

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Schau

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.schau@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481

E-post nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Torvet 5
2000 Lillestrøm

Velkommen!

Korshagen 3 er en romslig og flott 3-roms leilighet som stod "ny" i 2018. I 2018 ble denne etasjen gjort om fra næringsdel til leiligheter. Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som moderne og innflytningsklar!

Noen høydepunkter:

- Romslig 3-roms selveierleilighet.
- Uteplass på hele 44 kvm.
- Parkeringsplass rett utenfor.
- Gjennomgående god standard.
- Bad og kjøkken fra 2018.
- Vinduer, dører og gulv fra 2018.
- Lave månedlige felleskostnader.
- Kort vei til buss "knutepunkt på Skedsmokorset"
- Kort vei til Skedsmo Senter og matbutikker.
- Kort vei til skole og barnehager.
- Ekstra lagringsplass i bod på 5 kvm.

Denne leiligheten vil du ikke gå glipp av. Vi ønsker velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 900 000,-	Tomtstr.:	3197.9 m ²
Omkostn.:	Kr 98 740,-	Soverom:	2
Total ink omk.:	Kr 3 998 740,-	Antall rom:	3
Felleskostn.:	Kr 3 984,-	Gnr./bnr.	Gnr. 37, bnr. 2
Selger:	Håvard/ Kurt Gerhard	Snr.	18
	Johannessen	Oppdragsnr.:	1204240156
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1981		
BRA-i/BRA Total	66/71 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	30
Energiattest	33
Nabolagsprofil	63
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

1. etasje

BRA-i: 66 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3197.9 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området er plassert omtrent midt mellom Oslo sentrum og Oslo Lufthavn, og det går direktebusser til begge steder. Nærområdet har også mye å tilby med gode fasiliteter for lek og sport, samt en rekke daglige servicetilbud. Skedsmo Senter (kjøpesenter) ligger ca. 700 meter unna.

Skedsmokorset har både fotballbaner og ishall, og svømmehall på barneskolen. Området har et aktivt fotballmiljø og en god ishockeyklubb. I tillegg er det kort vei til klatrevegg, flere treningssenter, Taekwondo-klubb, Skedsmohallen med mer. Skedsmo idrettsklubb er en av Norges største breddeidrettsklubber.

Romeriksåsen har fantastiske turområder som kan benyttes hele året. Fra Tæruddalen,

like ved ungdomsskolen, er det lysløype og et rikt utvalg turstier innover i marka. Lysløypa er nylig oppgradert og tilrettelagt for både barnevogn og rullestol. Løypa fører til idylliske vann, turhytte, fine benker, samt områder med sopp og bær.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, som ligger rett over gata, og på Rema 1000 og Meny Skedsmokorset. Sistnevnte ligger på Skedsmosenteret, et moderne senter med det meste av det du måtte trenge. Her finner du kafé, restauranter, vinmonopol, kjedebutikker og koselige nisjebutikker med mer. I tillegg har senteret diverse helse- og velværetilbud. Strømmen Storsenter og Lillestrøm sentrum ligger godt innen rekkevidde med buss eller bil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og lavblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Åsenhagen barneskole, og det er også gang/sykkelavstand til Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Skedsmokorset bussentral ligger ca. 150 meter unna, og herfra er det hyppige avganger til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad m.m. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen storsenter, 20 min til Oslo Lufthavn og 20 min til Oslo.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med malt betong og panel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

BAD

Gulv - Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Membran - Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Sanitær - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Teknisk

Vannledninger - Rørkursene på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Elektrisk anlegg - Det er gitt TG2 på det elektriske anlegget da det ikke foreligger noen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Jo Henrik Stigen.

Innhold

Planløsning:

Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom.

I tillegg er det bod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré

Når du kommer inn i leiligheten blir du møtt av en romslig entré med 60x60 fliser på gulv, lyse gipsvegger og gulvvarme. Her er det også god plass til flere garderobeløsninger. Det medfølger garderobeskap.

Stue/kjøkken

Videre kommer du inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning. Rommet er naturlig inndelt i soner for TV-krok og spisegruppe ved kjøkken. Det er også gode muligheter for ekstra oppbevaringsmøbler som skjenk eller kommode. Rommet har hvitpigmentert 3-stavs parkett, noe som er gjennomgående i hele leiligheten foruten entré og bad.

Kjøkkenet er av god størrelse og er i en L-form. Her har du rikelig med skap- og benkeplass. Tidløs, hvit innredning med benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Som nevnt er det god plass til stor spisegruppe.

Soverom

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Begge rommene har god plass til seng med tilhørende nattbord og garderobeskap. Som leiligheten øvrig er det parkett på gulvene og gips på veggene.

Bad

Flislagt bad av svært god størrelse. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, hvit innredning, overhenget speil med lys og vegghengt toalett. Det er god plass til vaskesøyle. Her kan du velge om du vil ha vaskemaskin og tørketrommel oppå hverandre eller ved siden.

Uteplassen

Fra stuen er det utgang til stor uteplass på hele 44 kvm. Uteplassen har vegger rundt hele slik at du er svært skjermet for innsyn. Det er gode solforhold, så her kan du nyte solen stort sett hele dagen. Det er rikelig med plass for flere sittegrupper, gass/elektrisk grill og beplantning.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheeng, 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.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

I følge vedtekter og styret følger det en parkeringsplass utendørs. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

2207191

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det er utført flyttevask og leilighet og bod vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

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.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner og gulvvarme i entré og på badet.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Formuesverdi primær

Kr 758 662

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 882 914

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

1/20

Felleskostnader inkluderer

A konto vann/avløp kr. 200,-

Fellesutgifter kr. 3 784,-

Fellesutgifter inkluderer kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, kabel-TV (Telia), forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Avregning av vann/avløp vil kunne øke felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 984

Andel fellesformue

Kr 16 267

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Korshagen 3

Organisasjonsnummer

982038758

Om sameiet

Sameiet Korshagen 3, org. nr. 982038758 består av 20 boligseksjoner i eiendommen gnr. 37, bnr. 2 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører BORI BBL.

- Sameiet har et særfordelt lån i Nordea. Lånet er fordelt i sin helhet på seksjon 2 t.o.m 13. Sameiet har bygget på 8 seksjoner, totalt er sameiet på 20 seksjoner. Vi mottar avregning for vann og avløp fra styret, seksjonseierne må melde inn målerstand ved eierskifte.

Styrets arbeid:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen ifm arbeid på nabotomt
- Planlagt utbygging av nye leiligheter på taket med oppstart 2024-25
- Vesentlige endringer i regulering
- 2 Beboermøter gjennomført

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea

Type: Annuitetslån

Restgjeld: 4 780 564

Løpetid: 15.11.18-30.12.37.

Rente: 7,25

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 2, seksjonsnummer 18 i Lillestrøm kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for forretningsbygg/boligblokk datert 09.07.1981.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg for søppelrom datert 04.05.1984.

Det er utstedt ferdigattest for ny utgangsdør til forretningslokaler datert 29.08.1997.

Det er utstedt ferdigattest for heis datert 05.12.2014.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, bruksendring fra butikklokale til leiligheter datert 22.02.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.07.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert av følgende planer:

"Fribergplanen"

"Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for fnr/bnr 37/2 og 37/85 i Korshagen 3 og 5 på Skedsmokorset"

"Reguleringsbestemmelser knyttet til reguleringsplan for: Fv 120 Kollektivfelt og gang- og sykkelveg. Skedsmokorset - Åsenhagen"

"Kommuneplan"

I tillegg er eiendommen berørt av "Skedsmokorset Øst, 0231_52 - planstatus: planforslag.

Eiendommen er berørt av prosjektet "Korshagen 3-5" som er påbegynt. Korshagen 5 står ferdig i årskifte 2024/25 og øverste etasje på Korshagen 3 er ikke påbegynt enda.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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 tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

98 740 (Omkostninger totalt)

109 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
111 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 009 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 011 940 (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 98 740

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 dekningssalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,- (2 stk. inkl.) Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Schau
Eiendomsmegler / Partner
kamilla.schau@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler

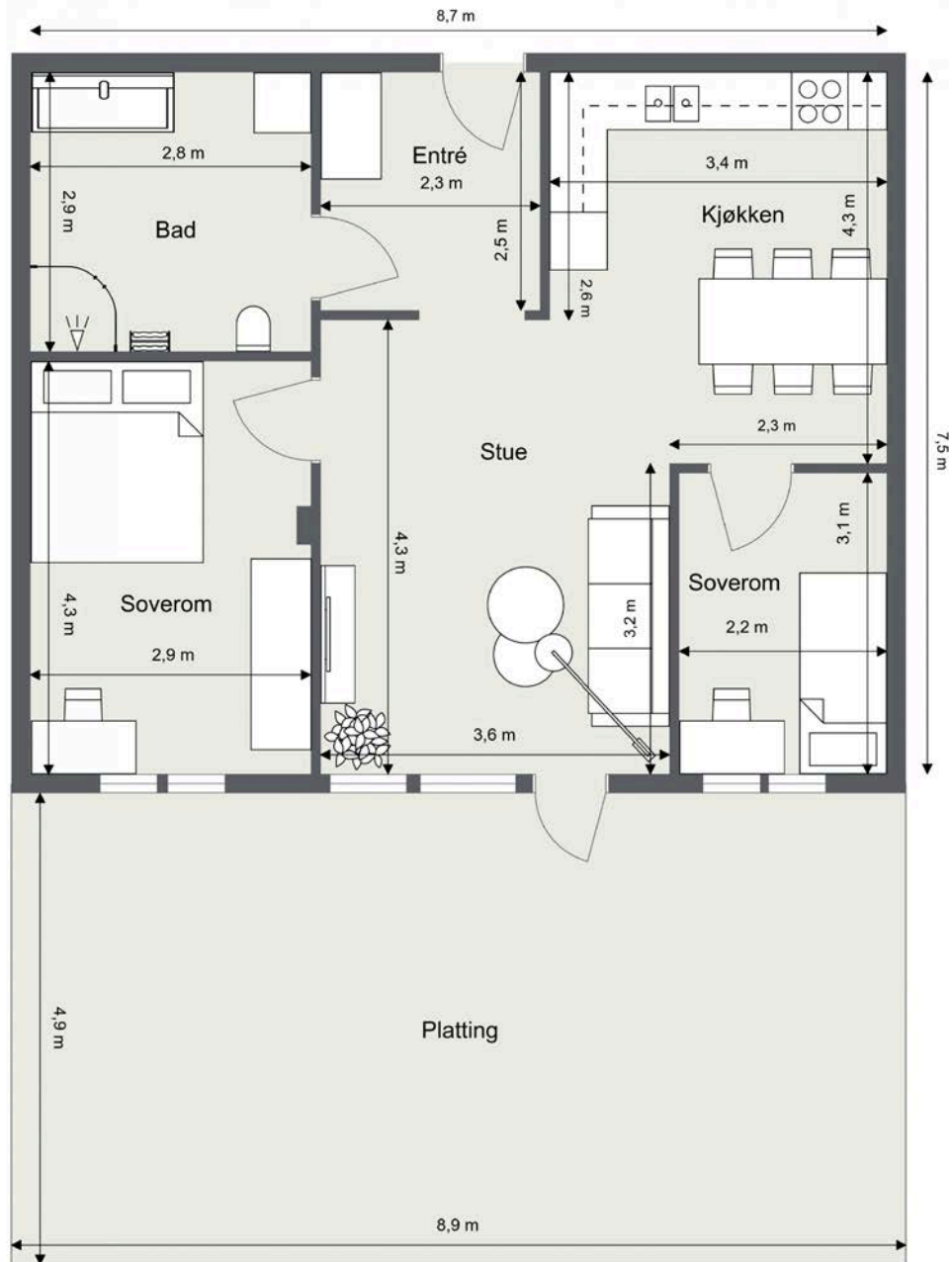
Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

09.10.2024

Korshagen 3 2020 Skedsmokorset 1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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











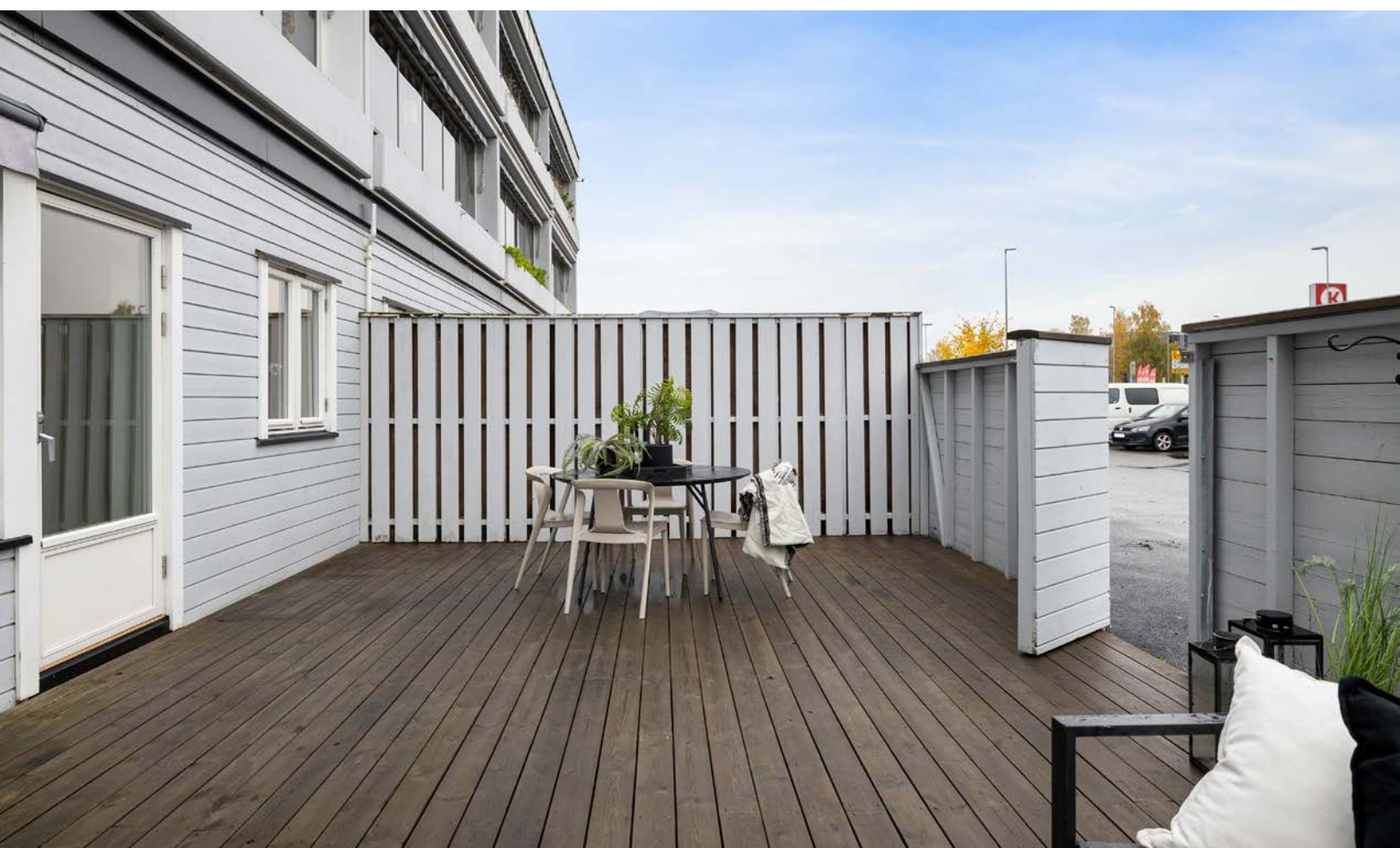












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240156	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kurt Gerhard Johannessen	Håvard Johannessen
Gateadresse	
Korshagen 3	
Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Camilla Johannessen
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1204240156

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringskostnader 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
Kurt johannessen	2c8212742ca79fca0f45f257 749329634759f904	01.10.2024 15:37:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

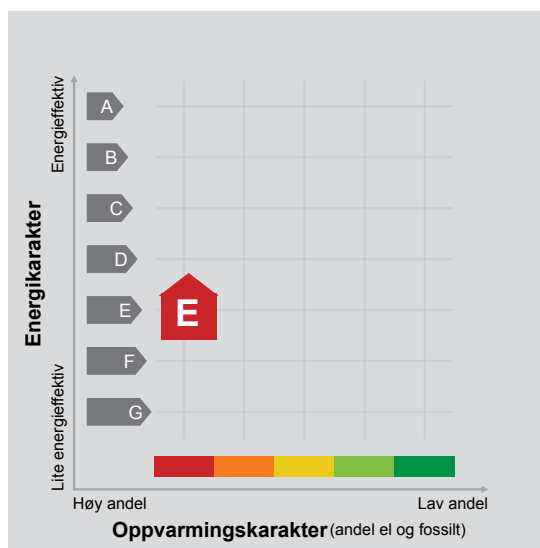
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Johannessen	30cbeff78c1d0c7090d01ed1 a34a600e1c31753e	01.10.2024 14:58:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240156

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

ENERGIATTEST

Adresse	Korshagen 3
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150868092
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2024-35882
Dato	08.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



AKU Arkitektkontoret / Ketil Uppman
Bygdøy Allé 12
0262 OSLO

DERES REF: VÅR REF:
2015/17763

SAKSBEHANDLER:
Per Christian Tellefsen, 66938431

DATO:
22.02.2018

Saksnr.:2015/17763
Vedtaksnr.(DS):18/158

Midlertidig brukstillatelse - bruksendring fra butikklokale til leiligheter - deler av tiltaket - seksjon 1, 14, 15, 16 og 17 - gnr 37 bnr 2 - Korshagen 3

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Endring av bygg - bruksendring bolig, Boligblokk på 3-4 etasjer, Korshagen 3, 2020
SKEDSMOKORSET

Gnr: 37	Bnr: 2	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 614 m ²			
Vedtaksnr. DS 17/312	Vedtaksdato 11.04.17	Vedtak Tillatelse til tiltak (bruksendring/ombygging)	
Vilkår for ferdigattest: <ul style="list-style-type: none">• Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.• Gjenstående arbeider forventes ferdigstilt innen 01.06.18.• Det må utføres støymåling, der støytiltakene for de respektive seksjoner i 1. etasje dokumenteres å fungere – både inne og på de private uteoppholdsarealene.			

Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av gjennomføringsplan versjon 03, datert 15.02.18 og i henhold til anmodning fra AKU Arkitektkontoret Ketil Uppman datert 15.02.18.
- Boligene i 1. etasje har ikke skorstein.
- Midlertidig brukstillatelse gjelder deler av tiltaket (seksjon 1, 14, 15, 16 og 17) i h.t. oversiktstegning, datert 12.10.17.

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakhaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften

(SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Kopi til:
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 Nordbyhagen

Tegnforklaring

Bolig, uthus, landbruk	Andre tiltak	Eiendomsgrenser
Fritids-/sesongbosted	Bygning tiltak, endring	Nøyaktig
Bygning, annen kjent type	Bygning tiltak, nybygg	Middels nøyaktig
Bygning uten matrikkelinformasjon	Bygning tiltak, riving	Mindre nøyaktig
	Samferdsel tiltak	Mindre - lite nøyaktig
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer	Unøyaktig
		Omvistet grense
		Hjelpelinje vannkant
		Hjelpelinje vegkant
		Fiktive hjelpelinjer
		Hjelpelinje punktfaste



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.10.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnet. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 04.10.24
Vår ref.: 5091 / 18

Boligopplysninger

seksjon	18	Bolignr	H0107
Boligselskap	5091 SAMEIET KORSHAGEN 3	Etasje	1.etg
Adresse	KORSHAGEN 3, 2020 SKEDSMOKORSET	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Camilla Johannessen	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 04.10.24: kr 7 968,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03
Akonto vann avløp	200	200	200	200	200	200
Fellesutgifter	3 784	3 784	3 784	3 784	3 784	3 784
Total	3 984	3 984	3 984	3 984	3 984	3 984

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 7,25%			15.11.18 -
Annuitetslån, Info pr 30.09.24	4	4 780 564	30.12.37

Selskap og eiendom

Selskap	5091 SAMEIET KORSHAGEN 3 (orgnr. 982038758)
Antall enheter	20
Styrets e-post	Korshagen3@borimail.no
Styreleder	Roger Solem (92651342)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 2207191)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	37/2
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	ingen

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 34,00
Formue	kr 16 267,00	Utgifter	kr 112,00

Merknader

Sameiet har et særfordelt lån i Nordea. Lånet er fordelt i sin helhet på seksjon 2 t.o.m 13.

Sameiet har bygget på 8 seksjoner, totalt er sameiet på 20 seksjoner. Vi mottar avregning for vann og avløp fra styret, seksjonseierne må melde inn målerstand ved eierskifte.

Innkalling til ordinært årsmøte 15.04.2024 for 5091 Sameiet Korshagen 3.

Møtested: Huseby gård
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Innkomne saker
- Sak 5: Styrehonorar
- Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Opptak av navnefortegnelse
- c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Alternativ 1

"Styreleder NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 372 041

Utgifter: 888 888

Driftsresultat før finansposter: 483 153

Finanskostnader: 304 010

Resultat: 179 143

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Alternativ 1

Sak 5: Styrehonorar

Det er budsjettert med kr 20000,- i styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 20000,- jfr budsjett

Sak 6: Personvalg

Kandidater fremlegges på årsmøtet. Det er åpent for benkeforslag

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sameiet Korshagen 3

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Roger Solem (valgt for 1 år 2023)
Styremedlem: Trine Lund Thorvaldsen (valgt for 2 år 2023)
Styremedlem: Monica Cwiklinska (valgt for 2 år 2023)

Varamedlemmer til styret:

Birgitte Amundsen (valgt for 2 år 2023)

Valgkomite: Roger Solem
Trine Lund Thorvaldsen
Monica Cwiklinska

SELSKAPSINFORMASJON

Sameie ble stiftet 01.07.1979 og har organisasjonsnummer 982038758

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 982038758

Evt faktura i pdf-format sendes på e-post til: 982038758@bori.no

Evt papirfaktura stiles slik:

Sameiet Korshagen 3
c/o BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adressen Korshagen 3
Eiendommen har gnr 37, bnr 2 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:

Godkjenning av nye eiere

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen ifm arbeid på nabotomt
- Planlagt utbygging av nye leiligheter på taket med oppstart 2024-25
- Vesentlige endringer i regulering
- 2 Beboermøter gjennomført

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 21.03.2024

INFORMASJON OM SAMEIET KORSHAGEN 3

ble stiftet 01.07.1979

Sameiets styre har kontor på samme adresse.
Styret kan også kontaktes på telefon 92651342

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Frode Gran om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Firmaet Skinnende Rent AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

VEKERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Sameiet har ikke avtale om vektertjeneste.

PARKERING

Sameiet har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i sameiet etter venteliste.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret og må betales av den enkelte.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Forretningsfører BORI BBL skal også informeres.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 08-20, lørdag kr. 09-17 og søndag kl. 10-15. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

For Fremtindkunder: Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Sameiet Korshagen 3

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 260 041	900 464	1 123 013	1 438 443
Annen driftsinntekt	2	112 000	0	0	192 000
Sum driftsinntekter		1 372 041	900 464	1 123 013	1 630 443
Kostnader					
Lønnskostnad	3	22 820	22 818	22 818	22 820
Konsulenttjenester	4	143 661	85 534	50 298	53 341
Rep og vedlikehold	5	101 625	83 217	29 650	65 000
Forsikringer		95 535	89 137	98 000	103 650
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	148 390	166 450	306 700	343 000
Energi og fyring	7	80 240	74 092	83 720	100 000
Kabel-TV og telefoni	8	138 532	117 730	126 000	146 900
Driftskostnader	9	133 910	123 731	109 500	147 800
Andre driftskostnader	10	24 175	42 462	59 800	24 400
Sum driftskostnader		888 888	805 171	886 486	1 006 911
Driftsresultat før finansposter		483 153	95 293	236 527	623 532
Finansielle poster					
Finansinntekt		688	99	0	0
Finanskostnad		304 698	189 816	214 935	349 500
Sum finansposter		-304 010	-189 717	-214 935	-349 500
Årsresultat		179 143	-94 425	21 592	274 032
Overført udekket tap	12	179 143	-94 425	0	0
Sum disponering		179 143	-94 425	0	0

Balanse 31.12.2023

Sameiet Korshagen 3

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	620 000	620 000
Sum varige driftsmidler		620 000	620 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		620 000	620 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		102 823	93 440
Kundefordringer		219 084	91 530
Andre fordringer		136 889	0
Sum fordringer		458 796	184 969
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 044	235 522
Sum omløpsmidler		460 840	420 491
SUM EIENDELER		1 080 840	1 040 491

Balanse 31.12.2023

Sameiet Korshagen 3

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 790 271	-3 969 414
Sum egenkapital		-3 790 271	-3 969 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	4 735 613	4 830 000
Sum langsiktig gjeld		4 735 613	4 830 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 612	172 066
Annen kortsiktig gjeld	15	89 885	7 838
Sum kortsiktig gjeld		135 497	179 905
Sum gjeld		4 871 110	5 009 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 840	1 040 491

Sameiet Korshagen 3

Roger Solem
Styrets leder

Trine Lund-Thorvaldsen
Styremedlem

Monika Daria Cwiklinska
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	908 160	730 400	908 078	891 058
3603	Stipulerte renter	302 445	170 064	214 935	349 500
3604	Stipulerte avdrag	49 436	0	0	197 885
Sum felleskostnader		1 260 041	900 464	1 123 013	1 438 443

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter, leieinntekter brakkerigg	112 000	0	0	192 000
Sum andre driftsinntekter	112 000	0	0	192 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	20 000	19 998	19 998	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum lønnskostnader	22 820	22 818	22 818	22 820

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023 . Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	41 975	41 896	43 798	45 841
Andre forvaltningstjenester	7 500	6 400	6 500	7 500
Juridisk bistand	48 092	37 238	0	0
Annen fremmed tjeneste	46 094	0	0	0
Sum konsulenttjenester	143 661	85 534	50 298	53 341

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	48 008	42 897	5 000	20 000
Vedlikehold VVS	20 791	4 175	0	20 000
Vedlikehold heis	32 827	36 145	24 650	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	101 625	83 217	29 650	65 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	148 390	166 450	306 700	343 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	148 390	166 450	306 700	343 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	80 240	74 092	83 720	100 000
Sum energi og fyring	80 240	74 092	83 720	100 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	138 532	117 730	126 000	146 900
Sum kabel-TV og telefoni	138 532	117 730	126 000	146 900

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	51 033	50 736	52 500	56 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	59 417	48 834	57 000	66 000
Gressklipping	23 460	24 161	0	25 800
Sum driftskostnader	133 910	123 731	109 500	147 800

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	11 492	13 639	11 400	13 200
Søppeltømming/container	8 823	7 052	7 000	10 000
Driftskostnader	0	0	28 200	0
Nøkler, låser og skilt	2 660	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	18 312	12 000	0
Gave, ikke	0	2 160	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 299	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	24 175	42 462	59 800	24 400

Note 11 Anleggsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	620 000
Anskaffelseskost pr.31.12	620 000
Bokført verdi pr.31.12	620 000
Anskaffelsesår	1979

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 969 414	-3 874 989
Tilført til EK fra årets resultat	179 143	-94 425
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 790 271	-3 969 414
Udekket tap 31.12	-3 790 271	-3 969 414
Sum egenkapital 31.12	-3 790 271	-3 969 414

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	4 735 613	4 830 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	4 735 613	4 830 000

Note 14 Gjeldsbrevlån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 3,20%, løpetid 19 år

Opprinnelig 2018

4 830 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

94 387

Lånesaldo 31.12

4 735 613

Beregnet innfrielsesdato: 15.01.2038

Sum langsiktig gjeld

4 735 613

Sameiet fikk godkjent søknad om avdragfrihet til november 2024. I den forbindelsen ble kr 44.951,- i betalt avdrag for desembermåned, tilbakebetalt sameiet i januar 2024

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til bbl	280	0
Andre påløpte kostnader	89 605	7 838
Sum annen kortsiktig gjeld	89 885	7 838

Note 16 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	240 586	335 011
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	179 143	-94 425
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-94 387	0
B. Årets endring i arbeidskapital	84 756	-94 425
C. Arbeidskapital 31.12	325 342	240 586
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	460 840	420 491
- Kortsiktig gjeld	135 497	179 905
= Arbeidskapital 31.12	325 342	240 586

5091 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Thorvaldsen, Trine **2024-03-20**

Identifikasjon

 Thorvaldsen, Trine


Navn Dato
Solem, Roger **2024-03-21**

Identifikasjon

 Solem, Roger

Navn Dato
Libertowska, Monika Daria **2024-03-20**

Identifikasjon

 Libertowska, Monika Daria

VEDTEKTER for Sameiet Korshagen 3 (org. nr. 982 038 758)

Vedtektene er fastsatt på bakgrunn av vedtak på ekstraordinært sameiermøte 13/06-2017

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Korshagen 3

Sameiet består av 20 boligseksjoner i eiendommen gnr 85 bnr 2 i Skedsmo kommune.

Boliger i 2.- og 3. etasje disponerer én utvendig parkeringsplass mot Korshagen, og én innvendig plass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Boliger i 1. etasje disponerer parkeringsplass utvendig.

Hver bolig har bruksrett til en sportsbod i kjeller som følger boligen.

Sameiet har felles trapperom med heis for leiligheter i 2.- og 3. etasje.

For leiligheter i 1. etasje er det egen inngang med felles innvendig korridor mellom leilighetene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheter for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons bruksareal (dvs. eksklusiv balkong).

Boligene har sameiebrøk 1/20.

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, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier 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. Parkeringsplass/garasje plass kan ikke leies ut til andre enn beboere i Korshagen 3, og kun etter godkjenning av styret

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier 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 bruksenheter 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) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert.
- (5) Dyrehold er bare tillatt dersom det er gode grunner for det og det ikke er til ulempe for andre. Dyrehold skal godkjennes av styret.
- (6) Lading av El/hybrid-biler er kun tillatt i godkjente installasjoner hvor forbruk er koblet til seksjonseier. Slik opplegg skal bekostes av sameier og forhåndsgodkjennelse av styret.

3-2 Ordensregler.

Sameiermøtet fastsetter ordensregler. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning. Sameier 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) Sameieren plikter å delta på dugnad i sameiet vår og høst, ved aktivt arbeid, stedfortreder eller økonomisk bistand ved kostnaden av innleid hjelp.
- (7) Sameierne 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 sameierne.
- (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) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hvert kvartal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
- (3) Kostnadene for drift og vedlikehold av parkeringsplasser i kjeller fordeles mellom sameiere som har garasjeplass. Styret kan beslutte om det skal utarbeides eget parkeringskjeller- budsjett/regnskap.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (per 1. mai 2016 kr 92 576.) på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. 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 tre andre medlemmer med en til tre (1 - 3) 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 sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder fullmakt til 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. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtets dato bekjentgjøres med oppslag på infotavle slik at sameiere kan komme med evt. saker som ønskes tatt opp
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og sendes ut til samtlige sameiere.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når minst tre av styremedlemmene er tilstede, og styremøtet er lovlig innkalt. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

- (1) Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.
- (2) Styret kan ikke forplikte sameiet utover kr 50.000. Alle avgjørelser om større forpliktelser skal vedtas av sameiermøtet.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

- (1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned.
- (2) Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøte

- (1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, 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 sameiermøte

- Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
 - vedta budsjett, fellesutgifter og betalingsterminer

- velge styremedlemmer, forretningsfører og revisor
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Revisor

- (1) Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
- (2) Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.
- (3) Har sameiet statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

8-7 Stemmerett og fullmakt

- (1) I sameiermøtet har boligseksjonene stemmerett ifølge sameierbrøk, det vil si at hver bolig i 2.- og 3. etasje har fire stemmer og hver bolig i 1. etasje har tre stemmer, totalt 72 stemmer.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig.

8-8 Vedtak på sameiermøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet 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 sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet 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 sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over 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 sameierne 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, (se 1*)
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet 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

Sameiermøtet, 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 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

1*) ref 8 – 4- f

Eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.

§ 12. Deling og sammenslåing av seksjoner

En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av kommunalt reseksjoneringsvedtak etter egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering. Ved reseksjonering etter paragrafen her gjelder §§ 7-11 tilsvarende så langt de passer.

Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

0 Endret ved lover 17 juni 2005 nr. 101 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 600), 29 juni 2007 nr. 94 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 601

Nabolagsprofil

Korshagen 3 - Nabolaget Skogfaret/Korshagen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Skedsmokorset Linje 340, 360, 365, 400, 400E	4 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	7 min 4.8 km
Oslo Gardermoen	21 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 26.2 km

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 499 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 129 elever, 7 klasser	18 min 1.3 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	3 min 1.4 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 425 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	10 min 6.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Skedsmokorset	2 min
Lillestrøm Kommune Korshagen Bar...	3 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

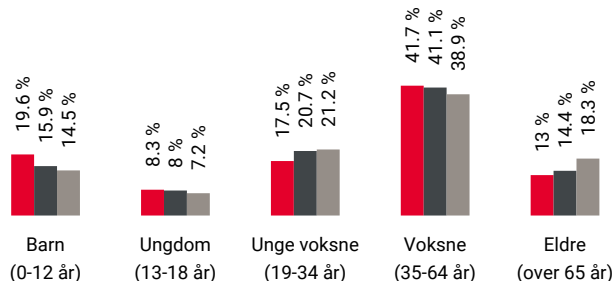
Veldig trygt 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skogfaret/Korshagen	1 090	421
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Korshagen kommunale barnehage (1-5 ...)	3 min 74 barn 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	13 min 48 barn 1 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år)	18 min 72 barn 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Skedsmokorset	4 min
PostNord	0.3 km
Meny Skedsmo Senter	11 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Skedsmo stadion	8 min	🚶
	Ballspill, fotball, ishall	0.6 km	
	Åsenhagen skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
	Fresh Fitness Skedsmokorset	11 min	🚶
	SATS Skedsmokorset	11 min	🚶

Boligmasse



- 8% enebolig
- 56% rekkehus
- 14% blokk
- 21% annet

«Barnevennlig. Kort vei til butikker, buss, skole, barnehage»

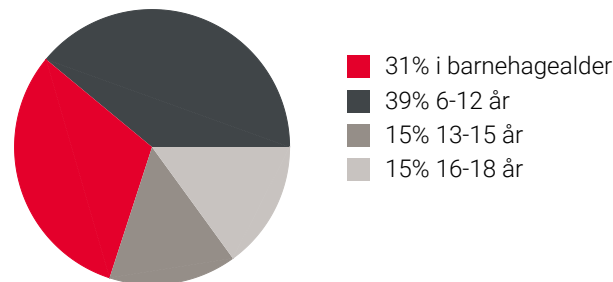
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Skedsmo senter	9 min	🚶
	Vitusapotek Skedsmokorset	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

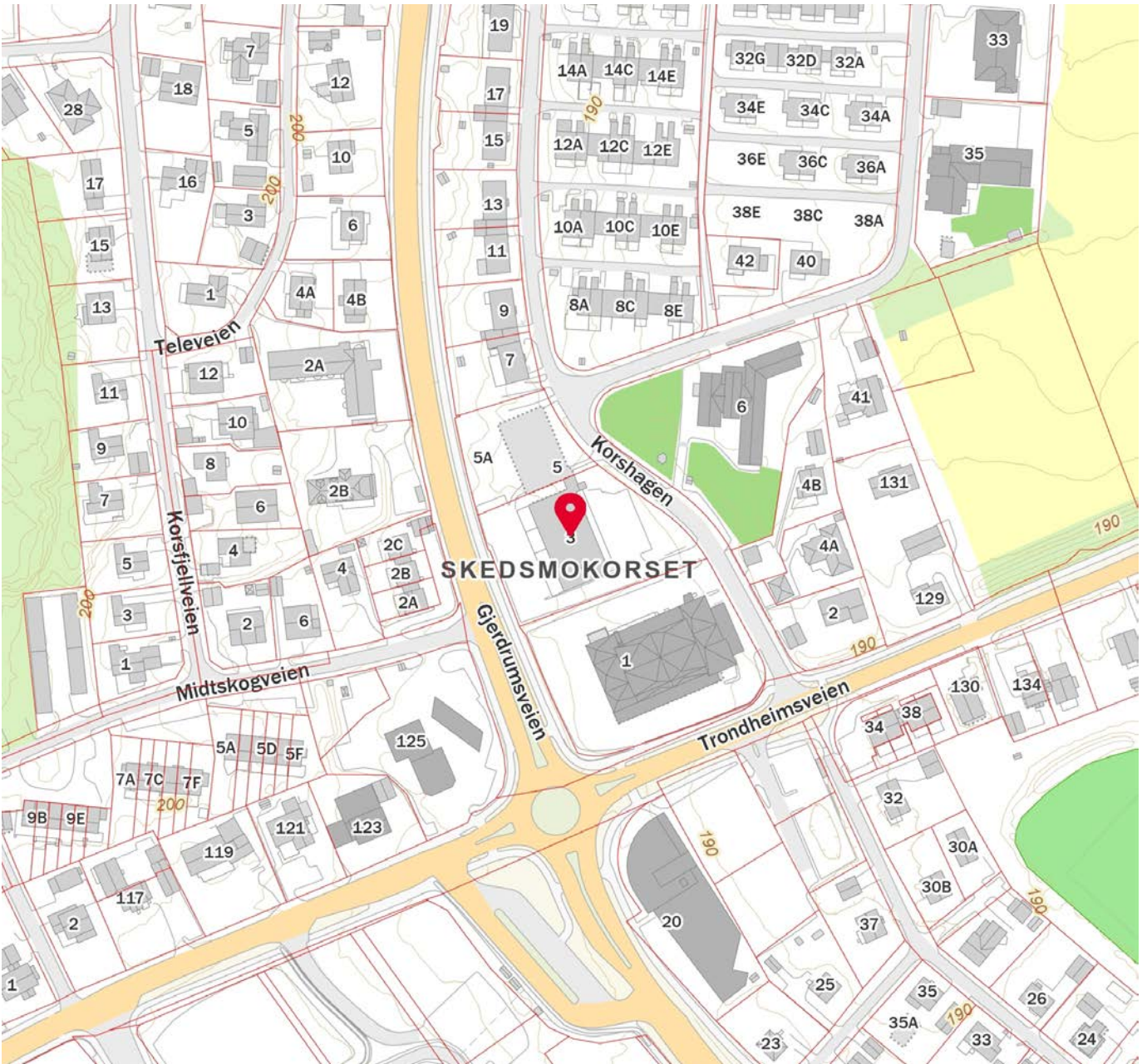
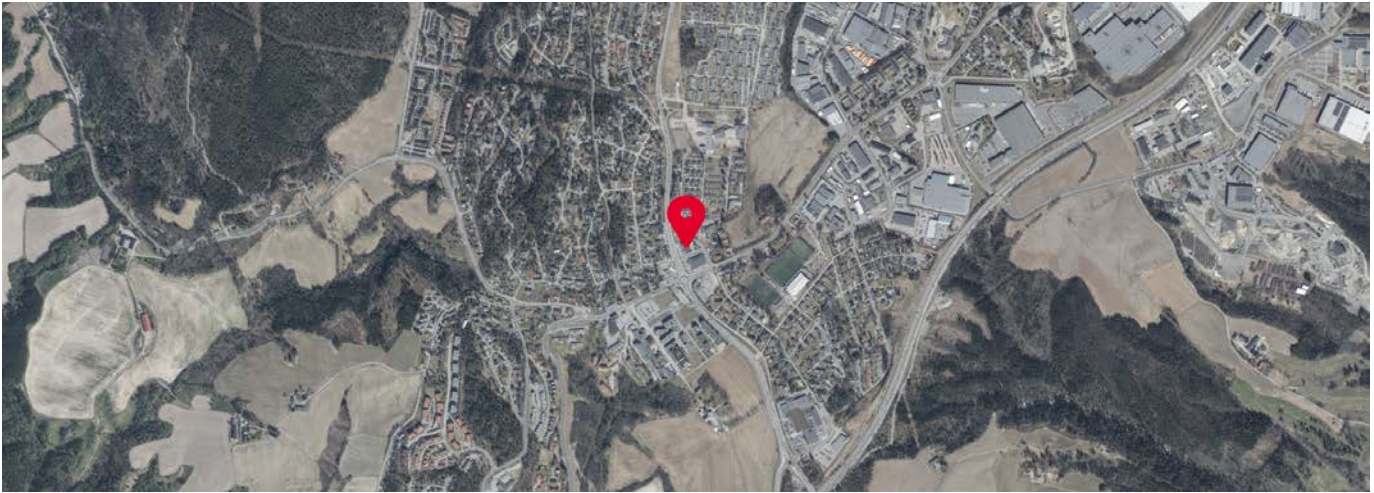


0% 43%

- Skogfaret/Korshagen
- Skedsmokorset
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Korshagen 3
2020 SKEDSMOKORSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Schau

Oppdragsnummer:

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.schau@aktiv.no

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