

aktiv.



Smedstuvegen 11, 2030 NANNESTAD

**Meget pen 3-roms
selveierleilighet. Overbygget
uteplass. Garasjeplass. Svært
sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Felleskostn.: Kr 3 757,-
Selger: Christian Wåsjø Kjuus
Nina Torp Kjuus

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 59/64 kvm
Tomtstr.: 1918.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 668
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1206250030

Meget pen 3-roms selveierleilighet med garasje og uteplass.

Velkommen til Smedstuvegen 11! Dette er en lys og pen 3-roms selveierleilighet fra 2018 med god planløsning og standard. Leiligheten ligger i 1. etasje, og inneholder gang, flott kjøkken med mye skap- og benkeplass, lys stue, to soverom og flislagt bad med gulvvarme. Utgang fra stuen til overbygget uteplass med steinheller.

Det medfølger garasje plass og sportsbod i kjelleranlegg. Leiligheten varmes opp med fjernvarme.

Svært sentral beliggenhet i Nannestad med kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud. Det er også flere fine rekreasjonsmuligheter i Nannestad med blant annet flotte tur- og skiløyper i Romeriksåsen, samt flere bade- og fiskevann. Like ved leiligheten ligger også Nannestadhallen og fotballbane, samt den nyere svømmehallen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	53
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sportsbod nr 105 på 5 m² i felles kjeller. 1 stk biloppstillingsplass nr.18 i felles parkeringskjeller. Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1918.2 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets felles tomt er pent opparbeidet med plenarealer, asfalterte gang- og kjøreveier, parkeringsareal og lekeplass.

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til midt i Nannestad sentrum. Her bor du i et trygt og barnevennlig boligområde - omgitt av et vakkert, bølgende kulturlandskap. Det er rikelig med luft og natur på alle kanter, samtidig er det du trenger i hverdagen bare en liten rusletur unna.

I Nannestad sentrum finner du Nannestad Torg med apotek, vinmonopol, frisør, dagligvare, flere serveringssteder og legekantor. Det er også splitter nytt bibliotek i kommunehuset, treningscenter, ny svømmehall, idrettshall og kunstgressbane.

Her har alle muligheten til å være med på sin favorittaktivitet, for Nannestad kommune har lagt et godt stykke arbeid i å skape et bredt og inkluderende sports- og idrettsmiljø.

I umiddelbar nærhet finner du et vidstrakt og variert rekreasjonsområde. Legg i vei til fots eller på sykkel for en rask kveldstur, eller bare rusle innover med fiskestanga på skulderen. Når vinteren kommer, lokker et eventyrlig landskap. Milevis av velpreparerte løyper strekker seg innover Romeriksåsen. Det kan være til inspirasjon å tenke på at kanskje hard trening i nettopp denne delen av løypa bidro til at Nannestadguttene Dæhlie og Alsgaard gang på gang sikret gullet.

Her er naturen tett på, samtidig er det et godt utbygd offentlig kommunikasjonstilbud som sørger for at man kommer til Oslo Lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo på kort tid. Om man ønsker å storhandle, gå på kino, eller bare ut å spise litt, er Jessheim by et godt alternativ - bare en liten kjøretur unna. Et perfekt område for deg som ønsker å bo tett på flott natur, men allikevel ha servicetilbud og tjenester godt tilgjengelig!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Frittliggende boligblokk i ett sameie oppført i 2018, leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med takpapp, yttervegger i betong forblendet med trepanel kledning, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringskjeller.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Bad: Overflater gulv: Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvets fall ble målt til 20mm og kravet er 25mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Flisegulv fremstår med mye kalk rester rundt samtlige flisefuger. TG2

Kjøkken: Det er setningssprekk på vegg bak induksjonkoketopp og avflassing av maling grunnet at ventilasjonen ikke har vært i bruk. TG2

Andre rom: Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår med noe setningssprekk over dører, mellom tak/himling og vegger. Skadet systemhimling i gang og noe fuktsveller i parkettgulvet. TG2 Mye av disse avvikene kommer av at beboer ikke bruker ventilasjonsanlegget. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vinduer og ytterdører: Terrassedør mangler håndtak og låskasse er noe løstsittende. TG2. Ytterdør og dør inn til bod subber i karm og er vanskelig å åpne og lukke. TG2 Dette kommer av ett for laft undertrykk i boligen og beboer ikke bruker balanserte ventilasjonen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det små hakk og merker på begge sider av ytterdører. TG2. Det ser også til at det har blitt benyttet feil type maling på ytterdører, en interiørmaling ikke egner seg til dører o.l.

Ventilasjon: Anlegget er kun visuelt inspisert, beboer har ikke brukt ventilasjonen i boligen og det har blitt skader på vegger, tak/himling og dører som en etterfølge av dette. TG2 Det anbefales service på anlegget.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du eiendommen? 2018

Hvor lenge har du eid boligen? 7 år 3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei

Tilleggs kommentar:

Hjemmelshaver har aldri bodd i boligen, den har vært leid ut hele eie perioden.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bod, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjeller: Sportsbod og garasje plass.

Standard

Kjøkken

Delikat kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Belysning mellom overskapene og benkeplaten. Det er integrert stekeovn og platetopp, og oppvaskmaskin som medfølger. Videre er det avsatt plass til frittstående kjøleskap.

Bad

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning med speil over, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Leiligheten har to fine soverom med god plass til dobbeltseng og begge har garderobeskap.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg til leiligheten.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

91407309

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiator på stue og varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke oppgitt strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 762 899

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 051 595

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

59/3500

Felleskostnader inkluderer

Drift, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, tv/bredbåndspakke, kommunale avgifter, a-konto energi/fyring og honorarer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 757

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Andel fellesformue

Kr 16 355

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Smedhagen Park 3 og 4 Boligsamie

Organisasjonsnummer

921719930

Om sameiet

Smedhagan Park 3 og 4 er et boligsameie som består av 51 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 27 Bnr. 668.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 668, seksjonsnummer 5 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3238/27/668/5:

20.03.2014 - Dokumentnr: 232983 - Best. om adkomstrett

Felles nedkjøring til parkeringskjeller

Felles innkjøring på terreng

Bestemmelse om adkomstvei

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:668

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2014 - Dokumentnr: 232983 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:461 Snr:1

til

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:461 Snr:32

Rett til terrengplasser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:668

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2014 - Dokumentnr: 232983 - Erklæring/avtale

Felles teknisk rom

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:668

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2018 - Dokumentnr: 1420402 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

Bestemmelse om transport av rettigheten

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:668

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Nannestad Eiendom Utvikling AS

Org.nr: 995 272 636

Til: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

17.10.2018 - Dokumentnr: 1420402 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/
fjernvarme

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om transport av rettigheten

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:668

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Nannestad Eiendom Utvikling AS

Org.nr: 995 272 636

Til: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

17.10.2018 - Dokumentnr: 1420402 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om transport av rettigheten

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:668

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Nannestad Eiendom Utvikling AS

Org.nr: 995 272 636

Til: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

25.10.2018 - Dokumentnr: 1458861 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/3500

25.11.2019 - Dokumentnr: 1409102 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/3500

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.08.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.08.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplanen for Detaljregulering for området moe/smedstuen/nygård og alleen, området er regulert til boligbebyggelse med kombinert formål bolig/næring.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 977 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

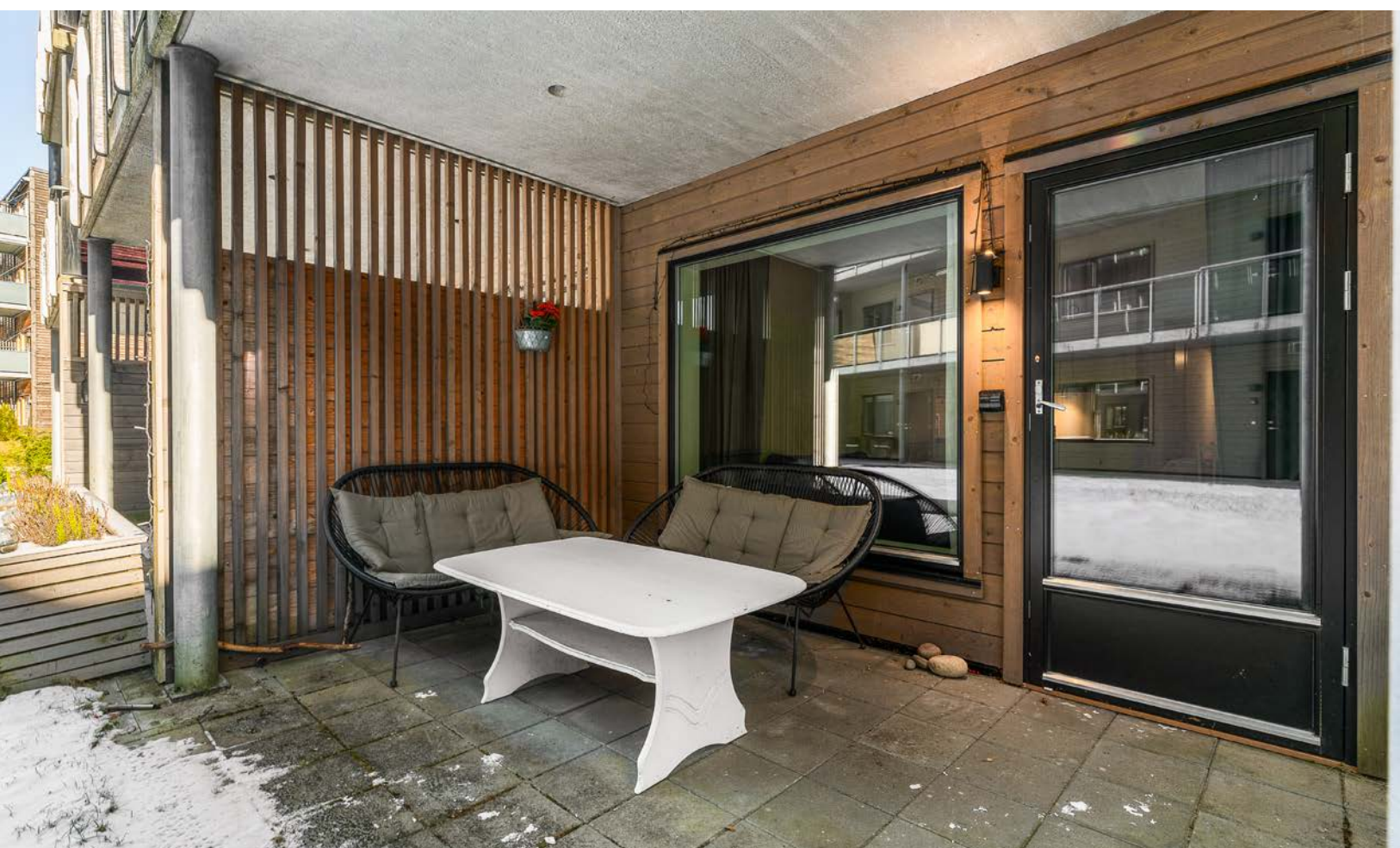
Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

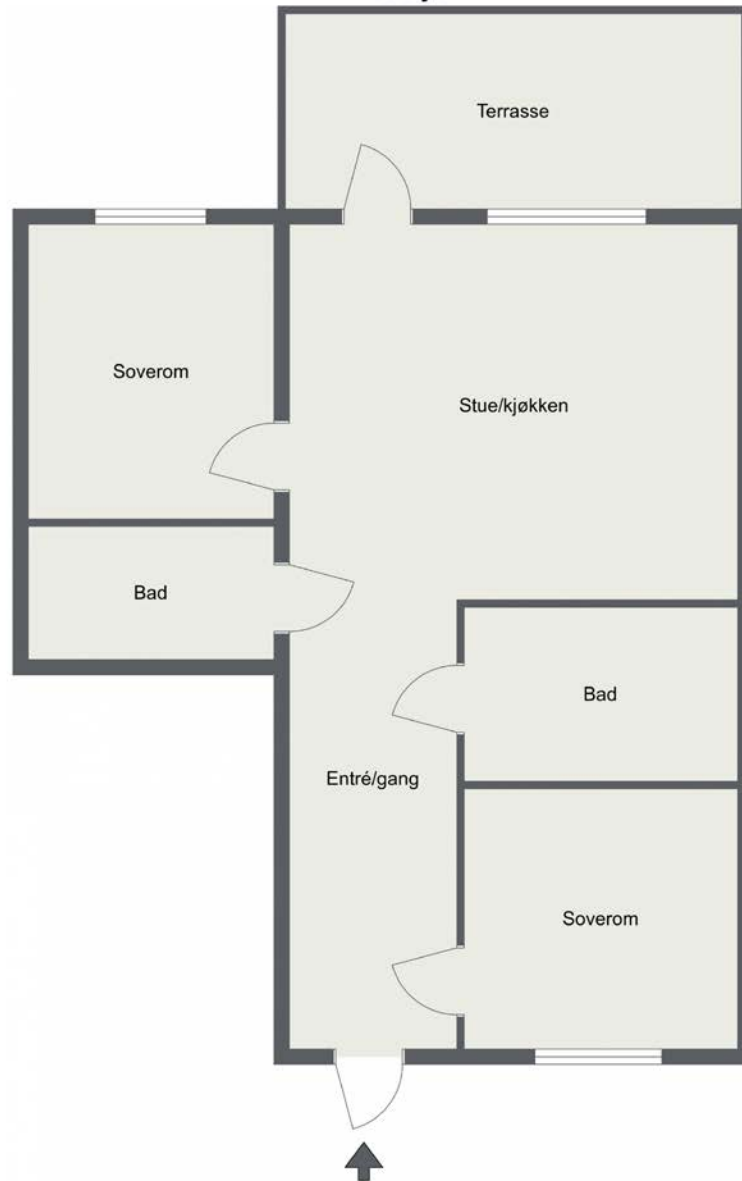
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

17.03.2025



1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

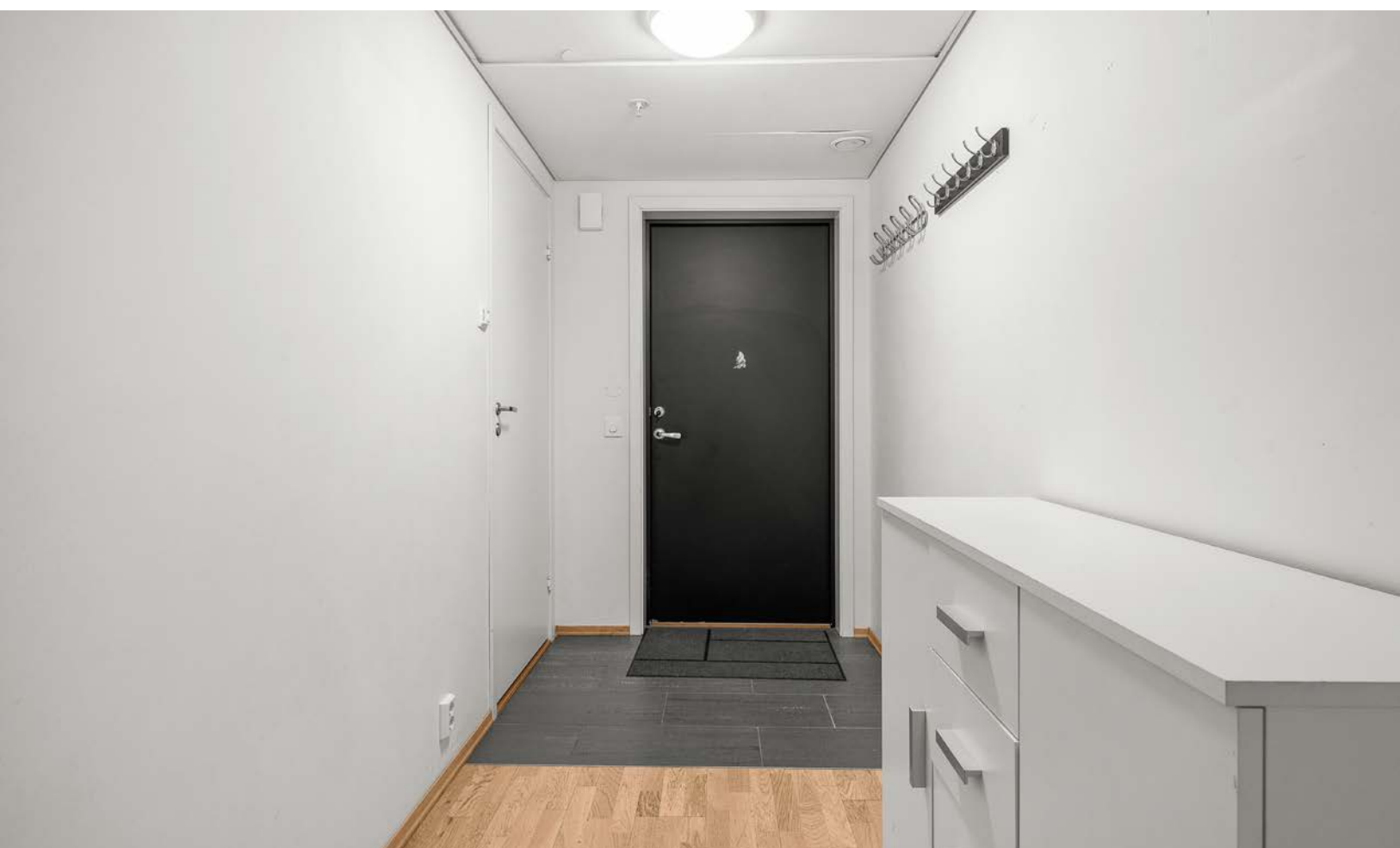














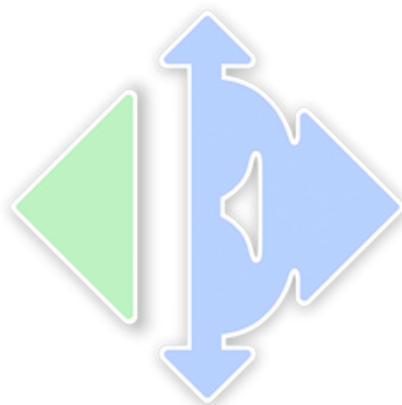






Vedlegg

Leilighet
Smedstuvegen 11
2030 Nannestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 17/03/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branttekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:27, Bnr: 668
Hjemmelshaver:	Christian Wåsjo Kjuus og Nina Torp Kjuus
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	Felleseie tomt 1 918 m ²
Kommune:	3238 NANNESTAD

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wåsjo Kjuus og Nina Torp Kjuus
Befaringsdato:	07.03.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert internvei inn til felles parkeringskjeller og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende boligblokk i ett sameie oppført i 2018, leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med takpapp, yttervegger i betong forblendet med trepanel kledning, armert betong i etasjeskille og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se nettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten har noen følgeskader etter at balansert ventilasjon ikke har vært i bruk, resterende av leiligheten fremstår i grei stand. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Smedhagen Park 3 Og 4 Boligsamie

Organisasjonsnr: 921719930

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 06.03.2025
- Egenerklæringsskjema 17.03.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (meglerpakken) 07.03.2025
- Samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 19.10.2018
- FDV fra byggeår
- Ferdigattest 25.08.2022

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer, malt gips og systemhimling.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke gjort noen vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 757.- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje		5				
1.etasje	59			10		
SUM BYGNING	59	5	0	10		
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

59m².

1.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

5m².

Underetasje: Sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 59m².

1.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m².

Underetasje: Sportsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 64m².

Underetasje: Sportsbod.

1.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA: 10m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 56m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 3m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2.48m.

Målt takhøyde i gang 2.20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod nr 105 på 5m² i felles kjeller.

1 stk biloppstillingsplass nr.18 i felle parkeringskjeller.

Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 10 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no. Avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme via radiator på stue og soverom, varmekabler på bad og i entré.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Megler og leietaker

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

17/03/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2018 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innebygd sisterner.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
- Rørstokkskap. Se punkt 6.1

Vegger innredning og tak/himlinger fremstå i grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

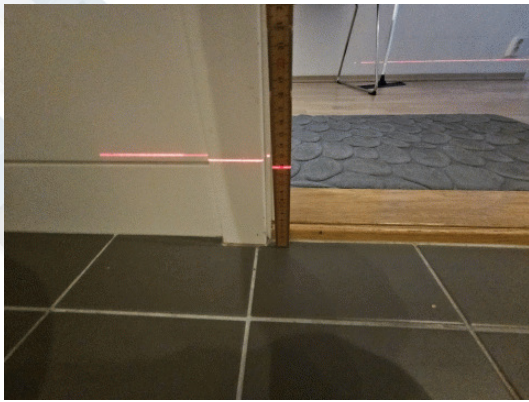
TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvets fall ble målt til 20mm og kravet er 25mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Flisegulv fremstår med mye kalk rester rundt samtlige flisefuger. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt, grunnet at badet er fra 2018. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips.
Tak/himling: Malte betongelementer.
Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2018 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. se punkt 6.3.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver merder ingen avvik.
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales. TG2

Kjøkkeninnredning, tak/himling og parkettgulv fremstår i normalt god stand. TG1
Det er setningssprekk på vegg bak induksjonkoketopp og avflassing av maling grunnet at ventilasjonen ikke har vært i bruk. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bod og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.
Tak/himlinger: Malte betongelementer og systemhimling.
Gulv: Parkett.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår med noe setningssprekk over dører, mellom tak/himling og vegger. Skadet systemhimling i gang og noe fuksveller i parkettgulvet. TG2 Mye av disse avvikene kommer av at beboer ikke bruker ventilasjonsanlegget. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 12mm. TG1
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i kjøkken på 12mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og terrassedør, terrassedør mangler håndtak og låskasse er noe løstsittende. TG2

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, ytterdør og dør inn til bod subber i karm og er vanskelig å åpne og lukke. TG2 Dette kommer av ett for luft undertrykk i boligen og beboer ikke bruker balanserte ventilasjonen.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det små hakk og merker på begge sider av ytterdører. TG2

Det ser også til at det har blitt benyttet feil type maling på ytterdører, en interiørmaling ikke egner seg til dører o.l.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Markterrasse på 10m2 med adkomst via stue belaget med betongheller.

Det settes ikke tilstandgrad på terrasse da dette er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongheller er 40 - 60 år.

6. VVS

TG I 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på bad.
- Hovedstoppekransen plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdryp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Merknader: Fjernvarmeanlegg er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
 Det var sist inspisert i ukjent år
 Det var rengjort i , beboer bytter filter hvert år.
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Ventilasjonsaggregat plassert over kjøkkenventilator.

Anlegget er kun visuelt inspisert, beboer har ikke brukt ventilasjonen i boligen og det har blitt skader på vegger, tak/himling og dører som en etterfølge av dette. TG2 Det anbefales service på anlegget

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Sikringsskap plassert på vegg i bod.
- Automatsikringer og jordfeilbryter.
 - 11 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 19.10.2018

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvets fall ble målt til 20mm og kravet er 25mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Flisegulv fremstår med mye kalk rester rundt samtlige flisefuger. TG2

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er setningssprekk på vegg bak induksjonkokeplaten og avflassing av maling grunnet at ventilasjonen ikke har vært i bruk. TG2

3.1 Andre rom

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår med noe setningssprekk over dører, mellom tak/himling og vegger. Skadet systemhimling i gang og noe fuktsveller i parkettgulvet. TG2 Mye av disse avvikene kommer av at beboer ikke bruker ventilasjonsanlegget. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Terrassedør mangler håndtak og låskasse er noe løstsittende. TG2

Ytterdør og dør inn til bod subber i karm og er vanskelig å åpne og lukke. TG2 Dette kommer av ett for låft undertrykk i boligen og beboer ikke bruker balanserte ventilasjonen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det små hakk og merker på begge sider av ytterdører. TG2

Det ser også til at det har blitt benyttet feil type maling på ytterdører, en interiørmaling ikke egner seg til dører o.l.

6.3 Ventilasjon

Anlegget er kun visuelt inspisert, beboer har ikke brukt ventilasjonen i boligen og det har blitt skader på vegger, tak/himling og dører som en etterfølge av dette. TG2 Det anbefales service på anlegget

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Torp Kjuus	Christian Wåsje Kjuus
Gateadresse	
Smedstuvegen 11	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206250030

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Hjemmelshaver har aldri bodd i boligen, den har vært leid ut hele eie perioden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Torp Kjuus	664f222c991acf1544760b5 e2f0ded2ef76d4e4a	17.03.2025 07:39:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Kjuus	0c97375d1111ac112b086cf8 52dcd68e7d0f30cd	17.03.2025 07:37:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206250030

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

Nabolagsprofil

Smedstuvegen 11 - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nannestad vgs. Linje 410, 446	4 min 0.3 km
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	6 min
Nannestad Sentrum	6 min

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

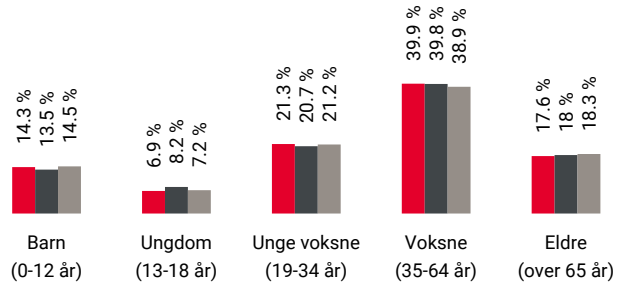
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestmosen/Ekre	2 106	1 001
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	14 min 1 km
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	22 min 1.6 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 3.9 km

Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



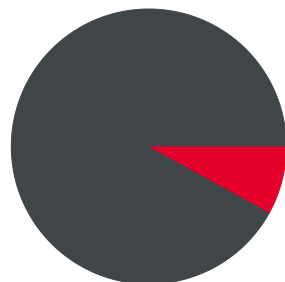
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

Løpebane friidrett Friidrett	1 min	0.1 km
Eker - Balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
EVO Nannestad	4 min	
Nannestad Trim & Helse	7 min	

Boligmasse

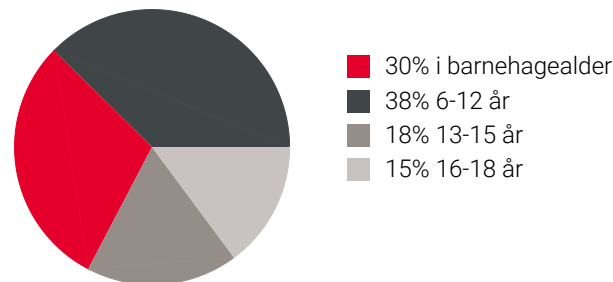


8% enebolig
92% blokk

Varer/Tjenester

Nannestad Torg	8 min
Apotek 1 Nannestad	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

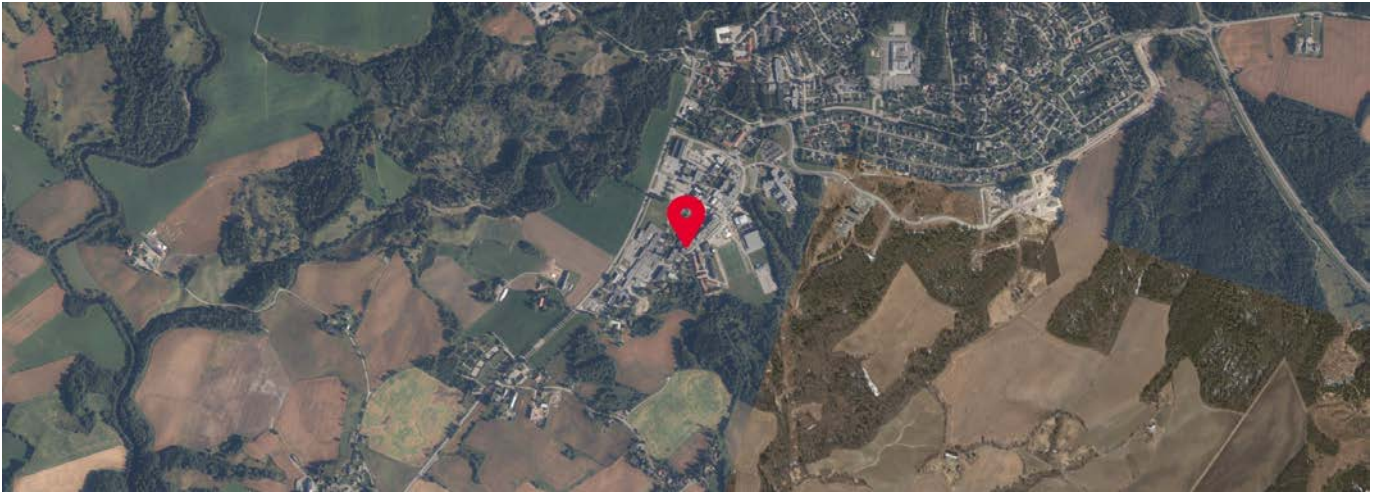


0% 46%

Prestmosen/Ekre
 Teigebyen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2338

Smedhagen Park 3 og 4 Bs

Velkommen til årsmøte i Smedhagen Park 3 og 4 Bs

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, Nannestad videregående skole, restauranten..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av husordensregler
8. Revidering av vedtekter
9. Innsendt forslag fra Sam Saleki
10. Innsendt forslag fra Kristin S. Bjerke
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomitè
13. Miljøgruppa

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedhagen Park 3 og 4 Bs

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges minst en eier blant de oppmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2338 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 7

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret legger fram forslag til nye husordensregler for Smedhagen Park 3 og 4. Forslaget bygger i det alt vesentligste på eksisterende husordensregler som ligger tilgjengelig på VIBBO. Styrets forslag kan anses som en opprydding og redigering av dagens regler.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer vedtas

Sak 8

Revidering av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer vedtas

Vedlegg

2. Vedtekter Smedhagen Park 3 og 4 Bs - utforming til årsmøtet.pdf

Sak 9

Innsendt forslag fra Sam Saleki

Forslag fremmet av:

Sam Saleki

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslå en vurdering av andre boligbyggelag enn Obos. Dette for å redusere månedlige felleskostnadene.

Styrets innstilling

Til og med 2021 var Bori forretningsfører for vårt sameie. Etter det har vi hatt OBOS som forretningsfører. Ifølge årsregnskapet for 2020 betalte sameiet honorar til forretningsfører Bori på kr 95.100. Dette tilsvarte kr. 1.865 pr leilighet pr år.

Til sammenligning har vårt sameie for driftsåret 2023 betalt kr 92.155 til OBOS for denne tjenesten. Det tilsvarer 1.807 pr leilighet. For det beløpet gir OBOS oss en vesentlig bedre service enn vi fikk hos Bori, - blant annet med informasjonsportalen Vibbo og styringsverktøyet Styreverrommet.

Granlund Sameie i Smedstuveien 1-5 bruker Sefbo Forvaltning AS som forretningsfører. For siste driftsår betalte de for det et beløp tilsvarende kr 2.153 pr leilighet.

Sameiet for Byggetrinn 5 hadde tidligere Bori som forretningsfører. De har nå valgt å gå over til OBOS. Ettersom vi har en del infrastruktur felles med Trinn 5, er avregning og fordeling av kostnader mellom våre to sameier blitt enklere med samme forretningsfører.

De tunge utgiftene for sameiet er knyttet til Energi/fyring, Kommunale avgifter og Drift/vedlikehold. Dette er kostnader styret kan gjøre lite med ut over å oppfordre alle beboere til å vise måtehold og nøkternhet i bruk av varme og vann.

Som det kommer frem ovenfor, har styret priser fra tre leverandører av forretningsfører-tjenester. OBOS kommer gunstig ut av sammenligningen, og ettersom styret er godt fornøyd med det løpende samarbeidet med OBOS, anbefaler styret for årsmøtet at OBOS beholdes som forretningsfører inntil videre. Men styret er opptatt av å holde sameiets kostnader så lave som mulig, og vil også videre innhente tilbud og sammenligne priser på tjenester som forretningsførsel, forsikringer og annet.

Forslag til vedtak

OBOS beholdes som forretningsfører inntil videre.

Sak 10

Innsendt forslag fra Kristin S. Bjerke

Forslag fremmet av:

Kristin S. Bjerke

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Ved å stenge branntreppene fra utsiden kan man oppnå å begrense uønsket trafikk på svalgangene, - og dermed også videre til garasjene. Årsmøtet 13.4. 2023 påla styret å utrede mulige løsninger og kostnader tilknyttet dette.

Styret har orientert seg i markedet og innhentet priser på ulike løsninger. To forskjellige løsninger peker seg ut som aktuelle, - den ene mer omfattende og dyrere enn den andre.

Alternativ 1: Montere bur med låsbar dør nederst i branntreppene.

Det kan monteres metallbur mellom 1. og 2. etasje med dører som slår utover. Disse dørene utstyres med smekklås som kan åpnes fra utsiden med nøkkel (samme som til hovedinngang). Dersom alle beboere er

omhyggelige med å stenge/låse dørene, - og ikke «for lettvinthets skyld» legger klosser i åpningen for å hindre smekking, er dette en løsning som kan virke etter hensikten.

Kostnadsoverslag fra autoriserte leverandører viser at en slik løsning for Trinn 3 og Trinn 4 vil beløpe seg til i alt mellom kr. 90 000-140 000 pluss mva.

Alternativ 2: Låsing av dørene inn til garasjene.

Et enklere tiltak som bare vil bety noe for å begrense uønsket trafikk til kjeller/garasjer, er å montere låsesystemer på dørene inn til selve garasjene. Dette vil være låser som åpnes med både nøkkel (samme som til hovedinngang), kodebrikke og telefon. Låsesystemene vil være tilpasset og fungere sammen med de automatiske døråpnerne som allerede er montert i begge blokkene.

Kostnadsoverslag fra autoriserte leverandører viser at en slik løsning for begge blokkene vil beløpe seg til sammen ca. kr. 60-70.000 pluss mva.

Hvis Alt. 2 vedtas:

Styret bes iverksette nødvendige installasjoner for låsing av kjellerdører innen de skisserte kostnadsrammer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innsendt forslag fra Kristin S. Bjerke
- Mot Innsendt forslag fra Kristin S. Bjerke

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Er problemene med uønsket trafikk på svalgangene så stort at det forsvarer å bruke mellom 90.000 – 140.000 kr pluss mva på det?

2. Hvis «NEI» til Alt. 1, - blir neste spørsmål: Er problemene med uønsket trafikk/opphold i garasjene så stort at vi i stedet ønsker å montere låser på kjeller- /garasjedørene? Hvis Alt. 2 vedtas: Styret bes iverksette nødvendige installasjoner for låsing av kjellerdører innen de skisserte kostnadsrammer.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstillingen ligger vedlagt bakerst i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Per Thomas Wangen

Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Øystein Delbekk
Ny kandidat

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Hansen Westgård
- Vidar Mohaugen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Britt Wangen
 - Margareth Våge
 - Sissel Nygårdsmoen
-

Sak 13

Miljøgruppa

Roller og kandidater

Valg av 5 miljøgruppa Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som miljøgruppa:

- Astrid Holter
 - Britt Wangen
 - Ola Holter
 - Øystein Delbekk
 - Vidar Mohaugen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Jørgen Halvorsen	Smedstuvegen 13
Styremedlem	Per Thomas Wangen	Smedstuvegen 13
Styremedlem	Anita Hansen Westgård	Smedstuvegen 11
Varamedlem	Trine Lyngstad	Smedstuvegen 13
Varamedlem	Britt Sandberg Wangen	Smedstuvegen 13

Valgkomiteen

Sissel Margrethe Nygårdsmoen	Smedstuvegen 11
Margareth Lothe Våge	Smedstuvegen 13

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Smedhagen Park 3 og 4 Bs

Sameiet består av 51 seksjoner.

Smedhagen Park 3 og 4 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921719930, og ligger i NANNESTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 668

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

Smedhagen Park 3 og 4 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.

Styrets arbeid 2023

I styreperioden har det vært holdt i alt ni styremøter. I tillegg er flere saker avklart gjennom uformelle samtaler innen styret. Representanter for styret har hatt møter med Nannestad kommune, utbygger, entreprenør og leverandører som Statkraft, Bravida og andre. Ut over dette bruker styret tid på å hjelpe beboere og eksterne kontakter i forbindelse med klager og problemer som oppstår.

Styret har også hatt møter med styret for Trinn 5 som vi har mye felles infrastruktur og bruksarealer med. Nødvendige avtaler om fordeling av kostnader er på plass, og i løpet av året er det montert måleutstyr som viser vannforbruk fordelt på de respektive sameiene.

Styret møtte 24. oktober i Forlikrådet etter stevning fra firma Rognstad VVS. Den underliggende saken går tilbake til 2020. Under forhandlingene gjorde de tre dommerne det klart at de godtok Rognstads dokumentasjon på at vårt sameie hadde bestilt arbeid. Dermed ville vi bli dømt til å betale, med påløpte omkostninger, drøyt 30.000 kroner. Etter forhandling med motparten fikk vi sluttbeløpet ned til kr 23.000, og saken er nå ute av verden.

Den tradisjonelle vårdugnaden ble avviklet 13. mai med godt oppmøte. Gjennom hele året har miljøgruppa med forsterkninger flere ganger stilt opp for å fjerne vann i garasjene, vedlikeholde utemøbler, plante mer hekk, rydde snø og utføre andre oppgaver. Miljøgruppas innsats har spart sameiet for store utgifter til eksterne tjeneste-leverandører. Om vinteren er smeltevann fra bilene et problem i garasjene, og styret oppfordrer stadig beboerne om å fjerne snø og is fra bilene før de kjøres inn i garasjene.

Informasjonsmøte for beboerne ble holdt i forlengelse av årsmøtet 13. april samt på beboertreff 10. oktober. Gjennom året brukes informasjonsportalen Vibbo både av styret og beboere.

I forbindelse med uværet Hans 7. juli oppsto store vannlekkasjer i garasjene. Årsaken var at avløpsnettlet ikke tok unna de store vannmengdene samtidig som dreneringsrørene i garasjetaket ikke holdt sammen. Også 22. januar ble det vannlekkasje i garasjen, - nå som følge av frost i dreneringskum utenfor Trinn 4. Natt til 11. januar forsvant baderomsvarmen hos mange på grunn av en lekkasje i Trinn 5. Dette ble rettet opp i løpet av få timer.

Klager og uoverensstemmelser mellom beboere forekommer. Det dreier seg om dyrehold, uforholdsmessig vanning av plantekasser og annet. Styret oppfordrer alle til aktivt å gjøre sitt for å skape et godt og trivelig miljø for alle i sameiet.

Styret har inngått avtale med malermester Rune Toftner om maling/beising av fasaden på Trinn 3 til sommeren. Det er dessuten innhentet priser og opplysninger som gjelder sperreløsninger for utvendige branntrapper i begge blokkene. Også forsikringsavtale er under vurdering.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Eventuelle avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader knyttet til kommunale avgifter enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 061 233.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 640 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedhagen Park 3 og 4 Bs.

Lån

Smedhagen Park 3 og 4 Bs har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 348 062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 19. februar 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SMEDHAGEN PARK 3 OG 4 BOLIGSAMIE
ORG.NR. 921 719 930, KUNDENR. 2338

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	1	2 674 524	2 499 528	2 674 000	2 675 000
Andre inntekter		0	30 553	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 674 524	2 530 081	2 674 000	2 675 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	2	-11 049	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	3	-77 500	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	4	-9 125	-4 981	-5 000	-5 200
Forretningsførerhonorar		-92 155	-90 547	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	5	-15 614	-45 335	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-223 344	-510 138	-270 000	-640 000
Forsikringer		-118 842	-133 138	-122 000	-147 000
Kommunale avgifter	7	-443 963	-437 330	-600 000	-518 000
Energi/fyring	8	-776 888	-823 174	-740 000	-820 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 720	-224 805	-230 000	-265 000
Andre driftskostnader	9	-321 133	-298 221	-315 000	-326 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 342 333	-2 647 539	-2 469 870	-2 911 070
DRIFTSRESULTAT		332 191	-117 458	204 130	-236 070
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 871	5 776	0	0
Finanskostnader		0	-63	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 871	5 713	0	0
ÅRSRESULTAT		348 062	-111 745	204 130	-236 070
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		348 062	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-111 745		

SMEDHAGEN PARK 3 OG 4 BOLIGSAMIE
ORG.NR. 921 719 930, KUNDENR. 2338

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 067	30 346
Kundefordringer		-15 089	5 779
Forskuddsbetalte kostnader		78 956	74 075
Andre kortsiktige fordringer	11	32 398	134 516
Driftskonto OBOS-banken		1 188 603	823 512
Sparekonto OBOS-banken		191 551	30 086
SUM OMLØPSMIDLER		1 497 487	1 098 314
SUM EIENDELER		1 497 487	1 098 314
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 061 233	713 171
SUM EGENKAPITAL		1 061 233	713 171
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 247	15 851
Leverandørgjeld		426 007	369 285
Annen kortsiktig gjeld		0	7
SUM KORTSIKTIG GJELD		436 254	385 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 497 487	1 098 314
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nannestad, 19.02.2024
 Styret i Smedhagen Park 3 Og 4 Boligsamie

Kjell Jørgen Halvorsen /s/

Per Thomas Wangen /s/

Anita Hansen Westgård /s/

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 1

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 674 524
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 674 524

NOTE: 2

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-106
Arbeidsgiveravgift	-10 943
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 049

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: 3

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 77 500.

I tillegg har styret fått dekket bevarning for kr 7 757, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 614
SUM KONSULENTHONORAR	-15 614

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 750
Drift/vedlikehold VVS	-59 091
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 322
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 553
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 972
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 856
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-223 344

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-254 225
Renovasjonsavgift	-189 738
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-443 963

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-229 180
Fjernvarme	-547 708
SUM ENERGI / FYRING	-776 888

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 940
Diverse leiekostnader/leasing	-14 181
Verktøy og redskaper	-1 037
Telefon-/kontormaskiner	-5 190
Driftsmateriell	-3 318
Vaktmestertjenester	-255 258
Snørydding	-3 438
Andre fremmede tjenester	-930
Trykksaker	-1 196
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 757
Andre kontorkostnader	-1 058
Porto	-240

Bilgodtgjørelse	-594
Reisekostnader	-218
Kontingenter	-2 796
Bank- og kortgebyr	-2 930
Velferdskostnader	-7 853
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-321 133

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 818
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 465
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 830
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 632
Andre renteinntekter	126
SUM FINANSINNTEKTER	15 871

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fjernvarme desember	32 398
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 398

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91407309. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Forslag til oppdateringer av sameiets vedtekter.
Forklaringer på siste side.**

VEDTEKTER

for

Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie

org. nr. 921 719 930

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 09.10.2018 sist endret ved ordinært årsmøte 17.04.2024. (1)

1. NAVN 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets (2) navn er Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie. Boligsameiet består av 51 (3) boligseksjoner på eiendommen gnr 27, bnr 668 i Nannestad Kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger inngår i bruksenheterne for bolig. Alle seksjonene har en garasjeplass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg. Jfr. Seksjonsbegjæringen.

Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på eget uteareal.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst og bruk mellom sameiet og naboeiendommen med gnr. 27 og bnr. 7, og parkeringsarealet med gnr. 27 og bnr. 28.

Erklæringen/avtalen regulerer rett til adkomst og bruk av parkeringsanlegg, parkeringsområder ute, lekeplassen, friområdene, fjernvarmesentralen og hovedtavle for strøm. Se vedlagte erklæring/avtale for utfyllende informasjon. Det foreligger også en tinglyst erklæring/avtale på eiendommen gnr. 27, bnr. 501, som regulerer sameiets adkomstrett til garasjen.

For fellesarealet med gnr. 27, bnr. 501 kan driften bli organisert som et eget realsameie, med egne vedtekter og styre. Styret vil bestå av en representant fra hvert sameie.

Kostnader til drift og vedlikehold av realsameiet vil bli fordelt etter en brøk basert på antall seksjoner per sameie.

Sameiet er pliktig til å overta sin andel av gnr 27 bnr 501 når området er ferdig utbygd.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

1-2 P-plasser for bevegelseshemmede (HC-plasser)

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser).

Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Forslag til oppdateringer av sameiets vedtekter. Forklaringer på siste side.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til beboeren som skal ha plassen.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov, eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen som tilleggsdel, skal selge sin seksjon.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot en eventuell endring.

2. RETTSLIG RÅDERETT 2-1

Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet. Ingen, inkludert juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Utleie og utlån

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier. (4)

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE 3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (4) Garasjeplass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen.
- (5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.
- (6) Varmepumpe eller aircondition tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte. (5)

3-2 Husordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, oppsetting av pergola, endring av utvendige farger, montering av badestamp etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående flertallsvedtak i sameiet og /eller styret. (6)

4. VEDLIKEHOLD 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første

Forslag til oppdateringer av sameiets vedtekter.

Forklaringer på siste side.

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Sameieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseieren.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7)

~~Sette opp film på glasset på verandaen i trinn 3. på grunn av trinn 5 er så nærme. Det er ønskelig at filmen er mørk og lik på alle. Utgifter dekkes av den enkelte sameier og det tas endelig farge beslutning i fellesskap.~~

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM 5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierene etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte- eller forbruksprinsippet for den enkelte bruksenhet.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (3) Kostnader i forbindelse med garasjekjeller fordeles likt imellom seksjonseierne.

Forslag til oppdateringer av sameiets vedtekter.

Forklaringer på siste side.

(4) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjon som del av ordinære felleskostnader, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

(5) Alle kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter BRA. Dersom sameiet tar i bruk fjernavleste målere, kan forretningsfører bistå med avregning og akontofaktureringer. **(8)**

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 6-1 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 husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseieren og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Forslag til oppdateringer av sameiets vedtekter. Forklaringer på siste side.

8. ÅRSMØTET 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

Forslag til oppdateringer av sameiets vedtekter. Forklaringer på siste side.

h) h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

(9)

~~11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER~~

~~Inntil sameiet er etablert, har utbygger rett til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Det vil bli inngått forretningsføreravtale med BORI. I tillegg inngås heisavtale, avtale med leverandør av TV og bredbåndssignaler, serviceavtale på ventilasjon, forsikringsavtale for sameiet. Hensikten er å sikre at sameiet er i full drift fra innflyttingstidspunkt. Noen av disse punktene kan inneholde bindingstid.~~

Forklaringer til forslagene

Forandringer fra gjeldende vedtekter (gul farge)

- 1) Dato tilpasses siste årsmøte.
- 2) Ordet foreløpige i parentes strykes
- 3) Tallet 49 rettes til 51
- 4) Siste setning strykes fordi den er gjentatt.
- 5) Et nytt punkt 3/6 settes inn.
- 6) I punktet føyes inn «... oppsetting av pergola...», samt «...montering av badestamp..»
- 7) Hele punkt 7 strykes fordi dette ikke hører hjemme i en vedtekts-tekst. Hensikten/innholdet ivaretas av punkt 3.3.
- 8) Siste ord i punkt 4/5 endres til «akontofaktureringer» i stedet for «... -innbetalinger.»
- 9) Hele punkt 11 kan strykes fordi dette refererer til perioden før sameiet var i ordinær drift.

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2024, Smedhagen Park 3 og 4.

Styreleder: Ikke på valg. (Kjell Halvorsen).

Styremedlem for 1 år: Per Thomas Wangen, Smedstuvegen 13.

Styremedlem for 2 år: Øystein Delbekk, Smedstuvegen 11.

Varamedlem for 1 år: Vidar Mohaugen, Smedstuvegen 11.

Varamedlem for 1 år: Anita Hansen Westgård, Smedstuvegen 11.

Miljøgrupp:

Astrid Holter, Smedstuvegen 13.

Ola Holter, Smedstuvegen 13.

Britt Wangen, Smedstuvegen 13.

Vidar Mohaugen, Smedstuvegen 11.

Øystein Delbekk, Smedstuvegen 11.

Valgkomite:

Britt Wangen, Smedstuvegen 13.

Sissel Nygårdsmoen, Smedstuvegen 11.

Margareth Våge, Smedstuvegen 13.

Mvh.

Valgkomiteen

Sissel Nygårdsmoen og Margareth Våge

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 2338 Selskapsnavn: Smedhågen Park 3 og 4 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

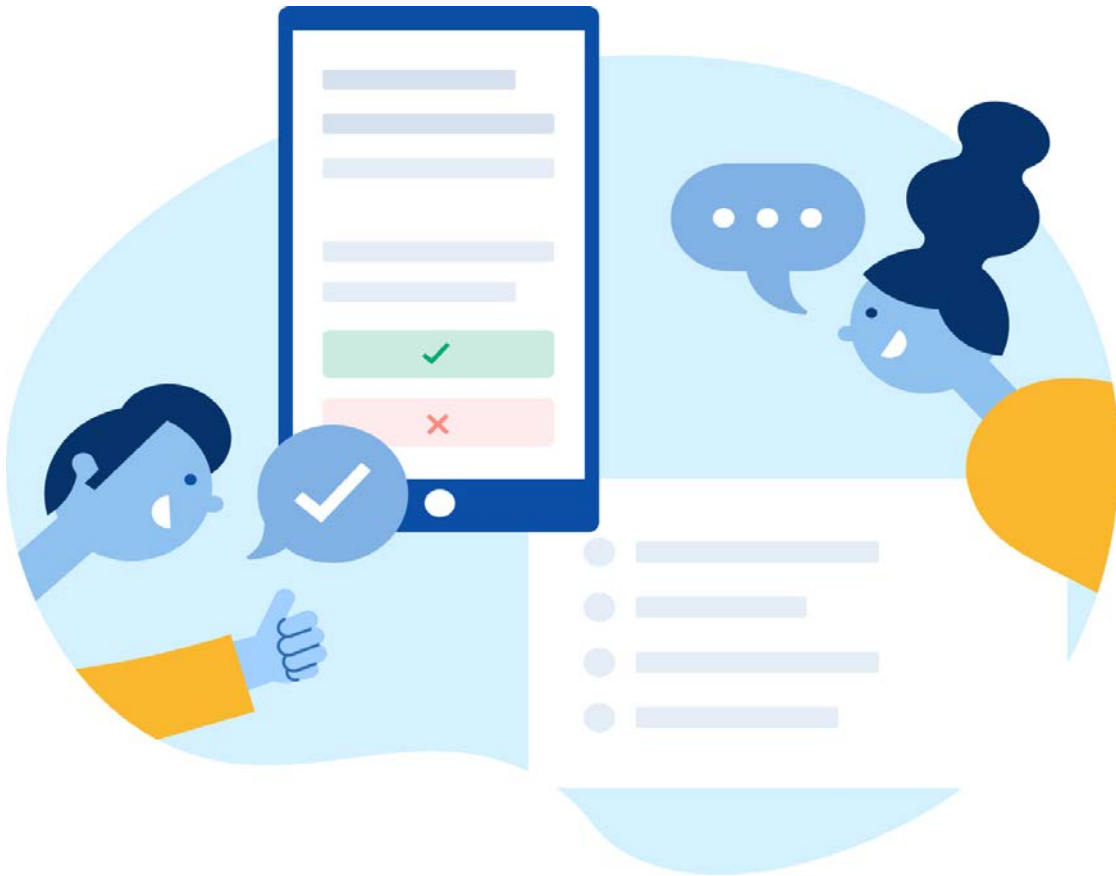
Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøde 2023

Smedhagen Park 3 og 4 Bs

Digitalt årsmøde afholdes 23. januar - 26. januar 2023

Selskapsnummer: 2338



Velkommen til årsmøte i Smedhagen Park 3 og 4 Bs

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. januar kl. 09:00 og lukker 26. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2338>

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.

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.

Annen informasjon

Analoge stemmesedler må leveres til styret innen møtet avsluttes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av styreleder

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedhagen Park 3 og 4 Bs

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Magnus Holter er valgt.

Sak 3

Valg av styreleder

Bjørn Bjerkli orienterte mandag 5. desember 2022 styret om at han med øyeblikkelig virkning, trakk seg som styreleder for Smedhagen Park 3 og 4. Dermed ble sameiet uten juridisk fullverdig styre. Loven tillater ikke at styremedlemmer eller varamenn automatisk kan rykke opp for å virke som styreleder. Styreleder MÅ velges i eget valg av årsmøte i sameiet. Uten en ny styreleder på plass, valgt av det ekstraordinære årsmøtet, kan ikke årsregnskapet for 2022 avsluttes.

Dersom ny styreleder ikke blir valgt, må sameiet engasjere ekstern, profesjonell styreleder for en periode. Dette vil påføre økte kostnader for sameiet i sin helhet. Disse kostnadene kan i tilfelle måtte dekkes ved å øke felleskostnadene for alle sameiere. Det er derfor av største viktighet at alle slutter opp om det ekstraordinære årsmøtet og bidrar til at vi får valgt ny styreleder.

Styreleder skal ifølge sameiets vedtekter velges for to år. Men i den situasjonen sameiet nå er, kan ny styreleder alternativt velges bare for perioden fram til neste

ordinære årsmøte, eller for denne «mellomperioden» pluss ordinær toårs-periode fram til årsmøtet 2025.

Innstilling

Styret har vært i dialog med Kjell Jørgen Halvorsen som har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder i "mellomperioden" og ordinær toårs-periode fram til årsmøtet 2025. Styret har stor tro på at han vil gjøre en veldig god jobb og vil derfor oppfordre alle seksjonseiere til å stemme på han.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Jørgen Halvorsen
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 23.01.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.01.23

Selskapsnummer: 2338 **Selskapsnavn:** Smedhagen Park 3 og 4 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole Magnus Holter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av styreleder</p> <p>Styreleder (1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Kjell Jørgen Halvorsen</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Husordensregler

Smedhagen park 3 og 4 Boligsameie



Husordensreglene er fastsatt av årsmøtet 17.4.2024. Beboere plikter å holde seg oppdatert om gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

Husordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.1 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet. Det vil si husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, også eventuelle leietakere.

1.2 Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensreglene til leietakere.

1.3 Styret har myndighet til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.4 Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp direkte med vedkommende. Hvis ikke dette hjelper, skal skriftlig klage sendes styret. Etter tre klager på samme beboer(e) kan styret, med henvisning til sameiets vedtekter punkt 6, vurdere fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven, eventuelt pålegg om salg.

2. FELLESAREAL

Omfatter svalganger, trapper, boder, uteareal og garasjer.

2.1 Alle beboere har et ansvar for å holde fellesarealene ryddige og rene og ellers bidra til at eiendommen framstår velstelt og ordentlig.

2.2 Det er ikke tillatt å etterlate gjenstander og søppel i fellesarealene. På svalgangene må det alltid være mulig å passere med rullestol og sykebåre.

2.3 Vask av bil eller andre kjøretøyer skal ikke gjøres i garasjeanlegget.

2.4 Virksomhet som medfører oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasjeplasser er ikke tillatt.

2.5 Røyking i trapperom, heis og garasjeanlegg er ikke tillatt.

2.6 Alle postkasser skal ha postkasseskilt.

2.7 Oppdages skader, feil eller mangler på sameiets eiendom, skal styret eller vaktmester straks orienteres om dette.

2.8 Dersom det i en leilighet oppdages veggdyr, sopp eller andre forhold som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal styret straks orienteres.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1 På balkongene må det ikke settes eller henges opp gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for naboene. Blomsterkasser henges på innsiden av rekkverk.. Beplantning må ikke være høyere enn 120 cm. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

3.2 Balkonger og terrassers utseende kan ikke forandres med leegger, pergola eller annet uten godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt med utvendige persiener på vinduer.

3.3 På balkongene er det ikke tillatt å sette opp badestamp eller lignende.

3.4 Banking og risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tøking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5 Grilling på balkong er tillatt med gassgrill og elektrisk grill så sant det gjøres i henhold til brannforskrifter. Slange mellom grill og gassbeholder skal være frakoblet når grillen ikke er i bruk. Engangsgrill er ikke tillatt brukt.

3.6 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong kan bare gjøres etter godkjenning fra styret.

3.7 Røyking på balkongene er tillatt, men bør unngås på svalgangene da mange har soverom på denne siden.

3.8 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller annet søppel fra balkonger/takterrasser slik at naboens eiendom forsøples.

4. RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikkannlegg, TV og annet underholdningsutstyr må alltid brukes med omtanke og hensyn.

4.2 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager og lørdager kl. 10.00 – 18.00. På søndager og helligdager bør all slik støy unngås.

Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding i god tid.

5. DYR

5.1 Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy.

5.2 Hund skal alltid føres i bånd.

5.3 Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

5.4 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger

6. SØPPEL

6.1 Søppelbrønnene utenfor blokkene skal brukes i samsvar med sorteringsinstruks påført hver brønn. Søppelposene skal knyttes godt før de kastes. Nye poser for organisk avfall (grønne) og plastavfall (blanke) kan hentes i hylle i kjellergang.

6.2 Søppel som ikke går i søppelbrønnene, for eksempel kartong og pappesker, store mengder isopor og annen plast skal leveres til ØRAS på Dal skog.

6.3 Brukt glass- og metallemballasje kastes i glasscontaineren ved bussholdeplassen. Klær og sko legges i plastposer og kastes i container ved bussholdeplassen eller i container ved Shell stasjonen.

7. MELDEPLIKT

7.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at utbedringer kan iverksettes raskt for at skadeomfanget kan begrenses.

7.2 Ved innbrudd eller tyveri må styret orienteres. Politiet og forsikringsselskap må varsles i saker som innebærer eventuelt forsikringsoppgjør.

8 BRUK AV GARASJE/GJESTEPARKERINGSPLASS

8.1 Det er ikke tillatt over tid å oppbevare bilhjul/dekk eller andre gjenstander på oppmerkede plasser i garasjen.

8.2 Ladeapparat for elbil må monteres av autorisert personell og kobles slik at forbruket registreres på den respektive boenhet. Styret skal varsles før slik installasjon iverksettes.

9 LEILIGHETER:

9.1 I toalettet skal kun urin, avføring og toalettpapir kastes.

9.2 Brukt frityrolje, smult og øvrige matoljer må aldri tømmes i vask eller avløp.

9.3 Ved tett avløp skal sugekopp forsøkes. Ellers kan vaktmesteren/styret bistå med veiledning.

9.4 Filter til ventilasjonsanlegget må byttes en gang pr år. Styret sørger for å kjøpe inn filtre til hele sameiet og kan bistå med hjelp til å bytte.

10 BOD

10.1 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesgarasjen, teknisk rom eller bodene.

10.2 Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjellerboder.

11 DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov. Alle beboere oppfordres til å delta. Utleiere skal sørge for at leietakere gjøres kjent med dugnadsinnkallinger.

12 ENDRINGER

usordensreglene kan endres etter vedtak på årsmøtet.

VEDTEKTER

for

Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie

org. nr. 921 719 930

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 09.10.2018 sist endret ved ordinært årsmøte 17.04.2024.

1. NAVN 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie. Boligsameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr 27, bnr 668 i Nannestad Kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger inngår i bruksenheterne for bolig. Alle seksjonene har en garasjeplass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg. Jfr. Seksjonsbegjæringen.

Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på eget uteareal.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst og bruk mellom sameiet og naboeiendommen med gnr. 27 og bnr. 7, og parkeringsarealet med gnr. 27 og bnr. 28.

Erklæringen/avtalen regulerer rett til adkomst og bruk av parkeringsanlegg, parkeringsområder ute, lekeplassen, friområdet, fjernvarmesentralen og hovedtavle for strøm. Se vedlagte erklæring/avtale for utfyllende informasjon. Det foreligger også en tinglyst erklæring/avtale på eiendommen gnr. 27, bnr. 501, som regulerer sameiets adkomstrett til garasjen.

For fellesarealet med gnr. 27, bnr. 501 kan driften bli organisert som et eget realsameie, med egne vedtekter og styre. Styret vil bestå av en representant fra hvert sameie.

Kostnader til drift og vedlikehold av realsameiet vil bli fordelt etter en brøk basert på antall seksjoner per sameie.

Sameiet er pliktig til å overta sin andel av gnr 27 bnr 501 når området er ferdig utbygd.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

1-2 P-plasser for bevegelsehemmede (HC-plasser)

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelsehemmede (HC-plasser).

Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til beboeren som skal ha plassen.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov, eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen som tilleggsdel, skal selge sin seksjon.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot en eventuell endring.

2. RETTSLIG RÅDERETT 2-1

Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet. Ingen, inkludert juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Utleie og utlån

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE 3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (4) Garasjeplass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen.
- (5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.
- (6) Varmepumpe eller aircondition tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

3-2 Husordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, oppsetting av pergola, endring av utvendige farger, montering av badestamp etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående flertallsvedtak i sameiet og /eller styret.

4. VEDLIKEHOLD 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Sameieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseieren.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM 5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierene etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte- eller forbruksprinsippet for den enkelte bruksenhet.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (3) Kostnader i forbindelse med garasjekjeller fordeles likt imellom seksjonseierne.
- (4) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjon som del av ordinære felleskostnader, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

(5) Alle kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter BRA. Dersom sameiet tar i bruk fjernavleste målere, kan forretningsfører bistå med avregning og akontofaktureringer.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 6-1 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 husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK 7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseieren og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. ÅRSMØTET 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Protokoll til årsmøte 2024 for Smedhagen Park 3 og 4 Bs

Organisasjonsnummer: 921719930

Møtet ble avholdt 17. april kl. 18:00, Nannestad videregående skole, restauranten..

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla fra OBOS foreslås.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges minst en eier blant de oppmøtte.

✓ Vedtatt. Som protokollvitner ble Øystein Delbekk og Ole-Martin Kristiansen valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

✓ Vedtatt.

7. Oppdatering av husordensregler

Styret legger fram forslag til nye husordensregler for Smedhagen Park 3 og 4. Forslaget bygger i det alt vesentligste på eksisterende husordensregler som ligger tilgjengelig på VIBBO. Styrets forslag kan anses som en opprydding og redigering av dagens regler.

Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer vedtas

✓ Vedtatt.

8. Revidering av vedtekter

Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer vedtas

✓ Vedtatt.

9. Innsendt forslag fra Sam Saleki

Fremmet av: Sam Saleki

Jeg foreslå en vurdering av andre boligbyggelag enn Obos. Dette for å redusere månedlige felleskostnadene.

Styrets innstilling

Til og med 2021 var Bori forretningsfører for vårt sameie. Etter det har vi hatt OBOS som forretningsfører. Ifølge årsregnskapet for 2020 betalte sameiet honorar til forretningsfører Bori på kr 95.100. Dette tilsvarte kr. 1.865 pr leilighet pr år.

Til sammenligning har vårt sameie for driftsåret 2023 betalt kr 92.155 til OBOS for denne tjenesten. Det tilsvarer 1.807 pr leilighet. For det beløpet gir OBOS oss en vesentlig bedre service enn vi fikk hos Bori, - blant annet med informasjonsportalen Vibbo og styringsverktøyet Styrerommet.

Granlund Sameie i Smedstuveien 1-5 bruker Sefbo Forvaltning AS som forretningsfører. For siste driftsår betalte de for det et beløp tilsvarende kr 2.153 pr leilighet.

Sameiet for Byggetrinn 5 hadde tidligere Bori som forretningsfører. De har nå valgt å gå over til OBOS. Ettersom vi har en del infrastruktur felles med Trinn 5, er avregning og fordeling av kostnader mellom våre to sameier blitt enklere med samme forretningsfører.

De tunge utgiftene for sameiet er knyttet til Energi/fyring, Kommunale avgifter og Drift/vedlikehold. Dette er kostnader styret kan gjøre lite med ut over å oppfordre alle beboere til å vise måtehold og nøkternhet i bruk av varme og vann.

Som det kommer frem ovenfor, har styret priser fra tre leverandører av forretningsfører-tjenester. OBOS kommer gunstig ut av sammenligningen, og ettersom styret er godt fornøyd med det løpende samarbeidet med OBOS, anbefaler styret for årsmøtet at OBOS beholdes som forretningsfører inntil videre. Men styret er opptatt av å holde sameiets kostnader så lave som mulig, og vil også videre innhente tilbud og sammenligne priser på tjenester som forretningsførsel, forsikringer og annet.

Forslag til vedtak:

OBOS beholdes som forretningsfører inntil videre.

✓ Vedtatt.

10. Innsendt forslag fra Kristin S. Bjerke

Fremmet av: Kristin S. Bjerke

Jeg vil at branntappa skal bli stengt og at dette blir behandlet på årsmøtet.

Styrets innstilling

Ved å stenge branntroppene fra utsiden kan man oppnå å begrense uønsket trafikk på svalgangene, - og dermed også videre til garasjene. Årsmøtet 13.4. 2023 påla styret å utrede mulige løsninger og kostnader tilknyttet dette.

Styret har orientert seg i markedet og innhentet priser på ulike løsninger. To forskjellige løsninger peker seg ut som aktuelle, - den ene mer omfattende og dyrere enn den andre.

Alternativ 1: Montere bur med låsbar dør nederst i branntroppene.

Det kan monteres metallbur mellom 1. og 2. etasje med dører som slår utover. Disse dørene utstyres med smekklås som kan åpnes fra utsiden med nøkkel (samme som til hovedinngang). Dersom alle beboere er omhyggelige med å stenge/låse dørene, - og ikke «for lettvinthets skyld» legger klosser i åpningen for å hindre smekking, er dette en løsning som kan virke etter hensikten.

Kostnadsoverslag fra autoriserte leverandører viser at en slik løsning for Trinn 3 og Trinn 4 vil beløpe seg til i alt mellom kr. 90 000-140 000 pluss mva.

Alternativ 2: Låsing av dørene inn til garasjene.

Et enklere tiltak som bare vil bety noe for å begrense uønsket trafikk til kjeller/garasjer, er å montere låsesystemer på dørene inn til selve garasjene. Dette vil være låser som åpnes med både nøkkel (samme som til hovedinngang), kodebrikke og telefon. Låsesystemene vil være tilpasset og fungere sammen med de automatiske døråpnerne som allerede er montert i begge blokkene.

Kostnadsoverslag fra autoriserte leverandører viser at en slik løsning for begge blokkene vil beløpe seg til sammen ca. kr. 60-70.000 pluss mva.

Hvis Alt. 2 vedtas:

Styret bes iverksette nødvendige installasjoner for låsing av kjellerdører innen de skisserte kostnadsrammer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Er problemene med uønsket trafikk på svalgangene så stort at det forsvarer å bruke mellom 90.000 – 140.000 kr pluss mva på det?

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Hvis «NEI» til Alt. 1, - blir neste spørsmål: Er problemene med uønsket trafikk/opphold i garasjene så stort at vi i stedet ønsker å montere låser på kjeller- /garasjedørene? Hvis Alt. 2 vedtas: Styret bes iverksette nødvendige installasjoner for låsing av kjellerdører innen de skisserte kostnadsrammer.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

BENKEFORSLAG: Saken utsettes.

✓ Vedtatt. Årsmøte samtykket til at benkeforslag om utsettelse av saken ble fremmet.

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstillingen ligger vedlagt bakerst i innkallingen.

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Thomas Wangen

Følgende stilte til valg:

Per Thomas Wangen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Delbekk

Følgende stilte til valg:

Øystein Delbekk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Mohaugen

Anita Hansen Westgård

Følgende stilte til valg:

Vidar Mohaugen

Anita Hansen Westgård

12. Valgkomitè

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Nygårdsmoen

Margareth Våge

Britt Wangen

Følgende stilte til valg:

Sissel Nygårdsmoen

Margareth Våge

Britt Wangen

13. Miljøgruppa

Miljøgruppa (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Delbekk

Astrid Holter

Ola Holter

Vidar Mohaugen

Britt Wangen

Følgende stilte til valg:

Øystein Delbekk

Astrid Holter

Ola Holter

Vidar Mohaugen

Britt Wangen



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Smedhagen Park 3 og 4 Bs

Organisasjonsnummer: 921719930

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. januar kl. 09:00 til 26. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: **26**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **0**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Ole Magnus Holter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **26**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **0**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av styreleder

Bjørn Bjerkli orienterte mandag 5. desember 2022 styret om at han med øyeblikkelig virkning, trakk seg som styreleder for Smedhagen Park 3 og 4. Dermed ble sameiet uten juridisk fullverdig styre. Loven tillater ikke at styremedlemmer eller varamenn automatisk kan rykke opp for å virke som styreleder. Styreleder MÅ velges i eget valg av årsmøte i sameiet. Uten en ny styreleder på plass, valgt av det ekstraordinære årsmøtet, kan ikke årsregnskapet for 2022 avsluttes.

Dersom ny styreleder ikke blir valgt, må sameiet engasjere ekstern, profesjonell styreleder for en periode. Dette vil påføre økte kostnader for sameiet i sin helhet. Disse kostnadene kan i tilfelle måtte dekkes ved å øke felleskostnadene for alle sameiere. Det er derfor av største viktighet at alle slutter opp om det ekstraordinære årsmøtet og bidrar til at vi får valgt ny styreleder.

Styreleder skal ifølge sameiets vedtekter velges for to år. Men i den situasjonen sameiet nå er, kan ny styreleder alternativt velges bare for perioden fram til neste ordinære årsmøte, eller for denne «mellomperioden» pluss ordinær toårs-periode fram til årsmøtet 2025.

Innstilling

Styret har vært i dialog med Kjell Jørgen Halvorsen som har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder i "mellomperioden" og ordinær toårs-periode fram til årsmøtet 2025. Styret har stor tro på at han vil gjøre en veldig god jobb og vil derfor oppfordre alle seksjonseiere til å stemme på han.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Jørgen Halvorsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjell Jørgen Halvorsen

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Råholt v/Vibeke Voksøy
Gladbakkgutua 28, 2070 RÅHOLT
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Deres ref.: 1206250030 . Vår ref.: 2338-1-05

Dato: 28.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Smedhagen Park 3 Og 4 Boligsamie
Organisasjonsnr: 921719930
Seksjonseier: Kjuus, Christian Wåsjør
Medeier: Kjuus, Nina Torp
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Smedstuvegen 11, 2030 NANNESTAD
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 27
Bnr. 668

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 91407309.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Alle seksjoner har en garasje plass hver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 757,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 757,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	512,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 355,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@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/Kjell Jørgen Halvorsen, e-post: smedhagenpark3og4@styrerrommet.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.

Styrets kontaktinfo: smedhagenpark3og4@styrerrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



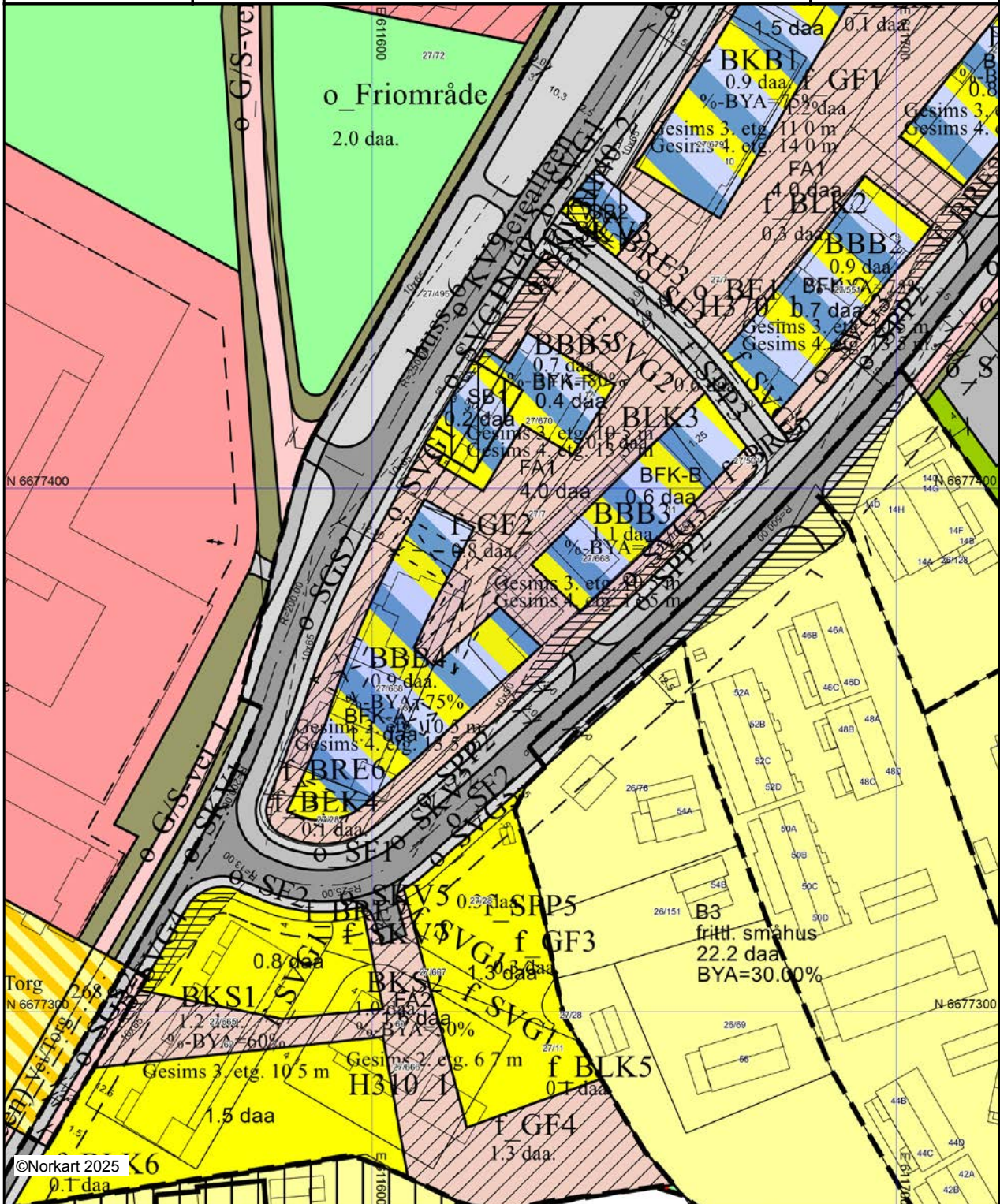
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/668/0/51
Adresse: Smedstuvegen 13
Dato: 02.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 oppgjitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Park
	Anlegg for idrett og sport
	Fellesområder
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning/Kontor
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringsgrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Undervisning
	Annen tjenesteyting
	Idrett
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Friområde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning/ fysisk spere

	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nannestad kommune
Kommunal forvaltning

BYGGESAK NORGE AS
Postboks 233
2381 BRUMUNDDAL

Att. Cato Teigen

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2018/2006-15

Deres ref:

Dato:
28.08.2019

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

Tiltakshaver: NANNESTAD EIENDOM UTVIKLING AS/Finstadhagan 17,
1930 AURSKOG
Eiendom/byggested: Smedstuvegen, 2030 NANNESTAD
Gnr./ Bnr.: 27/668
Tiltakets/byggets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Bygningstype: Boligblokk på 3-4 etasjer
Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 27.08.2019; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden og tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

Med hilsen

Dilan Arulnesan
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

<i>Besøksadresse</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Telefon</i>	<i>Bankkonto - kommunen</i>	<i>Org.nr.</i>	<i>E-post</i>
Teiealleen 31	Nannestad kommune	66 10 50 00	8601.41.96236	964950202	postmottak@nannestad.kommune.no
2030 Nannestad	Teiealleen 31	<i>Telefaks</i>	<i>Bankkonto - skatt</i>		<i>Internett:</i>
<i>Servicekontoret</i>	2030 Nannestad	66 10 50 10	6345.07.02384		www.nannestad.kommune.no
<i>Åpningstid: -</i>					
<i>8.00 - 15.30</i>					

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Smedstuvegen 11
2030 NANNESTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke VoksøyTelefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre