PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SALMAKERTUNET 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

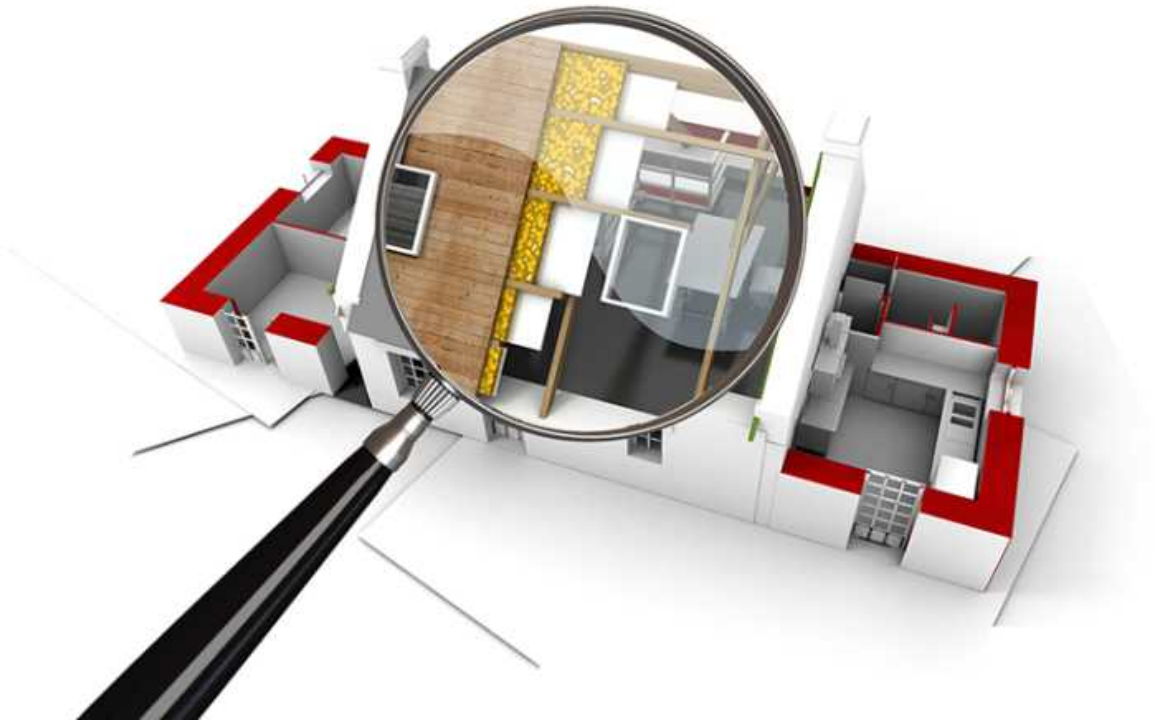
Salmakertunet 1, 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 136, bnr. 234

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1709 **Referansenummer:** US1633

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Leilighets bebyggelse, oppført i betong, fundamentert til antatt komprimerte masser. Etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong, utvendige forblendet med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med membran/folie eller lignende.
Vinduer av isolerglass.
Leiligheten disponerer loftsbod på 3,2 kvm.

OPPVARMING
Vannbåren varme via fjernvarme til radiatorer og til gulv på bad.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Leiligheten er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. 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.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

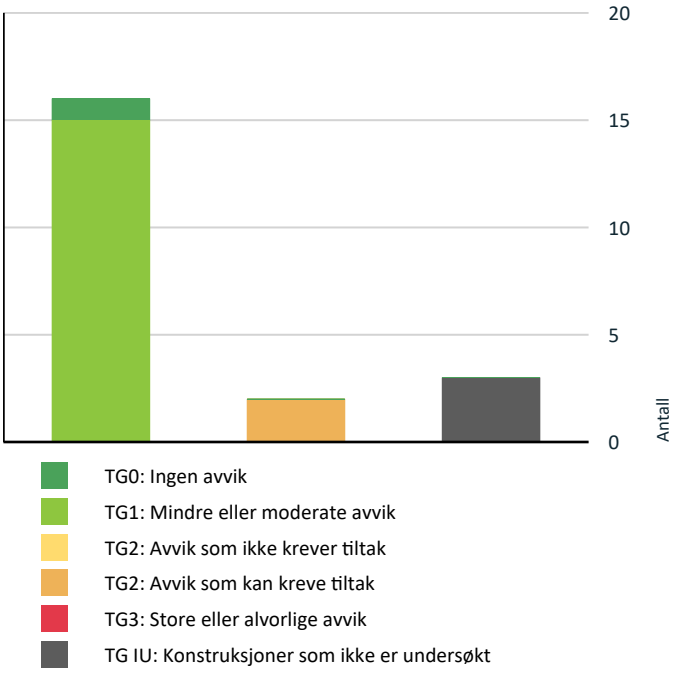
• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong på 5,3 kvm. Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og glass. Dekke er belagt med tre-heller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.


Noe slitasje på parkett i entre

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet er en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 35 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Fuktskade nederst på fronter

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om borring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin (40 cm), komfyr og induksjonstopp. Avsatt plass til kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



Mindre skade på koketopp



Mindre skade på benkeplate

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Vannbåren varme via fjernvarme til radiatorer og til gulv på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2021 foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

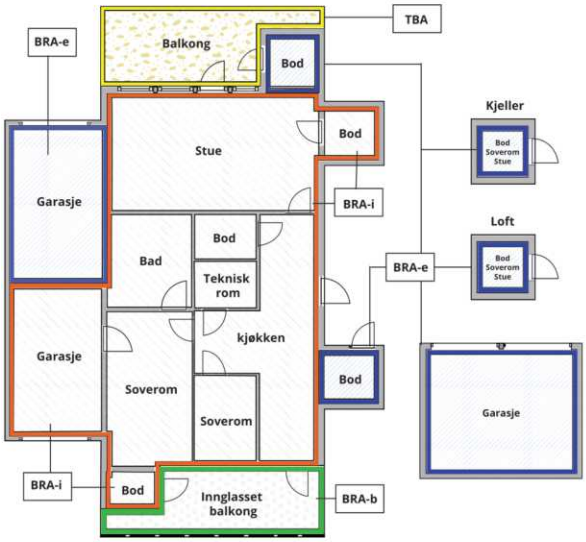
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	44			44	5
Loft		3		3	
SUM	**44**	**3**			**5**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Sjur Grønnevik Wroldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	234		0	419.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Salmakertunet 1

Hjemmelshaver
Salmakertunet 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SALMAKERTUNET 1 BORETTSLAG	987307900			Wroldsen Sjur Grønnevik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
960 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/US1633

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251040

Selger 1 navn
Sjur Grønnevik Wroldsen

Gateadresse
Salmakertunet 1

Poststed	Postnr
SKI	1423

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251040

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

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er innredet med skyvedørsgarderobe på soverommet, samt utvidet kjøkkendel på kjøkkenet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: 309251040

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251040

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).

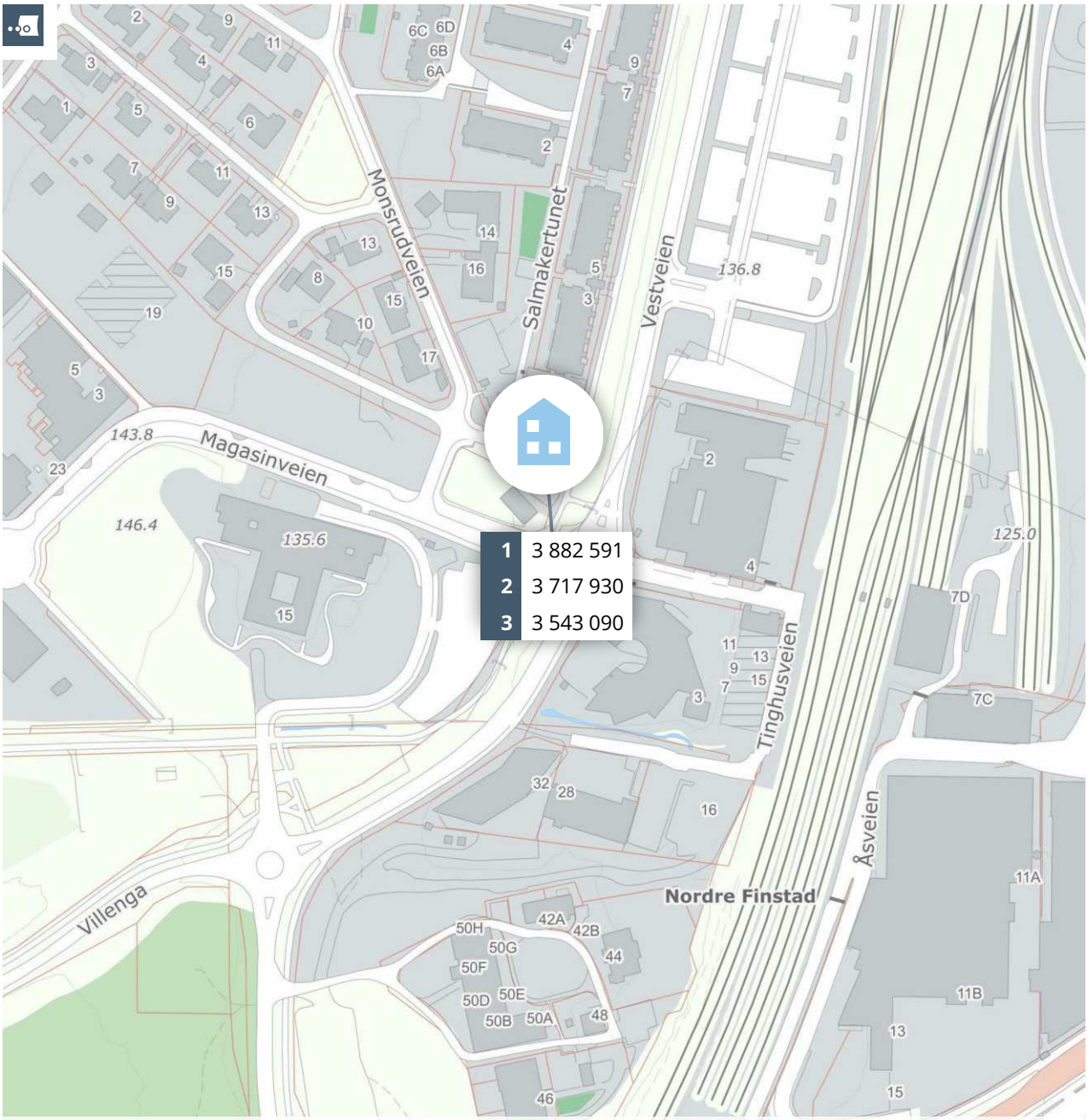
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ 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: 309251040



Meglers verdivurdering

SALMAKERTUNET 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.07.2025

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Salmakertunet 1, 1423 SKI

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 136 BNR 234 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Monsrud

Verdivurdert til

2 400 000

1 039 958	3 439 958	78 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	3 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	10 043
Formue	37 593
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Salmakertunet 1 47 m²	2008	4. etg	1 sov	04.03.2024	2 400 000	**2 750 000**	1 132 591	3 882 591	**82 608**
2	Salmakertunet 1 48 m²	2008	3. etg	2 sov	14.06.2024	2 400 000	**2 400 000**	1 317 930	3 717 930	**77 457**
3	Salmakertunet 1 47 m²	2008	4. etg	1 sov	30.04.2024	2 550 000	**2 420 000**	1 123 090	3 543 090	**75 385**

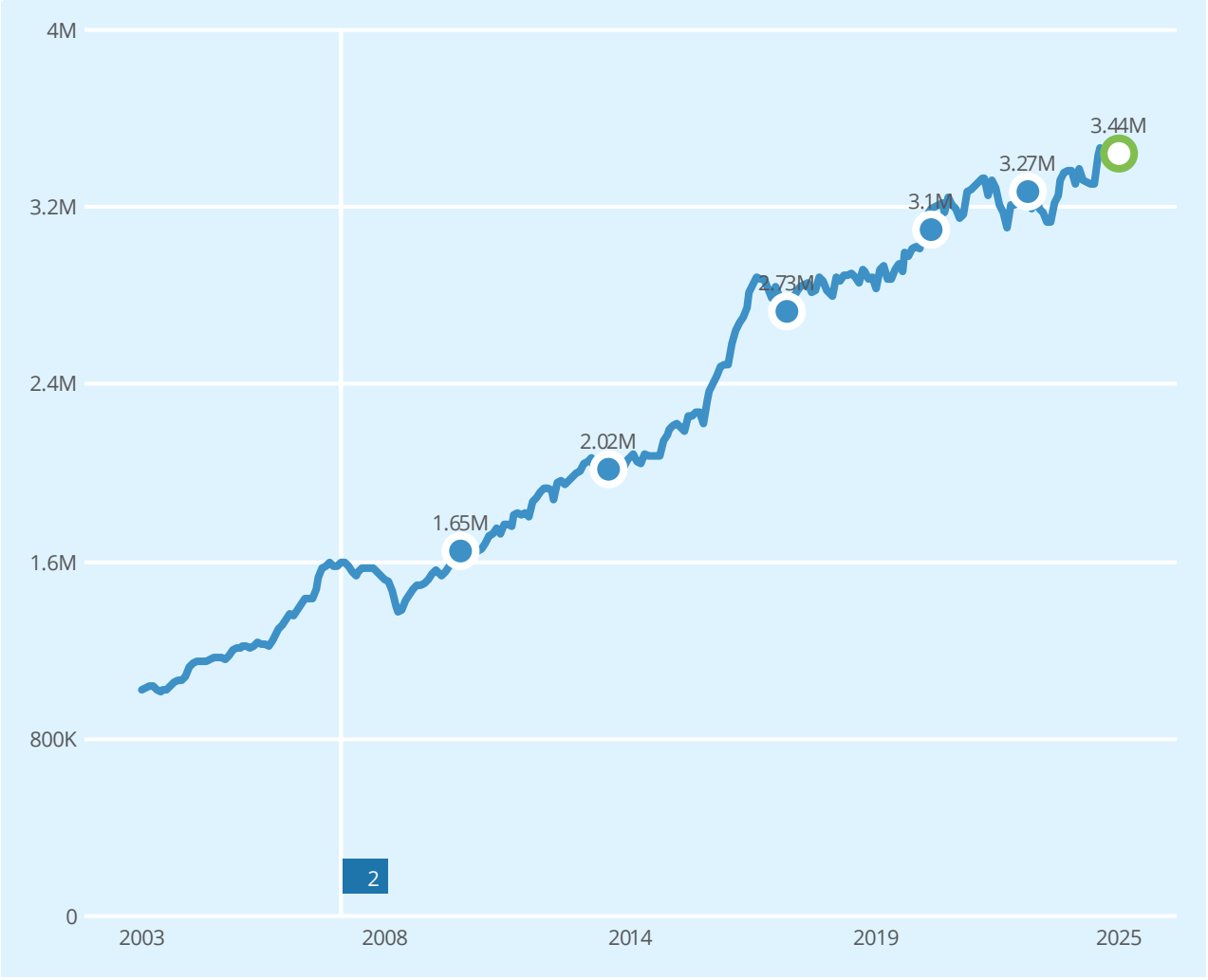
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt 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.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

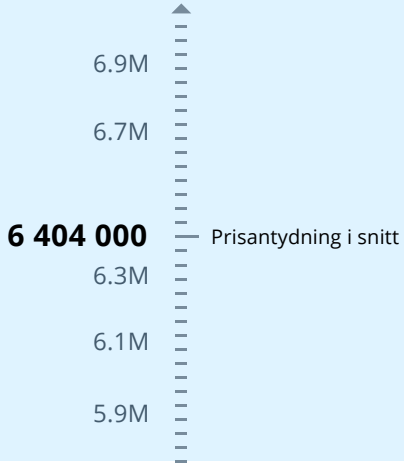
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.06.2023	21.06.2023	02.08.2023	2 240 000	2 215 000	1 057 990	3 272 990	
12.03.2021	22.03.2021	22.04.2021	2 130 000	2 030 000	1 072 910	3 102 910	
27.11.2017	27.11.2017	13.12.2017	-	1 650 000	1 075 390	2 725 390	
08.10.2013	17.10.2013	16.12.2013	920 000	920 000	1 095 674	2 015 674	
21.05.2010	31.05.2010	26.11.2010	550 000	540 000	1 108 808	1 648 808	
02.07.2008	02.07.2008	02.07.2008	-	477 000	-	477 000	3

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

Leiligheter til salgs i Monsrud grunnkrets nå

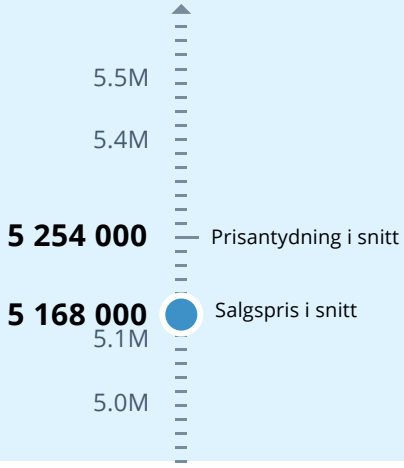
23
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i Monsrud grunnkrets siste 3 mnd

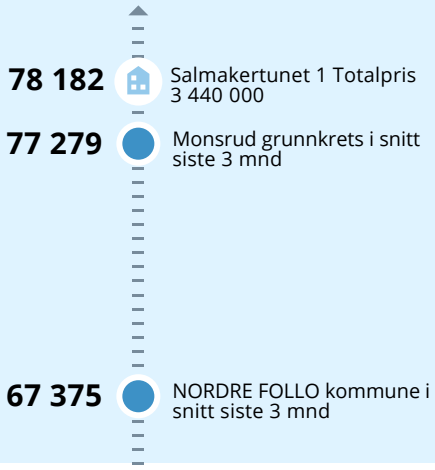
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
55
dager

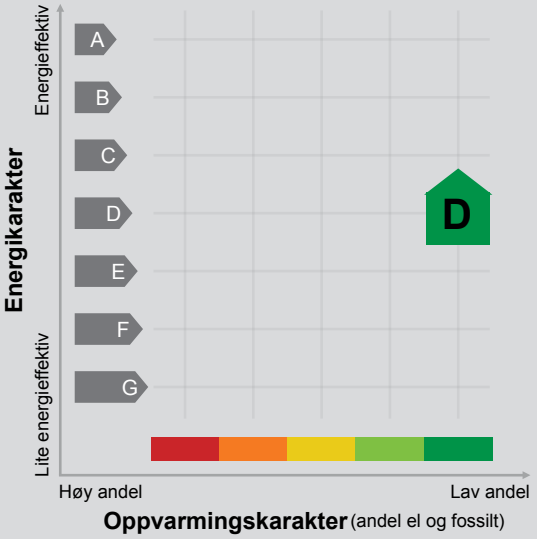
for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Salmakertunet 1
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22856936
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	a49bf179-9142-4e6a-b8e8-c402b29bb4c4
Dato	02.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 1 860 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 860 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Salmakertunet 1
Postnummer: 1423
Sted: SKI
Kommune: Nordre Follo
Bolignummer: H0202
Dato: 02.06.2023 12:08:21
Energimerkenummer: a49bf179-9142-4e6a-b8e8-c402b29bb4c4

Kommunenummer: 3020
Gårdsnummer: 136
Bruksnummer: 234
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 22856936

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



INNKALLING 2025

Salmakertunet 1 Borettslag

Mandag 21.04.2025 kl. 08:00
Digitalt på MinSide

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Salmakertunet 1 Borettslag

Tid og sted: Mandag 21.04.2025 kl. 08:00 - Digitalt på MinSide

Stemmeperiode: 21.04.2025 08.00 - 28.04.2025 15.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Dugnader

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 21.04.2025 kl. 08:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 57000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Dugnader

Det fremmes et forslag for at dugnadene og dugnadstillegget blir kuttet ut, mot at styret påtar seg all renhold og vedlikehold i fellesarealene utenom de låste fellesområdene i hver etasje. Om nødvendig, blir et profesjonelt selskap engasjert for bistand. Dette vil dog føre til at styrehonoraret økes noe, for å kompensere for arbeidsmengden. Fordelen vil ligge i at styret arbeider med dette kontinuerlig gjennom året, noe som vi gi et bedre generelt inntrykk av renhold.

Forslag til vedtak: Dugnadene i Salmakertunet avsluttes og blir erstattet med at styret påtar seg renholdsoppgaver i fellesområder, som beskrevet.
Styrehonoraret økes for å kompensere for arbeidstimer.
Honoraret økes med 13000.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dennis Palij Bråten
Styremedlem, Camilla Olsen Østby
Styremedlem, Tim Sverre Enge
Varamedlem, Marius Jakobsen Magnussen

6.1 Valg av leder

Dennis P. Bråten er valgt for 1 år, og er på valg.

Forslag til vedtak: Dennis P. Bråten velges for ett nytt år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tim Enge er valgt for 2 år, ref. fjorårets generalforsamling.

Camilla Olsen Østby er valgt for 2 år, ref. fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak: Ikke på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Marius Jakobsen Magnussen er valgt for 1 år, og er på valg.

Forslag til vedtak: Marius Jakobsen Magnussen velges for ett nytt år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**624 877**	**487 387**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	210 586	241 227
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-178 365	-83 595
Endringer i andre langsiktige poster	-19 872	-20 142
B. Årets endring disponible midler	**12 350**	**137 490**
C. Disponible midler	**637 227**	**624 877**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	696 129	678 594
Kortsiktig gjeld	-58 902	-53 717
C. Disponible midler	**637 227**	**624 877**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Salmakertunet 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 765 249	1 625 913	1 732 000	1 793 000
Sum leieinntekt		**1 765 249**	**1 625 913**	**1 732 000**	**1 793 000**
Sum inntekt		**1 765 249**	**1 625 913**	**1 732 000**	**1 793 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 037	8 037	8 000	8 000
Styrehonorar	2	57 000	57 000	57 000	57 000
Driftskostnad					
Energikostnad		198 652	219 390	283 000	280 000
Kommunale avgifter/renovasjon		278 120	210 098	230 000	277 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	0	913	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 199	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	65 398	41 860	75 000	75 000
Revisjonshonorar		5 143	4 913	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		49 773	47 224	51 000	52 000
Andre honorar	7	7 515	8 028	10 000	9 000
TV/bredbånd		103 488	103 504	110 000	107 000
Kontingent og gaver		4 800	4 800	5 000	5 000
Forsikring		32 808	58 037	67 000	65 000
Andre kostnader	8	4 183	436	1 000	2 000
Sum kostnad		**817 117**	**764 240**	**902 000**	**942 000**
Driftsresultat før IN		**948 132**	**861 673**	**830 000**	**851 000**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		19 872	20 142	0	0
Driftsresultat etter IN		**968 004**	**881 815**	**830 000**	**851 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 733	17 258	0	0
Rentekostnad		781 151	657 846	730 000	776 000
Netto finansposter		**757 417**	**640 588**	**730 000**	**776 000**
Årsresultat		**210 586**	**241 227**	**100 000**	**75 000**
Overført til/fra annen egenkapital		210 586	241 227	0	0
SUM OVERFØRINGER		**210 586**	**241 227**	**0**	**0**

Balanse 2024 Salmakertunet 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	2 772 000	2 772 000
Bygninger	3	24 948 000	24 948 000
Sum anleggsmidler		**27 720 000**	**27 720 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-3 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		28 486	30 049
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		670 643	648 545
Sum omløpsmidler		**696 129**	**678 594**
SUM EIENDELER		**28 416 129**	**28 398 594**

Balanse 2024 Salmakertunet 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		**80 000**	**80 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 816 128	1 605 542
Sum opptjent egenkapital		**1 816 128**	**1 605 542**
Sum egenkapital	**9**	**1 896 128**	**1 685 542**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	13 489 409	13 667 774
Borettsinnskudd		8 316 000	8 316 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	4 655 689	4 675 561
Sum langsiktig gjeld		**26 461 099**	**26 659 336**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 228	47 482
Påløpne renter		4 165	6 235
Annen kortsiktig gjeld		38 509	0
Sum kortsiktig gjeld		**58 902**	**53 717**
Sum gjeld		**26 520 001**	**26 713 052**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 416 129**	**28 398 594**
Pantstillelser	11	26 461 099	26 659 336

Sted:_____ Dato:_____

Dennis Palij Bråten Styreleder	Tim Sverre Enge Styremedlem	Camilla Olsen Østby Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	826 260	786 912
3619 Dugnadstillegg	4 588	8 088
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	90 240	90 240
3650 Innkrevde felleskostn. renter	782 150	657 308
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	62 011	83 365
Sum	**1 765 249**	**1 625 913**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 037	8 037
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	57 000	57 000
Sum	**65 037**	**65 037**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 948 000	2 772 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 948 000	2 772 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 948 000	2 772 000
Anskaffelsesår :	2008	2008
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 16 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 136 , b.nr 234 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 419 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Storebrand Forsikring kundenr.52111451.

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS	0	913
Sum	**0**	**913**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 199	0
Sum	**2 199**	**0**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	2 290	11 718
6605 Vedlikehold fellesanlegg	16 291	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	25 067	23 979
6648 Vedlikehold dører og porter	0	6 163
6663 Vedlikehold ventilasjon	21 750	0
Sum	**65 398**	**41 860**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	708	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 807	8 028
Sum	**7 515**	**8 028**

Konto 6714 gjelder IN samt nøkkel avtale.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 010	0
7770 Betalingskostnader	52	61
7773 Omkostninger innkreving	1 121	209
7795 Husleietap	0	167
Sum	**4 183**	**436**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	80 000	0	80 000
Sum innskutt egenkapital	**80 000**	**0**	**80 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 605 542	210 586	1 816 128
Sum opptjent egenkapital	**1 605 542**	**210 586**	**1 816 128**
Sum egenkapital	**1 685 542**	**210 586**	**1 896 128**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12135768705**	**12132485931**	**12114685885**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2008	2008
Rentesats:	5.80 %	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	07.02.2024	29.06.2058	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	16 614 000	2 790 000
Lånesaldo 01.01:	125 155	12 374 635	1 167 985
Avdrag i perioden:	125 155	0	53 210
Lånesaldo 31.12:	**0**	**12 374 635**	**1 114 774**
Saldo 5 år frem i tid:	0	12 374 635	796 091
Andelssaldo 01.01:	0	4 239 365	436 196
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	19 872
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 239 365**	**416 324**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**16 614 000**	**1 531 099**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114685885	1	108 878	108 878
	1	107 794	107 794
	1	102 377	102 377
	1	100 210	100 210
	2	92 627	185 254
	2	89 377	178 754
	1	86 127	86 127
	2	82 335	164 670
	1	80 710	80 710
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132485931	1	1 208 600	1 208 600
	1	1 196 576	1 196 576
	1	1 136 446	1 136 446
	1	1 112 395	1 112 395
	2	1 028 213	2 056 426
	2	992 136	1 984 272
	1	956 058	956 058
	2	913 967	1 827 934
	1	895 928	895 928

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	18 145 099
Innskuddskapital	8 316 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 461 099**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**27 720 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8 436 000.

Resultat og balanse med noter for Salmakertunet 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Salmakertunet 1 Borettslag

Styreleder	Dennis Palij Bråten (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Tim Sverre Enge (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Camilla Olsen Østby (sign.)	23.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Salmakertunet 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Salmakertunet 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 2QOUX-DJBF6-OPO6E-I9XZM-MR3QX-2WUDS

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2QOUX-DJBF6-OPO6E-I9XZM-MR3QX-2WUDS

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-02 05:29:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2QOUX-DJBF6-OPO6E-I9XZM-MR3QX-2WUDS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Salmakertunet 1 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dennis Palij Bråten
Styremedlem, Camilla Olsen Østby
Styremedlem, Tim Sverre Enge
Varamedlem, Marius Jakobsen Magnussen

Styret i Salmakertunet 1 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Salmakertunet 1 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Salmakertunet 1 Borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 987307900

Salmakertunet 1 Borettslag består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Salmakertunet 1 Borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 7274693. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Salmakertunet 1 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Norsk Brannvern har gjennomført en kontroll i Februar 2024 i henhold til avtale. Det har vært generelt lite feil i forhold til tidligere, noe som er svært bra.
- Schneider Electric har vært hos oss og testet det sentrale brannalarm-anlegget.
- "Din Ventilasjon" har vært innom alle leiligheter og utført en rens. En beboer måtet bytte vifte.*
- Taket har blitt rengjort på sommeren etter at måkene var feridge med

hekkesesosngern for å unngå at avløp tettes og det oppstår lekkasjer.

Styrets arbeid

Vi har fått tilbud fra USBL om en Forretningsførsel Flex-avtale, noe som virker mer passende for vårt tilfelle, og har gått for denne løsningen. avtalen er noe billigere, men innebærer samtidig mer arbeid for styret i forbindelse med dokumentasjon, budsjett oppgaver samt generalforsamling.

Det har vært en gjentagende utfordring med måker som bygger rede på taket og bidrar til å tette avløp med kvister, fruktsteiner og annet. Måkeskremselet har blitt ødelagt. Et nytt har blitt Felleskjøpet, men denne også har blitt ødelagt. Det spørs derfor om vi skal involvere kommunen for bistand med en mer permanent løsning og alternative tiltak.

Det er gjennomført en grilldag i Juli for å bli kjent med hverandre, noe styret har sett har en effekt på beboertilfredshet samt inkludering i fellesskapet. Vi ser på om dette skal gjennomføres igjen i 2026, eller om det blir flere ut/innflyttinger i borettslaget.

Det er kjøpt inn felles plantekasse for å kunne dyrke mindre grønnsaker og andre ønskede plantearter. Denne kan benyttes av alle beboere, og er et pilotprosjekt. Om disse benyttes flittig, kan styret gå til anskaffelse av flere. Våre frukttrær er beskjært for å unngå skygge og gi oss bedre mulighet til å plukke frukt på høsten.

Det har i november 2024 kommet informasjon om at SM1 skulle vært med å betale for varmtvann distribusjon fra SM3-5, noe vi har sluppet frem til nå grunnet en forglemmelse fra Utomhus og Energiutvalget. Vi blir ikke etterfakturert, men måtte fra 2024 betale for dette, noe som også vil påvirke budsjettet for energi fremover. Beløpet utgjør i underkant av 100 kroner i måneden per boenhet i SM1. Styret har samtidig vært med Salmakertunet Utomhus på flere befaringer for å forstå energisystemet som helhet, vite mer om hvordan kostnadene fordeles, og hvorfor disse er relativt høye om dagen.

Det har vært gjennomført 2 dugnader i 2024, med tidvis godt oppmøte. Det er dog ganske lang tid mellom disse, samt at fellestrappen sjelden blir kostet/vasket av beboere som planlagt Dette har ført til at styremedlemmer har påtatt seg oppgaver med renhold og utvendig vedlikehold for å unngå opphoping av støv og smuss. I den forbindelse ønskes det å komme med et forslag der dugnadene blir kuttet ut, mot at styret påtar seg all renhold og vedlikehold i fellesarealene utenom fellesområdene i hver etasje. Om nødvendig, blir et profesjonelt selskap engasjert for bistand. Dette vil dog føre til at styrehonoraret økes noe, for å kompensere for arbeidsmengden.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 21.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Salmakertunet 1 Borettslag mandag 21.04.2025 kl. 08:00 - Digitalt på MinSide.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marthine Berg Malmberg

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Valgt ble: Camilla O. Østby

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret og forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 57 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Dugnader

Det fremmes et forslag for at dugnadene og dugnadstillegget blir kuttet ut, mot at styret påtar seg all renhold og vedlikehold i fellesarealene utenom de låste fellesområdene i hver etasje. Om nødvendig, blir et profesjonelt selskap engasjert for bistand. Dette vil dog føre til at styrehonoraret økes noe, for å kompensere for arbeidsmengden. Fordelen vil ligge i at styret arbeider med dette kontinuerlig gjennom året, noe som vi gi et bedre generelt inntrykk av renhold.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 2
- Antall for: 4

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Dennis P. Bråten er valgt for 1 år, og er på valg.

Valg av styreleder for Styre for Salmakertunet 1 Borettslag

- Dennis Palij Bråten (Gjenvalg) - 8 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Dennis P. Bråten for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tim Enge er valgt for 2 år, ref. fjorårets generalforsamling.

Camilla Olsen Østby er valgt for 2 år, ref. fjorårets generalforsamling.

Vedtak:
Til orientering.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Marius Jakobsen Magnussen er valgt for 1 år, og er på valg.

Valg av varamedlem for Styre for Salmakertunet 1 Borettslag

- Marius Jakobsen Magnussen (Gjenvalg) - 8 stemmer

Vedtak:
Valgt ble: Marius Jakobsen Magnussen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder.

Protokoll for Salmakertunet 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marthine Berg Malmberg (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Camilla Olsen Østby (sign.)	29.04.2025

Vedtekter

for Salmakertunet 1 borettslag org. nr. 897 307 900

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 31.08.2004, sist endret den 29.06.07, sist endret 22.04.2013, sist endret 07.03.2016, sist endret 28.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Salmakertunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Det forutsettes at andelseier på ervervstidspunktet er i aldersgruppen 18-34 år og at han/hun ved erverv av andelen har eller har hatt bostedsadresse i, eller på annen måte tilknytning til, Ski kommune. Det kan i spesielle tilfeller etter samtykke fra Ski kommune og Boligbyggelaget Usbl gis dispensasjon fra denne bestemmelse.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Ved bruk av borettslagets forsikring, vil andelseier bli bekostet egenandel ved uaktsomhet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fellesgjeld

Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Ski kommune og boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler Salmakertunet Garasje og Utomhusanlegg

Vedtatt av ordinært sameiermøte 06.03.08

1 Kjøring på Internvei

Kjøring på internveien er kun tillatt for nødvendig kjøring. Med nødvendig kjøring menes varetransport og kjøring av eldre og syke. Det er ikke tillatt å parkere inn på området. All ferdsel skal skje i gangfart. Kjøring er kun tillatt på asfalterte veier. Parkering/kjøring på grusplassen er ikke tillatt.

2 Kjøring i Garasjeanlegg

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler.
Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet.

3 Parkering i Garasjeanlegg

Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser. Med mindre beboere med naboparkeringer blir enige om felles parkeringsmønster skal biler parkeres i midten av oppmerket felt. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser til annet enn korte opphold med mindre annet er avtalt med styret.

4 Bytte av parkeringsplass

Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.

5 Leie av Parkering fra Garasjeanlegg

Boenheter som disponerer biler flere plikter å leie ekstra parkering.
Styret leier ut et antall parkeringsplasser til kr 500 pr måned (Pris justeres i henhold til index).
Styret skal opprettholde nok gjesteparkeringer i garasjeanlegget. Styret vil derfor opprette en venteliste hvis etterspørsel etter ekstraparkering er større en det som er forsvarlig å bruke av gjesteparkeringene.

Beboere med andel i Garasjesameiet på Salmakertunet har også anledning til å leie parkering av andre beboere. Styret anbefaler en månedlig sum på kr 500, men partene står fritt til å enes om en annen sum. Det er ikke tillatt for beboere å leie ut parkering til personer/firma uten andel i garasjesameiet. Styret har anledning til å leie ut gjesteparkeringer til Politi.
All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret

6 Oppbevaring i Garasjeanlegg

Det er ikke tillatt å benytte garasjeanlegget til oppbevaring av brannfarlig materiale. Herunder pappavfall, ved, møbler,

Sameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av kjøretøy og materiell som oppbevares i Garasjeanlegget.

7 Tilgang for gjester i Garasjeanlegg

Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Ukjente personer som via porttelefon eller på annen måte ber om tilgang, skal henvises til utendørs parkeringer. Dette gjelder også for servicepersoner, hjemmehjelper og offentlige tjenestemenn som politi og brannvesen.

8 Bruk av strøm i Garasjeanlegg

Bruk av strøm fra stikkontakter i garasjeanlegget over lengre perioder skal avklares med styret. Med lengre perioder menes tilkobling uten tilstedeværelse av beboer.

9 Mekanisk arbeid og vasking av kjøretøy i Garasjeanlegg

I garasjeanlegget er det er ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søler til garasjeanlegget.

I garasjeanlegget er det ikke tillatt å vaske kjøretøyer på en slik måte at det søles vann og skitt.

10 Fjernkontroll til portåpner

Fjernkontroll til portåpner skal ikke oppbevares i kjøretøy parkert i garasjeanlegget. Ved tap av fjernkontroll skal dette umiddelbart meldes til styret slik at den kan sperres og ikke misbrukes av uvedkommende.

Ny/ekstra fjernkontroll kan bestilles fra Norport. For å aktivere ny fjernkontroll må styret kontaktes.

Kontaktinformasjon Norport:

Monterings-Service AS Norport
Tjernsliveien
3538 Sollihøgda

Tlf: 32 16 13 10/Fax: 32 16 13 11

post@norport.no

11 Røyking i Garasjeanlegg

Det er et absolutt røykeforbud i garasjeanlegget.

12 Renhold/Søppel

Det er ikke tillatt å kaste fra seg søppel i Utomhusanlegget og Garasjeanlegget. Herunder også tobakksavfall og ekskrementer fra dyr.

13 Gjester

Beboere er ansvarlig for at respektive gjester og servicepersonell overholder de samme ordensreglene som gjelder for beboere.

14 Økonomisk ansvar

Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres Garasjeanlegg og Utomhusanlegg. Beboere er også økonomisk ansvarlig for skader påført av respektive gjester.

****

Husordensregler for
Salmakertunet 1 borettslag

Sist endret 18.04.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
Markiser og levegger skal være ens for hele laget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan imidlertid parkeres inne i fellesrom.
Sykler skal parkeres i sykkelstativ ute eller i utvendig bod.
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Elbiler har førsterett på plassene nærmest blokk, for å ha tilgang til montert ladeboks/stolpe. Fri parkering benyttes av andre kjøretøy. Parkeringsoblat benyttes av samtlige beboere. Borettslagets gjester kan benytte seg av alle tilgjengelige gjesteparkeringer.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Fremleie

Det må søkes styre om å få leie ut, og hver enkelt leietaker må godkjennes av styret. Leietaker må oppfylle kravet i vedtektene om alder og tilknytning til Ski. Unntak kan godkjennes i enkelte tilfeller. Borettshaver har helt ut ansvaret ovenfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboen får av sin fremleier.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

Utskriftsdato: 13.02.2024

Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/234//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	419,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621168,1	**Øst**	602979,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621166,08	602968,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,45	
2	6621165,8	602970,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,29	
3	6621159,84	602969,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
4	6621158,39	602981,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,06	
5	6621156,85	602981,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
6	6621156,13	602987,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
7	6621167,29	602988,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,22	
8	6621167,08	602990,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
9	6621179,67	602991,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,70	
10	6621181,08	602980,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,13	
11	6621177,11	602980,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
12	6621178,28	602970,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,76	

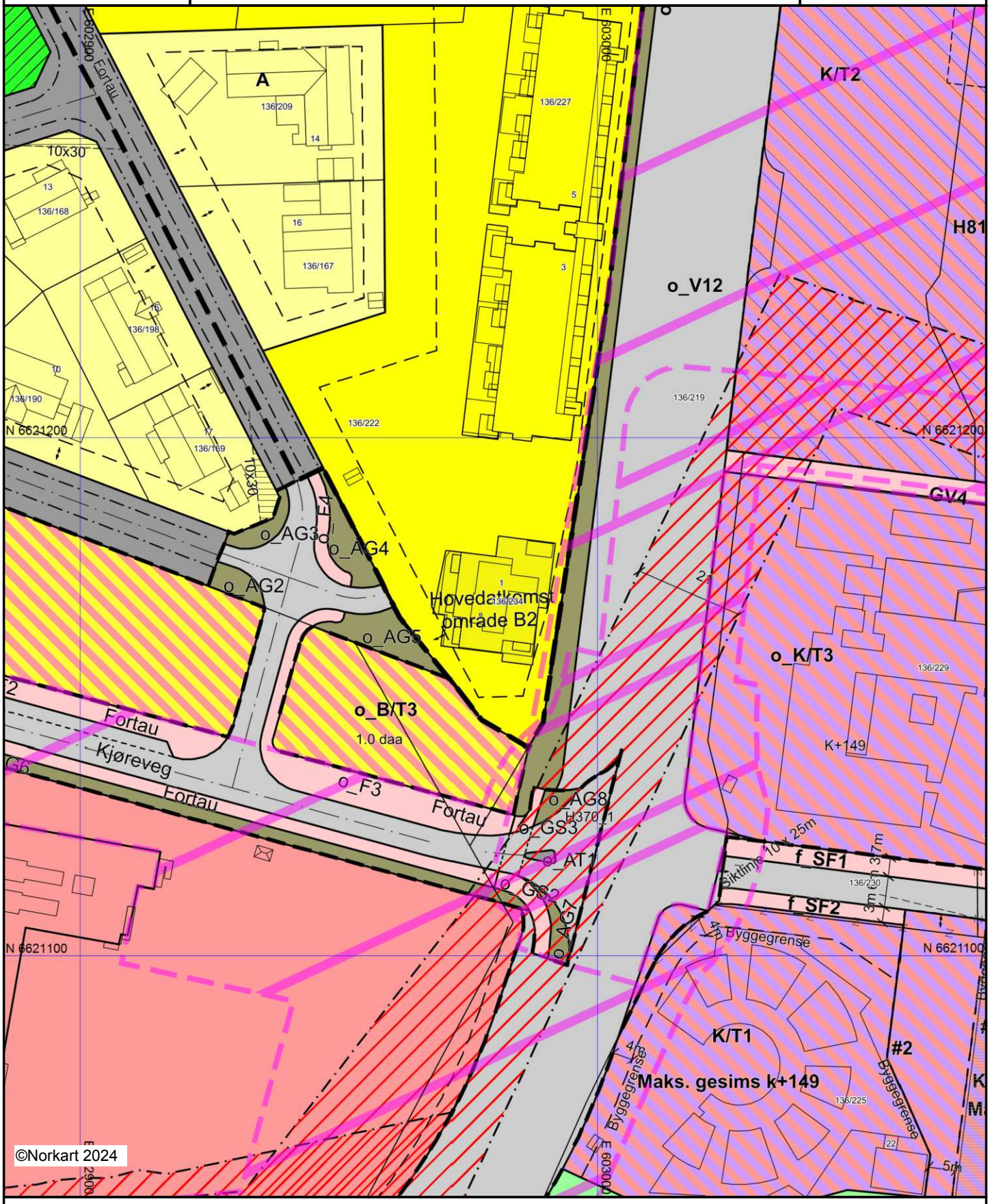
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/234
Adresse: Salmakertunet 1
Dato: 13.02.2024
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
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Turdrag
- Friområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

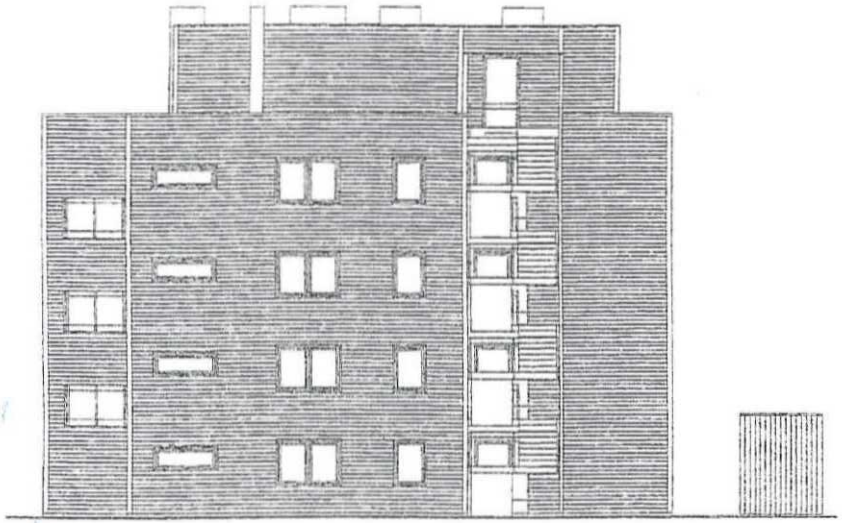
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Bru
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

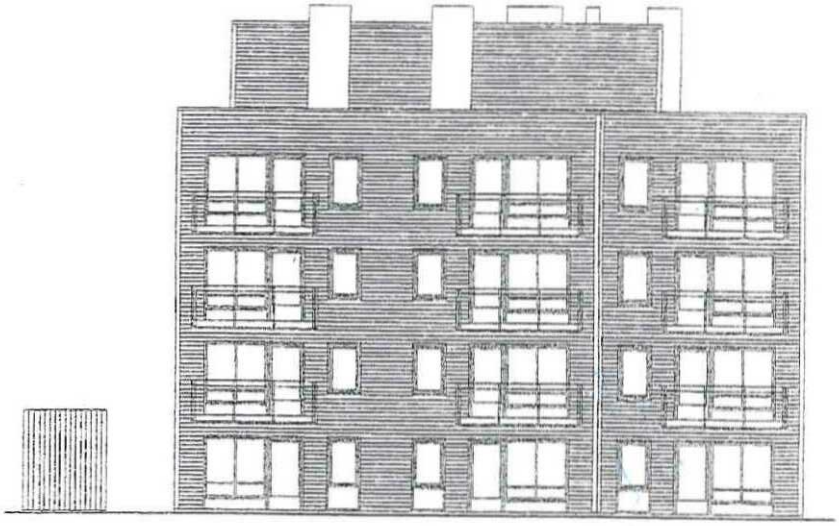
- Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

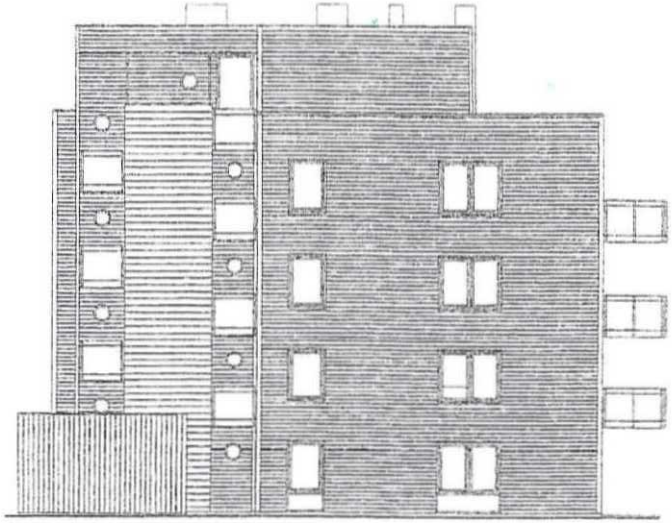
- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense



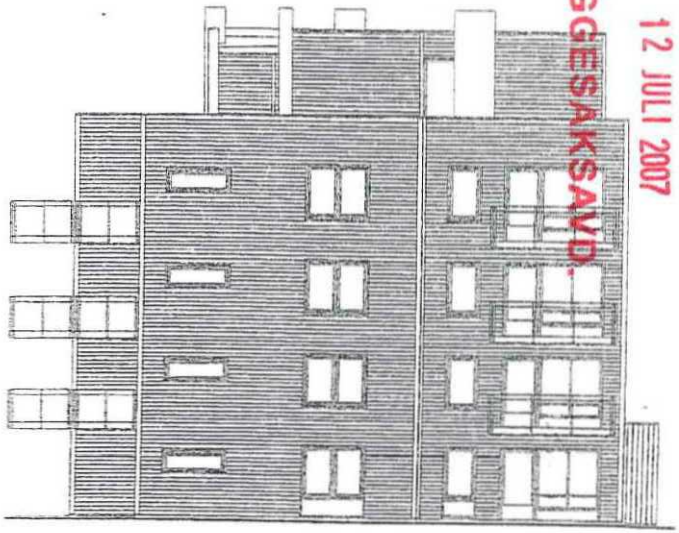
fasade øst



fasade vest



fasade nord



fasade sør



Bod; fasade sør

SKI KOMMUNE

12 JULI 2007

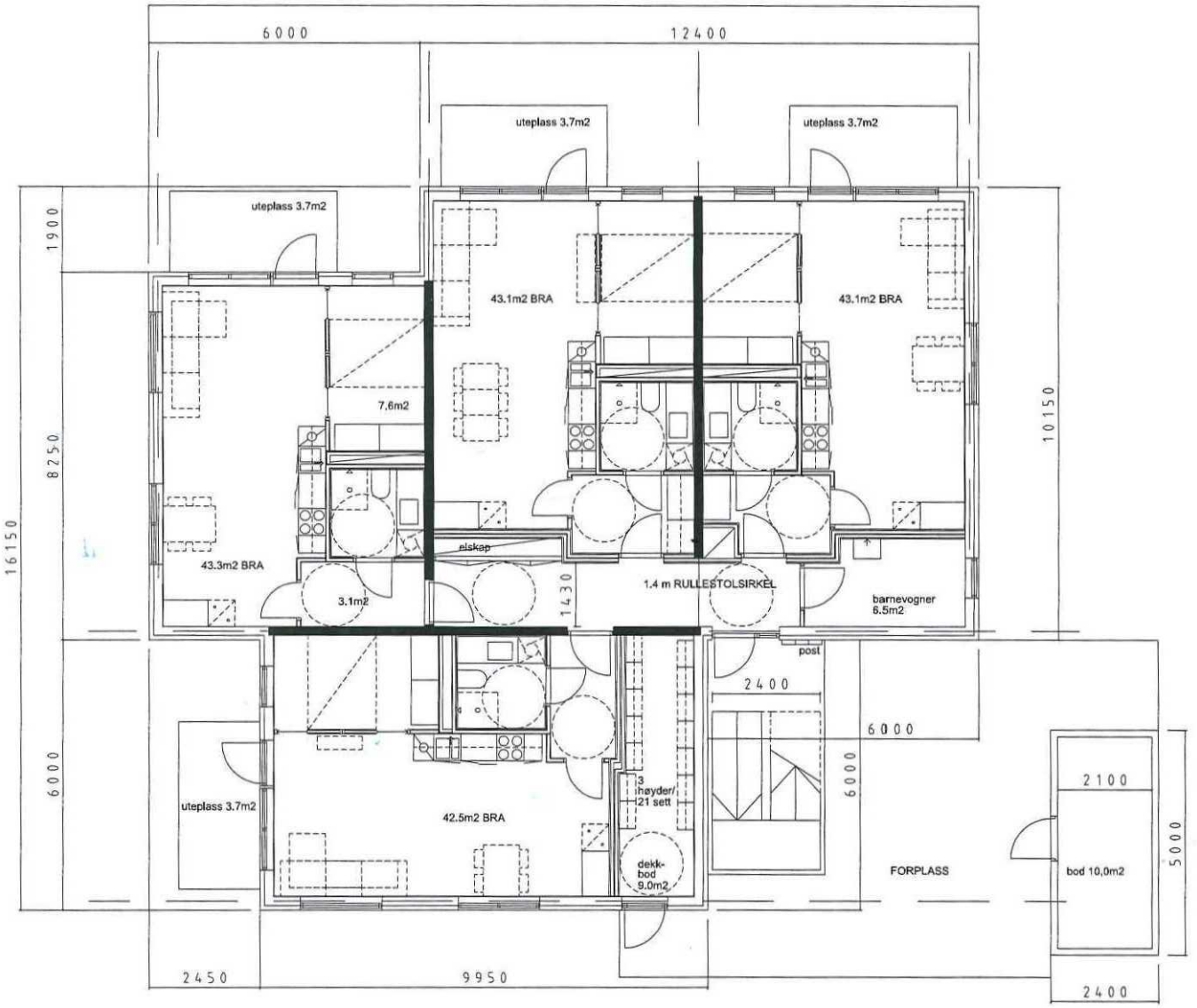
BYGGESAKSAVD.

NCC BOLIG AS

GUNNAR KIND AS sivilarkitekt MNAL

SALMAKERTUNET - SKI Gnr 136 / Bnr 222

ENDRING RAMMESØKNAD	300507	GHK	1:100	
BLOKK A	FAS.		A22-A02	-



Ski kommune BYGGESAK
D 28 MARS 2007 Sak:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:

NCC Construction AS Innspurten 9, 0663 Oslo Tlf 22 98 68 00	NCC BOLIG AS NCC Bolig AS Innspurten 9, 0663 Oslo Tlf 22 98 65 00			
GUNNAR KIND AS sivilarkitekt MNAL TLF 22 55 46 55 FAX 22 44 78 25 Drammensvn. 126 A, 0277 Oslo				
SALMAKERTUNET - SKI SALMAKERTUNET, 1400 SKI	Gnr 136 / Bnr 222			
STATUS ENDRING RAMMESØKNAD	DATO 050307	GRUNN GHK	MÅL 1:100	
INNHOLD BLOKK A	PLAN 1.et.	NR A12-A01	REV -	



Ski kommune BYGGESAK
Dato: Sak:
Arkivkode: 28 MARS 2007
Sbh.: Ark.:

NCC BOLIG AS
NCC Bolig AS
Innspurten 9, 0663 Oslo Tlf 22 98 68 00

NCC Construction AS
Innspurten 9, 0663 Oslo Tlf 22 98 68 00

GUNNAR KIND AS sivilarkitekt MNAL
Tlf 22 56 46 55 FAX 22 44 79 25
Drammensveien, 126 A, 0277 Oslo

SALMAKERTUNET - SKI Gnr 136 / Bnr 222
SALMAKERTUNET, 1400 SKI

STATUS		DATO	REV.
ENDRING RAMMESØKNAD		050307	GHK
TEGN.		DATO	MÅL
BLOKK A	PLAN 2-4.et.	A12-A02	1:100

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

Utskriftsdato: 13.03.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Salmakertunet 1, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Andelen er ikke registert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 136/234

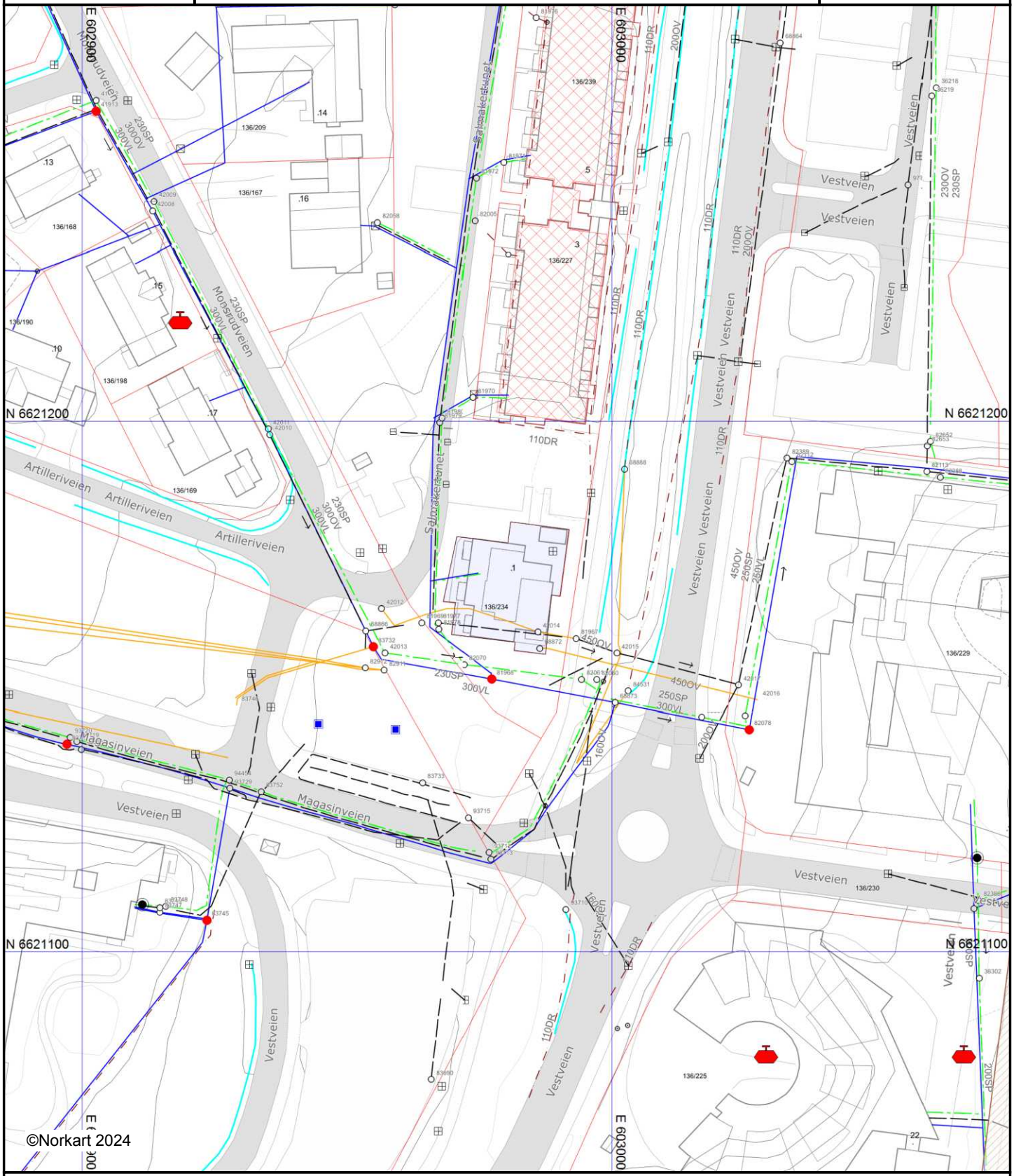
Adresse: Salmakertunet 1

Dato: 13.02.2024

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg

Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Anleggsprojeksjonsflate under bakken

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Nedlagt VA-ledning

Nedlagt VA-ledning

Nedlagt VA-ledning

Nedlagt VA-ledning

Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Abc Tekst på ledning

Abc Tekst på kopling

Abc Brannventil på koplingutstyr

Drensledning

Overvannsledning

Spillvannsledning

Vannledning

Basseng

Brannventil

Fallretning

Gatesluk

Grenpunkt

Kum_Spillvann

Kum_Overvann

Kum_Vann

Kum

Kran

Sandfangskum

Sluk

Sluk m/sandfang

Slamavskiller

Utviser

Adresser

Adressepunkt

Tiltak

Godkj. Nybygg

Oljetank

Oljetank

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Salmakertunet 1	H0402	136/234	43	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN LINN THERESE 280895*****	Eiendomsrett 1/1	Salmakertunet 1 1423 SKI	Bosatt

Vegadresse: Salmakertunet 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1423 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	408 Monsrud	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	6 Finstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22856936		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	10.12.2008

1: Bygning 22856936: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 10.12.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	887
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	887
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	211
Energikilder	Annen energikilde, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.07.2007	03.09.2003
Igangsettingstillatelse	24.08.2007	29.08.2007
Midlertidig brukstillatelse	06.06.2008	20.06.2008
Ferdigattest	10.12.2008	15.12.2008
Endre bygningsdata	23.05.2022	23.05.2022
Endre bygningsdata	23.05.2022	23.05.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	83	0	83	0	0	0
H04	4	201	0	201	0	0	0

H03	4	201	0	201	0	0	0
H02	4	201	0	201	0	0	0
H01	4	201	0	201	0	0	0

Borettslag

Navn	SALMAKERTUNET 1 BORETTSLAG	Org.nr	987307900
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	136/234	419.3	

SKI KOMMUNE

SAMFUNN

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantzgt. 7

0159 OSLO

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 136/222 - Jnr.: 06/1647-37 21448/08 | Dato: 10.12.2008

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 06.11.08 og kontrollerklæringer mottatt 06.11.08.

Tiltaket:	oppføring av 4 etg. blokk og frittstående bod.
Ferdigattesten gjelder:	hele tiltaket.
Byggested:	Salmakertunet 1, gnr./bnr. 136/~~222~~ 234
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS, pb. 93 sentrum, 0101 Oslo.
Bygningsnummer:	blokk: 22856936, bod: 22867180.

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 06.11.08 bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll § 29.

I henhold til plan- og bygningsloven §99 og forskrift om saksbehandling og kontroll § 34 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:
NCC Bolig AS, pb. 93 sentrum, 0101 Oslo.
Follo Fjernvarme AS, pb. 655, 1401 Ski
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Kommunateknisk virksomhet v/ Øyvind Huse
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, her

Ark. L12/206

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 13.12.00

Endret §2 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REG.PLAN FOR BOLIGOMRÅDE VED MONSRUD

Dato: 03.01.2000

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

a. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4 x 30m. Frisikt måles som angitt i vegnormalene.

b. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i.h.t. Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens §69.3 samt anbefalinger tilknyttet rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Disse leke og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

c. Atkomst

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

d. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot vegtrafikkstøy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, farge m.v.

e. Bebyggelsens utforming

Planutvalget skal påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terreng-tilpasning og tilpasning til omgivelsene. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

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 m^2. 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 650m^2. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m^2 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.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER,SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG BOLIGBLOKKER, OMRÅDE B2.

a. Boligform
I området skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse og boligbokker med etasjetall som vist på planen.

b. Tomteutnytting
Maks tillatt bebygd areal (BYA):20% , jf. teknisk forskrift kap. III og NS 3940.
Dersom det ikke oppføres garasje eller carport samtidig med boligene, skal det ved beregning av tomteutnytting reserveres et areal av 20 m^2 pr. bolig for eventuell senere oppføring av garasje/carport. Garasjer under terrengnivå regnes ikke med i tomteutnytting.

c. Byggehøyder
Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige de høyder som er angitt på plankartet.
Dersom bebyggelsen oppføres i samsvar med illustrasjonsplan datert 15.11.99 kan pulttakene uformes slik at lav side ikke overstiger angitte gesimshøyder mens gesims ved høy side kan tilsvare takhøyde angitt på plankartet. Denne bestemmelse er kun knyttet til plan av 15.11.99. Ved evt. endret eller ny bebyggelsesplan, vil høydebestemmelsene i første ledd gjelde.
For garasje/bod er maks. gesimshøyde 2,60m og maks. mønehøyde 4.20m.

d. Krav til bebyggelsesplan.
Området skal utbygges i samsvar med tilhørende bebyggelsesplan/illustrasjonsplan. Dersom en vil søke rammetillatelse for bebyggelse som avviker vesentlig fra denne, skal det fremmes ny bebyggelsesplan innenfor de rammene reguleringsplanen fastsetter. Bebyggelsesplanen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.
Planen skal gjøre rede for evt. videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Lekeplasser
Ved søknad om rammetillatelse for boligene skal det foreligge en detaljplan for lekeplassene som viser terrengarbeider, beplanting, lekeplassutstyr mv. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger.

f. Garasje/parkering
Det skal avsettes plass til en garasje + 0,7 gjesteparkeringsplasser pr. bolig.
Det skal ikke opparbeides mer enn 40 parkeringsplasser som markparkering. Forøvrig skal parkering legges i bygg eller under terreng.
Ca. 5% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for rullestolbrukere.

g. Atkomst
Hovedatkomst til området skal være nær rundkjøring ved Vestvegen, før kryss med Artillerivegen.
I tillegg kan godkjennes avkjørsler annet sted i feltet, men disse skal være klart underordnet og forutsettes mindre benyttet.

h. Rekkefølge i forhold til skole
Av hensyn til skolekapasitet, skal volum og tempo i utbygging av felt B2 godkjennes særskilt av kommunestyret, evt. delegert til formannskapet. Slik godkjenning må foreligge før utbygging av feltet kan igangsettes.

i. Rekkefølge i forhold til veganlegg
Før utbygging av feltet igangsettes skal tilgrensende veger inkl. fortau være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen, evt. en justert plan godkjent av kommunen som vegmyndighet.

§ 4. FRIOMRÅDER
Innenfor friområdene er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Planutvalget kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde.
Oppsetting av skilt, kiosk, bod ol. er ikke tillatt.

§ 5. FELLESOMRÅDE LEK
Området er felles lek/uteoppholdsplass for boligområdet B2, og opparbeides som del av denne utbyggingen, jf. §§ 1b og 4e.

§ 6. TRAFIKKOMRÅDER
Før Monsrudvegen tilknyttes Vestvegen skal Monsrudvegen og Bjerkelundvegen være sperret for gjennomkjøring som vist på planen.

Nordre Follo kommune

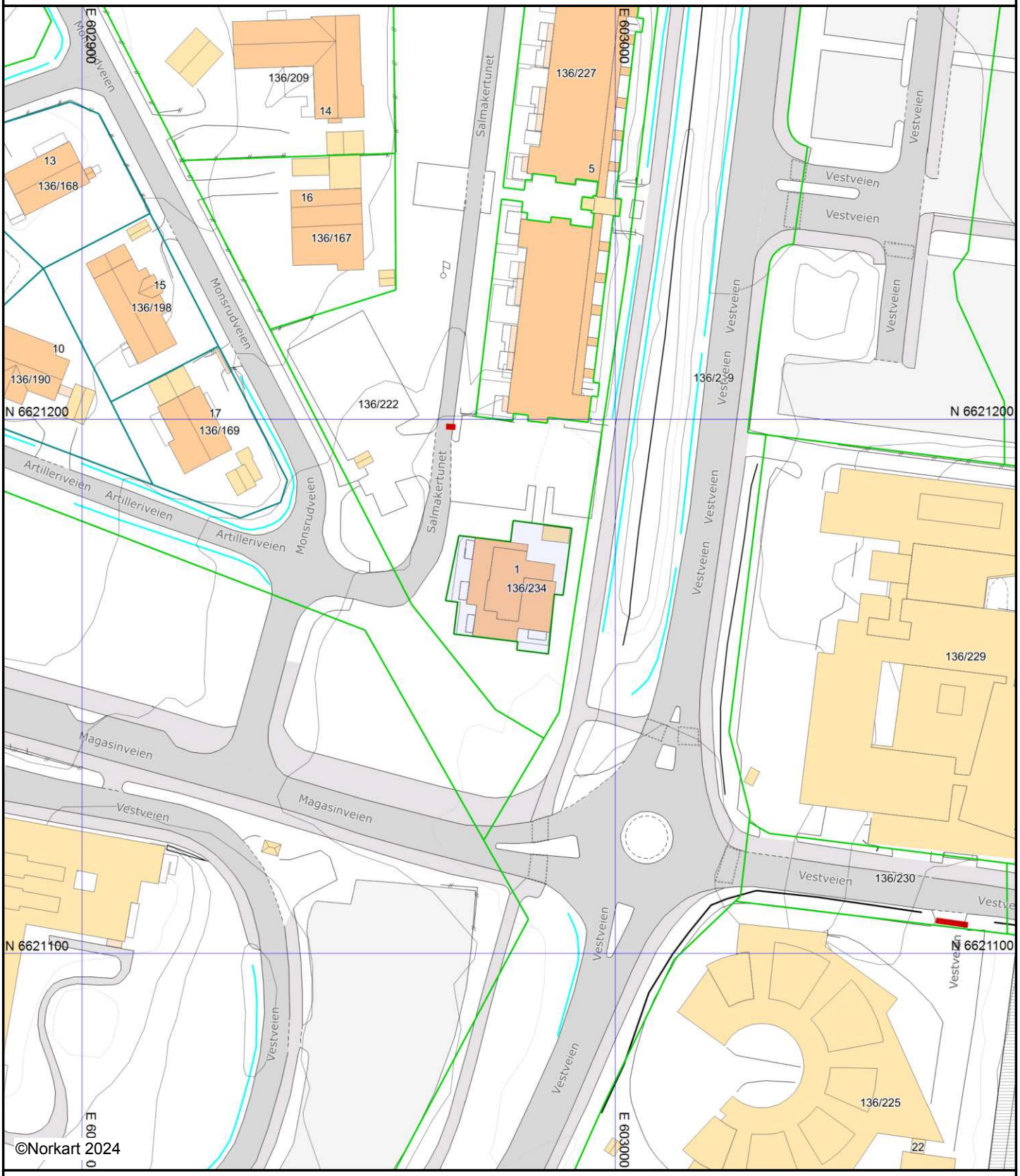
Grunnkart

Eiendom: 136/234
Adresse: Salmakertunet 1
Dato: 13.02.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2024

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

Salmakertunet 1

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon vest i Vestveien Linje 510, 523, 524, 525	5 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ski Stasjon	8 min
Meny Ski	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	14 min
Apotek 1 Ski Amfi	10 min
Ski Vinmonopol	14 min

SPORT

Finstad skole	9 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	14 min
Topp Aerobic	10 min
Family Sports Club Ski	11 min

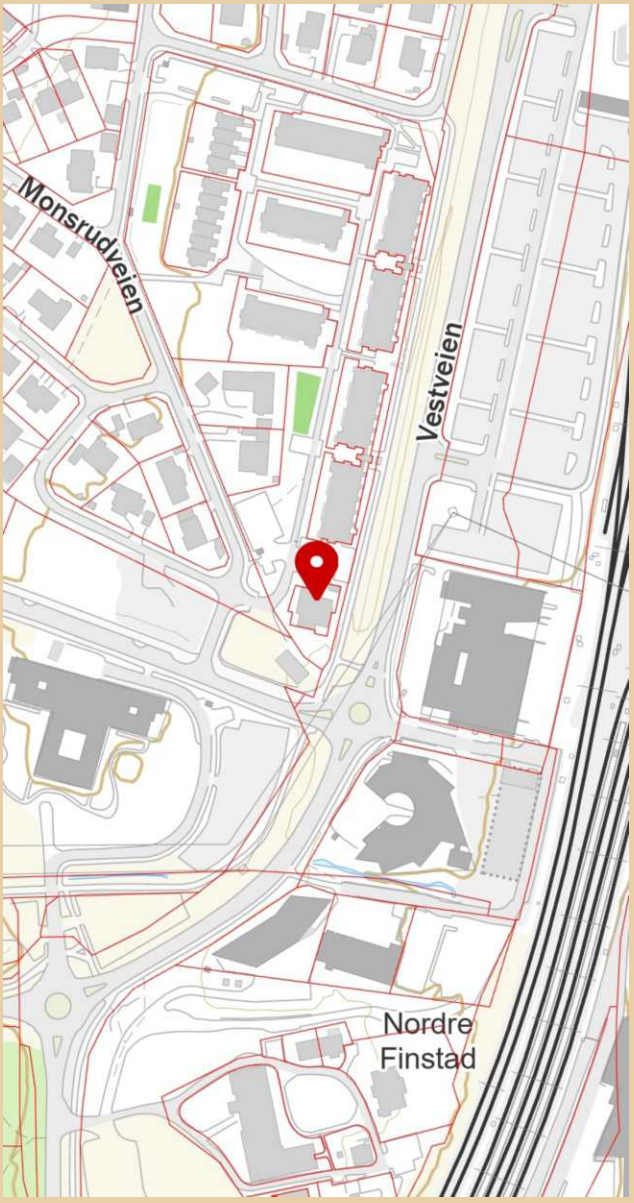
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Salmakertunet 1

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon vest i Vestveien Linje 510, 523, 524, 525	5 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ski Stasjon	8 min
Meny Ski	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	14 min
Apotek 1 Ski Amfi	10 min
Ski Vinmonopol	14 min

SPORT

Finstad skole	9 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	14 min
Topp Aerobic	10 min
Family Sports Club Ski	11 min

«Nærhet til sentrum, tog, skole og barnehage. Masse barn, store fine hager og trivelig mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

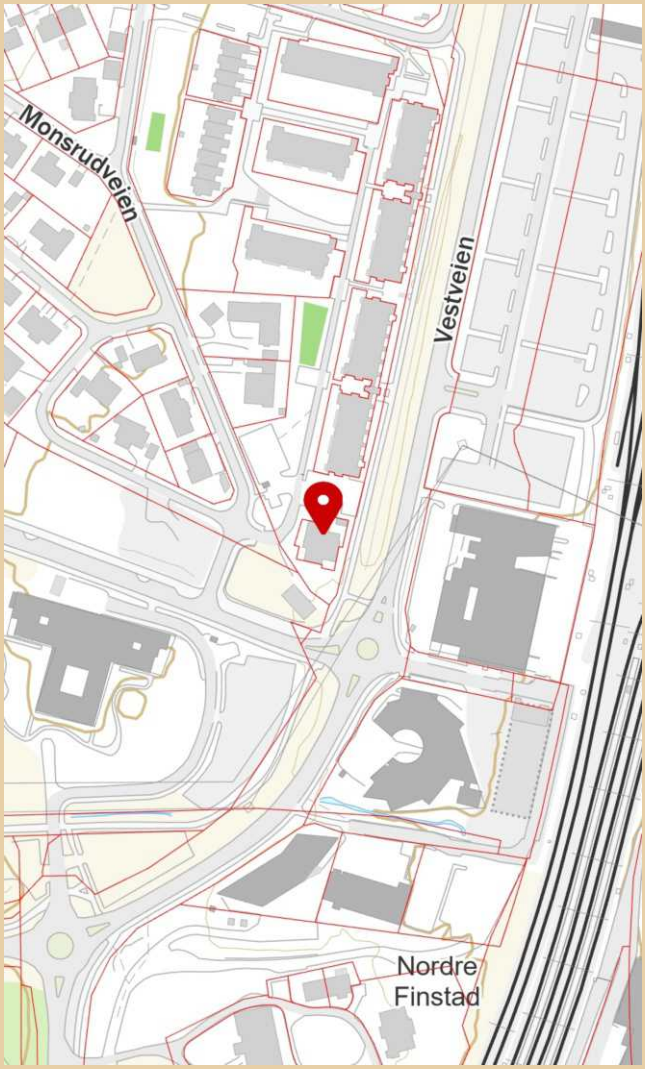
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Salmakertunet 1

Nabolaget Monsrud - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	6 min 3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Ski stasjon	5 min
Recharge Vestråt Ladepark	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon vest i Vestveien Linje 510, 523, 524, 525	5 min 0.4 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

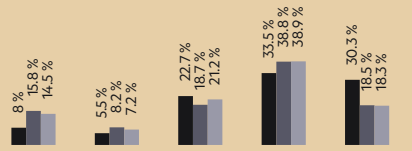
BARNEHAGER

Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ski Stasjon	8 min
Meny Ski	11 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Monsrud	898	480
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

Finstad skole	9 min
Kjeller'n fritidsklubb - Basketball...	14 min
Topp Aerobic	10 min
Family Sports Club Ski	11 min

«Nærhet til sentrum, tog, skole og barnehage. Masse barn, store fine hager og trivelig mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

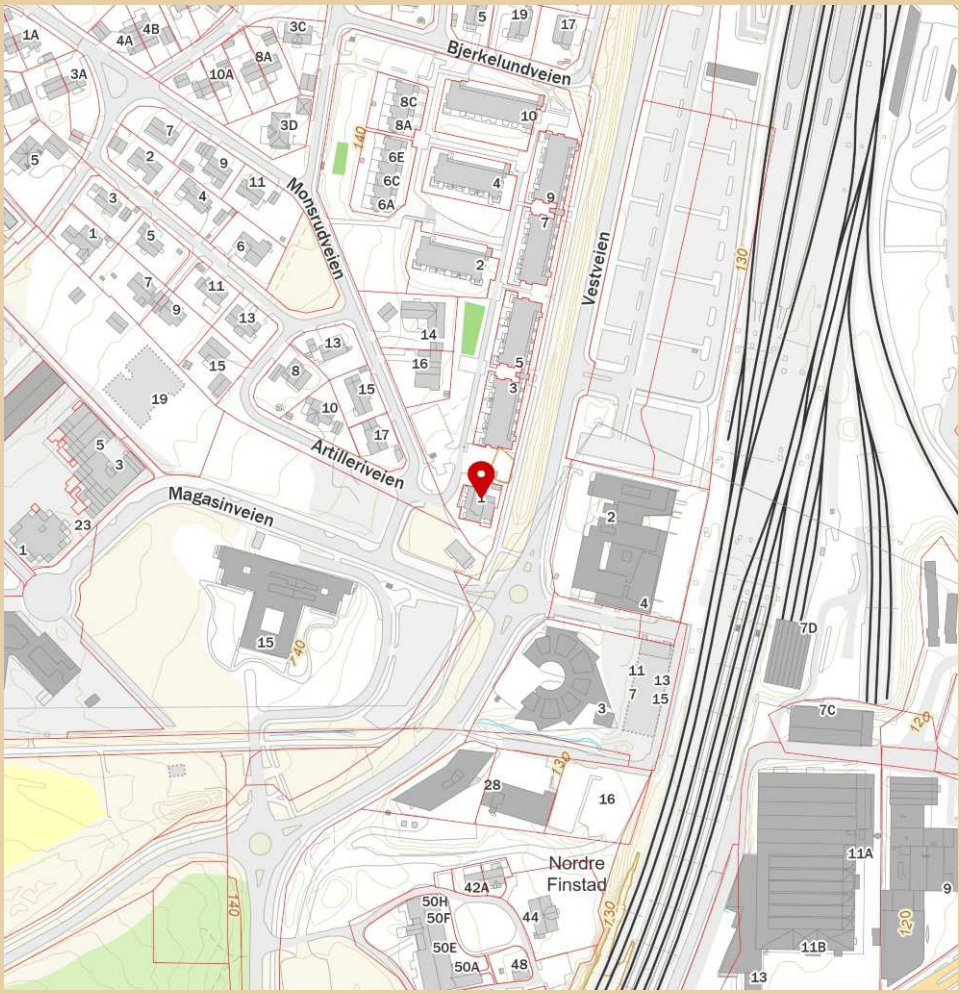
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Salmakertunet 1, 1423 Ski
Gnr. 136, Bnr. 234, andelsnr. 6 i SALMAKERTUNET 1 BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251040

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 913 58 646

E-post: oyvind.frogner@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.
