SMEDSRUDVEIEN 2F

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæering
Energiattest
Kommunale Opplysninger
Ferdigattest og tegninger tilbygg
Servitutter
PlanRapport
Reguleringsplankart
Info Grendelag Obos
VEDTEKTER
Årsmøte 2025
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SMEDSRUDVEIEN 2 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 18.04.2025

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: Henrik Nicolay Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smedsrudveien 2 F, 1405 LANGHUS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 123 BNR 800 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Smedsrud

Verdivurdert til

5 490 000

150 000	5 640 000	51 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	27 m²	- m²	58 m²	- m²	- m²
Tomt						181 m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	2 280
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

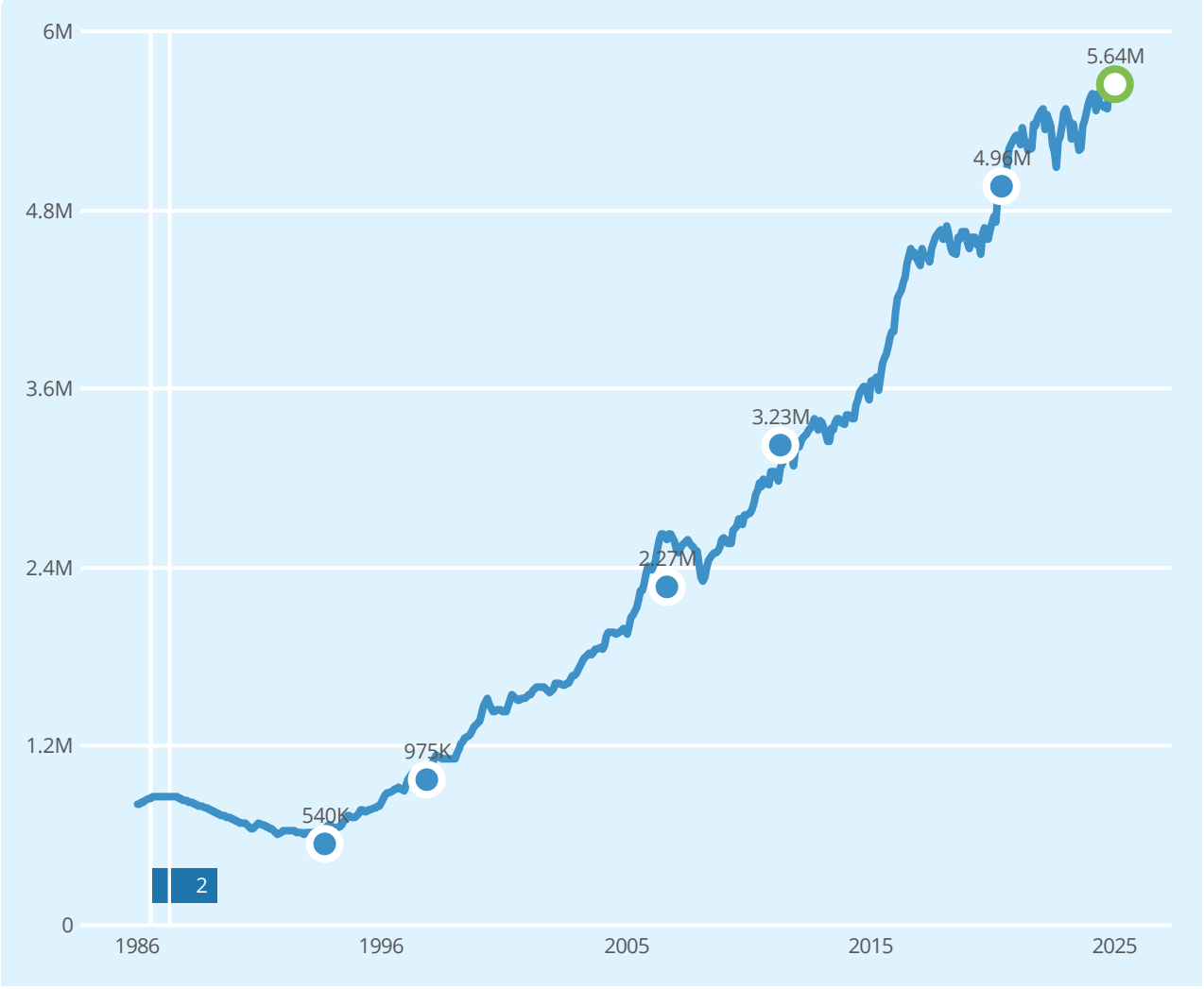
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagstuveien 41 A				31.03.2025	5 650 000	**5 650 000**	73 251	5 723 251	**53 488**
	107 m²	1978	314 m²	4 sov						
2	Smedsrudveien 6 E				24.06.2024	5 400 000	**5 395 000**	142 478	5 537 478	**52 240**
	106 m²	1978	264 m²	3 sov						
3	Smedsrudveien 13 C				08.04.2024	4 500 000	**5 000 000**	143 000	5 143 000	**47 620**
	108 m²	1987	174 m²	3 sov						

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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Påbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2020	17.10.2020	19.01.2021	4 450 000	4 820 000	139 000	4 959 000	
22.12.2011	18.01.2012	14.02.2012	3 150 000	3 225 000	0	3 225 000	
26.06.2007	02.07.2007	17.08.2007	1 990 000	2 270 000	-	2 270 000	
15.01.1998		15.01.1998	-	975 000	-	975 000	
07.12.1993		07.12.1993	-	540 000	-	540 000	
21.05.1987		21.05.1987	-	298 633	-	298 633	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1405 LANGHUS nå

2
rekkehus til salgs

6.0M
5.8M
5 640 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Rekkehus solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

10
rekkehus solgt

5.3M
5 211 000 Prisantydning i snitt
5 184 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 273 Smedsrudveien 2 F
Totalpris 5 640 000

49 346 NORDRE FOLLO kommune
i snitt siste 3 mnd

45 762 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Smedsrudveien 2 F
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1978
BRA: 137 m^2
BRA-i: 110 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	15	2	3

Supertakst

GNR: 123 BNR: 800

Naser Rashiti
BYMICO AS

post@bymico.no
93025344

Smedsrudveien 2 F
1405 Langhus

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30080

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Taktekking

Oppsummering

TG3 settes på bakgrunn av alder og for å belyse forventet levetid. Levetid for bygningsdel er antatt 20-30år. Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha passert levetid. Det er påvist avvik/skader ved beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak

Taktekking står foran en oppgradering

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige. Punktet må ses i sammenheng med punkt "Taktekking" i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet. Punktet må ses i sammenheng med punkt "Taktekking" i denne rapporten.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2 settes på bakgrunn av alder og for å belyse forventet levetid. Levetid for bygningsdel er antatt 30-60år. Halvparten av levetiden har gått. Drenering er ikke synlig og dermed ikke kontrollert. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det registreres beslag over antatt grunnmur. Taknedløp ser ut til å ha kontrollert utkast men dette er ikke synlig da den er under terrassen. Dette punktet må ses i sammenheng med med "rom under terreng" i denne rapporten. Det er ingen synlige betongvegger i underetasjen da vegger er påforet med bindingsverk og gips. Måling med fuktindikator på overflater har dermed ingen hensikt. Ingen avvik avdekket av visuelle observasjoner. Det er under punkt "rom under terreng" foretatt hulltakning og foretatt måling med fuktmåler. Måling ga ingen utslag på fukt.

Anbefalte tiltak

Utsatte bygningdeler bør holdes under oppsyn pga dreneringens alder. Jevnlig kontroll og inspeksjon av yttervegger på innsiden som en del av vedlikehold anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Takstmann observerer ikke antydninger til konstruksjonssvikt. Skjevheter antydes å komme av ikke fagmessig utførelse. Ellers bemerkes terrassebord med bruksslitasje

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling som en del av vedlikehold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

TG2 settes på bakgrunn av alder og for å belyse forventet levetid. Levetid for bygningsdel er antatt 40-80år. Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.
Det er ikke mulig å kontrollere lufting og bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av blærer i fasadene bør utføres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det er noe riss i pipeløpet på loft.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipen/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Funkjsonstest viser god sug i kanalen. Det registreres avtrekkskanal ut mot det fri. Denne er ikke isolert og kan være fare for kondens. Det er usikker tetting rundt overgangen og mot diffusjonssperre.

Anbefalte tiltak avtrekk

Sjekk og kontroll i tetting mot diffusjonssperre. Anbefales å isolere kanalen eller ny isolert kanal.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige synlige avløpsrør under benkeskap, servant bad og vaskerom antatt oppgradert før nåværende eiers tid. Årstall ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Skjult avløpsanlegg er antatt fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. TG2 på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

En utvidet kontroll av bygningsdel av fagkyndig anbefales og tiltak vurderes deretter. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Innvendige synlige vannrør av for det meste rør i rør system. Noe kobberledninger. Det registreres rørstrekk som går langs yttervegg/barnnvegg på bad i 1 etg. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. TG2 settes pga mangel av dokumentasjon av diverse oppgraderinger samt deler av anlegg har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

En utvidet kontroll av bygningsdel av fagkyndig anbefales og tiltak vurderes deretter.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar. Kurs nr 9 er ikke oppgitt hva den går til.
TG2 settes pga manglende dokumentasjon på utførelse samt påpekte punkter

Anbefalte tiltak

En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. TG2 settes pga mangel på dokumentasjon av membran og tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dette våtrommet vaskerom og vil ikke være utsatt for fritt bruksvann(dusj). Det anbefales å holde rommet til tiltenkt funksjon.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres lite sug i kanalen. Det registreres ingen spalte under dør for tilluft. Denne bør etableres for å bedre avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Avtrekkskanal og innfelte downligts er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registrers vannrør i yttervegg/brannvegg (dette er omtalt under punkt vannledninger i denne rapporten). Ved kontroll av gulvoverflater registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv samt bom i flis. Noe misfarginger i silikonfuger i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Avtrekkskanal og innfelte downligts er ikke synlig og det er vanskelig å konstatere om det er avvik da loft er plateslått i undergurt (se punkt Loft i denne rapporten). Vannrør i yttervegg/brannvegg se anbefaling under punkt vannledninger i denne rapport. Bom og riss ser ut til å være konsentrert på ett lite område. Dette samt misfarging av silikonfuge bør undersøkes videre av fagkyndig og lokale utbedringer kan muligens utføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig på denne utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. TG2 settes pga mangel på dokumentasjon av membran og tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Våtrom bør holdes under oppsyn for eventuelle negative symptomer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere drensåpning eller en annen lekkasjesikring som for eksempel automatisk vannstoppesystem i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Øvrig: Eksterne boder

Oppsummering

Boder er preget av generell elde og slitasje. Taktekking som er omtalt ellers under punkt "taktekking" bør skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader. Grunnmur antatt utført i betong og plate på mark.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Dette våtrommet er vaskerom og vil ikke være utsatt for fritt bruksvann(dusj).
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.
Det er undersøkt i åpning bak badekar. visuell undersøkelse viser ingen tegn til fukt

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.
Endringer gjelder:

- Bod i u etg er blitt til en del av stuen
- Bod i 1 etg er blitt til større bad

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
19.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Magdalena Hacker** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Fredrik Christian Ljunggren** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Naser Rashiti** Telefon: **93025344**
Firma: **BYMICO AS** Epost: **post@bymico.no**
Adresse: **Glynitveien 30, 1400 Ski**

Egne premisser:

Boligen holder i all hovedsak en normal god standard. Dog må det påregnes diverse oppgraderinger og utbedringer i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises for øvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Smedsrudveien 2 F, 1405 Langhus**

Kommunenr: **3207** Gårdsnr: **123** Bruksnr: **800** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1978**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

REKKEHUS FRA 1978

GENERELT
Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn og komprimerte masser. Grunnmur/såle i støpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger og skillevegger av bindingsverk. Saltakkonstruksjon tekket med takshingel.

UTEOMRÅDER
Asfaltert adkomstvei/gangvei. Felles grøntarealer

UTVENDIG
Bygningen har fasader med liggende trekledning. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør av tre.

INNVENDIG
Overflate gulv består av en stavs parkett i u etasje, fliser inngangsparti og eller laminagulv. Vegger består av sparklede og malte plater. Himling består av dels takess og dels sparklede og malte plater.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og integrerte håndtak. Vaskekum og platetopp nedfelt i benkeplate. Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og ventilator. Frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske installasjoner er dels fra byggeår og noe oppgradert i senere tid. Utskiftninger og oppgradering er antatt utført i forbindelse med modernisering. Vannledninger av kobberledninger og plast. Rør i rør med fordelerskap på vaskerom. Avløpsrør av plast, synlig i kjøkkenskap og servanter. Automatsikringer i sikringsskap, hovedsakelig nyere sikringer antatt utført i forbindelse med modernisering utført etter byggeår. Nyere varmtvannsbereder på vaskerom. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken, ellers naturlig ventilert.

OPPVARMING
Oppvarming fra varmekabel på bad og vaskerom, elektriske panelovner og varmepumpe.

EKSTERN BOD
Boligen er utstyrt med to utvendige boder.Den ene er ved boligens inngangsparti og måles til ca 6,5 m2.
Den andre boden er plassert i boligens underetasje ute ved terrassen.og måles til ca 3,5 m2

PARKERING
Ekstern garasje i felles frittstående garasjeanlegg. Det er installert elektrisk leddport og elbillader.
Garasjen måles til ca 16m2

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Smedsrudveien 2F

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	53	52	1	0	43
1. etasje	58	58	0	0	15
Garasje	16	0	16	0	0
Eksterne boder	10	0	10	0	0
Totalt m²	**137**	**110**	**27**	**0**	**58**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	52	51	1	Stue/kjøkken, gang, vaskerom	bod/kott
1. etasje	58	58	0	Entre/gang, bad, 3soverom	
Garasje	16	0	16		Ekstern garasje i felles garasjeanlegg
Eksterne boder	10	0	10		Eksterne boder ute i u etg og 1 etg
Totalt m²	**136**	**109**	**27**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Bygning/rom/areal 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 bygning/rom/areal er lovlig bygd.

Takstmann registrerer diverse nedsenket tak/skråtak i boligen

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av alder og for å belyse forventet levetid. Levetid for bygningsdel er antatt 30-60år. Halvparten av levetiden har gått. Drenering er ikke synlig og dermed ikke kontrollert. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det registreres beslag over antatt grunnmur. Taknedløp ser ut til å ha kontrollert utkast men dette er ikke synlig da den er under terrassen. Dette punktet må ses i sammenheng med med "rom under terreng" i denne rapporten. Det er ingen synlige betongvegger i underetasjen da vegger er påforet med bindingsverk og gips. Måling med fuktindikator på overflater har dermed ingen hensikt. Ingen avvik avdekket av visuelle observasjoner. Det er under punkt "rom under terreng" foretatt hulltakning og foretatt måling med fuktmåler. Måling ga ingen utslag på fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utsatte bygningdeler bør holdes under oppsyn pga dreneringens alder. Jevnlig kontroll og inspeksjon av yttervegger på innsiden som en del av vedlikehold anbefales.

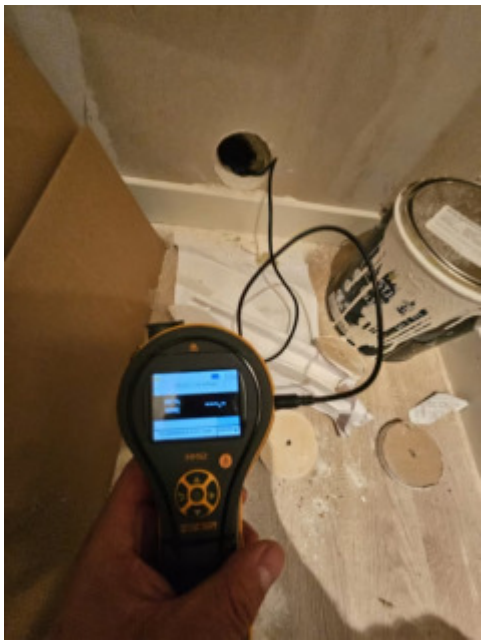
6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader. Grunnmur antatt utført i betong og plate på mark.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod/kott i uetg. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Platting

Det er etablert terrasse/platting mot boligens inngangsparti og boligens hage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi. Terrrassen mot boligens hage (uetg) er utvidet noe.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja



Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Takstmann observerer ikke antydninger til konstruksjonssvikt. Skjevheter antydes å komme av ikke fagmessig utførelse. Ellers bemerkes terrassebord med bruksslitasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling som en del av vedlikehold må påregnes.

6.5 Vinduer og dører







Beskrivelse
Vinduer med trerammer og isolerglass. Ytterdør i tre. Innerdører antas å være lette formdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

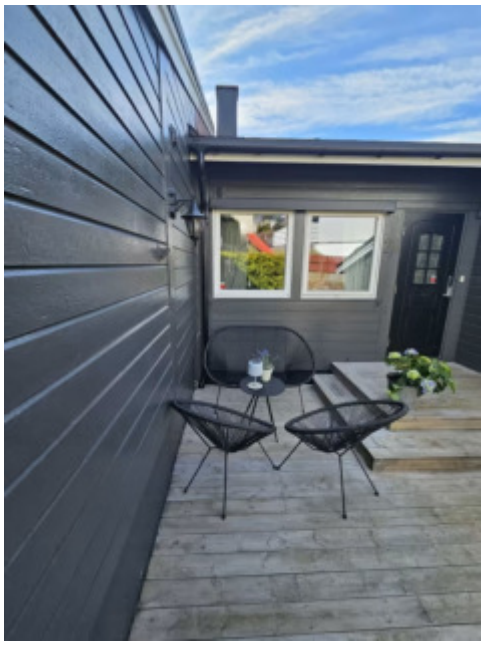
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

TG1 settes på bakgrunn av helhetsvurdering av bygningsdeler. Det bemerkes dog noe værslitt karmer, da særlig vinduer i u etg. Det registreres også noe behov for justeringer/smørning som en del av vedlikehold.



6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Det registreres liggende trekledning i fasaden.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført større utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår. Det opplyses at trekledning er overflatebehandlet i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

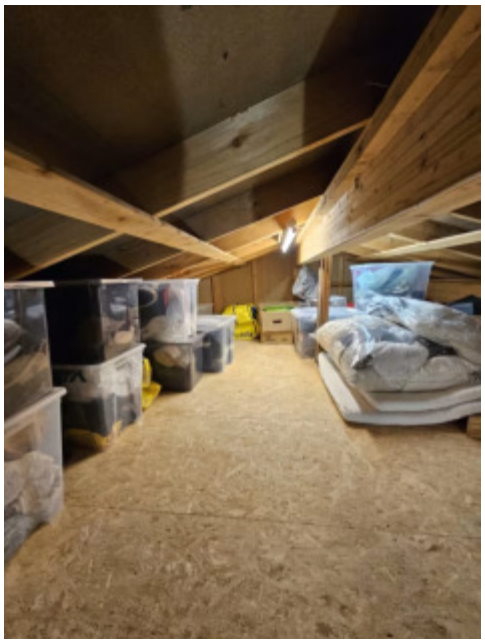
TG2 settes på bakgrunn av alder og for å belyse forventet levetid. Levetid for bygningsdel er antatt 40-80år. Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.
Det er ikke mulig å kontrollere lufting og bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av blærer i fasadene bør utføres.



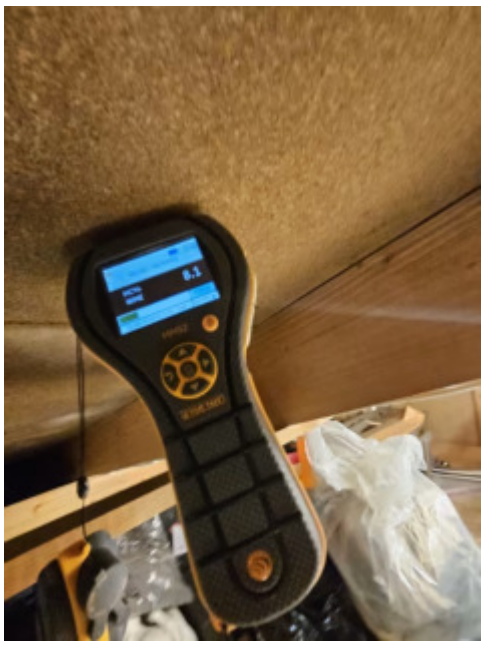
6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Tiltenkt luftespalte/ventilasjon av loftet vil bli redusert ved lagring av løsøre på loftet. Dampsperra er ikke mulig å kontrollere pga plateslått gulv mot undergurt.



6.8 Renner og nedløp



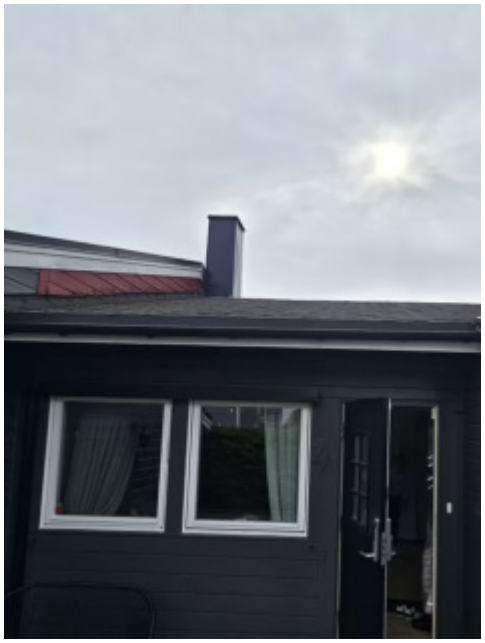
Type	Metall

Takrenner av tre med nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei



Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Renner og nedløp visuelt undersøkt. Viser ingen tegn til svekkelser eller skader. Anlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert (se mer angående dette under punkt "drenering").

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak

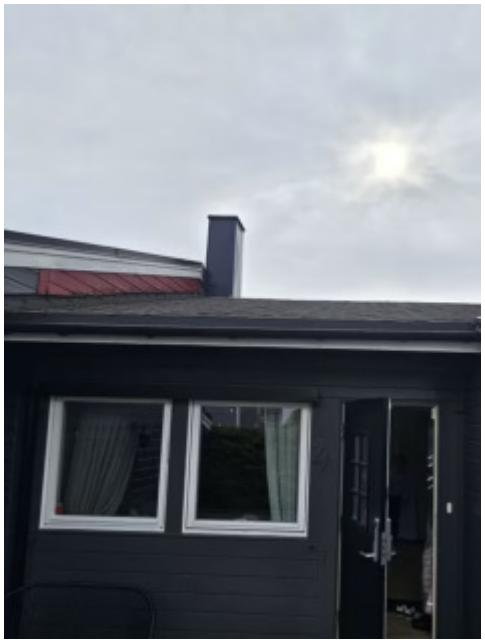
Saltakkonstruksjon

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Det registreres ingen avvik. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).

6.10 Taktekking





Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-3**

TG3 settes på bakgrunn av alder og for å belyse forventet levetid. Levetid for bygningsdel er antatt 20-30år. Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha passert levetid. Det er påvist avvik/skader ved beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekking står foran en oppgradering

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak TG-3

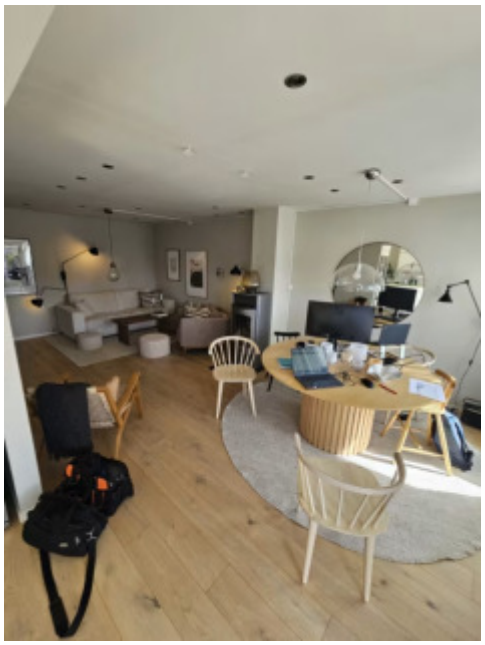
Det er ikke etablert noen takstige. Punktet må ses i sammenheng med punkt "Taktekking" i denne rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet. Punktet må ses i sammenheng med punkt "Taktekking" i denne rapporten.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



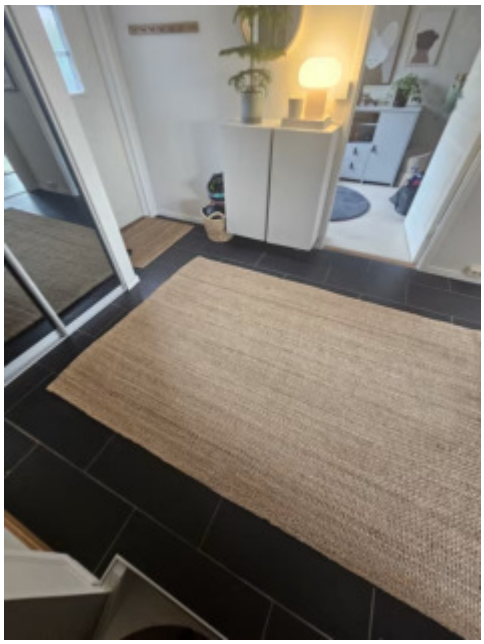
Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Plate på mark (støpt betong mot grunn). Etasjeskille er et trebjelkelag.

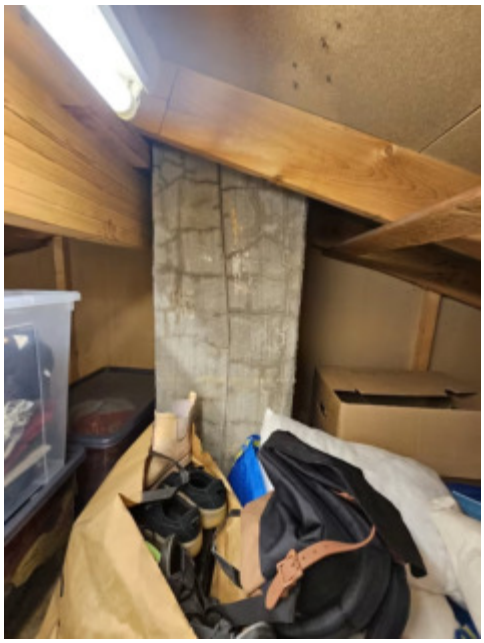
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

TG1 - lokalt avvik 0-10mm / TG1 - totalt avvik 0-15mm / Møblering av boligen under befaring: fullt møblert, til dels overmøblert og derav begrenset tilgang for måling.
Det er målt for retningsavvik med laser i stue/spisestue og kjøkken i u etg. 1 soverom og gang i 1 etg. Målte verdier er innenfor krav. Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom. Eier opplyser at det ikke er opplevd knirk på gulvet. Takstmann registrerer ikke knirk under befaring.



6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

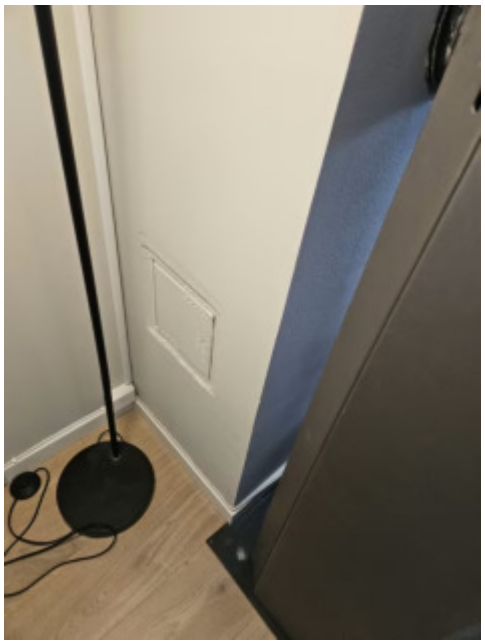


Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det er noe riss i pipeløpet på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipen/ildsteder utført av brann- og feiervesen.



6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning av ukjent alder vurderes til normal bruksslitasje. Nåværende eier opplyser om nyere benkeplater, fliser mellom benkeskap og overskap samt ny oppvaskmaskin. Kjøkkenet er ikke utstyrt med lekkasjesikring eller komfyrvakt. Det anbefales installert lekkasjesikring og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det registreres avtrekkskanal ut mot det fri.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

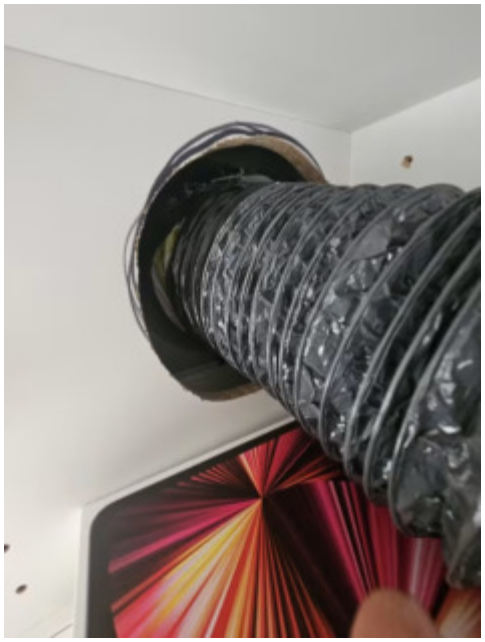
Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Funkjsonstest viser god sug i kanalen. Det registreres avtrekkskanal ut mot det fri. Denne er ikke isolert og kan være fare for kondens. Det er usikker tetting rundt overgangen og mot diffusjonssperre.

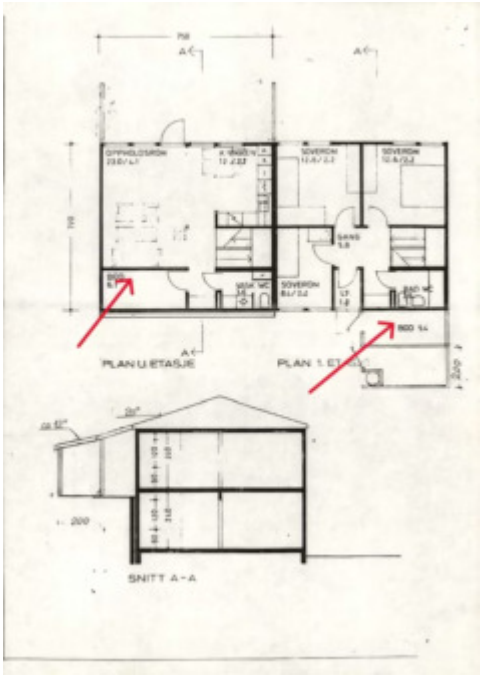
Anbefalte tiltak avtrekk

Sjekk og kontroll i tetting mot diffusjonssperre. Anbefales å isolere kanalen eller ny isolert kanal.





6.15 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.
Endringer gjelder:

- Bod i u etg er blitt til en del av stuen
- Bod i 1 etg er blitt til større bad

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er framlagt ferdigattest datert 12.01.1980

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en dels lukket dels åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

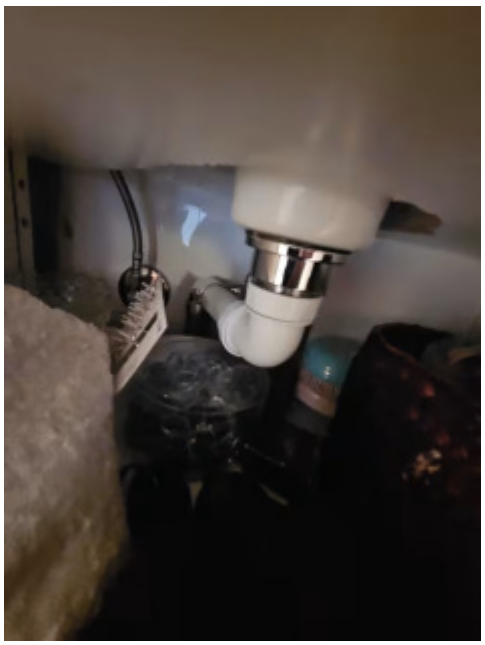
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør







Type avløpsrør	Plast

Det registreres avløpsrør av plast synlig under benkeskap, servant våtrom. og vaskerom.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.
Noe arbeider er antatt utført i forbindelse med oppgraderinger utført på kjøkken, bad 1 etg og vaskerom. Dette er før nåværende eiers tid.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige synlige avløpsrør under benkeskap, servant bad og vaskerom antatt oppgradert før nåværende eiers tid. Årstall ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Skjult avløpsanlegg er antatt fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. TG2 på bakgrunn av alder og mangel på dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utvidet kontroll av bygningsdel av fagkyndig anbefales og tiltak vurderes deretter. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.Noe arbeider er antatt utført i forbindelse med oppgraderinger utført på kjøkken, bad 1 etg og vaskerom. Dette er før nåværende eiers tid.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

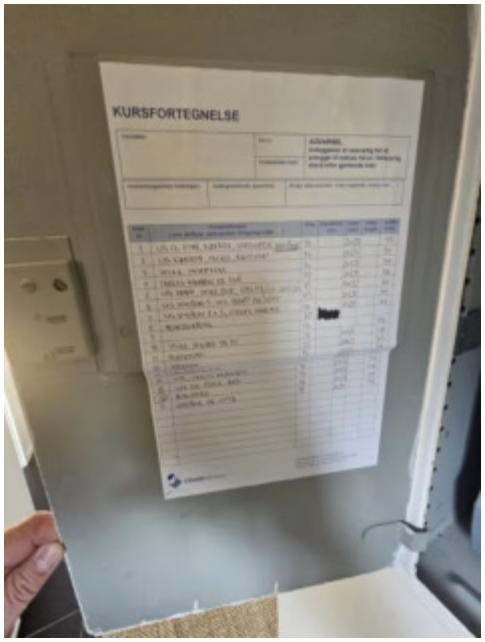
Innvendige synlige vannrør av for det meste rør i rør system. Noe kobberledninger. Det registreres rørstrekk som går langs yttervegg/barnnvegg på bad i 1 etg. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. TG2 settes pga mangel av dokumentasjon av diverse oppgraderinger samt deler av anlegg har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utvidet kontroll av bygningsdel av fagkyndig anbefales og tiltak vurderes deretter.

6.19 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.
Noe arbeider er antatt utført i forbindelse med oppgraderinger utført gjennom tiden. Dette er før nåværende eiers tid.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar. Kurs nr 9 er ikke oppgitt hva den går til.
TG2 settes pga manglende dokumentasjon på utførelse samt påpekte punkter

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder

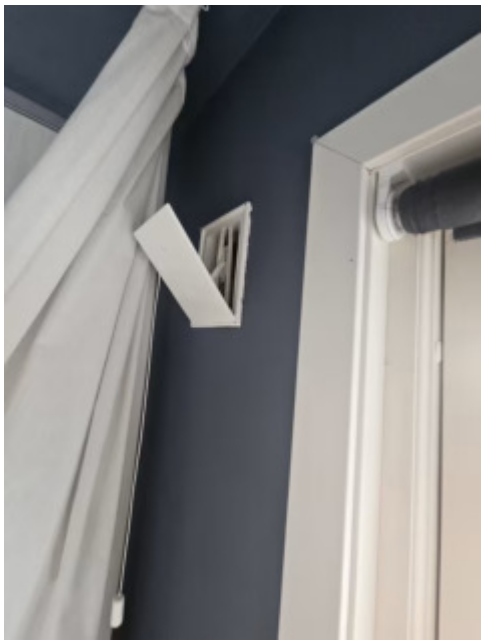


Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
194L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Eier melder at bereder er ny fra 2022. Denne er fast tilkoblet og plassert i rom med sluk.

6.21 Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

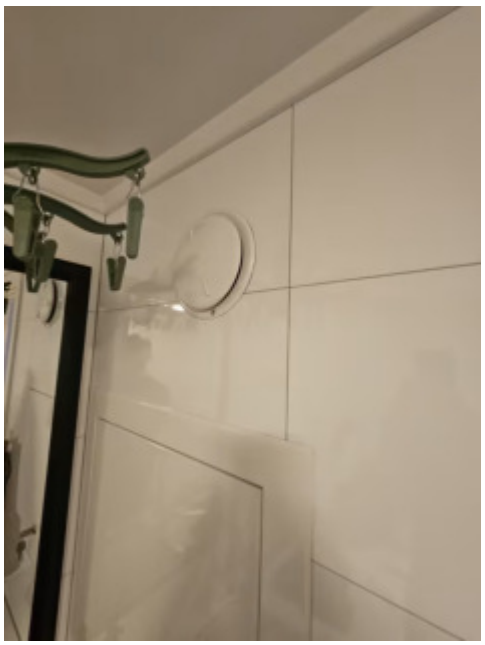
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det registreres ingen avvik og boligen oppleves som godt ventilert med tanke på byggeår.







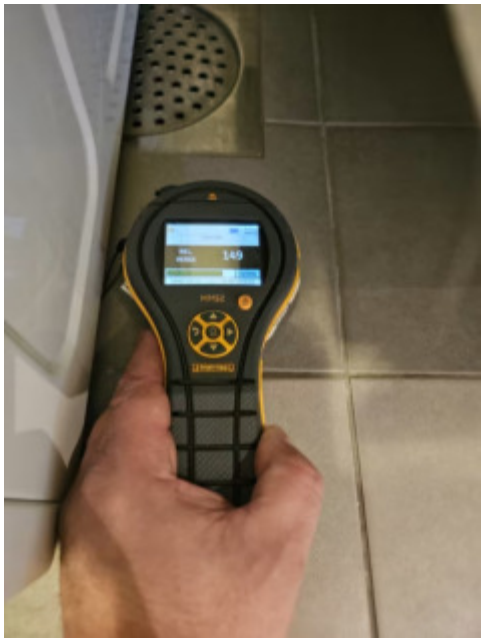
Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom med flislagt gulv og baderomsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det registreres ingen avvik og bemerkes kun med normal brukkslitasje	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Klemring og membran er ikke synlig på denne type utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. TG2 settes pga mangel på dokumentasjon av membran og tettesjikt.	





Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dette våtrommet vaskerom og vil ikke være utsatt for fritt bruksvann(dusj). Det anbefales å holde rommet til tiltenkt funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, klosett med innebygd sisterne, og opplegg for vaskemaskin..

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det registreres ingen beskyttelse på enden av benkeplate for servantskap. TG1 settes da det under befaring ikke registreres skader. Enden av benkeplate bør behandles og beskyttes mot fukt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres lite sug i kanalen. Det registreres ingen spalte under dør for tilluft. Denne bør etableres for å bedre avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Dette våtrommet er vaskerom og vil ikke være utsatt for fritt bruksvann(dusj).
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier opplyser om at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgradering i egen regi, og er ukjent om eventuelle arbeider etter byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Avtrekkskanal og innfelte downligts er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registrers vannrør i yttervegg/brannvegg (dette er omtalt under punkt vannledninger i denne rapporten). Ved kontroll av gulvoverflater registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv samt bom i flis. Noe misfarginger i silikonfuger i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Avtrekkskanal og innfelte downligts er ikke synlig og det er vanskelig å konstatere om det er avvik da loft er plateslått i undergurt (se punkt Loft i denne rapporten). Vannrør i yttervegg/brannvegg se anbefaling under punkt vannledninger i denne rapport. Bom og riss ser ut til å være konsentrert på ett lite område. Dette samt misfarging av silikonfuge bør undersøkes videre av fagkyndig og lokale utbedringer kan muligens utføres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei





Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membran er ikke synlig på denne utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. TG2 settes pga mangel på dokumentasjon av membran og tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Våtrom bør holdes under oppsyn for eventuelle negative symptomer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger. Badekar med massasje

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere drensåpning eller en annen lekkasjesikring som for eksempel automatisk vannstoppesystem i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er etabler to stk mekaniske avtrekk. Ved inspeksjon var det kun en som fungerte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Rommet er utstyrt med 2 mekaniske avtrekk. Det var kun 1 som fungerte under befaring og funksjonstest. Funksjonstest av den ene viser god sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

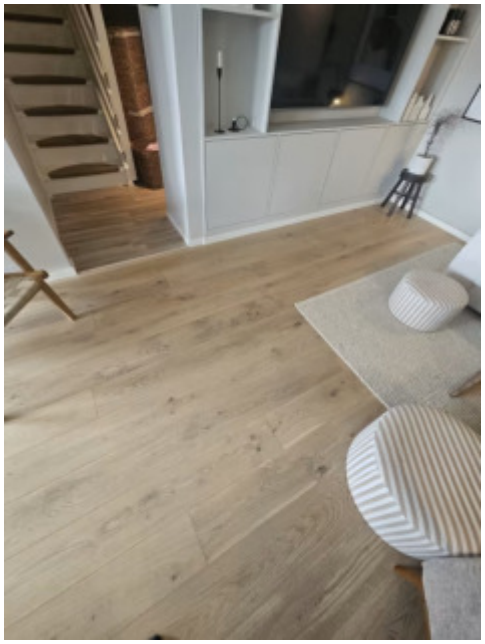
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.
Det er undersøkt i åpning bak badekar. visuell undersøkelse viser ingen tegn til fukt

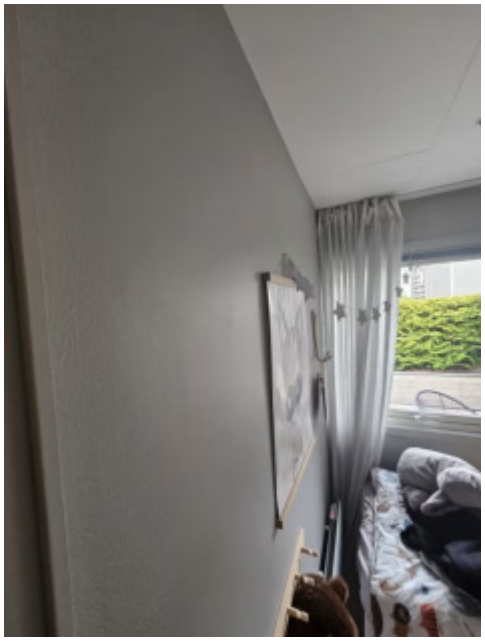
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Øvrig: Overflater





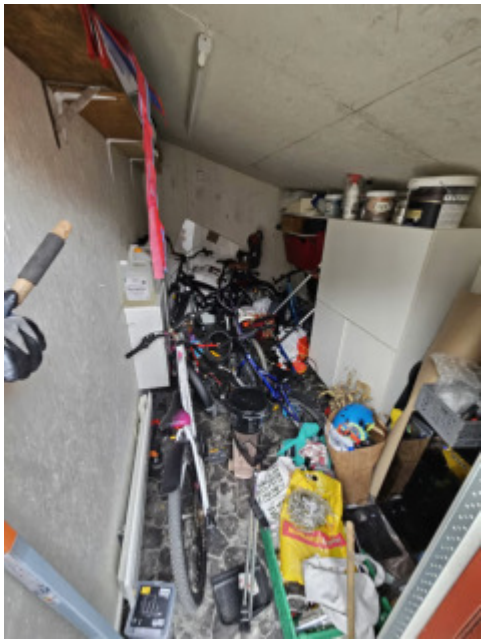
Beskrivelse

Gulv: Gulv består av parkett i stue og kjøkken, fliser inngangsparti og laminatgulv
Vegger: Vegger er sparklede malte slette plater
Himling: Himling er av dels malte takess plater og dels sparklede malte slette plater

Oppsummering av øvrig	TG-1

Det registreres noe småriss, da på slette takplater og generell bruksslitasje. Overflater bærer preg av å være i normal stand og fremstår som godt vedlikehold. Det registreres ingen knirk på gulv under befaring.

6.25 Øvrig: Eksterne boder





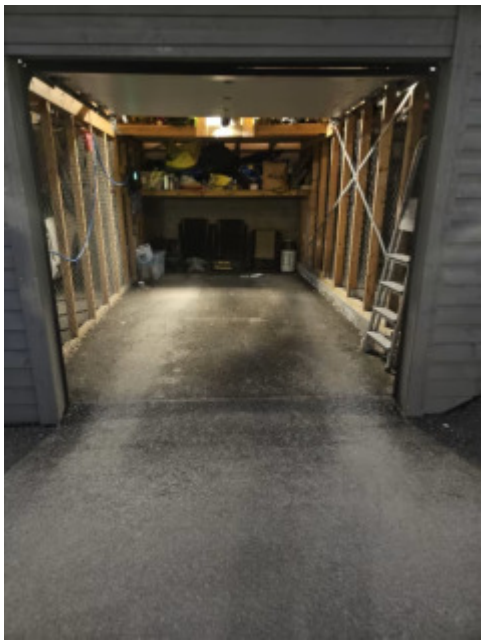
Beskrivelse

Det registreres to stk utvendige boder. Den ene er ved boligens inngangsparti og måles til ca 6,5 m2.
Den andre boden er plassert i boligens underetasje ute ved terrassen.og måles til ca 3,5 m2

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Boder er preget av generell elde og slitasje. Taktekking som er omtalt ellers under punkt "taktekking" bør skiftes.

6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Ekstern garasje i felles frittstående garasjeanlegg. Det er installert elektrisk leddport og elbillader. Garasjen måles til ca 16m2

Oppsummering av øvrig TG-1

Garasjeanlegget er i sin helhet fra senere år og bærer preg av god standard og fremstår som godt vedlikeholdt

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

SELGERS EGENERKLÆERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250124

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrea Magdalena Hacker	Fredrik C Ljunggren

Gateadresse
Smedsrudveien 2F

Poststed	Postnr
Langhus	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 33156853

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250124

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasjen. Zaptec

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Del av Terasse arbeid og rekkeverk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250124

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Resten av rekken har signerat avtale på om att male om husen

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250124

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250124

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Hacker	bc58ee35eaa1bc2894c0c03 be88a227b96389c64	14.04.2025 08:41:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Ljunggren	19a76b6d710c68aad504d4d 1f797e27b7f94ca04	13.04.2025 17:00:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

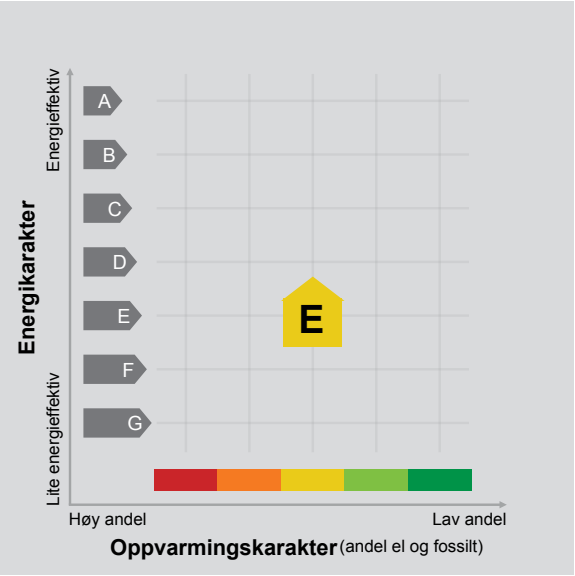
Document reference: 309250124

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Smedsrudveien 2F
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	800
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6569064
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108276
Dato	18.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Utskriftsdato: 11.04.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	800	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smedsrudveien 2F, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 506,19 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	6 113,80 kr
Sum	**18 566,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	102 m3	34,20 kr	1/1	0 %	3 488,40 kr	3 488,40 kr
Forbruk avløp i fjor	102 m3	41,85 kr	1/1	0 %	4 268,70 kr	4 268,70 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-93 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-3 180,60 kr	-3 180,60 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-93 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-3 892,05 kr	-3 892,05 kr
A konto forbruk vann i år	105 m3	56,54 kr	1/1	0 %	5 936,44 kr	1 484,11 kr
A konto forbruk avløp i år	105 m3	42,34 kr	1/1	0 %	4 445,44 kr	1 111,36 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	736,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	1 172,25 kr
Helårsrenovasjon standard	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	0 %	3 820,00 kr	955,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355,00 kr	1/1	0 %	355,20 kr	88,80 kr
				Sum	**22 876,53 kr**	**6 232,47 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 27/1 1981

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kvartal A, felt Boss/smedsrud - Sagstuvn.			123/1,3 og 5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	153 rekkehusleil. m/boder 3 stk. fellesbus.	23/9-76	21/10-76	204
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ragnar Evensen Moelven og Østlandske Ingeniør og Entreprenørf.				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ragnar Evensen A/S		Postboks 772, Sentrum, Oslo I		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Bloch-Hansen				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Ski, 12. januar 1980	SKI BYGNINGSVESEN
Arve Skovdahl, avd.ing.	Bernt Stadven, bygn.sjef
Arve Skovdahl	Underskrift

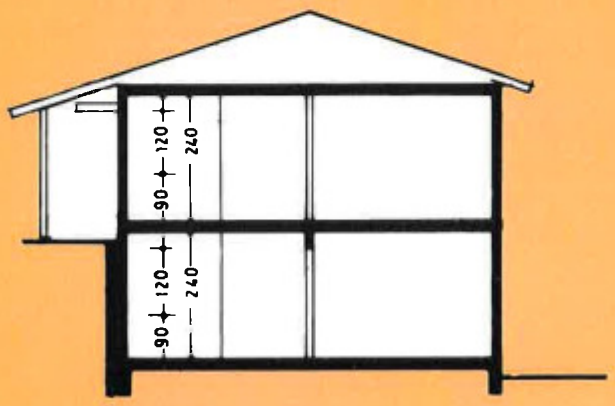
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

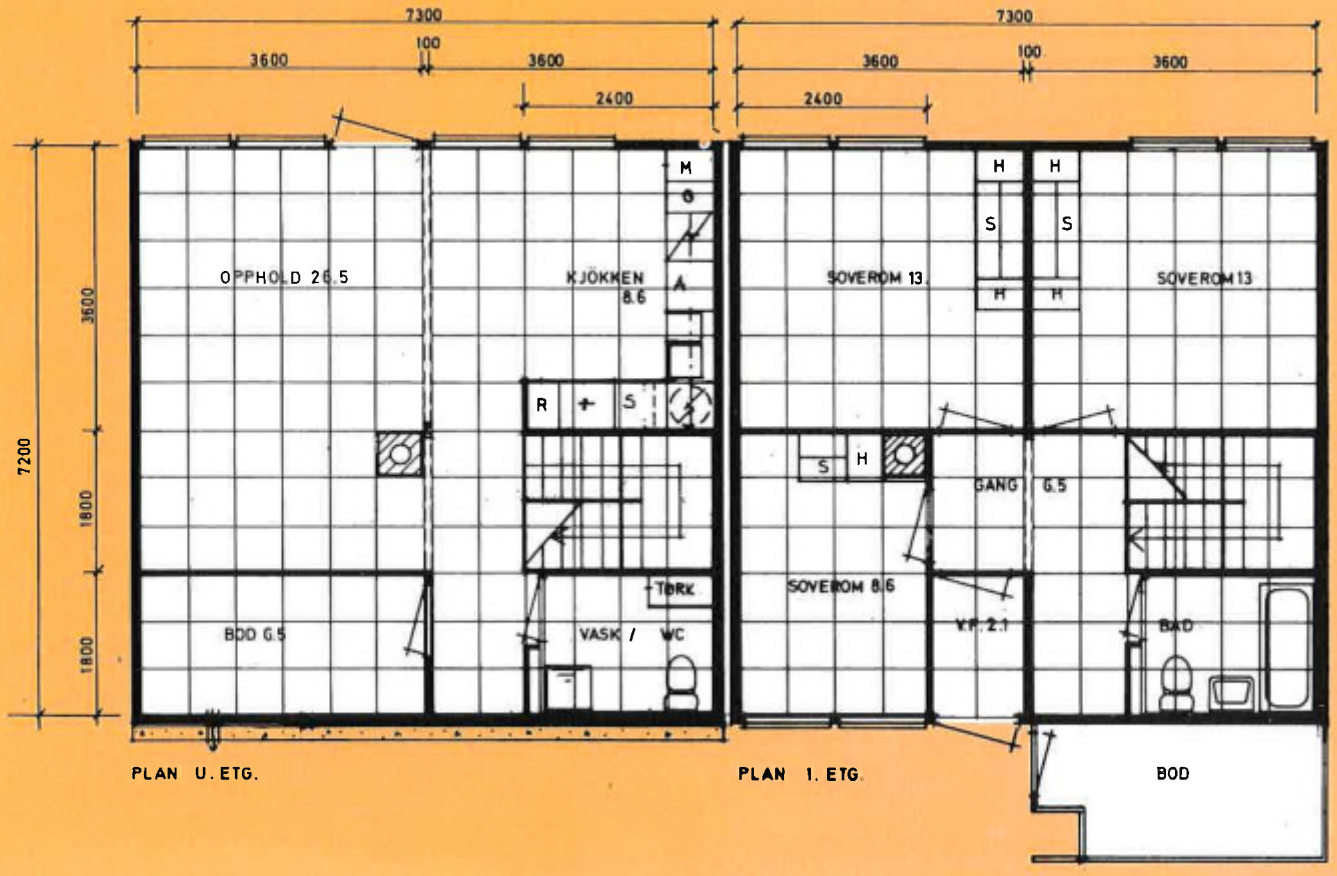
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Hustype F

Leieareal 96,8 m²
Bolig i 2 etasjer med kjøkken, stue,
WC/vaskerom og bod i 1. etasje.
I 2. etasje tre soverom og bad.



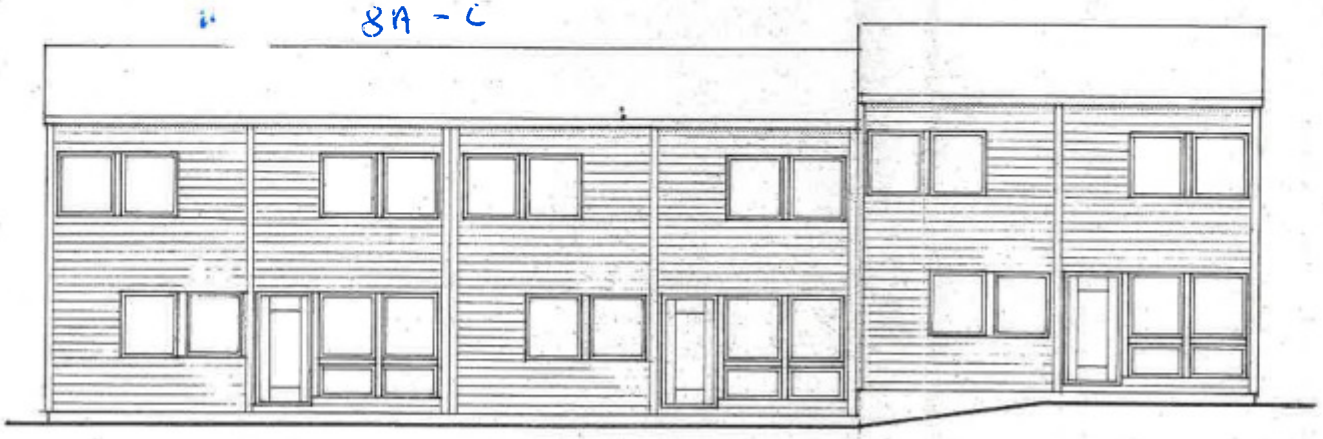
SNITT A-A



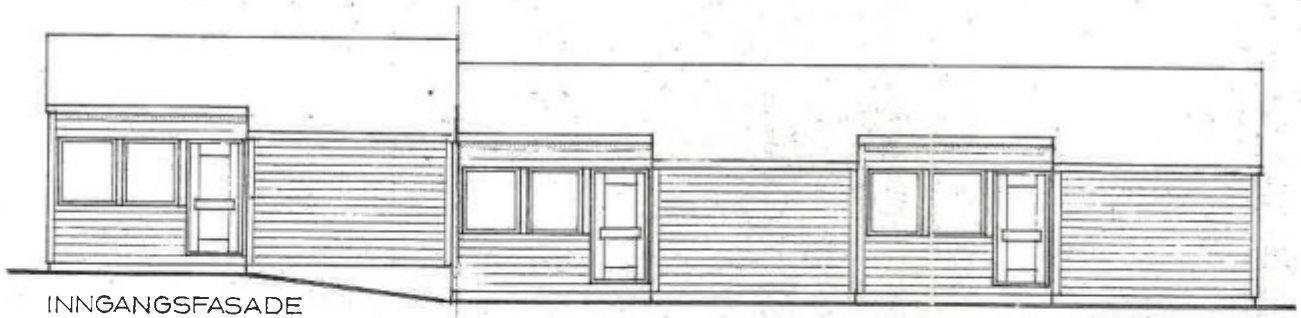
PLAN U. ETG.

PLAN 1. ETG.

Smedsrudvn. 1A - D Furulia 10 A - D
" 3A - F
" 7A - F
Furulia 2A - G
" 7A - D
" 8A - C



HAGE - FASADE



INNGANGSFASADE

BRUTTO GOLVAREAL : 109.0 m²
LEIEAREAL : 97.3 "

SKI BYGN. – REG. – OG OPPM. VESEN
DATO 2/11-76
ARK.NR. B/23/3.5

8.4.76
13.1.76

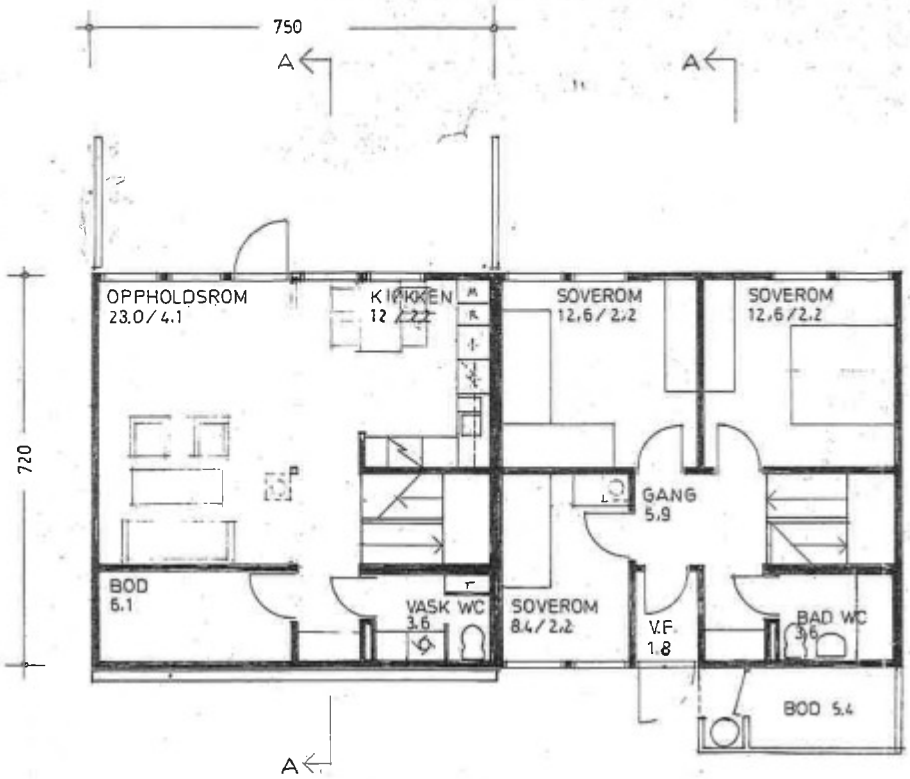
REVISJON DATO

I/S RAGNAR EVENSEN - MOELVEN - Ø.I.E.

SKI KOMMUNE
FELT P2 OMRÅDE B
REKKEHUSTYPE F
PLANER SNITT FASADER

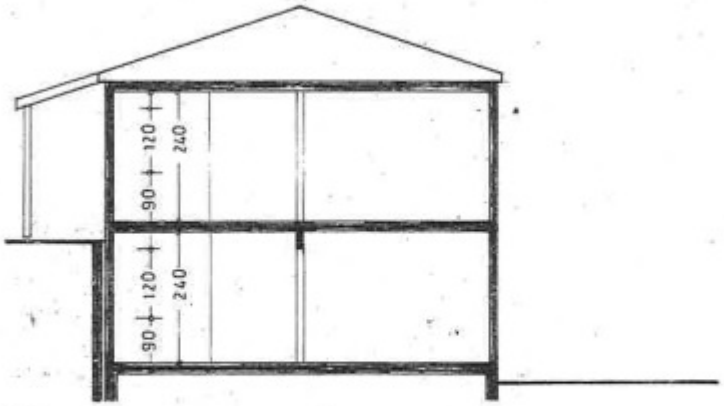
ARKITEKTKONTORET 4D
BYGDØY ALLE 28 OSLO 2 56 44 88

MÅL 1:100
DATO 1.12.75
NR. 109

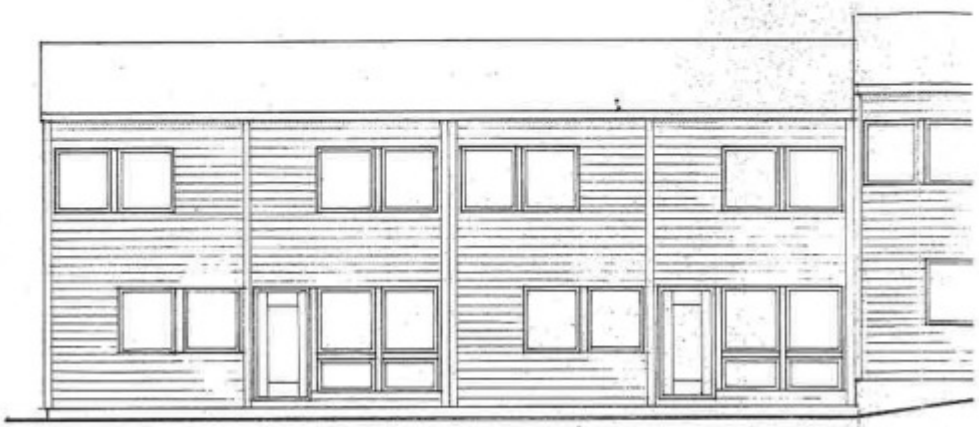


PLAN U. ETASJE

PLAN 1. ETASJE



SNITT A-A



HAGE-FASADE



INNGANGSFASADE

FERDIGATTEST OG TEGNINGER TILBYGG

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Tryk på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Smedsrudvn. 2 F, 1405 Langhus			123/25 - 800	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bod	14.06.85	25.09.85	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Svein Andersstuen		Smedsrudvn. 2 F, 1405 Langhus		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Åge Andersstuen		Johnsrudvn. 8, 1540 Vestby		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

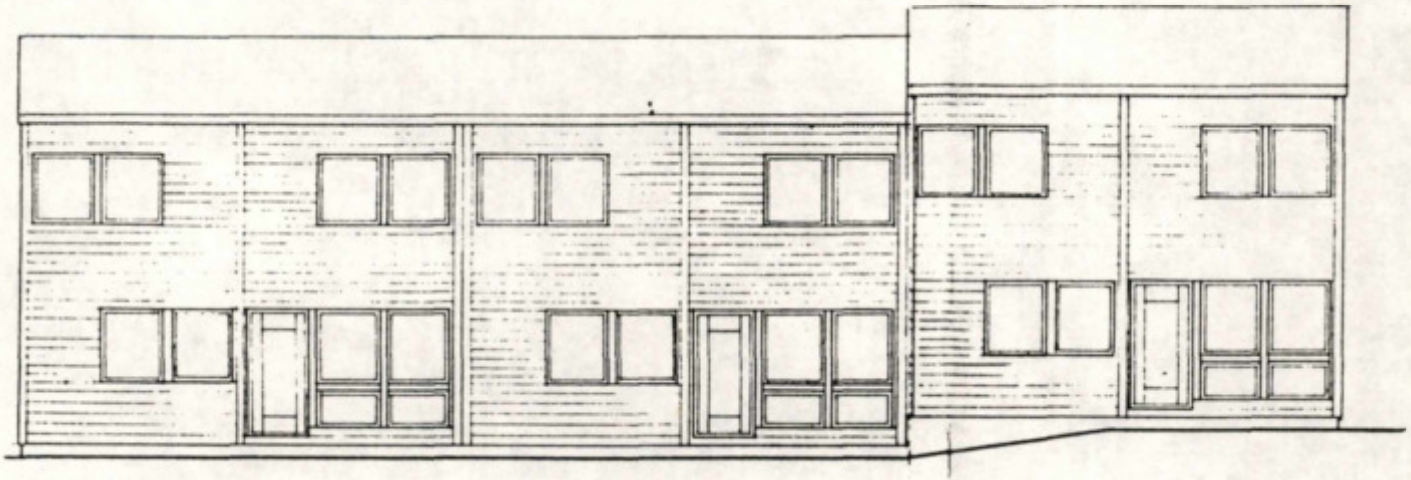
Sted og dato	Stempel
Ski, 05.10.87	SKI BYGNINGSVESEN
Rose Byrkjeland Rose Byrkjeland, bygn.kontr.	Bernt Stadven, bygn.sjef Underskrift

Sendes til

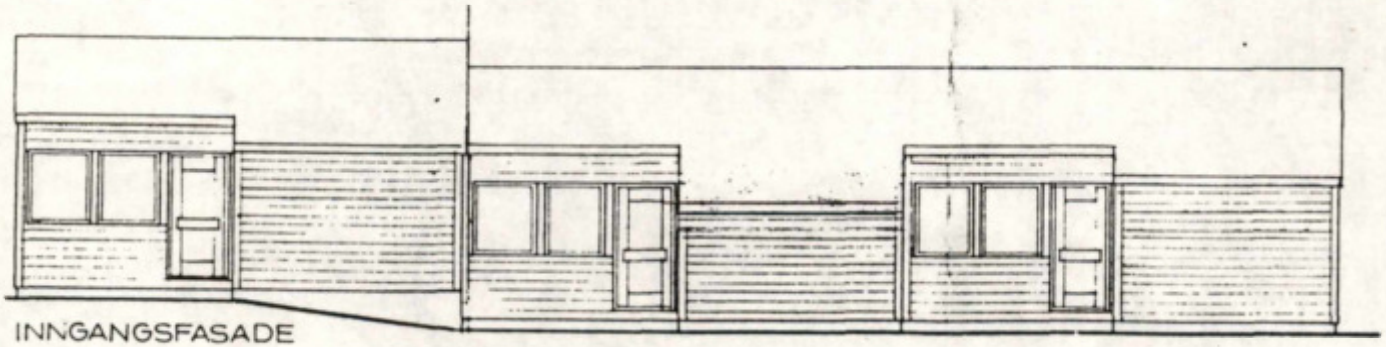
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

123/80



HAGE - FASADE



INNGANGSFASADE

SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 2.9.85
ARK.NR B 123/225

BRUTTO GOLVAREAL : 109.0 m²
LEIEAREAL : 97.3 "

SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VESEN
DATO 2/11-76
ARK.NR. B 123/225

8.4.76
13.1.76

REVISJON BA

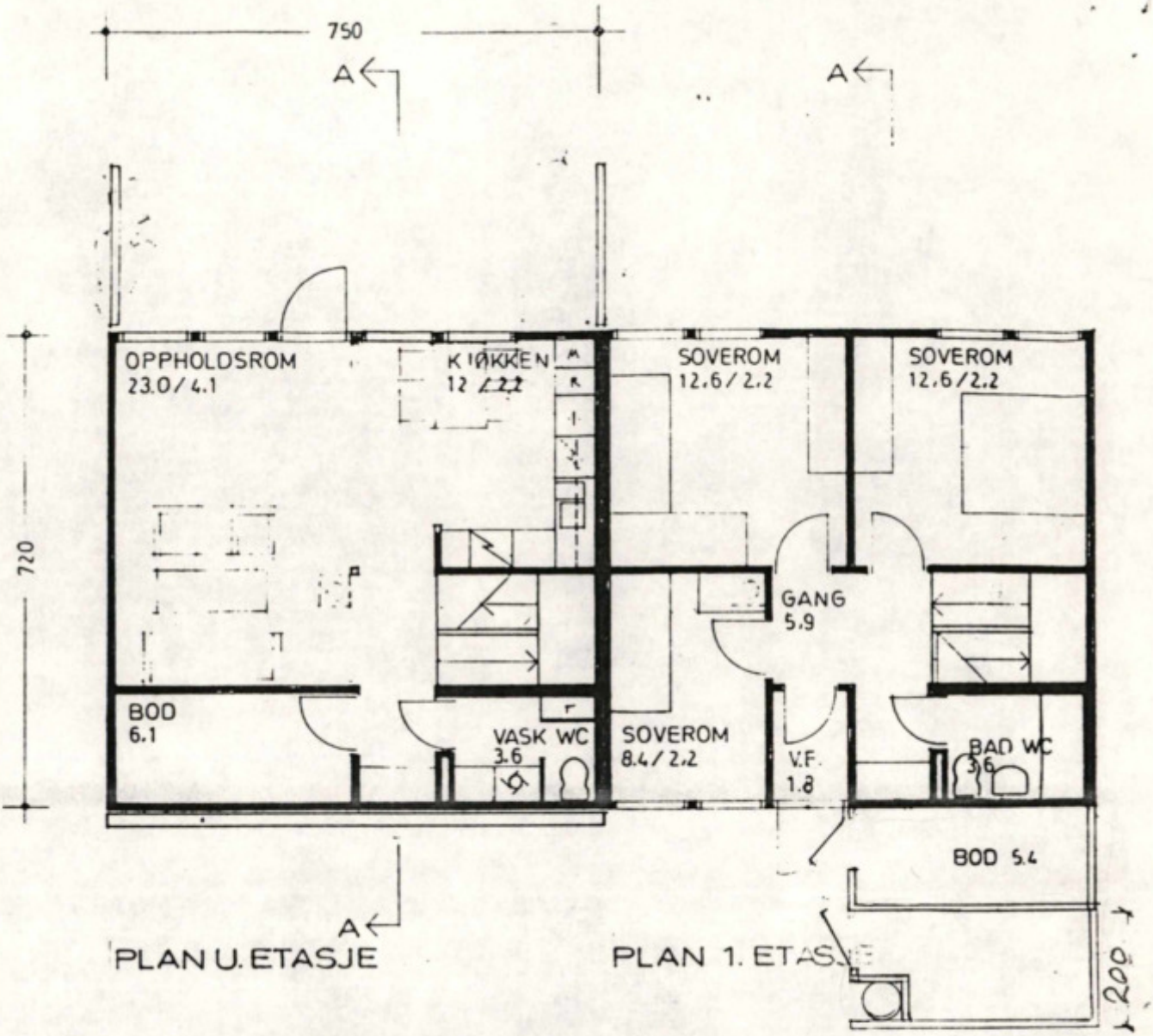
I/S RAGNAR EVENSEN - MOELVEN - Ø.I.E

SKI KOMMUNE
FELT P2 OMRÅDE B
REKKEHUSTYPE F
PLANER SNITT FASADER

MÅL 1:100

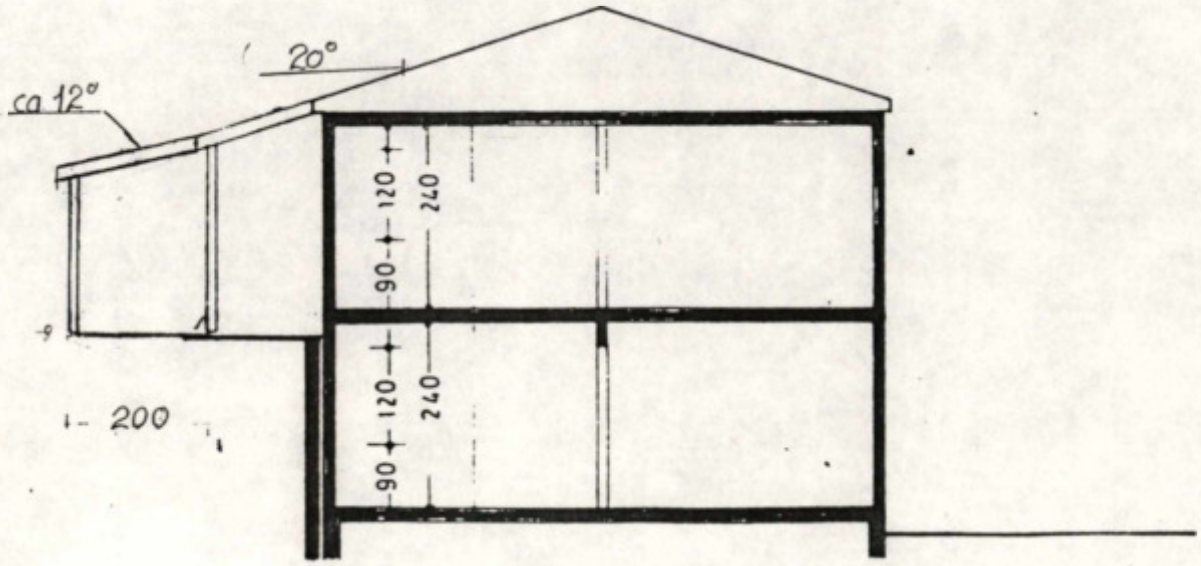
ARKITEKTKONTORET

DATO



PLAN U. ETASJE

PLAN 1. ETASJE



SNITT A-A

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Smedsrudveien 2F (Henrik Borchgrevink)
Vår referanse: 2269331/13605151
Bestilling: C3 2020-09-10 21

Dato

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6798	6	21.5.1987	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3020 NORDRE FOLLO	123	800	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

21.05.87 06798

SORENSKRIVEREN
I INDRE FOLLO

S K J Ø T E

Undertegnede Smedsrud Borettslag under avvikling skjøter og overdrar til:

Svein Andersstuen Personnummer:

vår eiendom, gnr. 123. bnr. 800 i Ski.

1. Eiendommen har til eget bruk rett til nødvendig adkomst for vedlikehold, ettersyn, legging/utskifting av ledninger for vann og avløp, samt kabler for elektrisitet, telefon og radio/TV over Smedsrud Grendelags eiendom, gnr. 123, bnr. 225 og eiendommene som er fraskilt denne senere enn 1.7.1986.

2. Gnr. 123, bnr. 225 Smedsrud Grendelag, og alle eiendommer som er fraskilt denne senere enn 1.7.1986 har på samme måte rett til slik adkomst m.v. som nevnt i pkt. 1 ovenfor over nærværende eiendom. Slik adkomst må ikke vanskeliggjøres ved bygging av faste innretninger eller tilplanting m.v. uten samtykke fra rettighetshaverne.

3. Utøvelse av rettigheter som nevnt i pkt. 1-2 over, kan skje uten vederlag. Skader av betydning som måtte oppstå ved bruk av slik rettighet, skal imidlertid utbedres av rettighetshaveren hvis mulig, eller eventuelt erstattes.

4. De tinglyste rettigheter/heftelser som er nedfelt i pkt. 1-3 over, kan ikke slettes uten at dette er godkjent av lagets generalforsamling i h.h.t. de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Eieren har rett og plikt til medlemskap i Smedsrud Grendelag. Eieren er ansvarlig for 1/137del av Grendelagets forpliktelser. Til sikkerhet for forpliktelsene gis Grendelaget panterett i eiendommen med kr. 10.000,-. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Kjøpesummen kr. 298,633,- er avgjort på omforenet måte.

Skjøtet gjelder overdragelse til andelshaver i forbidnelse med oppløsning av borettslaget.

Langhus, 1. desember 1986.

SMEDSRUD BORETTSLAG UNDER AVVIKLING

Hans Chr. Færgestad

Hans Chr. Færgestad

Kjell Nilsen

Jeg bekrefter at underskriverne har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt nærvær, og at de er over 18 år.

B. TØNDER
ADVOKAT

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

PLANRAPPORT

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

Utskriftsdato: 11.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	800	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smedsrudveien 2F, 1405 LANGHUS								

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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 181 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 181 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	78 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=78)
Navn	FELT P2, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.12.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2051/78_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 181 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	78B (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=78B)
Navn	FELT B SMEDSRUD
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.04.1976

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Ark. 504.4/78

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT P2, LANGHUS

Reguleringsplankart stadfestet 01.12.75
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 01.12.75

Dato: 21.11.88

§ 1 AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
-byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
-byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
-byggeområde for offentlig bebyggelse, skole og barnehage
-offentlig trafikkområder
-friområder
-fellesområder

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene.
Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE C, D OG G

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.
Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OMRÅDE A, B, E OG F.

a. I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen, skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00m. Maksimal mønehøyde er 7,50m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger. Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.
Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
a. Området skal nyttes til skole og barnehage, som angitt på planen.

b. Utnyttingsgrad
Maksimal utnyttingsgrad er 0.50. Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.
Maks gesimshøyde er 6,00 m. Maks takhøyde er 8,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Bygningsrådet kan gjøre unntaksfor boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e .Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 12. FRIOMRÅDE

Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygninger eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

REGULERINGSPLANKART

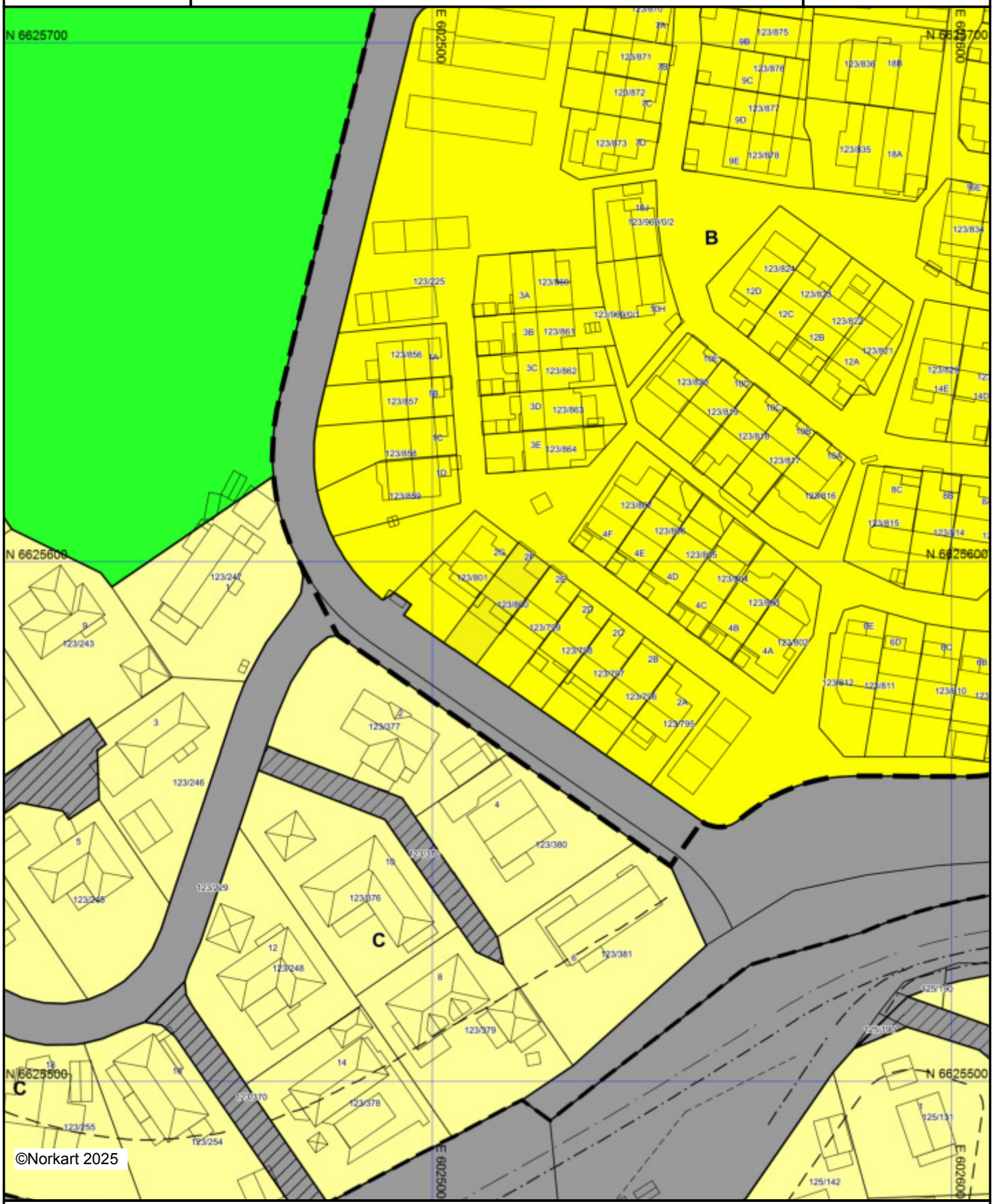
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/800
Adresse: Smedsrudveien 2F
Dato: 11.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

INFO GRENDELAG OBOS

Vi kan opplyse følgende om Smedsrudveien 2 F, tilhørende Fredrik Christian Ljunggren og Andrea Magdalena Hacker.
Felleskostnader pr. måned: kr 2 280,–

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208157175
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	21 014 484,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Fellesgjeld (kun lån) kr 151 184,62 pr. dags dato.

Grendelaget har fullverdiforsikret garasjeanlegget samt grendehuset i IF Skadeforsikring SP3706749. Eier må selv påse fullverdiforsikring av rekkehuset. Det er tinglyst pantsikkerhet for grendelaget - inntil kr 10 000,- pr. bruksnummer. Det følger garasje med boligen.

Vedlegger vedtekter, husordensregler, innkalling og protokoll fra årets årsmøte. Vedlegger også vår prisliste for eierskifterelaterte opplysninger for 2025.
Eierskiftegebyr for grendelag og velforeninger vil utgjøre kr 850,–.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf: 22 86 54 40

OBOS

Haugenveien 13| 1423 Ski
Telefon: 22 86 55 00 | www.obos.no |www.styrerommet.no| www.vibbo.no



VEDTEKTER

SMEDSRUD GRENDELAG SA

Endret på ekstraordinær generalforsamling 27.11.2012
Endret på ordinært årsmøte 18.05.21
Endret på ordinært årsmøte 17.04.23
Endret på ordinært årsmøte 18.03.24

VEDTEKTER

PARAGRAF 1

Lagets organisering

Smedsrud Grendelag SA (heretter Grendelaget) er organisert som et samvirkeforetak med 139 eiere. Grendelaget følger bestemmelsene i Lov om samvirkeforetak (samvirkelova), og bestemmelsene her gjelder dersom annet ikke er bestemt i vedtektene.

Eierne av gnr.123, bnr. 752 til og med 888, og gnr. 123 bnr. 969 har rett og plikt til medlemskap.

Andelene er hver på ett hundre kroner. Andelene forrentes ikke og utbetales ikke før Grendelaget eventuelt oppløses.

Grendelaget har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

Enhver eier plikter umiddelbart å melde skriftlig fra til styret om navn og adresse på ny eier ved salg eller overdragelse av eiendommen. Ved eierskifter
påløper det gebyr for selger/kjøper for dekning av forretningsførers utgifter. Satsene er regulerbare og reguleres i grendelagets avtale med forretningsfører.

Ved utleie plikter andelseier å melde fra til styret om navn på leietaker.

Den enkelte andelseier plikter å tegne nødvendig huseierforsikring for sin eiendom.

PARAGRAF 2

Formål

Grendelaget skal eie og sørge for drift og vedlikehold av fellesanlegg, så som lekeplasser, kabelanlegg, grendehus og garasjeanlegg, samt å iverksette snøbrøyting og øvrig drift og vedlikehold av fellesarealene.

Styret kan etter søknad gi et medlem tillatelse til oppfylling av grendelagets grunn. Det er en forutsetning av Fellesskapets behov for adkomst blir ivaretatt.

Skader på private oppsatte murer, gjerder og liknende som andelseier har oppført utenfor
eiendommens grenser, på fellesareal, kan ikke belastes grendelaget. Det gis ikke erstatning for utgifter til medgått materiell om grendelaget på et senere tidspunkt må ta i bruk bebygget friareal.

Grendelaget har som formål å fremme medlemmenes felles interesser utad, og å bidra til å skape et best mulig bomiljø for medlemmene gjennom velferdstiltak, både for barn og voksne.

PARAGRAF 3

Generalforsamlingen

a) Generalforsamlingen

Innkalling
Den øverste myndighet i Smedsrud Grendelag utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 20% av andelseierne, d.v.s. 28 stk., skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Varsel om tidspunkt for ordinært årsmøte skal kunngjøres i god tid før årsmøte. Det skal samtidig fastsettes en dato for siste frist for innsendelse av saker til årsmøtet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på høyst 20 og minst 8 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.”

Skal et forslag som etter disse vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

b) Dagsorden for den ordinære generalforsamlingen
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering.

2. Styrets årsberetning.

3. Årsregnskapet for siste kalenderår, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjørelse til styret.

5. Saker til behandling, innkommende forslag

6. Budsjett for inneværende år.

7. Valg av styremedlemmer (jfr. vedtektenes paragraf 4), samt en valgkomité bestående av to personer.

8. Valg av revisor når revisor er på valg

9. Avslutning.

c) Stemmerett
På generalforsamlingen, herunder også ekstraordinære, har hver andelseier en stemme pr. eiendom, enten ved personlig fremmøte eller ved fullmektig i h.h.t. skriftlig fullmakt.

Ingen fullmektig kan ha mer enn en fullmakt.

Andelseier som eier flere eiendommer har dog ikke mer enn en stemme i generalforsamlingen.

d) Møteledelse og avstemning
Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av særskilt valgt møteleder.

Generalforsamlingen treffer alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall, med mindre annet fremgår av disse vedtekter. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme. Har han/hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

PARAGRAF 4

Styret

Smedsrud Grendelag skal ha et styre som består av en leder, tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Funksjonstiden til styreleder og styremedlemmene er to år. Alle kan gjenvelges.

Styret velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret fordeler selv oppgavene nestleder og sekretær.

Varamedlemmer og valgkomite velges for ett år.

Grendelaget skal ha forretningsfører.

Grendelaget skal ikke ha daglig leder.

PARAGRAF 5

Styrets oppgave og ansvar er å vedlikeholde og drifte Grendelaget slik at det fungerer for alle andelseierne. Dette innebærer at styret må inngå avtaler med entreprenør for vedlikehold og driftsavtaler for forskjellige tjenester som skal leveres Grendelaget. Alt styret foretar seg skal dokumenteres på en slik måte at det er oversiktlig og forståelig for det påtroppende styret.

Vedlikehold som medfører kostnader av en viss størrelse, skal legges frem for andelseierne på en generalforsamling/årsmøte til godkjenning. Ved mindre uforutsette utgifter skal dette behandles på et styremøte hvor det fattes et enstemmig vedtak av et samlet styre.

Styret skal administrere Grendelaget og fremme dets formål etter disse vedtekter og de beslutninger som fattes på generalforsamlingen. Styret forplikter Grendelaget utad ved lederen og et annet styremedlem.

Styremøter avholdes når styreleder finner det nødvendig, eller når styremedlemmer anmoder om et styremøte.

Styret kan fatte vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst tre stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret ansetter forretningsfører som ikke har eierinteresser i Grendelaget.

Styremedlemmer skal ikke påta seg betalte jobber på vegne av Grendelaget. Det

som ikke blir utført ved hjelp av dugnad skal være faglig forankret hos en godkjent entreprenør.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, har samtykket om følgende:

- Ombygge, påbygge eller rive hus Grendelaget eier, bygge nye hus eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen eller tomten.
- Selge eller pantsette Grendelagets eiendommer, samt kjøpe fast eiendom.
- Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i paragraf 2, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Grendelaget på mer enn 20% av de årlige fellesutgiftene.

PARAGRAF 6

Vedlikehold og orden

Vedlikehold av felles vann- og avløpsnett, tak/takbelegg samt takrenner og nedløpsrør påhviler andelseierne som beboer den enkelte rekke. Endring av utvendig farge skal hver enkelt rekke enes om før saken oversendes bygningsmyndighetene for godkjennelse.

Det skal være et overordnet mål at andelseiernes bygninger utvendig harmonerer og fremtrer med et enhetlig preg.

For øvrig må medlemmene selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine eiendommer, slik at eiendommen ikke representerer sjenanse eller fare for omgivelsene.

Det utarbeides egne husordensregler for Grendelagets medlemmer.

På hvert tun skal det innen 1.april hvert år velges en tunkontakt med vara som skal bistå styret med vedlikehold og orden av fellesarealene. Tunkontakten velges av og blant tunets beboere. Retningslinjer for tunkontaktene utarbeides av styret.

Andelseierne kan foreta utvendige påbygninger eller foreta endring på egen eiendom forutsatt at nødvendige tillatelser er innhentet fra bygningsmyndighetene i henhold til plan- og bygningsloven. Styret skal dog ha kopi av byggemeldingen.

Beising og vedlikehold av grendelagets bygninger administreres av styret. Forslag til skifte av farge skal behandles og vedtas av generalforsamlingen.

PARAGRAF 7

Fellesutgifter

Fellesutgifter til Grendelagets drift fastsettes av generalforsamlingen ved behandling av budsjettet. Innbetaling skal skje innen den første i hvert kvartal, fordelt med en like stor sum på hver andelseier.

Grendelagets fellesforsikring skal dekke felles vann-, kloakk- og elektriske tilførselsledninger.

Hvis årsbudsjettet overskrides med mer enn 20%, plikter styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling.

PARAGRAF 8

Ordensreglement

Styret skal utarbeide særskilt ordensreglement for bruk av grendehusene og fellesarealene (herunder parkeringsvedtekter). Dette ordensreglement skal ta utgangspunkt i Grendelagets husordensregler.

PARAGRAF 9

Vedtektsendringer

Endringer eller tillegg til disse vedtekter kan bare vedtas av generalforsamlingen med minst to tredeler av de avgitte stemmer.

PARAGRAF 10

Oppløsning

Smedsrud Grendelag kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

Ved oppløsing skal Grendelagets eiendeler selges. Samtlige kreditorer skal ha sitt tilgodehavne dekket. Grendelagets midler skal deretter fordeles på eierne i henhold til bestemmelsene i Samvirkelovens § 135.

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4151
SMEDSRUD GRENDELAG SA

Velkommen til årsmøte i SMEDSRUD GRENDELAG SA

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4151

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

Det inviteres til et felles beboermøte torsdag 24.04.2025 kl.20.00 på grendehuset. Her kan du stille spørsmål til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppmerking av p-plasser med ny maling
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SMEDSRUD GRENDELAG SA

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

Ole-Christian Aslaksen, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Una Ruud Saxvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap_4151.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 150.000.

Sak 6

Oppmerking av p-plasser med ny maling

Forslag fremmet av:
Birgit Clemetsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merking av p-plasser med ny maling er nødvendig. Vi ser at det parkeres "ueffektivt" siden det ikke er godt synlige skiller mellom p-plassene. Gjelder spesielt oppover Smvn og ved bommen ved Smvn 14. Har ikke oversikt om det er også er behov andre plasser i Sameiet.

Styrets innstilling

Styret støtte forslaget og foreslår at arbeidet utføres på dugnad.

Forslag til vedtak

Oppmerking av p-plasser med ny maling

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lars Kenneth Knutsen

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

- Anne Mette Volden
- Bjørn Erik Dahl
- Grete Halvorsen

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

- Berit Marthinsen

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

- Mona Kristine Andersen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styremøter

Det har blitt avholdt 10 styremøter i 2024.

Container/hageavfall

Det ble satt ut 3 containere i april/mai slik at beboerne kunne få kastet

hageavfallet sitt.

Kummer

En kom ved Furulia 13 måtte rettes opp da den ene veggen hadde begynt å rase ut.

Lekeplassene

Alle tun kontaktene fikk tilbud om å være med styret på befaring av lekeplasser og tun.
Befaringen var i april/mai.

Tun

Tunkontakter har sørger for rydding, pynting, planting osv.

Trefelling

Det er felt trær ved Smedsrudveien 19, 21 og ved garasjer ved Smedsrudveien 1-3 og 5.

Det er ryddet busker som hindret kjøretøy ved Smedsrudveien 4

Grendehuset

På grendehuset er det byttet 2 varmeovner og en komfyr, vi har hatt hovedrengjøring, service på oppvaskmaskin, branntilsyn, samt noe vedlikeholdsarbeid som rydde takrenner for løv og kvist, vask av tak og vegg.

Det har vært beboerleie 12 dager

Brøyting, strøing og fjerning av sand på Grendelagets gangveier

Styret er av den oppfatning at dette fortsatt fungerer bra, og kontrakten med eksisterende leverandør videreføres

Garasjer

I 2024 ble det satt opp to murer, både helt nederst og helt øverst i Smedsrudveien, dette for å hindre utgliding av masser etter garasjeprosjektet.

I 2024 ble tilbud innhentet og leverandør valgt for arbeidet med å bytte/utbedre tak på garasjer nederst i Smedsrudveien (disse er bygget i tiden før det «famøse» garasjeprosjektet). Selve arbeidet har planlagt oppstart vår 2025

Bredbånd/TV

Nytt bredbånd ble levert av Telenor sommer 2024.

Med tanke på at 139 boliger skulle bytte kabelføring, inntak, modem, TV-bokser, mye graving osv, så ble dette gjennomført uten store avvik og problemer.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Smedsrud Grendelag SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedsrud Grendelag SA som viser et underskudd på kr. 256.603. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 879 MVA

Vedlegg 1 Side 2 av 18 Årsregnskap 4151.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 26.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 879 MVA

Vedlegg 1 2 av 18 årsregnskap 4151.pdf

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

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeider ifm garasjer.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 094 878.

Budsjett 2025

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SMEDSRUD GRENDELAG SA
ORG.NR. 974 695 154, KUNDENR. 4151

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 740 250	3 293 858	3 544 000	4 022 000
Andre inntekter	3	14 965	83 033	60 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 755 215**	**3 376 891**	**3 604 000**	**4 032 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-21 855	-30 000	-25 000
Styrehonorar	5	-195 000	-155 000	-185 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 688	-9 188	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-176 835	-167 935	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-16 450	-47 125	-28 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-1 026 571	-13 358 433	-390 000	-401 000
Forsikringer		-81 602	-77 606	-90 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	-8 042	-9 376	-27 000	-34 000
Energi/fyring		-17 352	-13 876	-50 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-764 790	-594 672	-630 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-292 398	-137 005	-216 500	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 616 222**	**-14 592 070**	**-1 831 500**	**-2 205 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 138 993**	**-11 215 179**	**1 772 500**	**1 827 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 509	110 571	0	0
Finanskostnader	12	-1 423 105	-1 179 760	0	-1 458 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 395 596**	**-1 069 189**	**0**	**-1 458 000**
ÅRSRESULTAT		**-256 603**	**-12 284 368**	**1 772 500**	**369 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-256 603	-12 284 368		

SMEDSRUD GRENDELAG SA
ORG.NR. 974 695 154, KUNDENR. 4151

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 294 288	2 294 288
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 294 288**	**2 294 288**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 058	36 039
Forskuddsbetalte kostnader		73 531	323 608
Driftskonto OBOS-banken		1 029 820	728 468
Sparekonto OBOS-banken		1 023 046	794 022
SUM OMLØPSMIDLER		**2 138 455**	**1 882 137**
SUM EIENDELER		**4 432 744**	**4 176 425**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		13 700	13 700
		-16 858	-16 601
Udekket tap	14	131	528
		-16 844	**-16 587**
SUM EGENKAPITAL		**431**	**828**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 077 765	19 804 328
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 077 765**	**19 804 328**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 843	45 955
Leverandørgjeld		141 562	780 859
Påløpte renter		8 005	118 149
Påløpte avdrag		0	14 962
SUM KORTSIKTIG GJELD		**199 410**	**959 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 432 744**	**4 176 425**
Pantstillelse		19 500 000	19 500 000
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 26.03.2025
Styret i Smedsrud Grendelag SA

Lars Kenneth Knutsen /s/ Oda Simone Mancilla Leirvik /s/ Una Ruud Saxvik /s/

Grete Halvorsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 528 654
Leie grendehuset	211 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 740 250**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	1
Utleie, ViaOBOS	6 500
Viderefakturering, strøm 2023	8 464
SUM ANDRE INNTEKTER	**14 965**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 195 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 688.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 450
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 450**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Graving/granittmur, BGG Entreprenør AS	-197 500
Prosjekt garasjer, Igland Rekkegarasjer AS	-464 175
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-661 675**
Drift/vedlikehold bygninger	-66 318
Drift/vedlikehold VVS	-6 250
Drift/vedlikehold elektro	-37 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-255 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 119
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	16 367
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 063
Kostnader dugnader	-1 228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 026 571**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 374
Renovasjonsavgift	-4 668
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 042**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 167
Annet driftsmateriale	-9 997
Lyspærer og sikringer	-645
Renhold ved firmaer	-26 625
Snørydding	-232 169
Andre fremmede tjenester	-3 141
Trykksaker	-771
Andre kontorkostnader	-80
Porto	-1 200
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-4 474
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-292 398**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 006
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 045
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	458
SUM FINANSINNTEKTER	**27 509**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 423 105
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 423 105**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fellesareal		
Kostpris	500 000	
Avskrevet tidligere	-200 000	
		300 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 994 288	
		1 994 288
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 294 288**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

	-19 852	
Opprinnelig 2023	634	
Delutbetaling i år	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	48 306	
Nedbetalt i år	226 563	
		-21 077
		765
		-21 077
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**765**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 4151 **Selskapsnavn:** SMEDSRUD GRENDELAG SA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ole-Christian Aslaksen, rådgiver i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Una Ruud Saxvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150.000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Oppmerking av p-plasser med ny maling

Oppmerking av p-plasser med ny maling

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Kenneth Knutsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anne Mette Volden
- [ ] Bjørn Erik Dahl
- [ ] Grete Halvorsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Berit Marthinsen

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- [ ] Mona Kristine Andersen

**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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Smedsrudveien 2F
Gnr. 123 Bnr. 800 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0124

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Henrik Nicolay Borchgrevink
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 48 05 12 20
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater