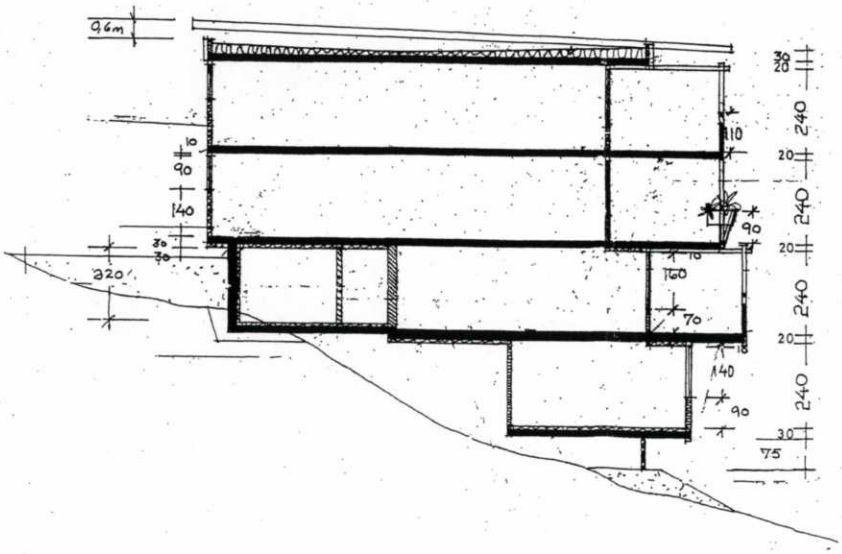
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Sak.nr.
Inn.
12. SEP. 2005
Arkiv
Arkiv



OPPEGÅRD KOMMUNE
19. JUL. 2013

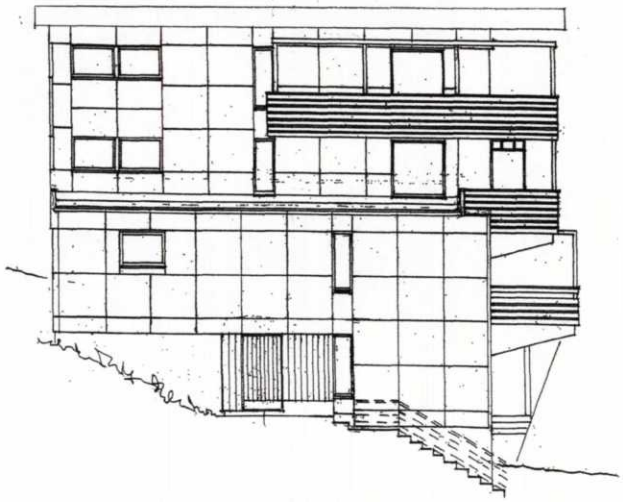
Prosjekt: Nordre Skrenten 1	Dato: 27.06.05
Tegningen gjelder: Typisk snitt	Målestokk: 1:100
	Måleenhet: mm
	Tegnet av: BK
Prosjektansvarlig: *TR Byggutvikling AS* Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn Tlf 66 80 93 10 / 95 27 20 85 Faks 66 80 35 66	Tegningsnummer: A-01
	Rev.: A

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

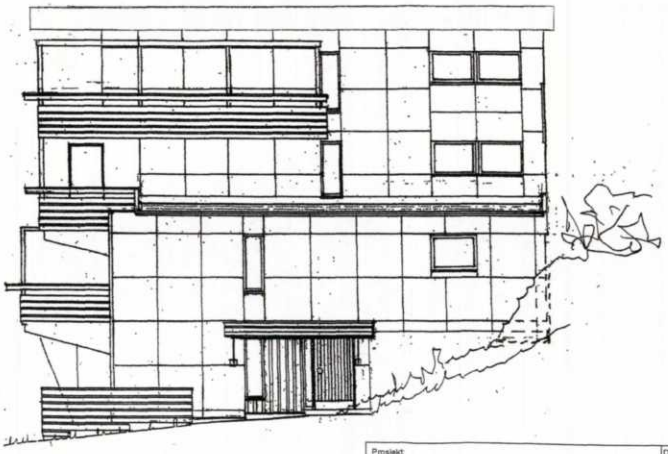


Prosjekt: Nordre Skrenten 1	Dato: 22.06.05
	Målestokk: 1:100
Tegningen gjelder: Typisk snitt	Måleenhet: mm
	Tegnet av: BK
Prosjekterende: *TR Byggutvikling AS* Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn Tlf 66 80 33 19 / 95 27 20 85 Faks 66 80 35 88	Tegningsnummer: A-101
	Rev.: A

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

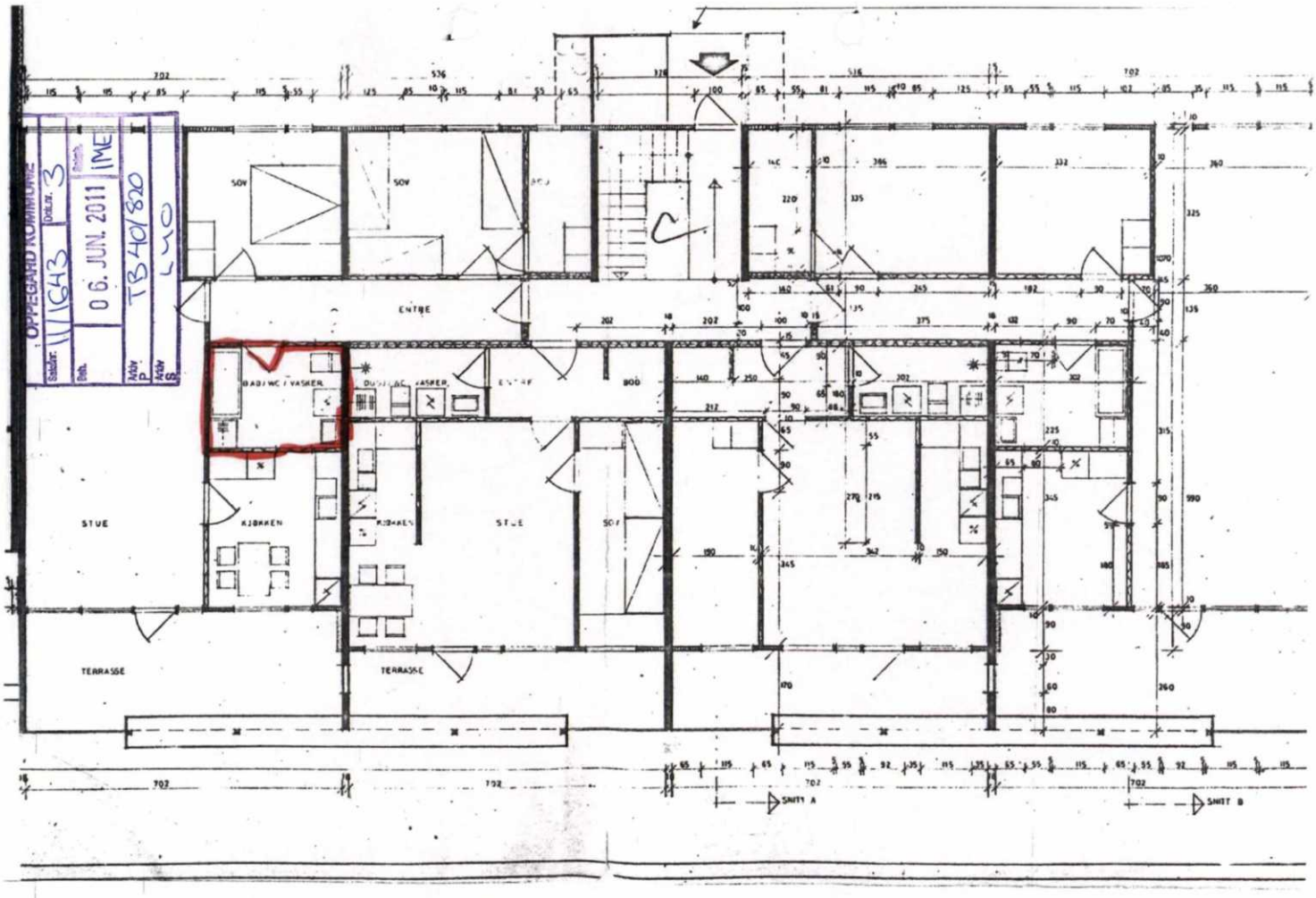


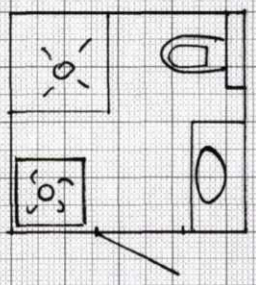
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

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


OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 11/1643
Dok.nr. 3
Dato 06. JUN. 2011
Init. ME
Arkiv TB40/820
Arkiv GS. L40
SOV
SOV
ENTRE
BAD/WC/VASKER
DUSJ/WC/VASKER
BOD
STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
SOV
TERRASSE
TERRASSE
SNITT A
SNITT B



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
04. MAI 2011

Sanitær/Badrom 1:50 1BR

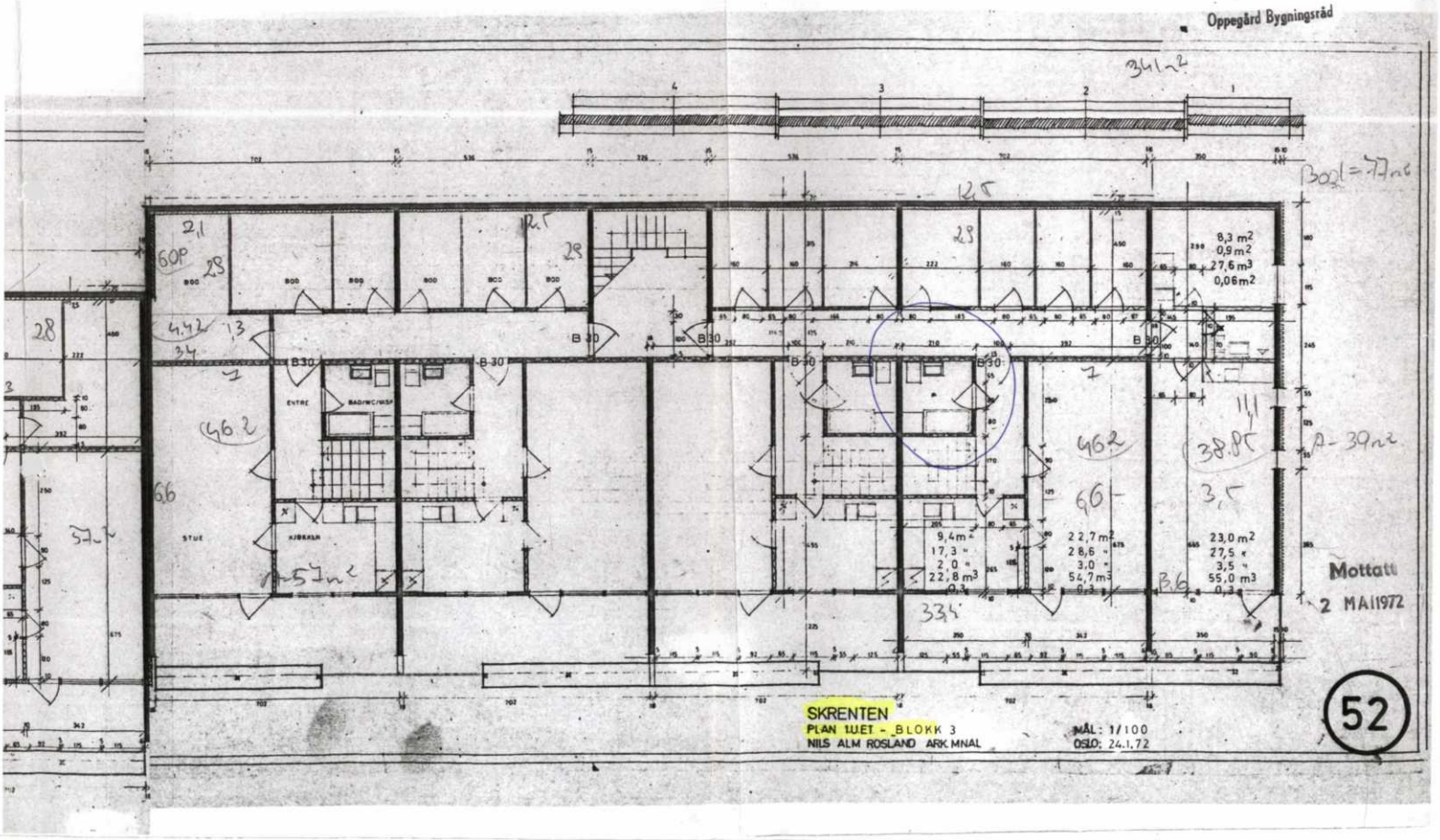
Nordre Skrenten 7B Ø.H.

1 U etasje

OPPEGÅRD KOMMUNE
Bestilt: Dato/nr.
Rett. 04. MAR 2011 Retur
Arkiv D
Arkiv S

OPPEGÅRD KOMMUNE
Bestilt: Dato/nr.
Rett. 04. MAR 2011 Retur
Arkiv D
Arkiv S

APPROBERT
14 SEP 1972
Oppegård Bygningsråd

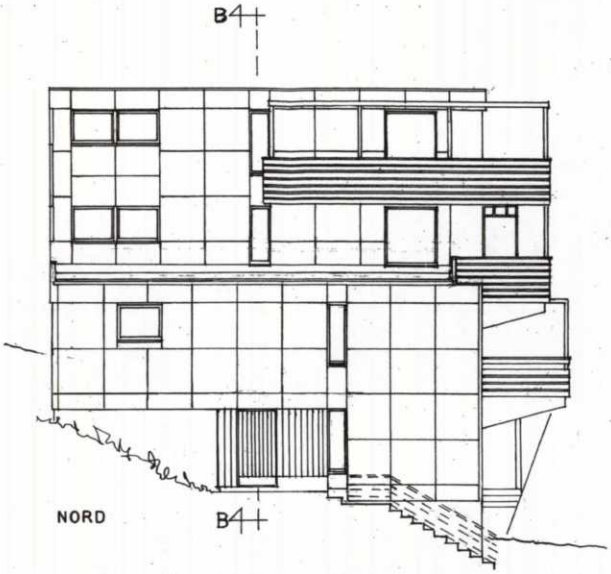


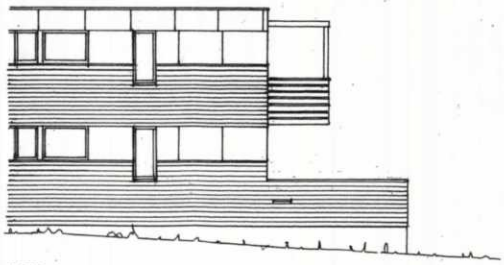
SKRENTEN
PLAN 1.UET. - BLOKK 3
NILS ALM ROSLAND ARK.MNAL

MÅL: 1/100
OSLO: 24.1.72

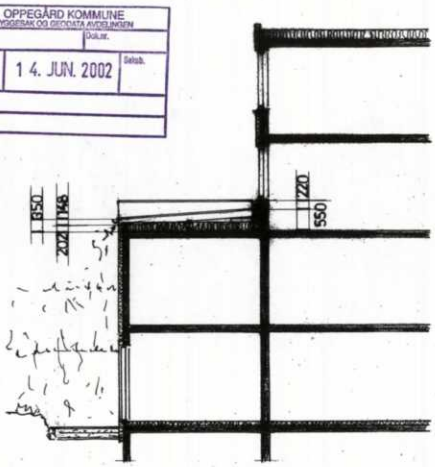
Mottatt
2 MAI 1972

52




ØST

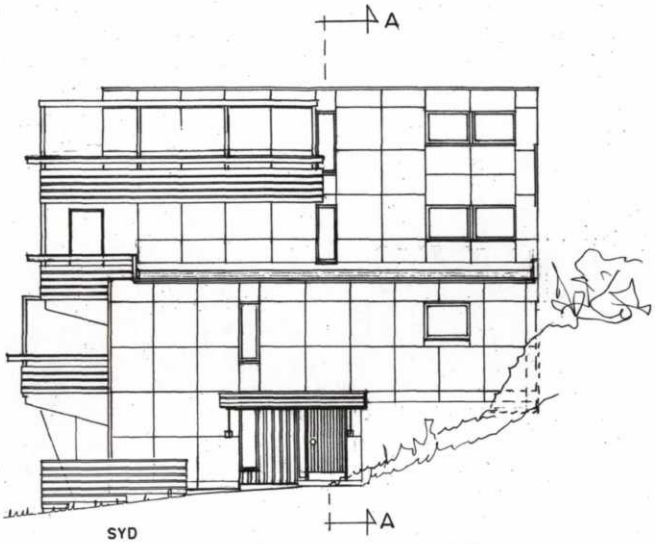
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Doknr.
Beh. 1 4. JUN. 2002 Gebyr
Arkiv P
Arkiv B



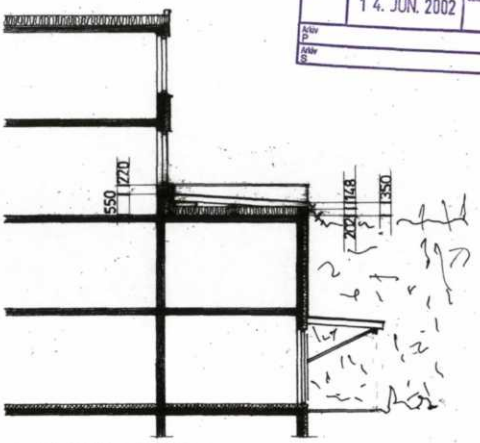
SNITT GAVL MOT NORD B-B

E3

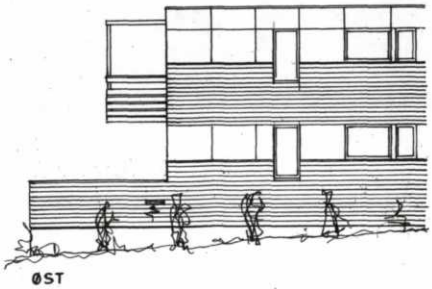
REVIDERT	SPESIFIKASJON	DATO	SIGN
PROSJEKT: NORDRE SKRENTEN 1 40/820 OPPEGÅRD		TEGNING NR: 102	
TEKST: FASADER OG SNITT NORD		MÅL: 1:100	
ARKITEKTER MNAL J. NORSTEIN OG V.B.NICOLAYSEN SOGNSVN. 85, 0858 OSLO. TLF: 22 23 56 33		SIGN: V.Bn	
		DATO: 05.06.02	



SYD



SNITT GAVL MOT SYD A-A

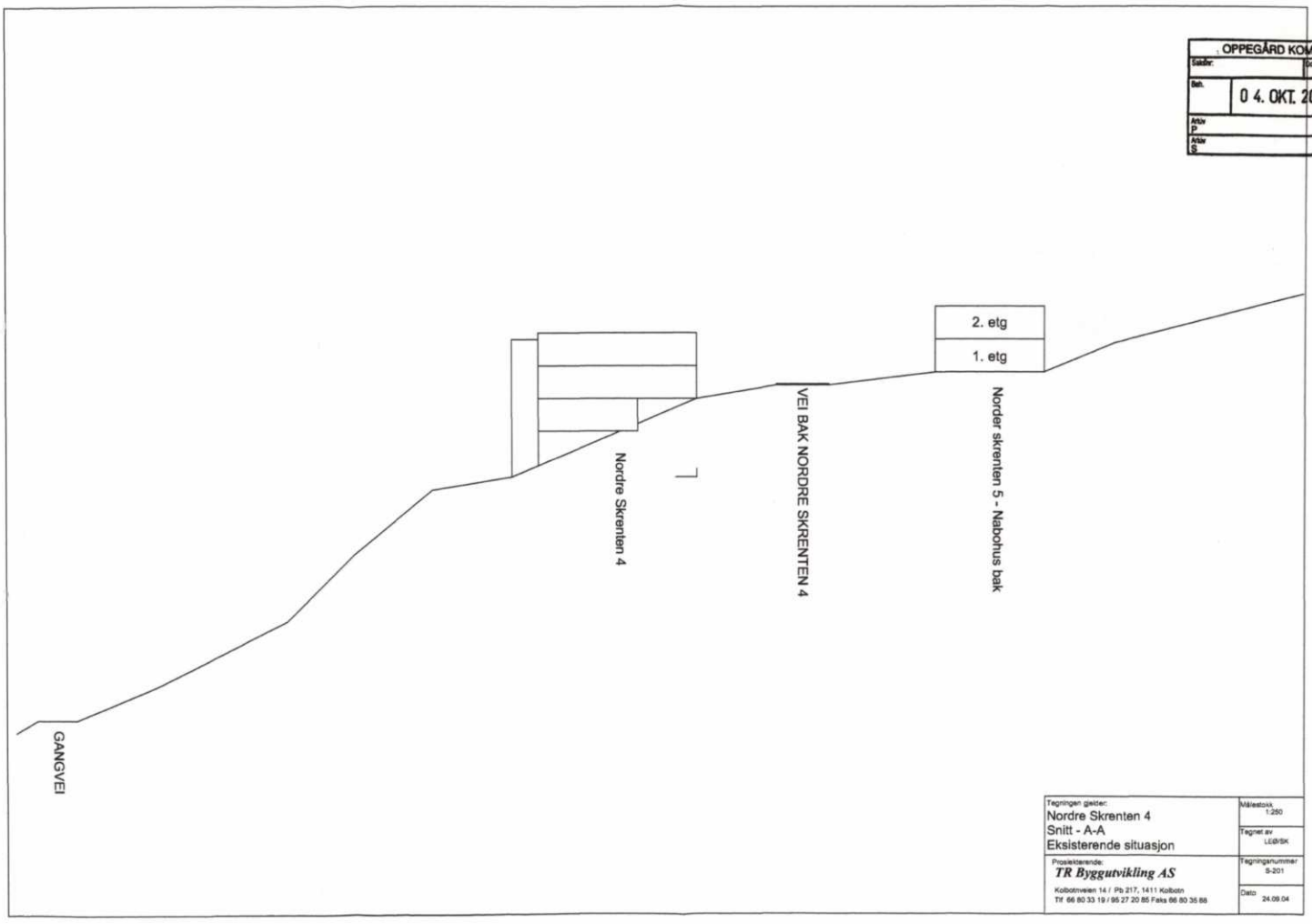


ØST

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. Dok.nr.
Bah. 14. JUN. 2002 Saksb.
Arkiv B
Arkiv S

E2

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



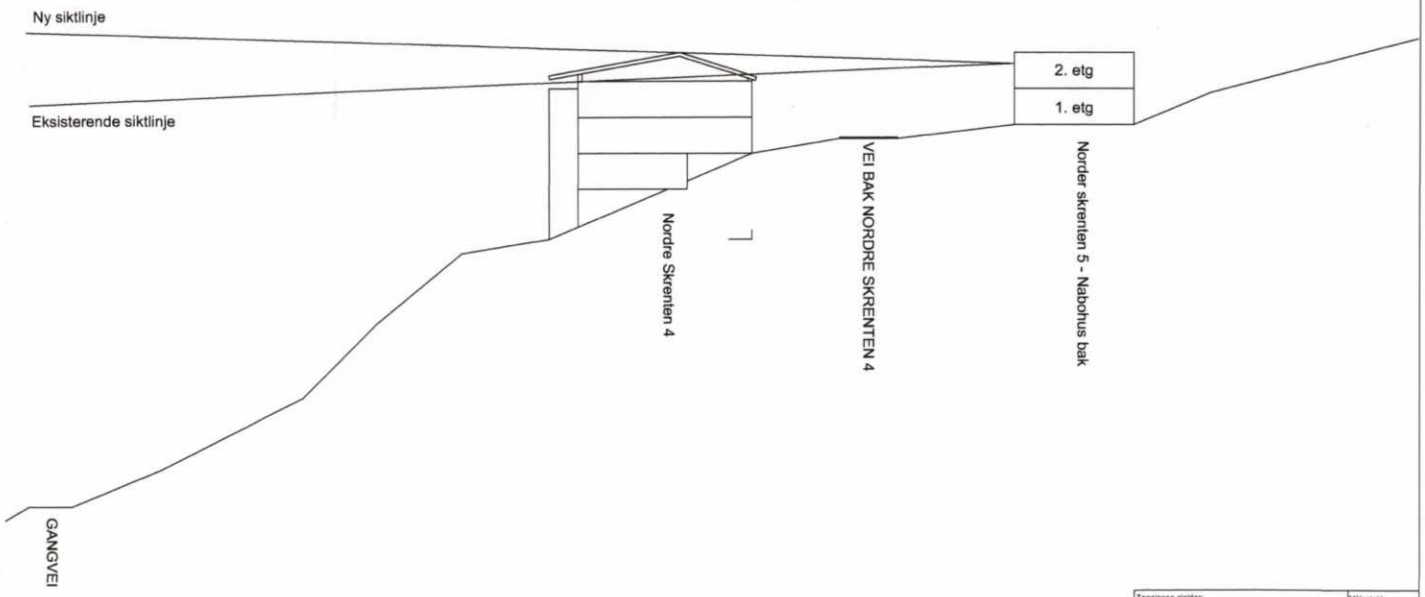
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr: Dok.nr:
Bah. 04. OKT. 2004 Selsb.
Arkiv P
Arkiv Sa

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

Målestokk 1:250
Tegnet av LEØ/SK
Tegningsnummer S-201
Dato 24.09.04

Prosjekterende:
TR Byggutvikling AS
Kolbotnveien 14 / Pb 217, 1411 Kolbotn
Tlf 66 80 33 19 / 95 27 20 85 Faks 66 80 36 86

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



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

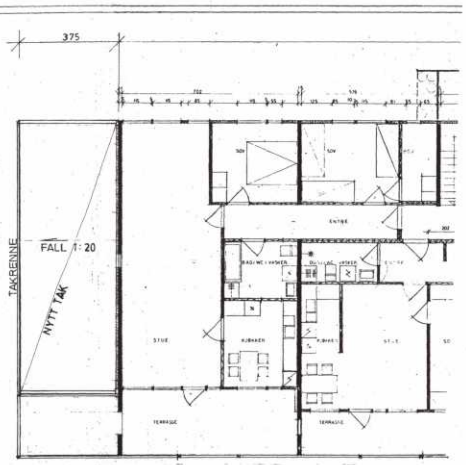
Målestokk 1:250

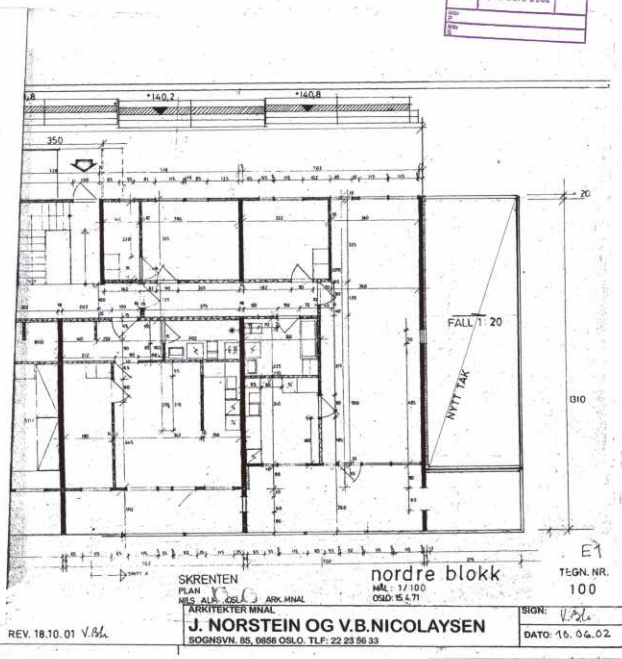
Tegnet av LEØ/SK

Tegningsnummer S-202

Dato 24.09.04

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





OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK OG BYGGESAKSKONTOR
Mottatt
14. JUN. 2002
Saksnr.

SKRENTEN
PLAN
MÅL A1/A3 OSLO ARK.MNAL

nordre blokk
MÅL: 1:100
OSLO 15.4.71

TEGN. NR.
100

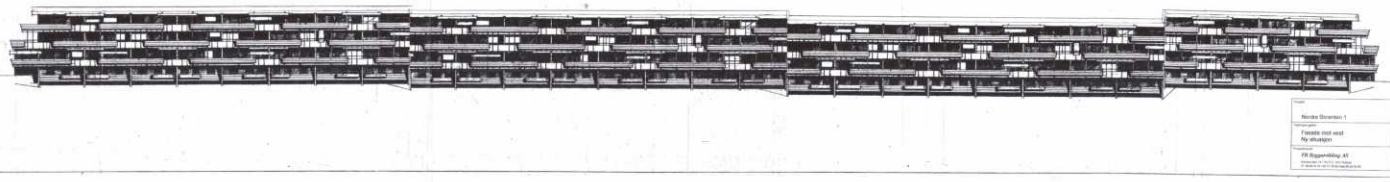
REV. 18.10.01 V.B.N.

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

SIGN. V.B.N.
DATO: 10.06.02

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

OPPLAND KOMMUNE
Dato
12. SEP. 2005



Nordre Storetton 1

Fasade mot vest
Ny situasjon

FR Byggerådgiving AS

0 10 100 Rutet størrelsesenter i 1 er større mål 100 mm
Dette tegning A3

Nordre Stavsten 1

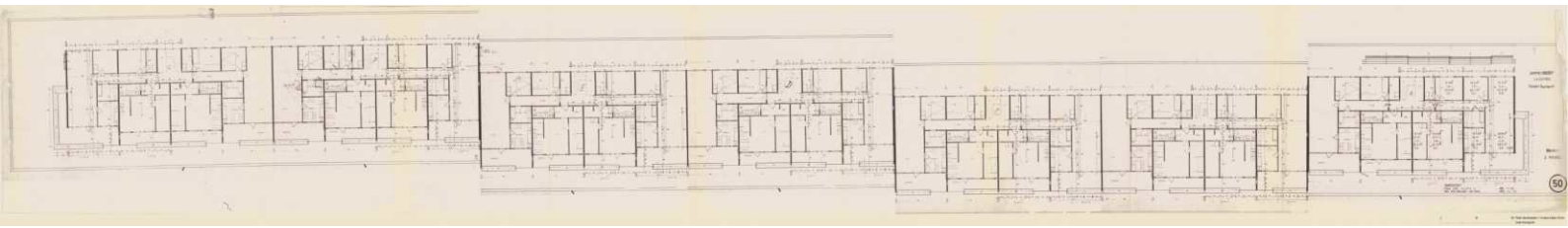
Fasade mot sør
Ny situasjon

TK Byggutvikling AS

1:100

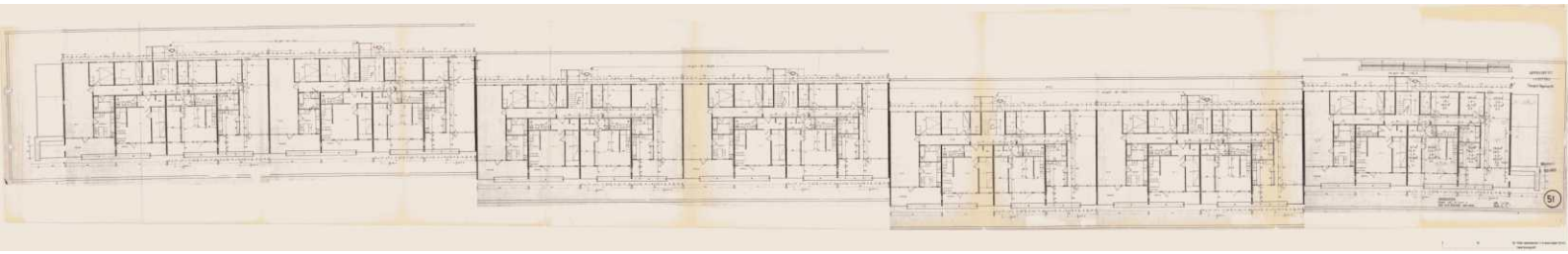
0 10

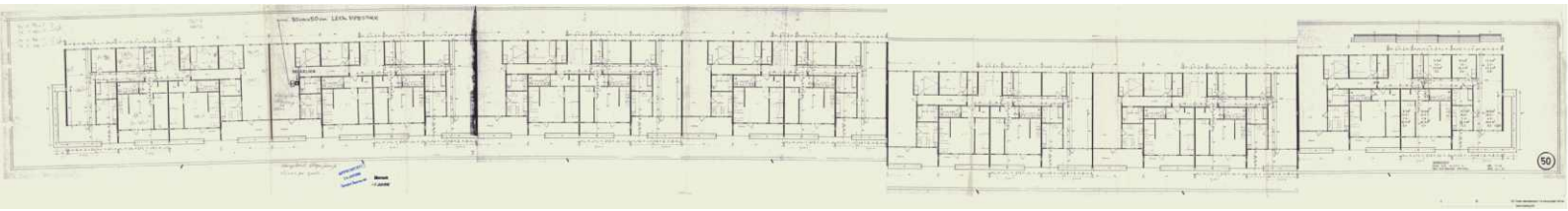
100 Platen i størrelsesorden 1:1 er denne ringen 100 mm
Gjøvik Skanning AS

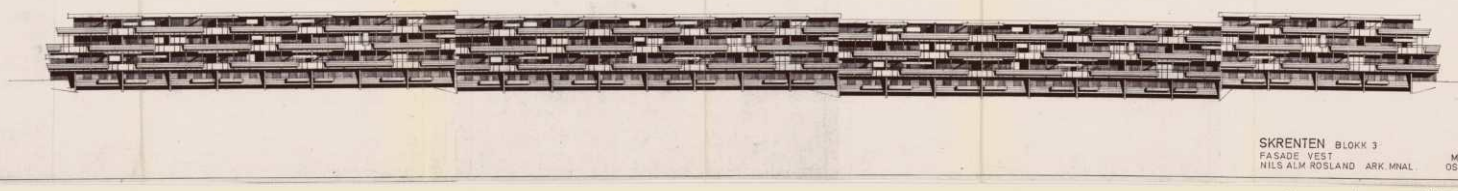


50

52







APPROBERT
14 SEP 1973
Oppgitt byggesak

SKRENTEN BLOKK 3
FASADE VEST
NILS ALM ROSLAND ARK MNAL

54

MÅL: 1/200
OSLO: 24.1.72



APPROBERT
14 SEP 1972

SKRENTEN BLOKK 3
FASADE Ø57
NILS ALM ROSLAND ARK.MNAL

55

MÅL: 1/200
OSLO 24.1.72

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg 27/72

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

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

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

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

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

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

☐ for nevnte bygg

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

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

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

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

Kolbotn den 16.11.73

Sendes:

☒ ☐ byggherren

☒ ☐ anmelderen

☒ ☐ ansvarshavende

☒ ☐ byggeløyvemyndighet

☒ brannsjef

☐

☐

☐

for bygningssjef
G. Salthaug
bygn. insp.

J. Pettersen
bygn.kontrollør

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	820	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	79
Adresse	Nordre Skrenten 1G, 1413 TÅRNÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 501,44 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 385,56 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**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 303,48 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 759,98 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	1 632,38 kr
					Sum	**9 391,80 kr**	**4 695,84 kr**

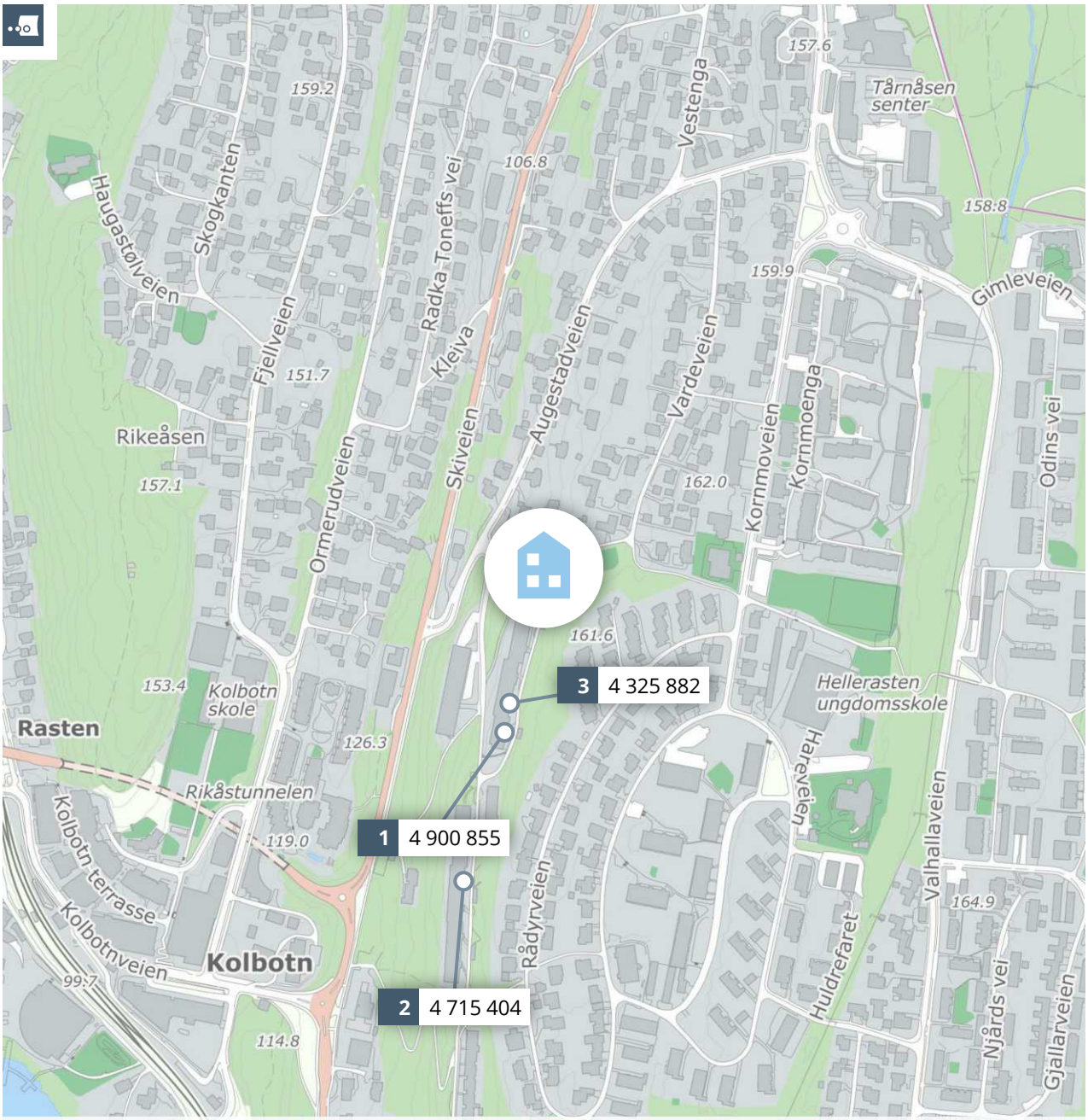
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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.



Meglers verdivurdering

NORDRE SKRENTEN 1 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 12.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre Skrenten 1 G, 1413 TÅRNÅSEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 240 BNR 820 FNR 0 SNR 79 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Skrenten

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	57 692
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	6 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	4 784
Formue	0
Soverom	2
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Skrenten 1 A 77 m²	1973	2. etg	2 sov	24.04.2026	4 980 000	**4 900 000**	855	4 900 855	**63 647**
2	Nordre Skrenten 4 C 79 m²	1973	2. etg	2 sov	04.05.2026	4 790 000	**4 690 000**	25 404	4 715 404	**59 689**
3	Nordre Skrenten 1 B 78 m²	1973	2. etg	3 sov	15.09.2025	4 200 000	**4 320 000**	5 882	4 325 882	**55 460**

Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.10.2021	12.10.2021	01.12.2021	3 600 000	3 620 000	46 000	3 666 000	2
24.02.2018	06.03.2018	06.04.2018	3 190 000	3 190 000	115 000	3 305 000	
09.02.2007	19.02.2007	18.04.2007	1 600 000	1 850 000	253 610	2 103 610	
22.12.2003	27.01.2004	03.03.2004	1 450 000	1 420 000	63 377	1 483 377	
06.04.2001		10.10.2001	1 250 000	1 300 000	63 377	1 363 377	
03.11.1998		03.11.1998	-	880 000	-	880 000	
07.11.1990		07.11.1990	-	560 000	-	560 000	

+1 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppgradert mye siden kjøp. Nesten alt er tatt utenom badet.

Leiligheter til salgs i Skrenten grunnkrets nå

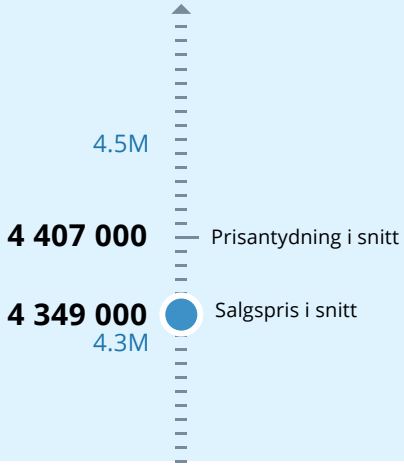
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Leiligheter solgt i Skrenten grunnkrets siste 9 mnd

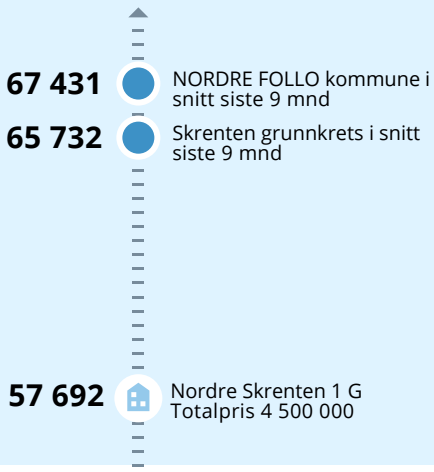
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Nordre Skrenten 1G

Nabolaget Øståsen/Skrenten - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 531 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	14 min 1.1 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3.6 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 14.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnåsen Linje 81, 81N, 83	8 min 0.6 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.8 km	
Oslo Gardermoen	49 min	

BARNEHAGER

Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km	
Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km	
Gimleveien barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Skolebakken	11 min
Coop Extra Hellerasten	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	14 min
Apotek 1 Kolbotn	10 min
Kolbotn Vinmonopol	14 min

SPORT

Hellerasten skole	4 min
Høyås Gymsal	10 min
SATS Kolbotn	11 min
Mudo Oppegård	20 min

«Koselig og familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

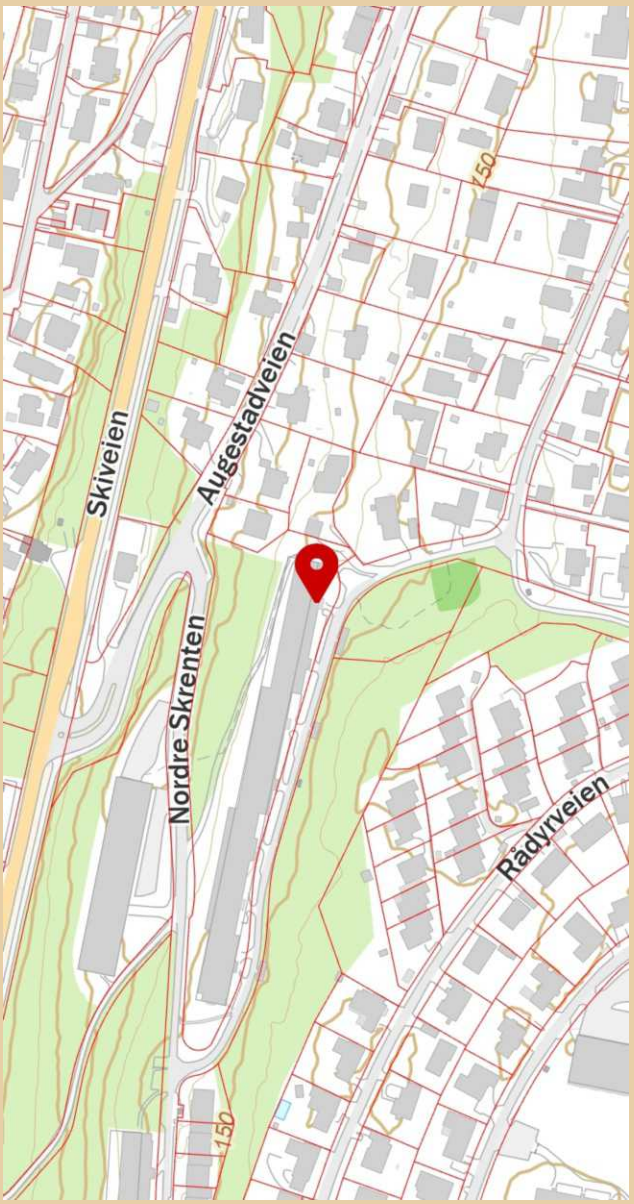
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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 1G, 1413 Tårnåsen
Gnr. 240, Bnr. 820, Snr. 79, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260069

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.
