Salmakertunet 9

Nabolaget Monsrud - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Ski stasjon vest i Vestveien Linje 510, 523, 524, 525	4 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	6 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 29.5 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Magasinparken ungdomsskole (8-10 ... 618 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	6 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Ski stasjon	7 min
Vestråt ladepark - Nordre Follo ...	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

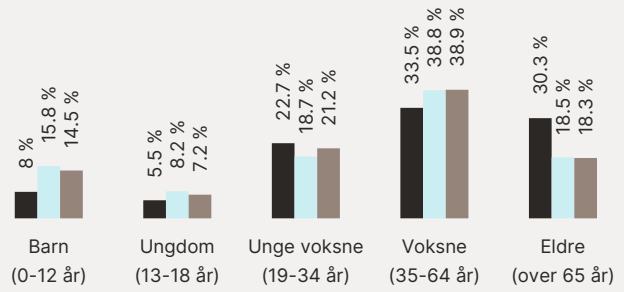
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Magasinparken barnehage	5 min
Magasinparken barnehage (1-5 år) 108 barn	5 min 0.4 km
Vestråt barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Ski Stasjon PostNord	7 min 0.5 km
Coop Prix Hageveien PostNord	11 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Tog
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

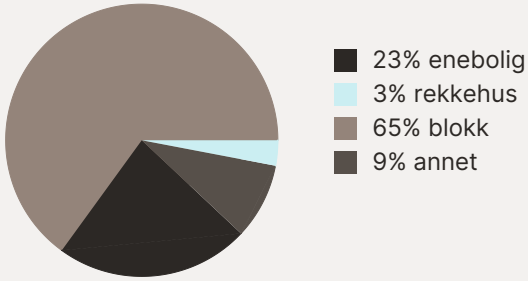
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.7 km
Kjeller'n fritidsklubb - Basketballb... Ballspill	13 min 1 km
Family Sports Club Ski	10 min
Topp Aerobic	12 min

Boligmasse



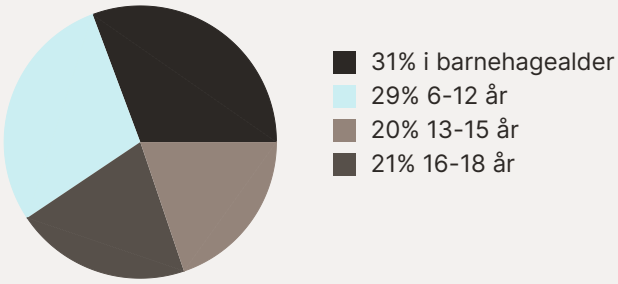
«Nærhet til sentrum, tog, skole og barnehage. Masse barn, store fine hager og trivelig mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

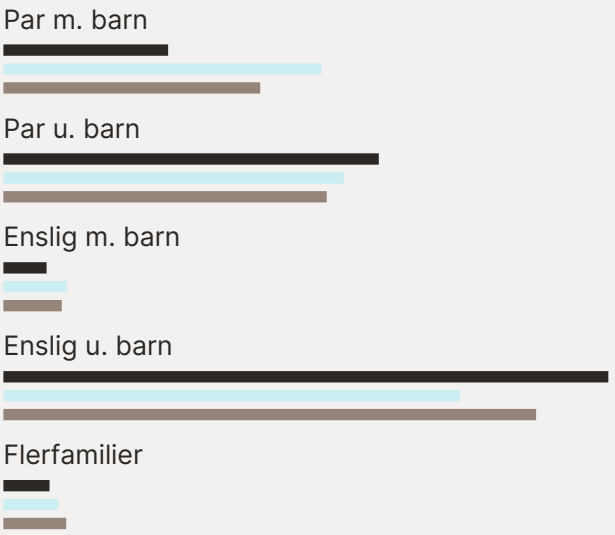
Varer/Tjenester

Ski Storsenter	14 min
Apotek 1 Ski Amfi	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



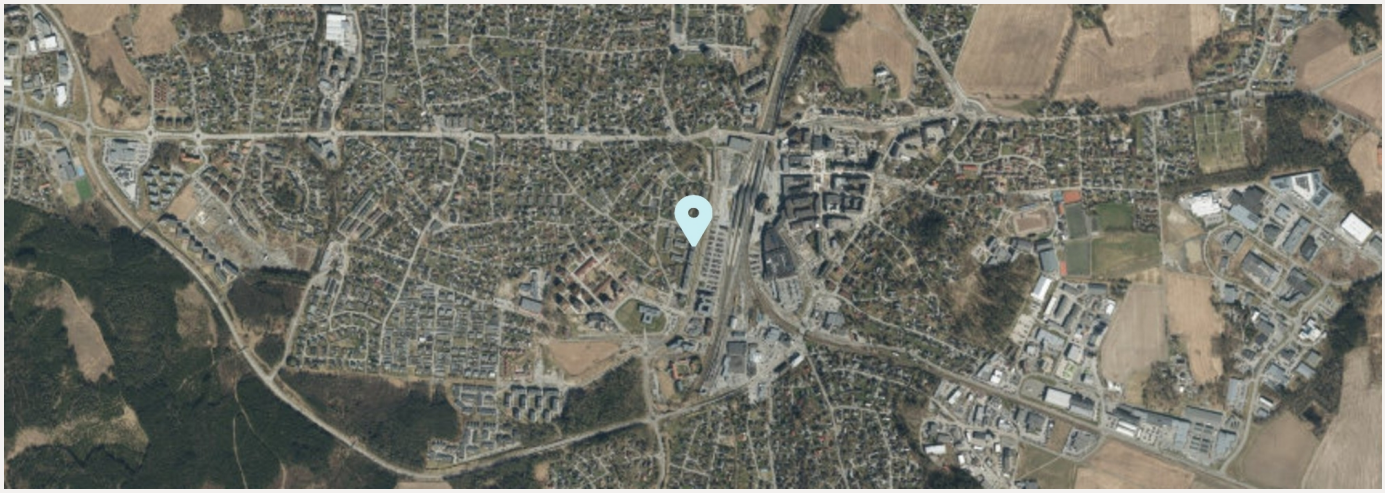
Familiesammensetning

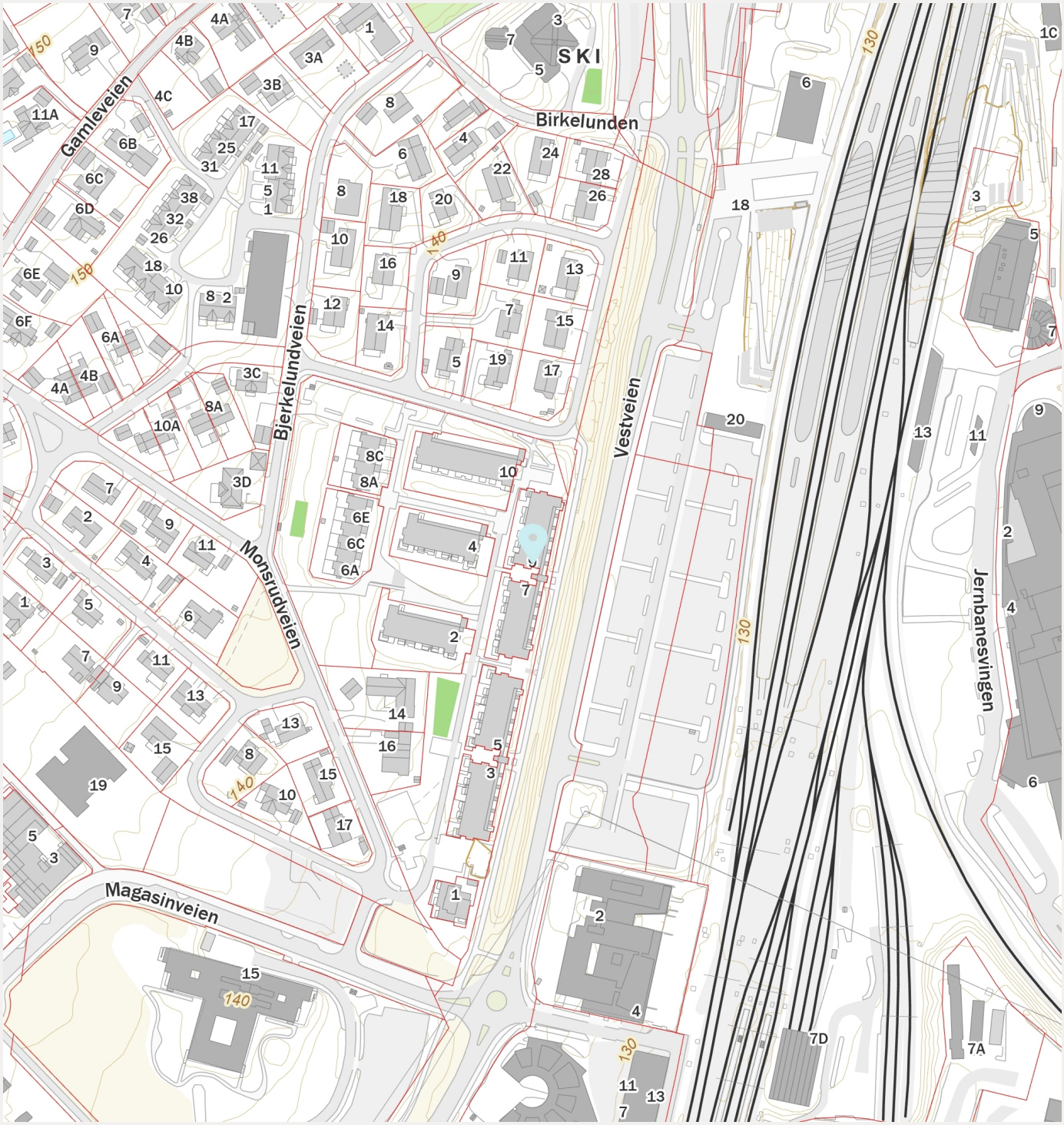


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Salmakertunet 9, 1423 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 136, bnr. 228, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2175 **Eiendomsverdi ref nr:** GY1663

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

Taksthuset Follo

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017

Norsk takst

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av stål og betong. Garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning og fasadeplater. Energiglassvinduer i malte trekarmer. Flat takkonstruksjon tekket med papp/ folie.

Leiligheten fremstår med overflater og løsninger fra byggeår. Den har normal bruksslitasje. Overbygget solrik balkong og parkeringsplass i tempert garasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre.
Dørene har 2-lags isolerglass.
Overbygget balkong med betonggulv og glass/ stål rekkverk.
Markise, utelampe og stikkontakt. Størrelse ca 11 kvm.
Bod i forbindelse med inngangsdør på ca 3 kvm og en bod i fellesrom, kjeller på ca 5 kvm. Garasjeplass i temperert garasjeanlegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Gulvet har noe bruksmerker.
Vegger er utført med malte plater, og himling med malte glatte flater/ betongelementer. Overflater fremstår med normal bruksslitasje..
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Planhet er enkelt sjekket, med kun mindre avvik på ca 5 mm i stue.
Leiligheten ligger 3 etasjer over bakkeplan, og har mekanisk ventilasjon. Radon vil ikke være noe problem i denne leiligheten.
Formpressede lette innerdører med profil. Det er noe bruksmerker på dører/ karmer.
Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra byggeår, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.
Badet har ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Krav til dokumentasjon kom i 2010.
Veggene er flislagte, og taket har himlingsplater av stål.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på ca 25 mm.
Type tettesjikt er ukjent. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).
Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum og koketopp. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Stålplater på veggen over benken. Kjøkkenet har normal bruksslitasje.
Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap, lokalisert i taket på badet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen.
Mekaniske avtrekkssystemer kan få feil uten forvarsel og bør kontrolleres jevnlig
Det er fjernvarme. Anlegget driftes av sameiet, og er ikke inspisert.
Leiligheten har vannbåren oppvarming til radiatorer og gulvvarme på badet.
Anlegget er fra byggeår, og fremstår uten utførte tilleggsarbeider.
Boligen har håndholdt slukkeutstyr/ husbrannslange og røykvarslere på batteri.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

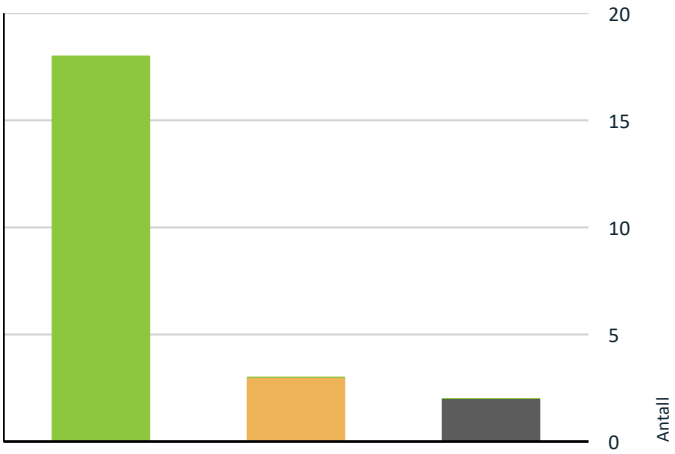
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger, gitt i forbindelse med befaringen, er riktig.
Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt.
Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bod og garasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre. Dørene har 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget balkong med betonggulv og glass/ stål rekkverk. Markise, utelampe og stikkontakt. Størrelse ca 11 kvm.

TG IU Bod og garasje

Beskrivelse

Bod i forbindelse med inngangsdør på ca 3 kvm og en bod i fellesrom, kjeller på ca 5 kvm. Garasjeplass i temperert garasjeanlegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett. Gulvet har noe bruksmerker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater, og himling med malte glatte flater/ betongelementer. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Planhet er enkelt sjekket, med kun mindre avvik på ca 5 mm i stue.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i 3. etasje over terreng. Risiko for radoninntrengning vurderes som begrenset sammenlignet med boliger på grunnplan eller under terreng. Det er ikke fremlagt radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede lette innerdører med profil. Det er noe bruksmerker på dører/ karmer.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt. For våtrom oppført i byggeperioden er manglende dokumentasjon et vanlig forekommende forhold. Krav til dokumentasjon kom med TEK 10. (2010)

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har himlingsplater av stål.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på ca 25 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type tettesjikt er ukjent. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Membran på vegg/ gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utført som fabrikkprodusert baderomskabin. Hulltaking er ikke utført, da slike konstruksjoner normalt ikke omfattes av krav om hulltaking etter forskriftens undersøkelsesnivå. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for undersøkelse uten risiko for skade. Det er utført overflatesøk i dusjsonen uten registrerte indikasjoner på fuktavvik.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum og koketopp. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Stålplater på veggen over benken. Kjøkkenet har normal bruksslitasje.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap, lokalisert i taket på badet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekaniske avtrekkssystemer kan få feil uten forvarsel og bør kontrolleres jevnlig

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarme. Anlegget driftes av sameiet, og er ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren oppvarming til radiatorer og gulvvarme på badet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår. Det er gjort noe oppgradering og ombygging av anlegget etter en skade i forbindelse med fasadearbeider. Dokumentasjon på dette ligger i Boligmappa.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har håndholdt slukkeutstyr/ husbrannslange og røykvarslere på batteri.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

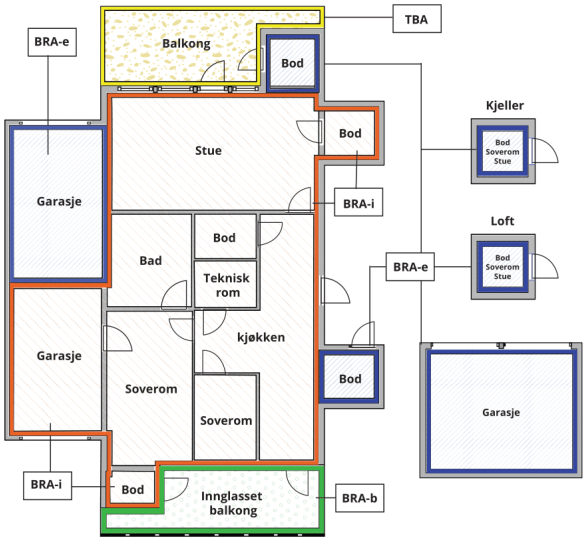
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

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)**
3. Etasje	76	3		79	11
Kjeller		5		5	
SUM	**76**	**8**			**11**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod	Bod utvendig	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysning fra eier. I august 2025 ble det utført elektrikertjenester i leiligheten pga. feil oppstått ifm. utvendig vask og malearbeid i regi av sameiet. Det viste seg da at en av skruene til oppsatt stilas gikk gjennom k-rør/strømtilførsel til veranda, baderom og bod. Ved utbedring av skaden ble kursen for verandaen flyttet til samme kurs som stuen, og det ble satt jordfeilbryter på denne kursen. Arbeidet ble utført av IBR Installasjon og Byggservice AS. Faktura på dette er oversendt.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Stein Haugen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	136	228		35	1673 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Salmakertunet 9

Hjemmelshaver
Marthinsen Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Salmakertunet er et sentralt og attraktivt boligområde i Ski, med kort avstand til butikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Stor felles tomt opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Lokalmegleren & Partners,
Follo

Egenerklæring

Salmakertunet 9, 1423 SKI

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Salmakertunet 9	Salmakertunet 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2012

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

14 år (fra mai 2012 til mai 2026)

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 77058402

Informasjon om selger

Selger

Kuipers, Åse Marthinsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Byggeår 2005. Dusjvegger og baderomsinnredning byttet i 2012, ellers ingen spesielle påkostninger. Noe vanlig bruksslitasje i leiligheten, spesielt på stuegulv. Veldrevet sameie.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75038634

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Åse Marthinsen Kuipers	**2026-10-12**

Identification

bankID Åse Marthinsen Kuipers

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Salmakertunet 9, 1423 SKI**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370590**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22856588**
Gårdsnummer **136**	Bruksnummer **228**
Seksjonsnummer **35**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **108,97**

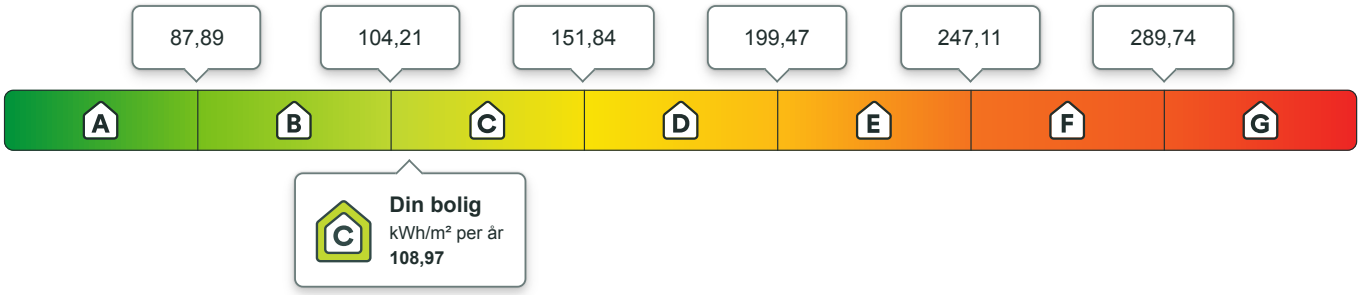
Salmakertunet 9, 1423 SKI

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 368,65	**120,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Salmakertunet 9, 1423 SKI

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Salmakertunet 9, 1423 SKI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

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.

Estator Eiendomsmegling AS - Areal Follo
Estator Eiendomsmegling AS - Lokalmegleren & Partners v/Truls Langaard
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: truls.langaard@partners.no

Deres ref.: 193 26 0106 . Vår ref.: 4182-1-9335 Dato: 12.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Salmakertunet 7 Og 9
Organisasjonsnr:	988809551
Seksjonseier:	Marthinsen, Ragnhild
Medeier:	
Leilighetsnummer:	9335
Adresse:	Salmakertunet 9, 1423 SKI
Seksjonsnummer:	35
Gnr.	136
Bnr.	228

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 77058402.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kommunale abonnementsavgifter er ikke inkl. i felleskostnadene. Dette blir fakturert direkte fra Nordre Follo Kommune hvert kvartal. Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene MERK at totale felleskostnader som oppgis under Økonomiske opplysninger om leiligheten kun gjelder for boligseksjonen! Md. garasjeleie og md. utgifter til utomhus kommer i tillegg. (se mer info. nedenfor) Hver seksjonseier har garasjeplass i Salmakertunet Garasjesameie som er organisert som et realsameie (gnr. 136, bnr. 239. Ideell: 1/154) Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes egen giro for garasjeleien. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Ekstra parkeringsplass kan dessuten leies (md. leie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen). Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Dette gebyret dekkes av Salmakertunet Garasjesameie. Boligfeltet Salmakertunet består av flere eierseksjonssameier og borettslag. Et fellesområde bestående av utvendige gjesteparkeringsplasser, leke- og grøntområder mv, blir eiet av alle eierseksjonssameier og borettslag i fellesskap gjennom et eget tingsrettslig fritt sameie med egne vedtekter; Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg. Md. kostnader til utomhus kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det sendes egen giro for utomhus.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207972576
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	13 682,00
Innfrielsesdato:	30.08.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208681001
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	301 024,00
Innfrielsesdato:	30.05.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Ingen avtale om avdragsfrihet

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 366,44,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vifterens	60,00	
TV/internett	529,00	
Felleskostnader	4 777,44	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	489,-
Fradragsberettigede kostnader:	609,-
Annen formue:	28 159,-
Gjeld:	18 221,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207972576
Restsaldo:	311,99
Kapitalkostnader:	

Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208681001
Restsaldo:	6 862,27
Kapitalkostnader:	125,47

Ingen avtale om avdragsfrihet

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 174,26,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Oddmund Strand, e-post: salmakertunet7og9@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Vedtekter
for
Sameiet Salmakertunet 7 og 9
org. nr. 988 809 551

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 4.august 2005.Sist endret 11.03.20, pkt. 2-1 og 7-2, 22.03.23 pkt. 6-1(1) og 13.04.2026 pkt. 6-1 (2)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Salmakertunet 7 og 9. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.februar 2005

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr.136, bnr. 228 i Ski kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hver bruksenhet har i tillegg en sportsbod i kjeller eller på svalgang. Videre har enkelte av boligseksjonene ytterligere en bod som tilleggsdel og enkelte av boligseksjonene i øverste etasje har en ekstra terrasse som tilleggsdel. Tilleggsdelene er angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

(4) Boligfeltet Salmakertunet består av flere sameier og borettslag. Et fellesområde bestående av utvendige gjesteparkeringsplasser, leke- og grøntområder mv, blir eiet av alle boligselskapene sammen gjennom et eget tingsrettslig fritt sameie, Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg.

Det er også etablert et felles garasjeanlegg for samtlige sameier på Salmakertunet. Dette er etablert som et eget gårds- og bruksnummer, der de enkelte seksjonseiere (i de forskjellige sameiene på Salmakertunet) har rett til garasjeplass, og de enkelte sameier har hjemmel til en ideell andel av eiendommen. Garasjesameiet utgjør et eget fritt tingsrettslig sameie, med navn Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg, med eget styre osv. Adkomst til garasjeanlegget går over eiendommen til Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg. Det er tinglyst en erklæring som sikrer Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg slik adkomstrett.

Rettigheter og plikter fremgår av anleggenes vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Vedkommende må selv bo i den ene leiligheten hvis han eier to boligseksjoner i sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(3)1.ledd Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Garasjeanlegget med port benyttes også som adkomst til garasjeanleggene i nabosameier på Salmakertunet. Disse sameiene har tinglyst rett til slik adkomst mot en forholdsmessig dekning av utgifter til drift og vedlikehold.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Valg av farger på markiser må samordnes og kan kun skje med sameiets godkjennelse.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet/seksjonseierne har parkeringsplasser i Salmakertunet Garasjeanlegg (gnr 136 /bnr 239). Rettigheter og plikter fremgår av Salmakertunet Garasjeanleggs vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar/dusjkabinett og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsutstyr, ventilatorhette

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen og ”innvendige” arealer på balkonger /terrasser

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(6) Garasjeanlegget og utvendige fellesarealer som ikke tilhører de enkelte sameiene vedlikeholdes av hhv Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg og Sameiet Salmakertunet utomhusanlegg.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Andre felleskostnader som har samme nytteverdi for alle seksjonseiere (bruksenheter) kan gi grunnlag for en annen fordeling av felleskostnadene enn den som følger av (1)

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

Disse tjenestene kommer frem på egne linjer på faktura for felleskostnader, og gjelder:

- Bredbånd/TV
- Rens av viftemotor

Prisregulering for disse postene bestemmes av leverandøren.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

Vedtatt på Årsmøte 22.04.2024

Innhold

1. Innledning
2. Ro
3. Avfall
4. Klesvask/-tørk og teppebanking
5. Fasadeendringer
6. Uteområdet
7. Kjøring og parkering
8. Dyrehold
9. Vedlikehold av leiligheten
10. Garasje og underetasje
11. Vanningsregler
12. Andre bestemmelser
13. Brudd på ordensreglene

1. Innledning

Alle i sameiet er ansvarlig for et godt bomiljø og at utilbørlig sjenanse unngås. Eiere/beboere plikter å følge vedtekter, ordensregler og andre vedtatte bestemmelser. Eiere/beboere er ansvarlig for at husstanden, gjester og andre som har tilgang til leiligheten overholder disse. Eiere/beboere er ansvarlig for skader på sameiets eiendeler forårsaket av husstandens medlemmer og gjester.

Styret er pliktig til å sende ut informasjon om styrets arbeid. Styret forventer at informasjonen leses. Hvis eierne/beboerne ikke forstår informasjonen skal vedkommende søke mer informasjon hos et av styremedlemmene.

2. Ro

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Støyende virksomheter, som boring med drill og banking og lignende, er bare tillatt mellom kl. 08.00-20.00 på hverdager og kl. 10.00-17.00 på lørdager. Søndag og helligdager skal skjermes for støyende virksomheter.

Dersom det skal avholdes større selskap eller fester, bør de nærmeste naboene varsles. Ansvar for ro og orden ligger hos den som har arrangementet.

3. Avfall

På Salmakertunet er det containere for ulike avfallstyper. Avfallshåndtering administreres av Utomhusanlegg, se informasjon på Utomhusanleggs Vibbo.

4. Klesvask/-tørk og teppebanking

Balkong/terrasse og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper, sengeklær, duker og annet. Rekkverk på balkongene skal ikke benyttes som tørkestativ.

Klestørk skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

5. Fasadeendringer
Det er ikke tillatt å montere noe, eller gjøre endringer, på byggets fasader eller sameiets eiendom, inkludert montering av parabolantenne.

Markise og levegg kan settes opp, men farge og mønster på duk etc. skal bestemmes av styret.

Glass på balkong kan folieres.

6. Uteområdet
Regulert av egne ordensregler for Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg.

7. Kjøring og parkering
Regulert av egne ordensregler for Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg og Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg.

8. Dyrehold
Dyr som ikke hører hjemme i den norske fauna er det ikke anledning å ha innenfor sameiets eiendomsgrenser.

Det er tillatt å ha hund. Hund skal alltid føres i bånd og luftes utenfor sameiets eiendom. Hund skal ikke plasseres på balkongen, ei heller være i nærheten av lekeapparater etc.

Det er tillatt å ha innekatt. Dersom innekatt skal være ute, skal den føres i bånd. Forutsetningen for dyreholdet er at øvrige beboere ikke påføres ulempe.

Eiere plikter å ta opp ekskrementer etter sine dyr.

Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller sameiets eiendom. Dersom dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, støy, aggressivitet eller annet kan styret, etter klage fra nabo, kreve at dyret fjernes fra leiligheten.

Hunderaser som ved utseende og aggressivitet kan fremkalle frykt, eller hunder som kan ha kamphundgener er det ikke anledning til å ha innenfor sameiets grenser.

Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget.

9. Vedlikehold av leiligheten
Eier/leietaker har ansvar for leilighet og utstyr, ref Vedtektenes punkt ”Seksjonseieren plikt til å vedlikeholde bruksenheten”.

Vannrør må ikke behandles slik at de skades eller fryser. Det må ikke kastes ting i toalettet som kan forårsake tilstopping av rørene.

Det elektriske anlegges skal behandles slik at fare for brann ikke oppstår.

Dersom det skal gjøres endringer som krever tillatelser fra offentlige etater er det seksjonseierens ansvar å innhente disse, samt søke styret om tillatelse.

10. Garasje og underetasje

Bruk av garasjeanlegget er underlagt vedtekter og ordensregler for Salmakertunet Garasjeanlegg.

Døren inn til garasjeanlegg og døren for utgang til vest skal alltid være låst etter utpassering.

Sykler skal parkeres i sykkelbod, på anviste plasser i garasjen eller sykkelstativ utendørs.

Bruker av bod plikter å holde dører låst. I boder skal det ikke oppbevares gjenstander som kan medføre brannfare, forurensning eller lukt. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander utenfor bodene. Området rundt bodene er ikke lagerplass.

11. Vanningsregler
Seksjonseiere i 1. etasje har anledning til å tappe vann fra egen kran eller kran på fellesområde for vanning av egne planter samt planter mot fellesområder.

Vanning skal skje fra kanne eller håndholdt slange. Føring av slange over naboens eiendom kan ikke gjøres uten avtale. Vanning fra spreder er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å montere egne utekraner.

12. Andre bestemmelser
Alle plikter å varsle styret om skader, feil eller mangler som oppdages.

Den enkelte beboer plikter å sette seg inn i gjeldende politivedtekter.

Hvis det er oppstått akutte skader skal styret varsles omgående. Ved behov varsles aktuelle etater på nødnummeret.

13. Brudd på ordensreglene
Brudd eller mistolkning av ordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder.

Dersom det ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig til styret. Styret innhenter opplysninger og avgjør hvordan det skal reageres.

*****

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4182
SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4182

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny månedlig faktura
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Brit Innset og Wenche Bjerkeskaug Hoff er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Avvik forsikring:

Forsikring for første del av 2025 ble ikke periodisert og ligger i 2024-regnskapet

Mottatt faktura i 2025 er periodisert med 3 måneder i 2025 og resten i 2026

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 4182.pdf
2. Årsregnskap 2025 4182.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 174 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen har ikke vært endret på 2 år. Foreslås økt med kr. 5000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 174 000

Sak 6

Ny månedlig faktura

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ny månedlig faktura

Telenor. Sameiet Salmakertunet 7 og 9 har tegnet kontrakt for 46 individuelle avtaler, Frihet M, for TV og bredbånd. Dette er en fleksibel løsning og fordeling mellom TV og bredbånd bestemmes av sameier/beboer.

I avtalens pkt 2 står det: *Forutsetninger a) At avtalen om bruk av tjenestene er inngått mellom Telenor og representant for den enkelte boenhet.*

Dette betyr at hver avtale har en personlig eier.

Telenor krever navn og fullstendig kontaktinformasjon for alle som det er tegnet avtale for. Informasjon går direkte til eier av avtale, og man har fri support. Styret/sameiet er ikke involvert og har heller ikke oversikt over henvendelser.

Det er tegnet individuelle avtaler med samme betingelser og dermed samme nytteverdi. Jfr. Vedtekter for Sameiet Salmakertunet 7 og 9 punkt 6-1 (1) og 6-1 (2) ...*kostnaden fordeles etter nytten*. Dette må gjelde individuelle, likelydende kontrakter, og sameierne betaler dermed samme månedlige beløp, det beløpet Telenor har oppgitt i kontrakten.

Faktura. Beløpet som betales til Telenor, føres opp som egen post i faktura, samtidig som det man har betalt tidligere gjennom felleskostnadene, blir trukket fra.

En fordel ved en slik løsning er at årlig justering av kostnaden for TV og bredbånd kun følger prisen fra leverandøren. Det vil ikke bli noe ytterligere påslag pga. økning av sameiets felleskostnader.

Aktiv ventilasjonsrens kommer årlig og renser alle viftemotorer. Dette er en utgift sameier må dekke (tidligere årsmøtevedtak). For å unngå faktureringsgebyr, fordeles utgiften på 12 avdrag (månedlig beløp).

.

Månedlig faktura til sameiere på Salmakertunet 7 og 9 (2026) vil dermed bestå av følgende poster:

1. Felleskostnad fordelt etter sameiebrøk kr .....

2. TV og bredbånd kr 529

3. Rens av viftemotor kr 60

Det kan være realistisk å få dette på plass på faktura i juni.

Forslag til vedtak
Ny fakturaløsning godkjennes

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

På valg:

Oddmund Strand styreleder 1 år

Roy Terje Thomassen styremedlem 2 år

Sundas Arshad styremedlem 2 år

Ikke på valg

Ragnhild Johanna Eriksen

Sissel Margrethe Aa. Bunæs

Roller og kandidater

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

- Oddmund Strand

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

- Roy Terje Thomassen
- Sundas Arshad

Vedlegg

1. Oddmund Strand (006).JPG
2. Roy Terje Thomassen.png
3. Sundas Arshad.jpg
4. Sissel Bunæs.jpg
5. Ragnhild Eriksen.jpg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av styreleder og fire styremedlemmer. Det er avholdt 8 ordinære styremøter. Det er sendt ut 5 informasjonsbrev til alle beboere, dessuten informasjon fra Norsk Brannvern, Aktiv ventilasjonsrens, varsel om årsmøte m.m. Beboerbrevene er tilgjengelige på Vibbo.

Styret vedtok å øke fellesutgifter med 5 % fra 01.01.2026. Begrunnelsen for prisøkning er generell prisstigning samt opptak av nytt lån (malerarbeider) som gir oss høyere rentekostnader.

Salmakertunet 7 og 9 har avtale for vaktmestertjenester med Facilitec. Dagens avtale som ble inngått i 2024, er reforhandlet etter at OBOS og Facilitec inngikk en avtale som gir sameier 15 % på tjenester. (se Sameiets avtaler).

Styrets medlemmer utfører en del vaktmestertjenester selv.

Sameiets HMS-plan ble gjennomgått i januar 2026.

Vestvegger og vinduskarmer (begge bygninger) ble malt sommeren 2025. Det ble lagt nytt tregulv på balkonger i 4. etasje. (se Vedlikehold av bygninger).

Alle utelamper på svalgangene ble modifisert (Lysglimt Elektro A/S) i januar 2026. Det er nå LED-lys i alle fellesområder.

Det ble tegnet ny avtale med Telenor februar 2026 (se Sameiets avtaler).

Utførte kontroller

Norsk Brannvern gjennomførte den årlige kontrollen 4. juni og 5. juni. Alle feil som ble påpekt i rapporten, ble meldt til den aktuelle sameier. Som meddelt i beboerbrev, er brannsikkerhet og varsling god både i leilighetene og i fellesområdene.

KONE Heis har gjennomført periodiske kontroller. Det var enkelte uregelmessigheter i driften på våren, men heisen har etter det fungert tilfredsstillende.

Norsk heiskontroll var her i august. De hadde ingen bemerkninger.

Aktiv Ventilasjon utførte kontroll og rens av motor i kjøkkenventilatorer 12. og 13. mai.

Elkontroll av sameiets felles elektriske anlegg ble gjennomført av netteier sommeren 2025, og det var ingen anmerkninger til kontrollen.

Se også Sameiets avtaler.

Vedlikehold av bygningene

Malerarbeider. Styret tok ansvar for hele prosessen omkring malerarbeider. Flere malerfirmaer ble invitert til å gi tilbud, og det ble avholdt befaring med interesserte. Seks firmaer leverte skriftlig tilbud.

Etter en helhetsvurdering fikk BUMA A/S oppdraget. Arbeidet startet i august og ble avsluttet i september. Til tross for at det dukket opp uforutsatte problemer underveis, ble fremdriftsplanen holdt.

Arbeidet omfattet: Vask av vestvegger og balkongfronter og -sider, maling og evt. utskifting av panel der det var nødvendig pga råteskader. Vegg i 4. etasje på svalgang (nord) i Salmakertunet 9 ble revet og bygd opp på nytt. Det ble lagt nytt tregulv på balkonger i 4. etasje da flere gulv hadde råteskader.

Samtlige vinduer (karm/ramme) ble malt.

BUMA A/S utførte arbeidet på en meget god måte og hadde god dialog med styret.

Automatiske døråpnere. Det er montert to nye døråpnere i perioden (begge i 2. etasje). Alle automatiske døråpnerne er satt opp av NAV etter søknad fra beboer. Disse er ikke sameiets eiendom, og sameiet har dermed ikke ansvar for vedlikehold/reparasjon. Beboere med behov for automatisk døråpner kontakter NAV direkte.

Avtaler

Forsikring. Bygningsmassen er forsikret gjennom sameiet. Egenandel er kr.12 000 (per 2026). Beboer er ansvarlig for innboforsikring. Se også Vibbo.

TV og bredbånd. Sameiet har tegnet ny avtale med Telenor for leveranse av TV og bredbånd. Den nye avtalen, *Frihet M*, er en fleksibel, individuell avtale. Den inkluderer fibertilknytning til hver bolig og 150 Mbps bredbånd og T-We med 120 poeng til valgfritt innhold som standard. Hver eier kan selv velge annen fordeling mellom bredbånd og TV på Telenor Mine Sider, og kan mot tillegg bestille ekstra ytelser/tjenester.

Fiberkonverter/kabelmodem, Telenorruter og TV-dekoder med fjernkontroll og tilhørende kabler er Telenors eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Heis. Sameiet har avtale med KONE Heis om drift og vedlikehold av heisen. Det er en kollektivavtale gjennom OBOS og gir oss rabatt på inspeksjon med faste mellomrom og på reservedeler. Videre foretar Norsk Heiskontroll kontroll av heisen annethvert år (lovpålagt). Det ble utført kontroll i 2025. Også her har vi en avtale gjennom OBOS, som gir oss lavere pris.

Vaktmesteravtale. Sameiet har vaktmesteravtale med *Facilitec AS* (reforhandlet 2024 og 2026). Den omfatter nå rengjøring i trappehus/heis og snømåking av svalganger. Sameiet har skiftet leverandør av matter i trappehuset. Den nye leverandøren er en underleverandør av Facilitec. Det har gitt en stor besparelse.

Hekkene mellom leilighetene i første etasje må klippes av sameier.

Strømleverandør. Sameiet har avtale med Entelios, som har en lav pris (avtale gjennom OBOS). Sameiet har inngått avtale om Norgespris for leveransen.

Norsk Brannvern kommer årlig og skifter batteri i røykvarslere og tester slokkeutstyr både i leilighetene og på fellesområdene.

HMS. Styret har satt opp en egen HMS-modul på styrerommet.no. Ved å følge den får vi påminnelser om når ulike tiltak må utføres. Den årlige kontrollen med Norsk Brannvern er også en del av dette.

Det er inngått serviceavtale med **Ås Rørleggerbedrift AS** som innbefatter årlig kontroll og ettersyn av varmeanlegget på Salmakertunet. Det vises til info om vakttelefon m.m på oppslagstavlen og på Vibbo. Den enkelte sameier kontakter dette firma ved feil på radiator eller annet som gjelder opplegg for vann/varme i leiligheten. Se under.

Våren 2022 ble det inngått avtale med **Aktiv Ventilasjon AS** om årlig rengjøring av vifte i kjøkkenventilator, og avtalen ble forlenget i 2025. Denne utgiften blir belastet den enkelte sameier (årsmøtevedtak). Mange av viftemotorene er slitte. Disse vil bli skiftet ut etter hvert som de stopper.

Informasjon om felles ladeløsning for ladbare kjøretøy

Sameiet har felles ladeløsning som dekker garasjeplassene. Det er installert 18 ladestasjoner, av disse er 14 i regelmessig bruk. Det ble i fjor ladet 19 604 kWh til en gjennomsnittlig pris på 1,64 kr/kWh inkludert alle kostnader. Strømleverandør er Entelios, og sameiet har inngått avtale om Norgespris for strømleveransen.

Alle eiere kan, mot en kostnad, få installert ladestasjon på sin garasjeplass. Et sentralt styringssystem fordeler tilgjengelig kapasitet til lading av kjøretøy.

Ladeløsningens strømforbruk kommer på egen faktura til sameiet. Styringssystemet logger hvem som har ladet hvor mye, og kostnaden for strømforbruket faktureres den enkelte eier basert på forholdsvis andelen av totalforbruket. Dette utføres p.t. av styret, noe som gir hver bruker en besparelse på 1000-1500 kr per år sammenlignet med om dette skulle vært satt ut.

Tappevann/fjernvarme

Drift og vedlikehold av det fjernvarmebaserte varmtvannet ligger under Utomhussameiet. Varmeanlegget krever ettersyn og service, men fungerer tilfredsstillende. Utomhus har avtale med Ås Rørleggerbedrift som foretar service og reparasjoner av anlegget.

Tappevann

Det årlige forbruket av tappevann til Salmakertunet 7 og 9 og vannet til produksjon av varmtvann som deles mellom Salmakertunet 7 og 9 og Salmakertunet 2, 4 og 10 ligger på tilnærmet samme nivå som forrige år.

Ansvaret for den kommunale kaldtvannstilførsel ligger under det enkelte sameie, men Utomhussameiet har tatt på seg kontrollfunksjonen av røropplegget på garasjeplan/med bl.a filterskift i forbindelse med det avtalte årlige ettersyn.

Fjernvarme

Fjernvarmekostnadene varierer med varmeforbruk og strømpriser/strømstøtte og ligger kostnadsmessig opp mot kr 100 000,- lavere enn året før.

Styret oppfordrer alle til å være bevisste i forhold til energisparing med korte lufteintervaller, forbruket av varmtvann og gjerne reduksjon av innetemperatur.

Noen av leilighetene har hatt problemer med at radiatorer ikke har fungert som de skulle. Det er gjort undersøkelser hos hver enkelt, hvor radiator er renset og termostat er reparert/skiftet. Videre er det renset/skiftet ventiler (strupeventiler) i taket i garasjene. Dette har hjulpet, slik at det nå ser ut til å være i orden.

Det er også satt i gang undersøkelser med tanke på å rense fjernvarmevannet ytterligere.

Fremtidige prosjekter

Det er ikke planlagt større prosjekter i 2026. Styret vil påse at det utføres vedlikehold.

Hvis man oppdager feil i leiligheten som ikke er sameiers ansvar, ber vi om at det meldes til styret umiddelbart. Da unngår vi at skadeomfanget blir for stort før vi får utbedret det.

Ifølge vedtektene skal styret sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Som vi har informert om tidligere, vil vi prioritere vedlikehold som er nødvendig for å bevare bygningsmassen på sikt.

Kommunikasjon mellom styrets medlemmer har vært god. Vi gjør utstrakt bruk av elektronisk kommunikasjon for å avgjøre saker raskt og uten å avholde styremøter.

Forretningsførsel blir utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, revisjon av Alpha Revisjon.

Samarbeidet med forretningsfører Vibeke Sætre Pettersen i OBOS fungerer godt.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Salmakertunet 7 og 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Salmakertunet 7 og 9 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 09.03.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av
SIGNICAT
09.03.2026

SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9
ORG.NR. 988809551, KLIENTNR. 4182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 752 202	2 524 956	2 752 000	2 890 000
Andre inntekter	3	277 674	231 008	130 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 029 877**	**2 755 964**	**2 882 000**	**3 090 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 829	-23 829	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-169 000	-169 000	-169 000	-169 000
Revisjonshonorar	6	-9 063	-8 500	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-125 150	-120 335	-124 000	-129 580
Konsulenthonorar		-15 538	-29 002	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-943 329	-144 540	-253 000	-263 560
Forsikringer		-34 260	-212 211	-120 000	-134 400
Kommunale avgifter	8	-710 708	-612 042	-518 000	-804 240
Energi/fyring	9	-696 140	-786 545	-745 000	-645 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 507	-254 499	-266 000	-273 980
Andre driftskostnader	10	-97 811	-172 485	-180 000	-160 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 118 335**	**-2 532 989**	**-2 426 000**	**-2 631 000**
DRIFTSRESULTAT		**-88 458**	**222 976**	**456 000**	**459 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 441	20 134	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-26 715	-27 313	-16 000	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 274**	**-7 179**	**-1 000**	**-36 000**
ÅRSRESULTAT		**-93 732**	**215 797**	**455 000**	**423 000**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	215 797
Fra opptjent egenkapital:	-93 732	0

SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9
ORG.NR. 988809551, KLIENTNR. 4182

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 809	12 424
Forskuddsbetalte kostnader		402 567	265 609
Driftskonto OBOS-banken		807 772	553 592
Sparekonto OBOS-banken		180 646	174 558
SUM OMLØPSMIDLER		**1 404 795**	**1 006 183**
SUM EIENDELER		**1 404 795**	**1 006 183**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		435 665	529 397
SUM EGENKAPITAL		**435 665**	**529 397**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	799 266	258 297
SUM LANGSIKTIG GJELD		**799 266**	**258 297**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 887	34 292
Leverandørgjeld		132 668	184 084
Påløpte renter		309	113
SUM KORTSIKTIG GJELD		**169 864**	**218 489**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 404 795**	**1 006 183**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 05.03.2026
Styret i Sameiet Salmakertunet 7 Og 9

Inger Lise Delphin Smedsrød Arild Langseth Oddmund Strand

Sissel Margrethe Aanrud Bunæs Ragnhild Johanna Eriksen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 752 202
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 752 202**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	31 542
Vidrefakturert rens viftemotor	36 800
Skade stillas	9 705
Vidrefakturert kommunale avgifter	199 627
SUM ANDRE INNTEKTER	**277 674**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 829
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 829**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-169 000
SUM STYREHONORAR	**-169 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 063
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 063**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-845 519
Drift/vedlikehold VVS	-32 822
Drift/vedlikehold elektro	-9 705
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 693
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 514
Kostnader dugnader	-1 076
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-943 329**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-710 708
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-710 708**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-63 845
Fjernvarme	-632 295
SUM ENERGI / FYRING	**-696 140**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-35 099
Renhold ved firmaer	-50 392
Andre driftskostnader	-931
Trykksaker	-2 945
Andre kontorkostnader	-619
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 015
Bank- og kortgebyr	-3 149
Øreavrunding	106
Velferdskostnader	-3 767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-97 811**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

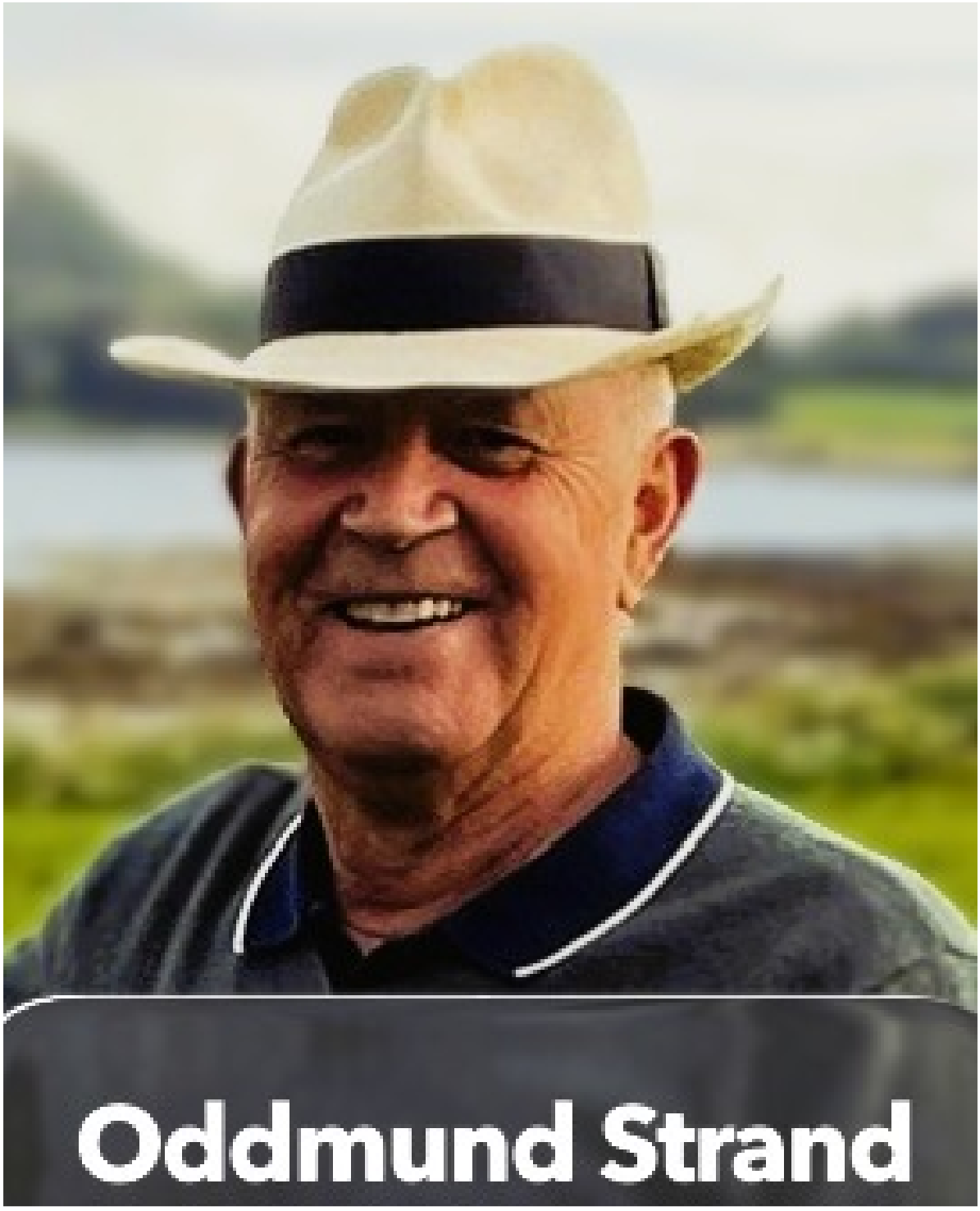
Kundeutbytte Gjensidige	12 177
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 536
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	640
SUM FINANSINNTEKTER	**21 441**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-15 312
Pantegjeldsrenter	-11 403
SUM FINANSKOSTNADER	**-26 715**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-700 000	
Nedbetalt tidligere	441 703	
Nedbetalt i år	150 963	
		-107 334
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 068	
		-691 932
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-799 266**


Oddmund Strand









REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.04.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.26
Selskapsnummer: 4182 **Selskapsnavn:** SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Brit Innset og Wenche Bjerkeskaug Hoff er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 174 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ny månedlig faktura

Ny fakturaløsning godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Oddmund Strand

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Roy Terje Thomassen

☐ Sundas Arshad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

Organisasjonsnummer: 988809551
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Brit Innset og Hege Fagervik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 169 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 169 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Begrense innendørs røyking

Fremmet av: Minh Chau Anita Stougaard Bui

Salmakertunet er en fantastisk fin plass å bo med utrolig bra og ryddig uteområde og det hele! Et ønske er å ta oppfordre til å minimere røyking innendørs da det påvirker naboer.

Styrets innstilling
Styret henviser til Husordensregler pkt. 1. Alle i sameiet er ansvarlig for et godt bomiljø og at utilbørlig sjenanse unngås.

> **Forslag til vedtak:**
> Begrense innendørs røyking så langt det lar seg gjøre av hensyn til naboer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Oddmund Strand (ikke på velg)

Arild Langseth (ikke på valg)

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Lise Delphin Smedsrød (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Lise Delphin Smedsrød

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Sissel Margrethe Aanrud Bunæs (14 stemmer)
Ragnhild Johanna Eriksen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sundas Arshad
Sissel Margrethe Aanrud Bunæs
Ragnhild Johanna Eriksen

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitner Brit Innset/s/ og Hege Fagervik/s/

Vedtekter for Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg

Sist endret i Årsmøte 02. juni 2021 §8), 09.mai 2023(§3) og 27. mai 2024 (§ 7 og 11)

§1. Organisering

Salmakertunet Garasjeanlegg (org nr. 998 605 962) er et tingsrettslig sameie med gnr. 136 bnr. 239 i Nordre Follo kommune, og skal forestå administrasjon, drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Salmakertunet Garasjeanlegg eies i sin helhet av seksjonseiere/andelseiere i Salmakertunet 3 og 5, Salmakertunet 6 og 8, Salmakertunet 7 og 9 og Salmakertunet 2, 4 og 10, heretter kalt «eiere». En ideell andel av Garasjeanlegget skal eies av den enkelte seksjonseier/andelseier i de respektive eierseksjonssameier/ borettslag.

§2. Beskrivelse

Salmakertunet Garasjeanlegg består av et sammenhengende innendørs parkeringsområde beliggende under bygningene Salmakertunet 2, 3, 4, 5, 7, 9 og 10, med totalt 169 parkeringsplasser, hvorav 154 plasser er reservert for eiere. Videre er 13 plasser avsatt til utleie og 2 til sykkelparkering. Det er også avsatt plasser til sykkelparkering utenom parkeringsplasser. Den enkelte eier har eksklusiv bruksrett til en anvist garasjeplass. Ved behov kan styret henvise eiere til annen plass. Etter ny inndeling har alle fått større plasser, og det er ikke behov for egne HC-plasser. Ved spesielt plassbehov kan eier skriftlig søke styret om å få bytte til en større plass.

§3. Utleie

Styret kan leie ut ekstra parkeringsplasser til eiere i Garasjeanlegget Salmakertunet 1-10.
Styret kan leie ut plasser til Follo Politikammer. Styret kan leie ut ubenyttede eide plasser etter avtale med eier. Den enkelte eier kan leie ut sin egen plass direkte til andre deltagere i Garasjeanlegget, forutsatt at Styret får skriftlig informasjon.

§4. Bruk

Parkeringsplassene skal ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre brukere av garasjen. Enhver kriminell handling i Garasjeanlegget skal Politianmeldes.

§5. Ordensregler

Salmakertunet Garasjeanlegg kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for garasjeanlegget. Det er ikke anledning til å innføre ordensregler som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser. Brukere plikter å sette seg inn i og følge de til enhver tid gjeldende ordensregler, vedtekter og brannforskrifter.

§6. Kostnadsfordeling

Kostnader knyttet til drift av Salmakertunet Garasjeanlegg, herunder administrasjon, drift og vedlikehold, fordeles likt på eierne etter eierbrøken. Eierbrøken er fastsatt til 1/154.

§7. Styre

Salmakertunet Garasjeanlegg skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Alle boligselskaper skal så langt det er mulig være representert i styret. Tjenesteperiode er 1 år for styreleder, 2 år for styremedlemmer og 1 år for varamedlemmer. Kortere periode kan fastsettes av årsmøtet. Det skal sikres kontinuitet i styret. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Salmakertunet Garasjeanlegg.

§8. Årsmøte

Salmakertunet Garasjeanleggs øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle om dato og agenda for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to eiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til årsmøte skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I årsmøtet har eiere stemmerett med én stemme for hver garasjeplass de eier. En eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en eier. Beslutning om den daglige drift, herunder løpende vedlikehold, fattes av styret.

Det skal tilstrebes at årsmøte i Salmakertunet Garasjeanlegg og i Salmakertunet Utomhusanlegg avholdes samme dag, og umiddelbart etter hverandre. Dette for å begrense antall kvelder som må avsettes til deltagelse på denne type møter.

§9. Mislighold

Den bruker som, til tross for gjentatte advarsler, grovt misligholder sine betalingsforpliktelser eller grovt misligholder sine forpliktelser iht. til vedtekter og ordensregler, kan nektes adgang til garasjeanlegget. Beslutning om slike beføyelser fattes av styret.

§10. Borttauing

Ved overtredelse av vedtekter/ordensregler kan Styret organisere borttauing av biler fra Garasjeanlegget for eiers ansvar og kostnad. Varselskilt om dette skal være montert ved innkjøringsporten til garasjen.

§11. Kameraovervåkning

Garasjeanlegget er kameraovervåket. Varselskilt om overvåkingen skal være montert ved alle innganger til garasjen. Formålet er å dokumentere brudd på ordensregler, vedtekter, lover og regler.

§12. Endring av vedtektene

Med mindre den enkelte vedtektsbestemmelse sier noe annet, kan vedtektene kun endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Det er ikke anledning til å gjennomføre vedtektsendringer som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser.

Vedtekter for Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg

Siste endring § 7 på ordinært årsmøte 02.06.21, § 1 09.05.22 og § 6 27.05.2024

§1

Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg, heretter forkortet til Sameiet skal forestå administrasjon, drift og vedlikehold av alle utomhusarealer på området Salmakertunet i Nordre Follo, med unntak av private hager på bakkeplan som er tilleggsdel til seksjoner i 1. etasje. De felles utomhusarealer som ligger innenfor målebrevgrensene for de forskjellige sameiene skal også vedlikeholdes av Sameiet. Utomhusanlegget har også ansvaret for drift og vedlikehold av det fjernvarmebaserte varmtvannet.

§2

Sameiet består av samtlige utvendige fellesarealer/ fellesanlegg, herunder veier, gjesteparkering, lekeplasser etc. En ideell andel av Utomhusanlegget skal eies av den enkelte seksjonseier i
boligsameiene og av borettslagene som ”eies” av sine andelseiere.
Eierskap i utomhussameiet er regulert i sameierloven.

§3

Arealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre beboere på Salmakertunet.
Det er ikke anledning til utleie av utvendige parkeringsplasser.

§4

Sameiet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for arealene.
Det er ikke anledning til å innføre ordensregler som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser.
Sameiere plikter å sette seg inn i og følge de til hver tid gjeldende ordensregler

§5

Kostnader knyttet til Sameiet, herunder administrasjon, drift og vedlikehold fordeles på sameierne med 1/170 del pr. boligseksjon. 144/170 for boligsameiene 3-5, 7-9, og 2-4-10, 16/170 for borettslag Salmakertunet1 og 10/170 for borettslag Salmakertunet 6-8

§6

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 3 – 4 styremedlemmer og eventuelt 1 – 2 varamedlemmer. Alle boligselskaper skal så langt det er mulig være representert i styret. Styreleder velges for 1 år.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år om ikke noe annet blir bestemt av Årsmøtet. Varamedlem(er) tjenestegjør for 1 år om ikke noe annet blir bestemt av Årsmøtet. Styrets medlemmer kan gjenvelges. Det påses at det blir kontinuitet ved at tjenestetiden ikke sammenfaller for styremedlemmene. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel
utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av utomhusarealene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet og tegner dets navn

§7

Sameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle om dato og agenda for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere/borettslag som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og varamedlem.

I årsmøtet har andelseierne stemmerett med én stemme for hver andel de eier. Borettslagene kan gi fullmakt til den enkelte andelseier til å stemme, som da har stemmerett på lik linje med de andre andelseierne.

En eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en eier.

Beslutning om den daglige drift, herunder løpende vedlikehold, fattes av styret.

Det skal tilstrebes at årsmøte i Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg og i Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg avholdes samme dag, og umiddelbart etter hverandre. Dette for å begrense antall kvelder som må avsettes til deltagelse på denne type møter.

§8

Paragraf fjernet

§9

Med mindre den enkelte vedtektsbestemmelse sier noe annet, kan vedtektene kun endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Det er ikke anledning til å innføre vedtektsendringer som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser.

§10

Salmakertunet 1 disponerer og står for fordeling av 16 reserverte utvendige parkeringsplasser på uteparkeringsplass syd. Salmakertunet 1, kan benytte utvendige gjesteparkeringsplasser på P-plass Syd og Nord, som for øvrige beboere på Salmakertunet. Ordensregler for Sameiet Utomhusanlegg gjelder for bruk av reserverte plasser og øvrige utvendige parkeringsplasser.

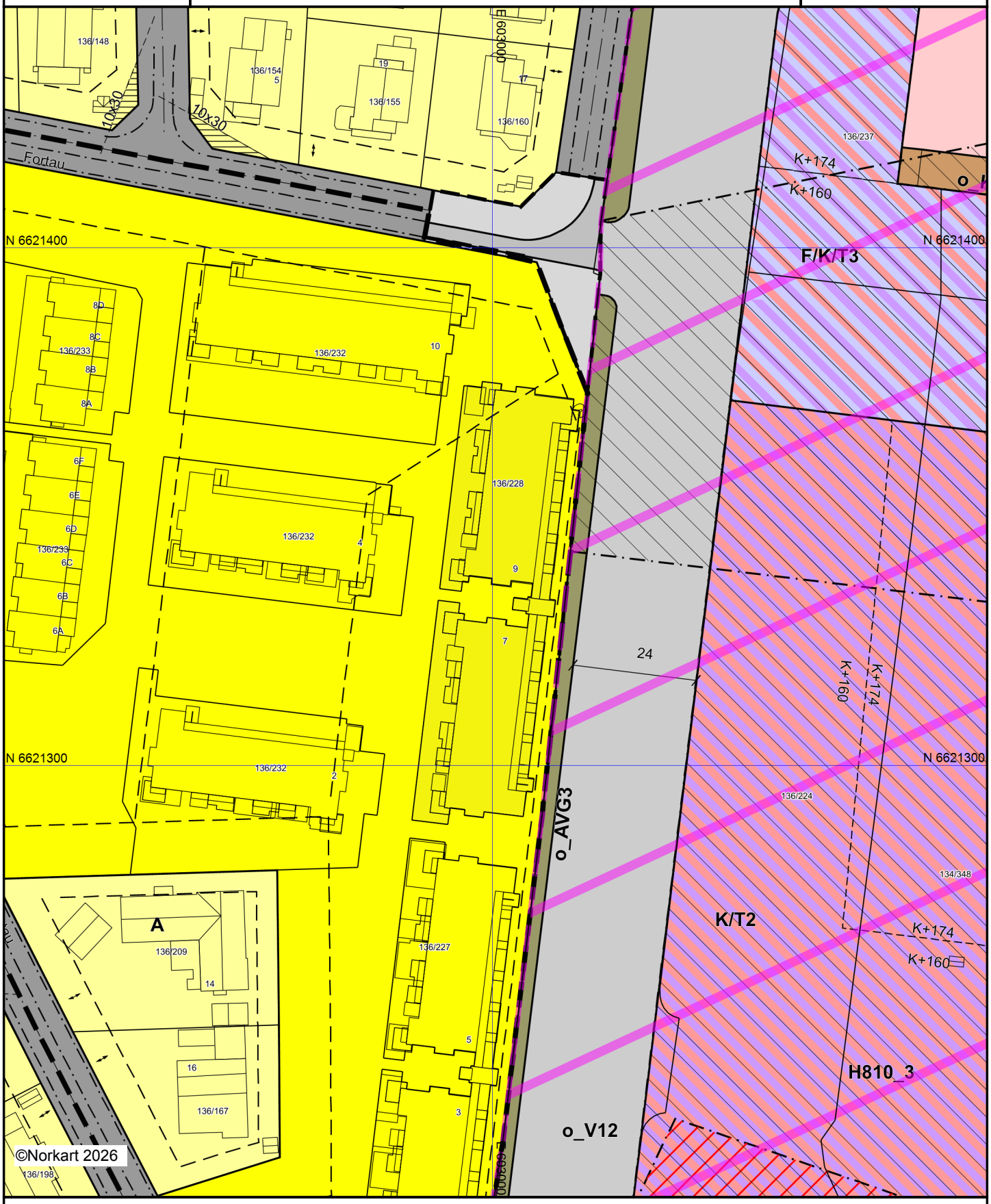
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/228/0/35
Adresse: Salmakertunet 9
Dato: 10.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Regulerthøyde
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kontor/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

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 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

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

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

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

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 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.

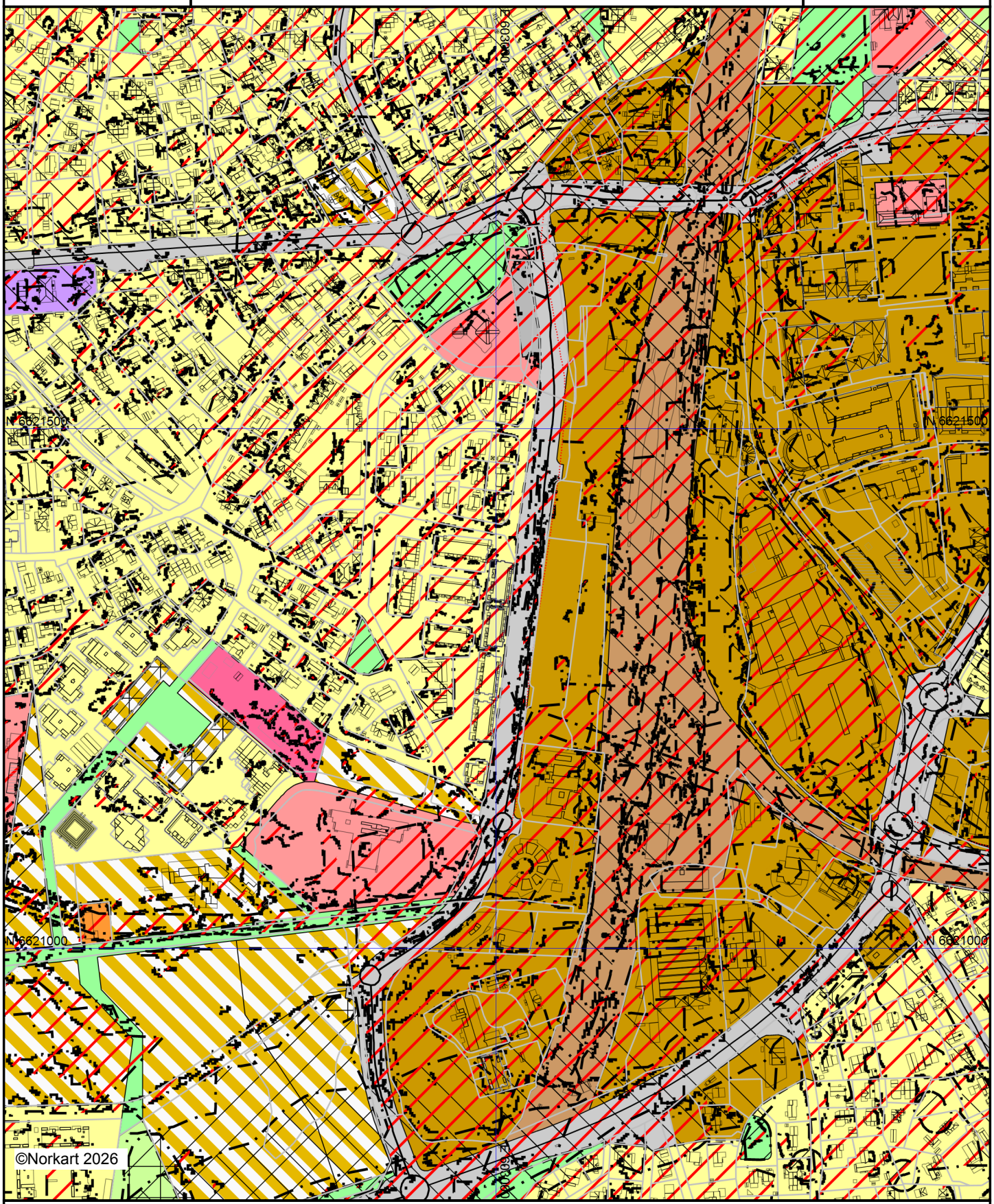
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/228/0/35
Adresse: Salmakertunet 9
Dato: 10.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Sykkelveg - framtidig

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

Utskriftsdato: 10.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	228	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Salmakertunet 9, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11741/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 673 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 673 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	206 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=206)
Navn	BOLIGOMRÅDE VED MONSRUD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2247/206_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 673 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	206B2 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=206B2)
Navn	MONSRUD
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.12.2002

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtegrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202503 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202503)
Navn	Ellingsrudgrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202603 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202603)
Navn	Nordbyveien 1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering