

GUNSTIG HUSBANKFINANSIERING PÅ 80% AV KJØPESUM

# Smedhagen Park 4

*- midt i smørøyet i Nannestad*

**24 NYE SELVEIERLEILIGHETER  
I NANNESTAD SENTRUM**

SALGSTRINN 4









«Nyt en ny, deilig og avslappende tilværelse»



# Innhold

s. 8	Området
s. 10	Bo i Nannestad
s. 14	Kart
s. 16	Smedhagen Park
s. 18	Velkommen inn
s. 22	Her er det bare å bo
s. 26	Utomhusplan
s. 28	Planskisser
s. 42	Etasjeplaner
s. 52	Finansiering
s. 55	Salgsoppgave
s. 61	Leveransebeskrivelse
s. 66	Nabolagsprofil
s. 68	Vedtekter







# OMRÅDET

Bølgende kornåkrer og langstrakte åser.  
Nannestad er en naturskjønn og vakker bygd  
i den nordvestre delen av Øvre Romerike.  
I det romantiske bondelandskapet kan du  
finne spor av ruiner og gravrøyser fra svunnen  
tid. I Nannestad er himmelen høy  
og landskapet spesielt.

I kommunen bor det ca. 12 200 innbyggere.





# Bo i Nannestad

Bygden, som er preget av et åpent og vakkert kulturlandskap, byr på fine og varierte turmuligheter både sommer som vinter. Følg merkede stier, ta en dukkert i elva eller sykle en tur langs de sjarmerende landeveiene. Mulighetene er mange. Om vinteren kan du gå milevis i nypreparerte løyper. Det er godt for både kropp og sinn.

Norges hovedflyplass, som ligger kun en kort kjøretur unna, gir deg nærhet til hele verden.

Nærhet til det du trenger i hverdagen får du også. Kun noen få skritt fra boligen finner du matbutikker, apotek, vinmonopol og ellers det du måtte trenge av servicetilbud.

Med en splitter ny og lettstelt bolig, får du tid til å gjøre det du vil. Tid til å reise, gå turer og være sammen med de du er glad i. Nå er det bare å senke skuldrene og nyte en deilig tilværelse i din nye bolig.



Nannestad er et skimekka for den tur- og sportsglade. Her har skilegander som Bjørn Dæhlie staket seg gjennom landskapet mang en gang.



Fra Nannestad torg er det hyppige bussavganger.



Verden for dine føtter. Med flyplassen kun en kort kjøretur unna er mulighetene mange.



## Nærhet til det du måtte trenge, og mere til

Smedhagen Park plasseres midt i smørøyet i Nannestad sentrum. Her vil du bo behagelig og praktisk med dagligvarebutikker og offentlige servicetjenester rett utenfor døra di.

Ønsker du deg en bytur, finner du Jessheim by kun en kort biltur unna. Her kan du storhandle på senteret, som har et rikt utvalg av butikker og spisesteder, samt besøke kulturhuset som tilbyr et bredt og variert kulturprogram.

Inn til hovedstaden kommer du deg på ca. 45 minutter.

Fra Nannestad er det hyppige bussavganger til blant annet Gardermoen og Jessheim.



Nannestad Torg ligger rett i nærheten av Smedhagen Park. Praktisk og lettvin i hverdagen.



## Frisk luft i åpent landskap

Spenn på deg skiene, og ta en forfriskende runde i skiløypene kun få minutters spasertur fra boligen, eller finn frem fiskestangen og prøv lykken i elva Leira og de mange vannene i området. I Nannestad er mulighetene mange, både sommer som vinter.

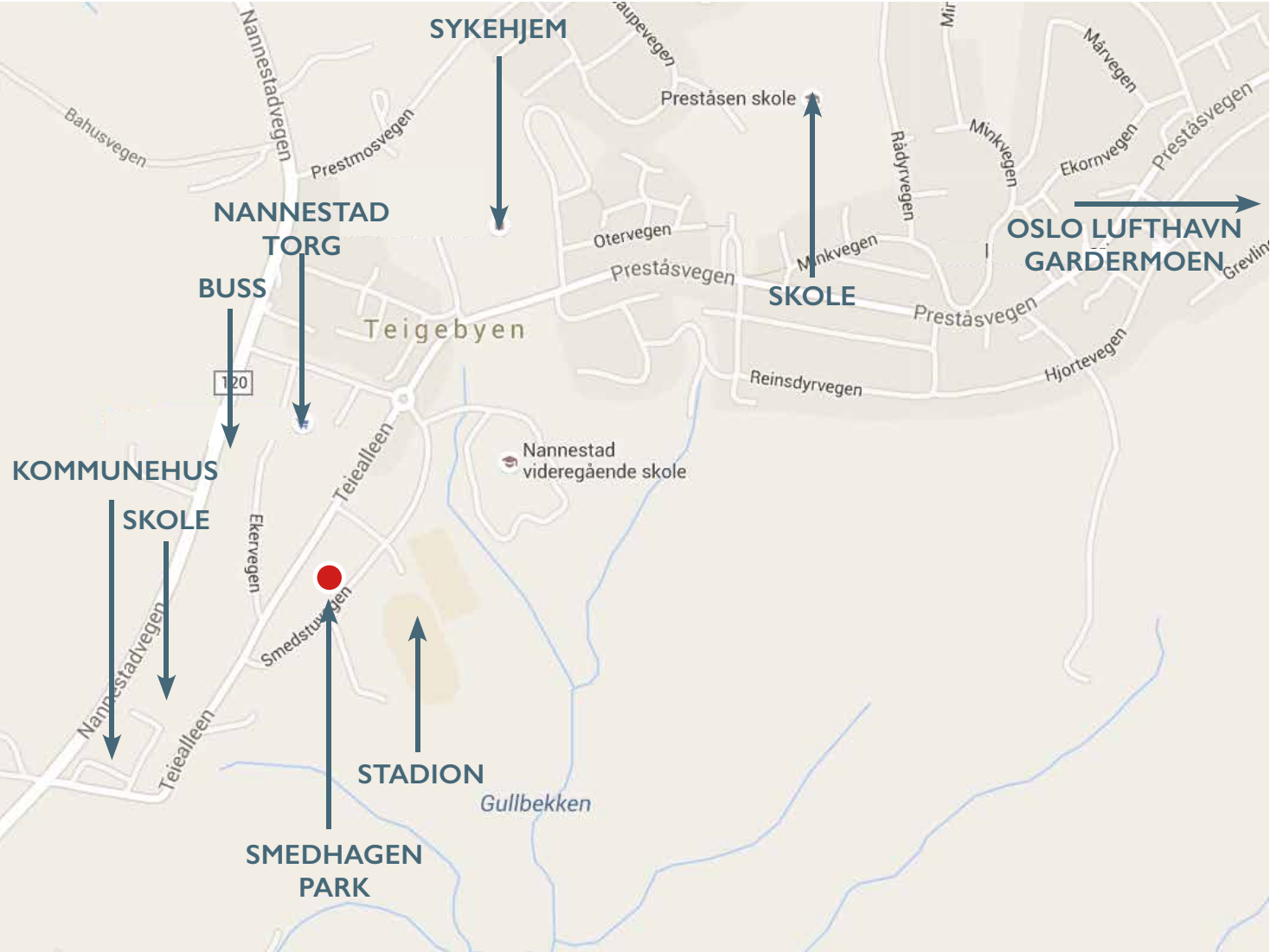


# Kjøreavstander

Oslo lufthavn Gardermoen	12 min
Jessheim	19 min
Lillestrøm	35 min
Oslo sentrum	45 min
Skianlegg	8 min
Hurdalsjøen, Lima	12 min



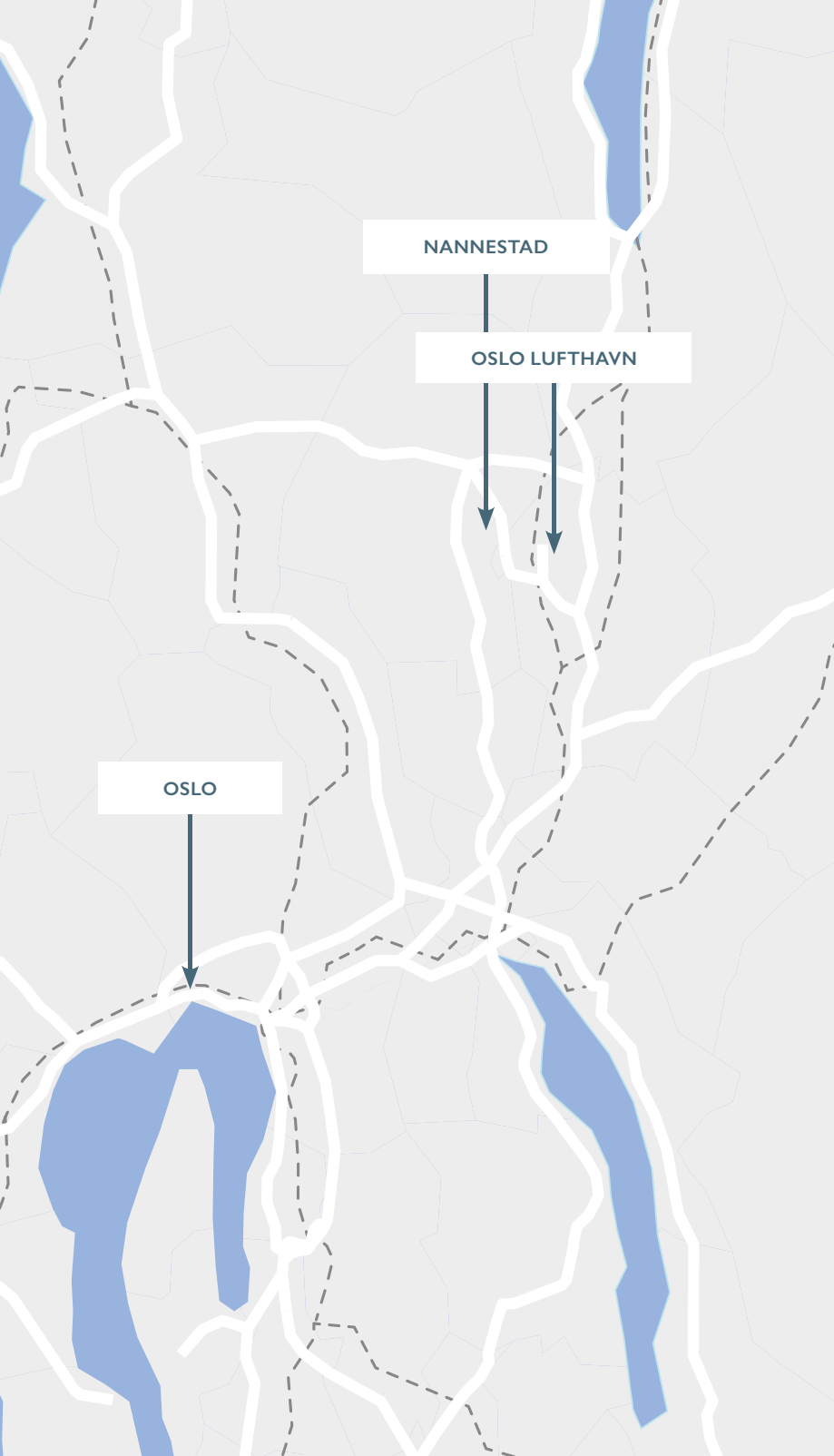
Nannestad kirke.



Nannestad videregående skole ligger et steinkast unna Smedhagen Park.



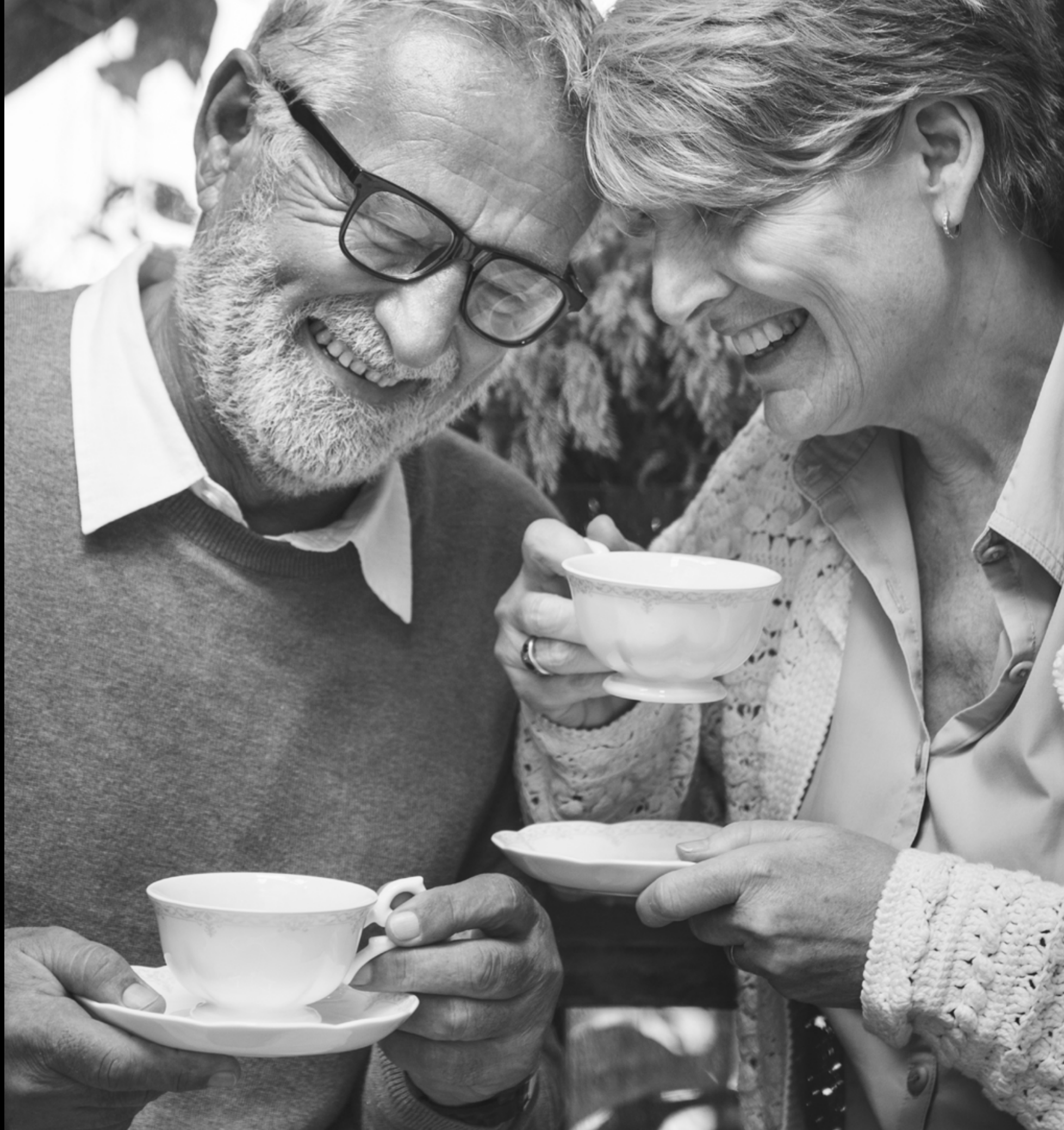
Hovedstaden ligger nær, på 45 minutter er du i sentrum.





# Smedhagen Park 4

Salgstrinn 4 består av 24 delikate selveierleiligheter.  
Prosjektet består i sin helhet av flere salgstrinn.





## Velkommen inn!

Vi har vektlagt lyse og praktiske leilighetsløsninger i Smedhagen Park. Du kan velge mellom 2-, 3- eller 4-roms leiligheter, alle med private uteplasser. Med heis fra garasjen, kan du gå trygt og tørrskodd inn i boligen.

Unn deg selv en ny start, og nyt den deilige følelsen av å flytte inn i en bolig hvor alt er nytt, moderne og lekkert. I en nybolig finner du ingen spikerhull i veggene fra forrige eier, og ingen irriterende skjevheter. Alt er bygget etter de siste bygningsforskrifter og krav. I tillegg til boligen, er også nabolaget nytt. Hvem vet, kanskje noen nye og gode vennskap følger med på kjøpet?

Velkommen til Smedhagen Park!



Illustrasjon, avvik kan forekomme



Illustrasjon, avvik kan forekomme



Illustrasjon, avvik kan forekomme





Illustrasjon, avvik kan forekomme

## Her er det bare å bo!

Livet er enkelt i en helt ny leilighet. Kom hjem, gjør akkurat det du vil. Her kan du leve uten å måtte tenke på plenklipping, tette takrenner, snømåking og andre forefallende oppgaver.

I en ny leilighet er alt nytt. Det vil si at du kan bo her i mange år, uten at det kommer uventede kostnader knyttet til vedlikehold. Det gjør det lettere å planlegge en sunn og fornuftig privatøkonomi.

Livet er enklere i en ny leilighet!



## «Lyse, moderne og arealeffektive leiligheter»



Avvik kan forekomme

## 5 gode grunner til å kjøpe ny bolig

### Fast pris

De prisene som står i prislisen er de du må betale for boligen. Det er ingen hektiske budrunder, du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned. Som kjøper i dette prosjektet har du i tillegg mulighet for svært gunstige lånebetingelser gjennom Husbanken.

### Lave omkostninger

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at man ved kjøp av prosjektert bolig kun betaler 2.5% dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig, iforhold til kjøpe av bruktbolig i samme prisklasse sparer man flere tiltalls tusen kroner.

### Nyeste standarder

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste bygge standarder og krav til innneklima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får en leilighet som krever lite oppvarming, som igjen betyr lave kostnader. Du har i tillegg 5 års reklamasjonsrett, denne trygges videre ved at utbygger etter Bustadoppføringslova må stille bankgaranti som sikkerhet.

### Ingen oppussingsbehov

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss og penger spart. Selvsagt kan du selv sette preg på boligen gjennom egne valg av fliser, type parkett, kjøkkenfronter osv men dette er jo den morsomme jobben!

### Alt er nytt

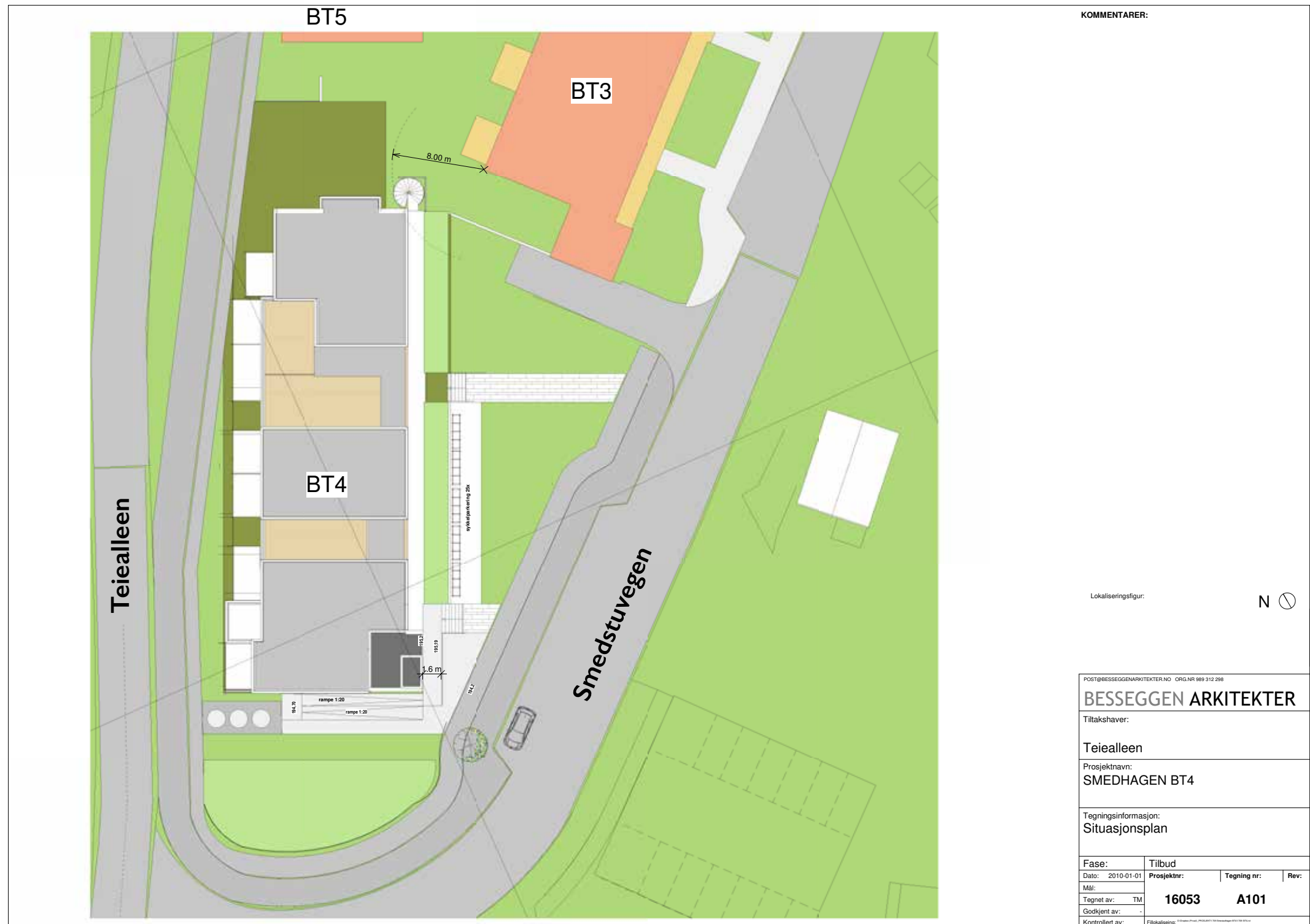
Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - alt er nytt!



# UTOMHUS

Dette prospektet omhandler  
Smedhagen Park, salgstrinn 4.

Tomten vil få et noe parkmessig preg,  
med plen og beplantning.





# PLANSKISSER

Lyse, moderne og arealeffektive leiligheter,  
velg mellom 2- til 4-roms med  
størrelser fra 43 til 119 kvm BRA.





# 3-roms

Areal BRA: 85 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 79 m<sup>2</sup>

Leilighet: 101, 201, 301,

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig stue med utgang til privat uteplass. Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.



# 3-roms

Areal BRA: 88 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 83 m<sup>2</sup>

Leilighet: 102, 202, 302

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig stue med utgang til privat uteplass. Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.





# 2-roms

Arealeffektiv leilighet med privat uteplass.  
Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.

Areal BRA: 43 m<sup>2</sup>

Areal P-rom: 43 m<sup>2</sup>

Leilighet: 103, 203, 303



# 2-roms

Lys og gjennomgående 2-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig stue med utgang til privat uteplass.  
Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.

Areal BRA: 43 m<sup>2</sup>

Areal P-rom: 43 m<sup>2</sup>

Leilighet: 104, 204, 304





# 3-roms

Areal BRA: 88 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 83 m<sup>2</sup>

Leilighet: 105, 205, 305

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig stue med utgang til privat uteplass. Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.



# 2-roms

Areal BRA: 44 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 44 m<sup>2</sup>

Leilighet: 106, 206, 306

Arealeffektiv leilighet med privat uteplass. Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.





# 3-roms

Areal BRA: 88 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 75 m<sup>2</sup>

Leilighet: 107

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig stue med utgang til privat uteplass. Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.



# 3-roms

Areal BRA: 86 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 78 m<sup>2</sup>

Leilighet: 207, 307

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig stue med utgang til privat uteplass. Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.





# 4-roms

Areal BRA: 119 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 114 m<sup>2</sup>

Leilighet: 401

Romslig 4-roms gjennomgående leilighet. Leiligheten vil få et stort oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og utgang til trivelig uteplass. Parkeringsplass i felles p-anlegg medfølger.



# 3-roms

Areal BRA: 88 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 82 m<sup>2</sup>

Leilighet: 402

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet. Leiligheten vil få en romslig stue med utgang til privat uteplass. Garasjeplass i felles p-anlegg medfølger.





# 4-roms

Areal BRA: 113 m<sup>2</sup>  
Areal P-rom: 97 m<sup>2</sup>

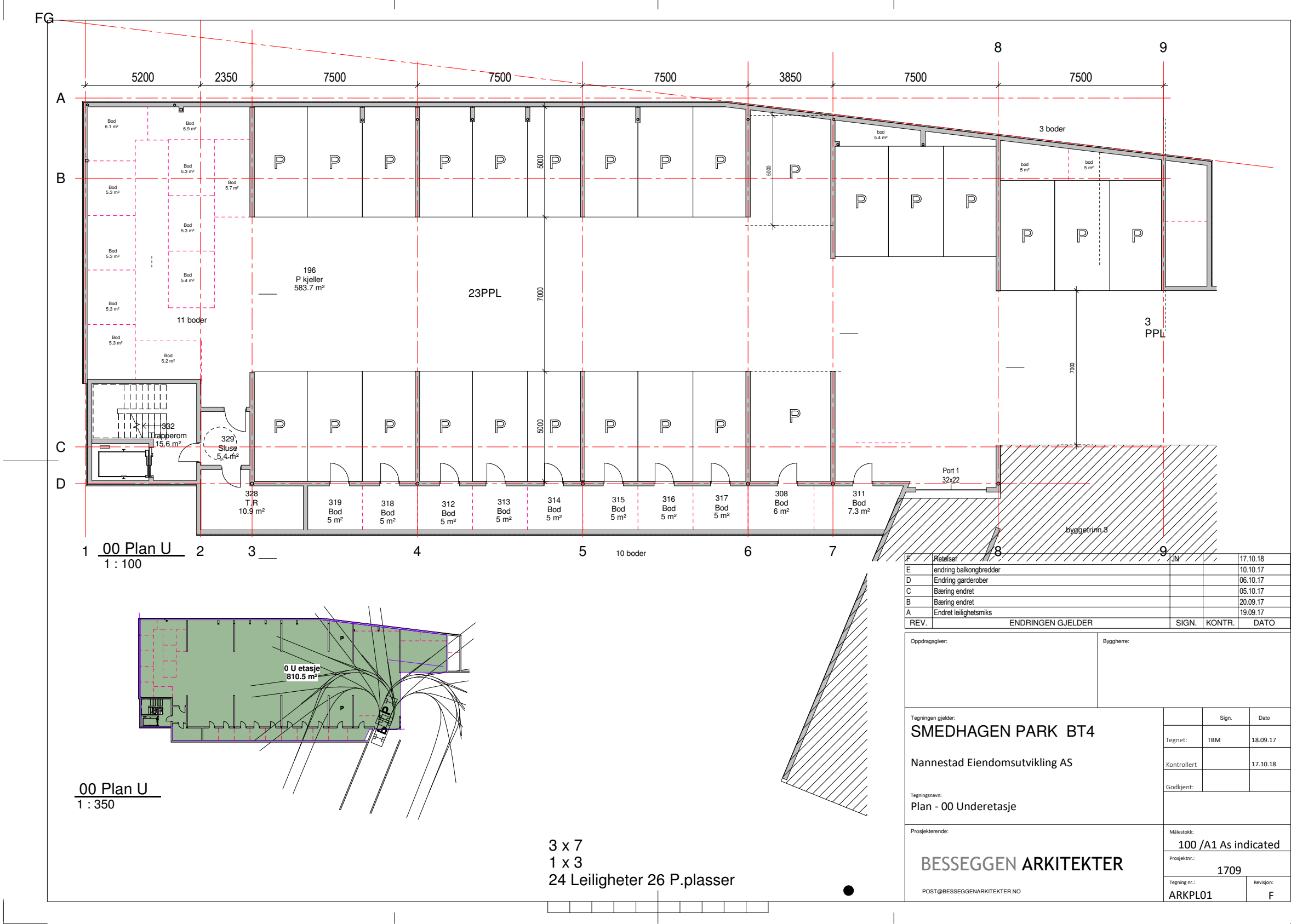
Leilighet: 403

Romslig 4-roms gjennomgående leilighet. Leiligheten vil få et stort oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og utgang til trivelig uteplass. Parkeringsplass i felles p-anlegg medfølger.



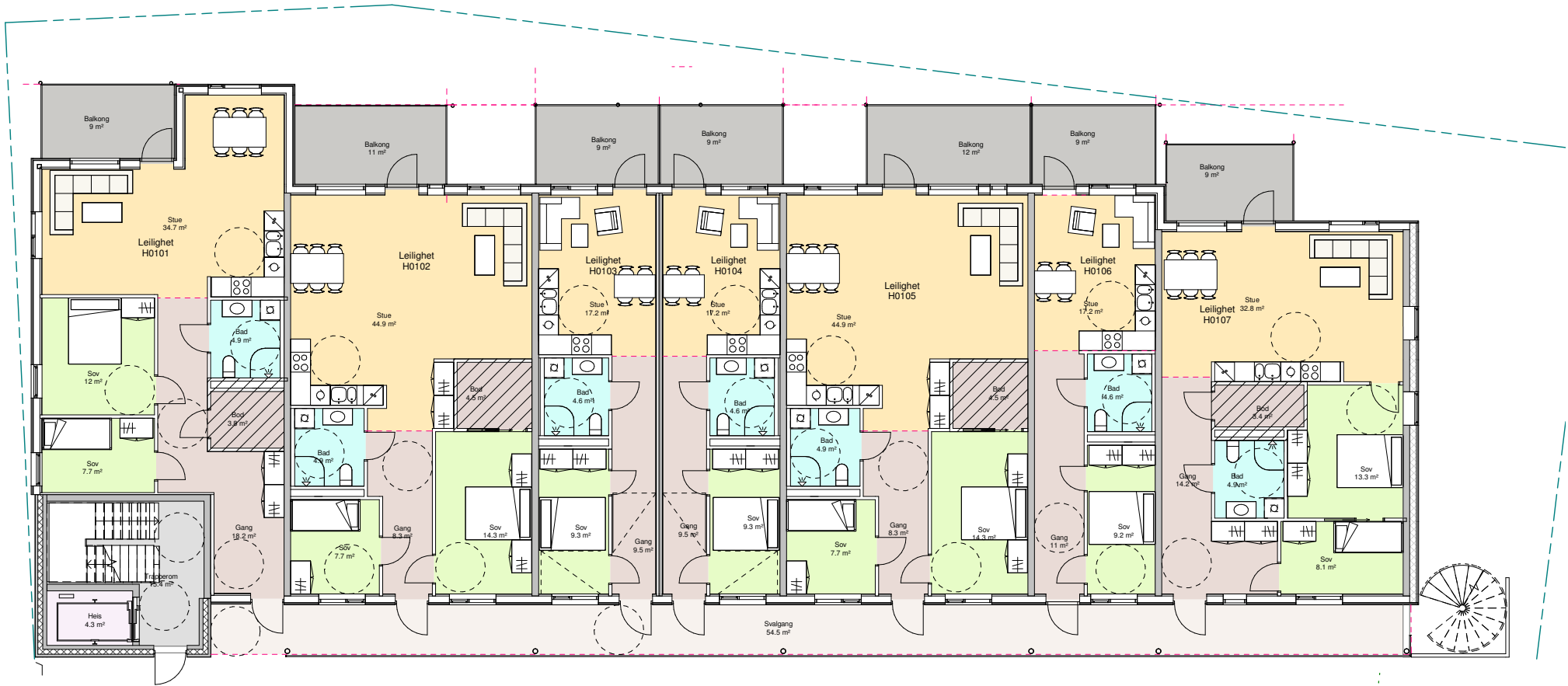


PARKERINGSANLEGG

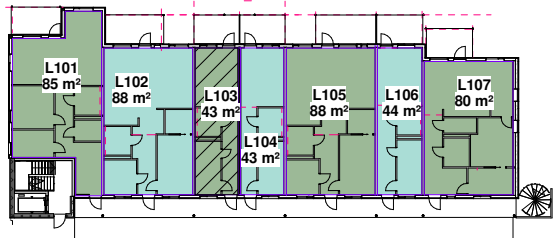




ETASJEPLAN: 1.ETASJE



01 Plan  
1 : 100



01 Plan  
1 : 350

E	Retelser	JN		17.10.18
D	endring balkongbredder			10.10.17
C	Bæring endret			05.10.17
B	Bæring endret			20.09.17
A	Endret leilighetsmiks			19.09.17
REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO
Oppdragsgiver:		Byggherre:		
Tegningen gjelder: <b>SMEDHAGEN PARK BT4</b>  <b>Nannestad Eiendomsutvikling AS</b>			Sign.	Dato
		Tegnet:	TBM	18.09.17
		Kontrollert		17.10.18
		Godkjent:		
Tegningsnavn: <b>Plan - 01 etasje</b>				
Prosjekterende:		Målestokk: <b>As indicated</b>		
<b>BESSEGGEN ARKITEKTER</b>  POST@BESSEGGENARKITEKTER.NO		Prosjektnr.: <b>1709</b>		
		Tegning nr.: <b>ARKPL10</b>		Revisjon: <b>E</b>

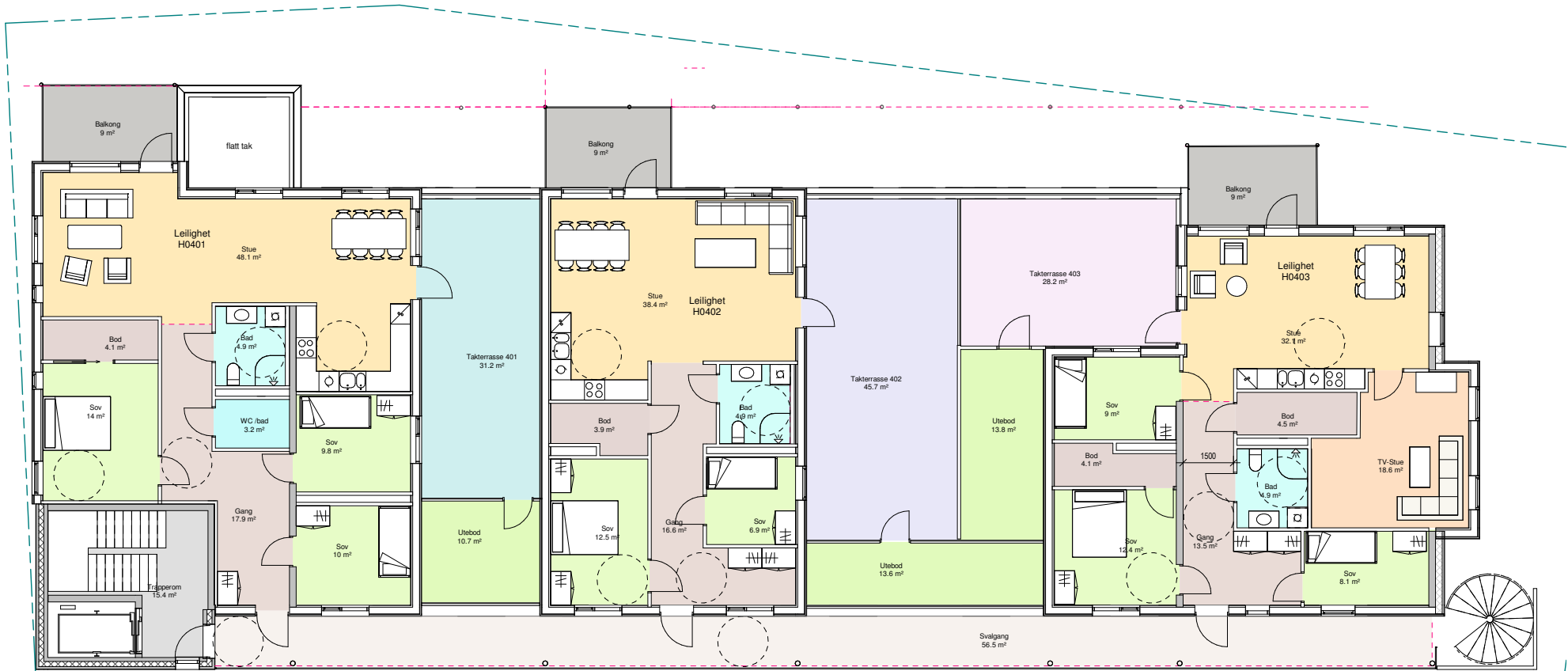


ETASJEPLAN: 2. OG 3.ETASJE

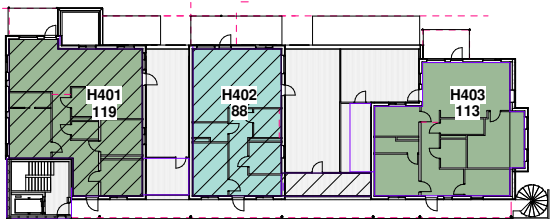




ETASJEPLAN: 4.ETASJE



04 Plan  
1 : 100



04 Plan  
1 : 350

G	Leilighet H0403 endring	JN		24.10.17
F	Rettelser	JN		18.10.17
E	ending balkongbredder			10.10.17
D	Endring garderober			06.10.17
C	Bæring endret			05.10.17
B	Bæring endret			20.09.17
A	Endret leilighetsmiks			19.09.17
REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	KONTR.	DATO
Oppdragsgiver:		Byggherre:		
Tegningen gjelder:			Sign.	Dato
SMEDHAGEN PARK BT4		Tegnet:	TM	18.09.17
Nannestad Eiendomsutvikling AS		Kontrollert		24.10.17
Tegningsnavn:		Godkjent:		
Plan 4				
Prosjekterende:		Målestokk:	100 As indicated	
BESSEGGEN ARKITEKTER		Prosjektnr.:	1709	
POST@BESSEGGENARKITEKTER.NO		Tegning nr.:	ARKPL40	Revisjon: G

FDV / ASBUILT
ARBEIDSTEGNING
ANBUSTEGNING
SØKNAD
FORELØPIG TEIING



## 50



*E. coli* and *Salmonella*. Prevalence of infection with *Y. enterocolitica* was 0.001 (p = 0.001) (p = 0.001) in 1

## En unik mulighet!

Med svært gunstige lånebetingelser i Husbanken kan drømmen om egen bolig bli virkelig!

Hele 80 % husbankfinansiering gir deg lave bokostnader. Du kan spare flere tusen kroner i måneden på å kjøpe husbankfinansiert bolig.

Prosjektet er forhåndsgodkjent hos Husbanken og det er mulig å få inntil 80 % Husbank finansiering til svært gunstige vilkår, forutsatt individuell godkjenning. AS får lån inntil 70 %, men uten mulighet til avdragsfrihet.

Husbankens flytende rente pr. november 2017 er 1,6 % nom. rente. Mulighet for fast rente i 3, 5, 10 eller 20 år. Fast rente i 3 år (pr. november 17) er 1,58 %.

### REGNEEKSEMPEL 3-ROMS (101):

Kjøp av bolig til	kr 3 690 000,-
Egenkapital 20 %	kr 738 000,-
Husbanklån 80 %	kr 2 952 000,-

Månedlig rentekostnad\*

ca. kr 3 936,-

Netto månedlig lånekostnad\*

(etter skattefradrag) ca. kr 2 912,-.

### REGNEEKSEMPEL 2-ROMS (106):

Kjøp av bolig til	kr 2 090 000,-
Egenkapital 20 %	kr 418 000,-
Husbanklån 80 %	kr 1 672 000,-

Månedlig rentekostnad\*

ca. kr 2 229,-

Netto månedlig lånekostnad\*

(etter skattefradrag) ca. kr 1 650,-.

Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt. Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.

\*Forutsatt avdragsfrihet og 1.6% rente.

Med forbehold om endring i lånevilkår og endelig godkjenning ved individuell lånesøknad.

Å være husbank-kunde gir deg mer enn meget gode rentebetingelser. I Husbanken opplever du også gleden av å være kunde i Norges mest stabile og trygge bank. Husbanken fastsetter renten på grunnlag av statssertifikater og obligasjoner. Renten i Husbanken er derfor ikke direkte tilknyttet til pengemarkedsrenten evt. finansiell uro mv.

Egenkapital kan være startlån eller toppfinansiering i annen bank. Husbanken gir maksimum finansiering av 80 % av kjøpesum. Eventuelle tilvalg må finansieres med annen finansiering/ egenkapital.

Følgende leiligheter er ikke godkjent i husbanken. Nr 103,104,203,204,303,403,401 og 403.

Se også [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no) for ytterligere opplysninger.

Vi er behjelpelige med utfylling og innsending av lånesøknad til Husbanken. Søknadsskjema kan fåes ved henvendelse til megler.





# SALGSOPPGAVE

# SALGSOPPGAVE

## SELGER / HJEMMELSHAVER

Nannestad Eiendom Utvikling AS  
Finstadhagen 17, 1930 Aurskog

## AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA-areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

## GARASJEANLEGG / PARKERING

Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. En biloppstillingsplass inngår i kjøpesummen. Organisering og lokalisering av garasjeplasser og sportsboder bestemmes av selger. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall biloppstillingsplasser, samt eventuell plassering av sykkelparkering på terreng og i kjeller. Det må påregnes felles nedkjøring til senere byggetrinn, samt at det vil tinglyses retter og plikter i forbindelse med dette.

## OVERTAGELSE / INNFLYTTING

Antatt overtagelse vil være 1./2. kvartal 2019. Dette under forutsetning av byggestart i løpet av 1./2.. kvartal 2018. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggarbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggarbeid.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøper senest 6 uker før overlevering. Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma

som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Leilighetene overleveres i byggrengjort stand.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler selger at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av utomhusareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

## FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil fellesutgiftene beløpe seg til ca. kr 30,- til kr 35,- pr. kvm. BRA/mnd. Fellesutgiftene skal dekke blant annet varmtvann, oppvarming, forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold og vedlikehold av fellesarealer. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter, vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

## PRISER

Boligene selges i henhold til gjeldende

prisliste. Bud uten forbehold, det vil si med bekreftet finansiering - vil bli foretrukket fremfor bud med forbehold.

Utbygger / Selger forbeholder seg retten til å akseptere / forkaste ethvert bud, samt forbeholde seg retten til å endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

## KJØPSOMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift til staten for andel av tomteverdi. Dokumentavgift pr. bolig er ca. kr. 3500.

Andre omkostninger:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 525,-
- Tinglysningsgebyr pr. obligasjon kr. 525,-
- Attestgebyr kr. 172,-
- Oppstartskapital Sameiet kr. 6.500,- (er ikke endelig fastsatt)
- Tilkoblingsavgift Tv/Internett ca. kr. 5.000,- (er ikke endelig fastsatt)

Det tas forbehold om eventuelle endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Tilkoblingsavgift for TV/bredbånd er kjøpers ansvar – avgiften / beløpet er ikke fastsatt pt. Utbygger /selger forbeholder seg retten til å velge leverandør av slike tjenester for sameiet.

## BETALINGSPLAN

Det forutsettes at delinnbetaling av kr. 100.000,- innbetales til klientkonto ved kontraktssignering, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Slik delinn-betaling fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova §12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt

beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Eventuelle tilvalg vil faktureres direkte fra entreprenør.

Det presiseres at det ikke eksisterer noen angrefrist ved kjøp av bolig og at kjøper plikter å inngå gjeldende kjøpekontrakt. Kjøper er selv ansvarlig for finansiering av kjøpesummen og er selv ansvarlig for å fremskaffe gyldig, skriftlig finansierungsbevis hvis selger krever dette.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

## KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kreditverdigg på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

## GARANTIER

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år

etter overlevering av boligene til kjøper. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til viderealg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

## LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

## FORRETNINGSFØRSEL

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale om bredbånd/kabel-TV på vegne av sameiet med bindingstid, samt avtale om driftstjenester.

## FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdifikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## MATRIKKE / ADRESSE

Eiendommen har i dag g.nr. 27 b.nr 501. Nytt g.nr/b.nr vil bli tildelt ved fradeling av eiendommen. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen. Seksjonssameie kan bli bestående av ytterligere to blokker til med til sammen 65 seksjoner. Selger forbeholder seg retten til å seksjonere og organisere fremtidig sameie.

## TOMT

Endelig tomtestørrelse er ikke fastsatt da tomten ikke er fradelt.

## REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål. Tilstøtende eiendommer er regulert til bolig- og sentrumsbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser og illustrasjonsskisse følger som vedlegg til denne salgsoppgave og utleveres hos megler og kan for øvrig også innhentes hos kommunen.

## SERVITUTTER / RETTIGHETER / HEFTELSER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

## AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet, NS 3427. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave (NS 3427).

## LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43



(Bustadoppføringslova) som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part, legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

## AVBESTILLING

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

## EIERFORM OG ORGANISERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende generalforsamling. Så snart utkastene er ferdige vil de oversendes kjøperne. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende generalforsamling og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens §25, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av en og samme fysiske/ juridiske person.

## ADGANG TIL Utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut. Dersom eiendommen ikke er seksjonert pr. tidspunkt for overtagelse, gjøres evt. kjøper/utleier oppmerksom på Eierseksjonslovens kapittel III som regulerer evt. leietakers rett til kjøp.

## EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet "Felleskostnader til Eierseksjonssameiet".

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Utbygger i sameiet vil på vegne av alle kjøperne/ sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet for de 2 første driftsår.

## RENTER/GARANTI

Utbygger stiller garanti etter §12 i bustadoppføringslova. Kjøper skal ikke innbetale noen del av kjøpesummen før slik garanti foreligger. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas §47, kan den innbetalte del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse 'og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkontoen tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti jfr. §47 i bustadoppføringslova. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

## VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for sameiet er

utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen

## KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings -og tilleggsarbeider skal betales i sin helhet.

## VEI/VANN/AVLØP

Adkomst fra kommunal veg og skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Utbygger betaler tilkoblingsavgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 24.

## REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen ligger i regulert ubebygget område i Nannestad kommune og er i reguleringsplanen regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplanen ble vedtatt 18.05.16. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

## KREDITTVURDERING/ DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foretakredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kreditverdig på kjøpstidspunktet.

## LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og

terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## FINANSIERING

Merk at prosjektet er forhåndsgodkjent av Husbanken. Hver kjøper kan lånefinansiere inntil 80% av kjøpesum i Husbanken. Husbanken er kanskje kjent for flere av dere men historisk tilbyr disse lån til svært gunstige betingelser, pr. oktober 2017 er gunstigste rente 1.6%. Ønsker du å benytte deg av Husbankens tilbud så vil megler bistå med utfylling av lånesøknaden og sørge for behandling av denne. Behandlingstid er vanligvis ca 3 uker. Husbanken gjør en kredittvurdering av deg som kjøper på lik linje med hva øvrige finansinstitusjoner gjør. Kontakt gjerne megler om du har praktiske spørsmål vedr. dette. Merk dog at man som kjøper står helt fritt til valg av finansieringskilde, skulle du ønske beholde din nåværende bankforbindelse er dette selvsagt intet problem.

Se: <http://www.husbanken.no/rente/> for mer info om rentebetingelser, mulighet for avdragsfrihet osv. Løpetid inntil 30 år.

## TINGLYSING AV HJEMMEL

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

## INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET

Aure & Valskaar AS, Storgata 5, 2000 Lillestrøm.

Ansvarlig megler: Petter Andre Aure.  
Tlf 63 80 59 90, mobil: 45 00 70 97  
Mail: [paa@proa.no](mailto:paa@proa.no)

## TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til Bustadoppføringslova §9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent

med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer selger for nærmere informasjon.

## ENERGIMERKING

Byggene føres opp i henhold til TEK 17. Energimerking for prosjektet totalt og pr. leilighet blir beregnet i forbindelse med detaljprosjektering. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

## FORBEHOLD

Det tas forbehold om offentlig godkjenning og igangsettingstillatelse fra Nannestad kommune. Selger tar forbehold om eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Det tas videre forbehold om salg av et tilstrekkelig antall enheter i prosjektet samt finansieringsgodkjenning før endelig beslutning om bygging og tidspunkt for byggestart/ferdigstillelse vil foreligge.

Dersom byggestart ikke er vedtatt innen 30. juni 2018, vil de som har inngått bindende avtale om kjøp ha anledning til å terminere avtalen.

Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følger av dette.

Selger forbeholder seg retten til organisere byggetrinn 3, 4 og 5 som ett

sameie.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet inventar medfølger ikke, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper

samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 22.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontraktsdokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav med mer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 25.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

**VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE**

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Utkast til vedtekter



# LEVERANSEBESKRIVELSE



**GENERELT**  
Denne leveransebeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for leiligheter i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner. Leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer med videre. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet kan i noen grad avvike i forhold til den endelige utforming, blant annet er sjakter, evt. innkassinger og vvs-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av tegl, isolasjonskrav osv.

Boligprosjektet vil rammesøkes etter teknisk forskrift TEK 17.

**TOMT**  
Tomten opparbeides med utomhusanlegg bestående av asfalterte veier og p-plasser, samt anlagt plen og noe beplantning på de arealer der dette er egnet. Eventuelle lekeplasser, stier, plen og lignende blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes av sameiet. Svalganger, trapper og andre

utomhusanlegg for øvrig vil ikke få installert varmekabler.

Adkomstvei inn til tomten/p-kjeller vil være felles for dette og senere byggetrinn.

Veien vil bli privat og driftes / forvaltes av nevnte eiendommer med forholdsmessig deling av driftskostnader, herunder eventuelt snøsmelteanlegg, fjernvarmesentral som har noe fellesanlegg for dette og senere byggetrinn. Veiadkomsten skal opparbeides i henhold til situasjonsplan i sin helhet med fast dekke. Det kan bli tinglyst veirett for sameiet. Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

Selger kan forbeholde seg retten til organisere byggetrinn 3, 4 og 5 som ett sameie.

**UTVENDIG - TOMT**  
For uten opparbeidelse av tomten for oppføring av bygget, vil tomten bli opparbeidet med asfalterte innkjøringer/biloppstillingsplasser samt plen (opparbeides etter årstid).

**FUNDAMENT / P-ANLEGG / KJELLER / BÆRESYSTEM**  
Byggets bærekonstruksjon er utført i betong fundamentert på grunn for kjeller og trappehus, Vi har bæresystem og etasjeskiller i betong.

Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger utføres med dekke i betong med fall utover og dryppkant.

Gulvet på takterrassen i 4 etasjen vil ligge høyere en gulvet inne i leiligheten. Tilgang til takterrassen vil være via 2-3 trappetrinn. Gjelder leilighet 401,402 og 403.

Drypp fra overliggende balkonger må påregnes ved regnvær. Overdekkede svalganger utformes med fall med dryppkant. Utformingen av rekkverk vil være i metall/glass. Svalganger med overflate i betong uten spesiell sklisikring.

Innvendige vegger utføres med stålstender, isolert og med gipsplater som males.

Støpte vegger i heis/trappesjakter vil få overflate i grovsparklet og malt utførelse. Innvendig høyde til himling vil generelt være 2,5 m. Unntatt er områder med nedforet himling. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i boder, entre/ gang og enkelte områder i øvrige rom. Underetasje/p-anlegg utføres med gulv av fast dekke. Sportsboder til hver bolig anlegges i p-anlegg.

**ISOLASJON**  
Termisk isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

**UTVENDIG OVERFLATE**  
Fasadene vil i all hovedsak bestå av trekledning.

**INNVENDIG OVERFLATE**  
Enkelte rom eller deler av rom kan ha nedforet himling for skjulte rør og andre installasjoner, for eksempel bad, wc, gang, bod osv.

**VINDUER**  
Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegninger. Vinduer leveres i hvit utførelse. Vinduer mot svalgang kan bli fastkarm (som ikke kan åpnes) med brannklassifiserte vinduer. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne).

Innvendige overflater:			
Type rom	Tak	Gulv	Vegg
Vindfang/hall	Systemhimling/malt betong med v-fug. Farge: Hvit.	Trestavs eikeparkett 13 mm, eik fotlist.	Malt gips/betong.
Stue/kjøkken	Malt betong med v-fug.	Trestavs eikeparkett 13 mm. Synlig parkettskjøt i modulsille (list)	Malt gips/betong.
Bad	Systemhimling. Farge: Hvit.	Fliser, farge grå, 10x10 cm.	Hvite fliser.
Alle soverom	Malt betong med v-fug.	Trestavs eikeparkett 13 mm.	Malt gips/betong.
Innvendig bod	Systemhimling Farge: Hvit	Trestavs eikeparkett 13 mm.	Malt gips/betong.
Sportsbod (kjeller)	Betong	Betong	Nettingvegger
Garasjeanlegg	Betong – støvbundet med hvit maling (sprøytet)	Fast dekke, asfalt eller betong	Betong – støvbundet med hvit maling (sprøytet)

**DØRER**  
Innvendige dører leveres i hvit glatt utførelse med hvite karmer. Vridere i stål. Ytterdør i tre leveres i hvit utførelse. Balkong/terrassedør leveres i samme utførelse/materialer som vinduer. Det skal leveres komplett nøkkelsystem til hele prosjektet.

**LISTVERK**  
Alle lister leveres hvitmalt i glatt utførelse. Utføringer leveres hvitmalt. Listverk utføres med synlig spikring. Fotlister leveres i eik – tilsvarende farge/ utførelse som parkett.

**INNREDNING**  
På bad leveres baderomsinnredning i hvit utførelse med heldekkende servanttopp, speil med lys. Størrelse på innredning som vist på plantegning til den enkelte leilighet. Kjøkkeninnredning leveres av anerkjent nordisk fabrikat – hvit utførelse. Hvitevarer leveres ikke som standard leveranse. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver type leilighet som kan fås ved henvendelse.

Det leveres garderobeskap som vist på tegning. All øvrig innredning leveres

med standard innredningshøyde (ca. 2,1 m – ikke takhøyt). Det må påregnes innkassing over overskap for fremføring av for eksempel ventilasjonskanaler.

**OPPVARMING**  
Energibehovet til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme. Oppvarming i leiligheten vil skje via anlegg med radiatorer for vannbåren varme. Gulvvarme på bad.

**VENTILASJON**  
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk i alle våtrom,

# LEVERANSEBESKRIVELSE

WC og kjøkkentak, tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Aggregat plasseres på egnet sted i leiligheten eller som del av kjøkkenhette.

## RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blandebatteri og uttak for oppvaskmaskin. Toalett leveres i standard hvit utførelse – veggmontert. Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass ("klappveggdusj" med 2 dører), med termostatstyrt dusjbatteri.

## EL-INNSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400-2014. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 400-2014 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige. TV-uttak i stue. Det leveres benkearmatur under overskap på kjøkken med stikkontakt, samt armatur på bad. Som grunnbelysning bad vil det bli levert 4 stk. downlights samt lys over speil/vask.

Ellers leveres ikke lamper innvendig. Det leveres utelampe på svalgang og balkong, samt stikkontakt på balkong. Det er ikke opplegg for strømuttak i sportsboder ut over lys. Ei heller motorvarmer/ladeuttak ute.

Opplegg og tilkobling til bredbånd og kabel-tv bestilles av utbygger og organiseres av sameiets styre/beboere. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd. Det gjøres oppmerksom på at Telenor ikke lenger leverer fasttelefoni i alle nye boligprosjekter. Porttelefon leveres til hver bolig med døråpnerautomatikk fra den enkelte leilighet.

## BALKONGER/UTEPLASSER

Boligene leveres med balkong med overflate i betong. Godkjent rekkverk leveres med utførelse i glass og aluminium/stål. Øvrige plattinger/terrasser inngår ikke. Eventuelle plattinger på terrengnivå vil bli utført i betongheller.

## UTVENDIG BOD I P-ANLEGG

Til hver bo-enhet medfølger sportsbod i felles p-anlegg. Uisolert bod i betong/tre/netting uten overflatebehandling. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende.

## HEIS/TRAPP

Heis fra p-anlegg til hver etasje. Heis monteres i trappehus som er felles for flere leiligheter. Trapp utføres i henhold til TEK 10, med flislagt trapp. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Hovedtrappen er planlagt utført i betong. Postkasser vil bli montert der det er hensiktsmessig i nærheten av inngang.

## AVVIK/ENDRINGER.

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, bad og vaskerom som følge av rørføringer. Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i egen tilvalgskontrakt.

## BYGGESTART

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid (herunder endringsmeldinger,

seksjonering med videre) og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

## TILVALG

Det vil bli muligheter for et begrenset antall tilvalgsmuligheter som parkett, kjøkken, hvitevarer, fliser osv. Kjøper vil få seg forelagt egen tilvalgsmeny i god tid før innretningsarbeider starter. Dersom Husbankfinansiering benyttes kan det forekomme begrensninger i tilvalgsprosessen.

## DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, hvitevarer, markiser og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på byggene vil være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. I nye boliger, kan svinriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge ytterligere uttørring av trevirke/konstruksjoner forekomme og er normalt. Dette er ikke å anse som senere mangel. I prosjektet er det krav om lokal

håndtering av overvann – altså er takvann (vann fra takrenner) ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem.

## BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt.

## FORBEHOLD/TEKNISK/TOMTER/TOMTESTØRRELSE

Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Selger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.





NABOLAGSPROFIL  
SMEDSTUVEGEN 9,  
2030 NANNESTAD



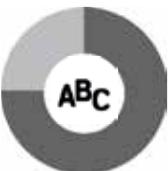
Prestmosen/Ekre  
Vurdert av 43 lokalkjente



Opplevd trygghet: 8,5 /10  
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 6,9/10  
★ Godt vennskap ★



Kvalitet på skolene: 7,1 /10  
★ Bra ★

TRANSPORT

	Oslo Gardermoen	10.9 km
	Oslo Lufthavn j.b.st	10.8 km
	Nannestad vgs.	0.3 km

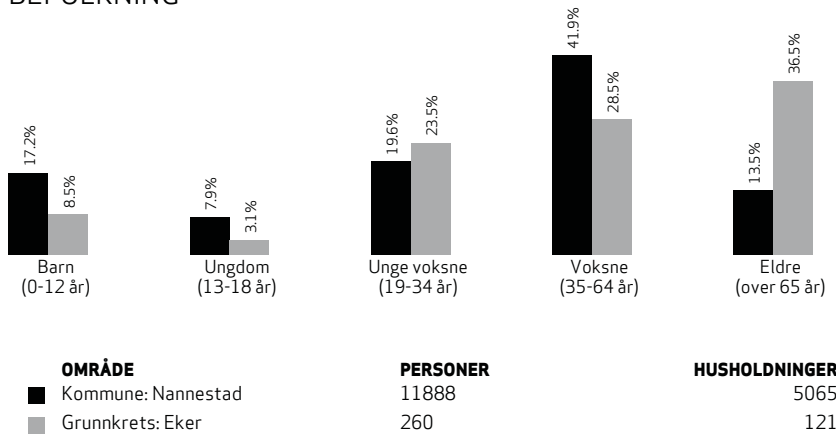
SPORT

	Nannestad stadion Bjerke stadion	0.1 km 6.3 km
	Nannestad Trim & Helse Puls Letohallen	0.2 km 13 km

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
PRESTÅSEN SKOLE	1-7 KL	17	325	1.7 km
NANNESTAD UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	17	455	0.3 km
NANNESTAD VIDEREGÅENDE SKOLE	-		750	0.5 km
JESSHEIM VIDEREGÅENDE SKOLE	-	63	1150	14.8 km
MIDTBYGDA BARNEHAGE	0-5 ÅR	6	105	1 km
PRESTMOSEN BARNEHAGE	-	5	88	1.7 km
BJERKETUN BARNEHAGE	0-6 ÅR	1	13	2.4 km

BEFOLKNING



VARER/TJENESTER

	Nannestad Torg Oslo Lufthavn Shopping	0.5 km 10.9 km
	Rema 1000 Nannestad Coop Extra Bjerke	0.5 km 4.6 km
	Boots apotek Nannestad Maura Apotek	0.5 km 4.6 km
	Nannestad Vinmonopol Jessheim Vinmonopol	0.5 km 15.2 km
	Kiwi Nannestad Rema 1000 Nannestad	0.2 km 0.5 km
	Mix Saras Grill og Kiosk Narvesen Butikken	5.9 km 11 km
	Shellsender Nannestad Esso Sandholt Bensinstasjon	0.7 km 5.2 km

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2017

SPESIELT ANBEFALT FOR

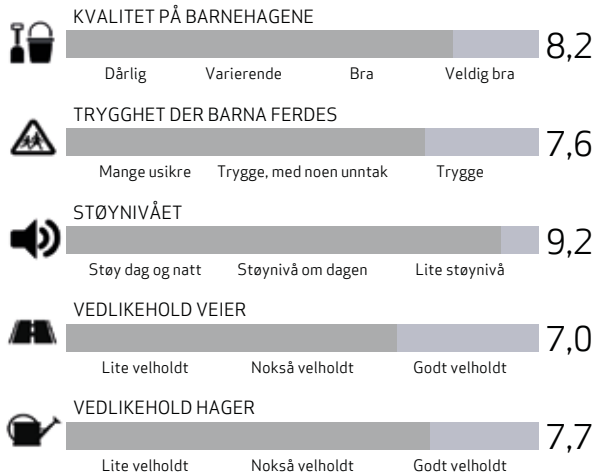


Familier med barn  
Husdyreiere  
Etablerere  
Enslige

Nannestad kommune i Akershus grenser nord mot Gran og Hurdal, i øst mot Eidsvoll og Ullensaker, i sør mot Gjerdrum, og i vest mot Nittedal og Lunner. Nannestad kommune har et areal på 341 kvadratkilometer og består av store jordbruksområder og mye skog. Nannestad ligger i den nordvestre delen av Øvre Romerike. Nannestad har fine muligheter for varierte friluftaktiviteter både sommer og vinter. Næringsvirksomheten i kommunen består for det meste av jord- og skogbruk. Det høyeste punktet er Marifjellet helt nord i Bjørke sokn med 720 m.o.h..

PRESTMOSEN/EKRE

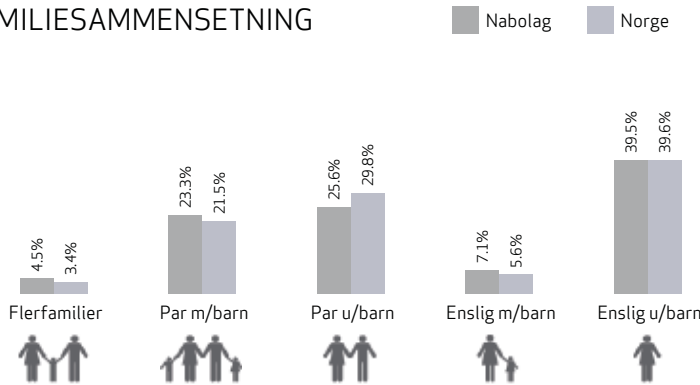
★ Vurdert av 43 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

34% er gift  
17% har høyskoleutdanning  
28% har inntekt over 300.000  
77% eier sin egen bolig  
66% har bolig mellom 60-120 kvm  
90% av boligene er nyere enn 20 år  
52% bor i enebolig  
76% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING



LIVSSTIL

(Eker grunnkrets)

Aktiviteter:	Motor, friluftsliv, skisport
Interesser:	Musikk, lokalpolitikk, motor, friluftsliv
Radio & TV-varer:	Hestesport, friidrett, motorsport, vintersport, naturprogram, spørreprogram, lokalnyheter
Lesevaner:	Bilblader, friluftsbilader, ukeblader, sosiale medier og søk på nett
Forbruk:	Motor og blader
Ferievaner:	Bussferie, campingferie, friluftsfrier
Bilmerker:	Toyota, Volkswagen, Ford, Volvo, Hyundai

Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (\*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Livsstilsbeskrivelsene er levert av InsightOne som har delt Norges befolkning inn i Mosaic(tm)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om holdninger, forbruk, medievaner osv. Eiendomsprofil AS eller Eiendomsprofil AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: InsightOne, SSB 2014, Norsk Eiendomsinformasjon 2012, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2017



VEDTEKTER



## I. NAVN

### I-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets (foreløpige) navn er Smedhagen Park Boligsameie 4.

Boligsameiet består av 24 boligseksjoner i eiendommen gnr xx bnr xxx i Nannestad Kommune. Hver boligseksjon har bruksrett til sportsbod og parkeringsplass i parkeringskjeller. Boligsameiet har egen heis til parkeringskjeller, parkeringsplasser til gjester er plassert på eget uteareal.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet fremsettes i søknad til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser).

Boligsameiet vil ha felles nedkjøring til parkeringskjeller sammen med byggetrinn 4 og 5.Teknisk rom og boder kan også få felles arealer i byggetrinn 3, 4 og 5. Rettigheter og plikter for foran nevnte forhold vil bli tinglyst erklæring vedlagt vedtektene.

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

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 fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, 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.

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

Ingen, inkludert 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 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) Parkeringsplass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen. Det er derfor ikke tillatt å beholde parkeringsplassen etter at man har flyttet og ikke lenger er sameier. Styret kan pålegge salg av

parkeringsplassen dersom dette ikke overholdes.

(5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i sameiermøte.

### 3-2 Ordensregler

Sameiermøtet fastsetter husordensregler. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser 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 flertallsvedtak 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 i forsvarlig stand, 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, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg-, gulv- og himling-splater, 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. 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) Sameierne kan bli erstatningssansvarlig 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 uødig 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 nytte- eller forbruksprinsippet for den enkelte bruksenhet.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akonto-beløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

### 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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 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 sameiermøtet. Sameiermøtet 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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. 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 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.

## 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 april 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 godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår velge styremedlemmer behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### 8-5 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.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 24 stemmer

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 8-7 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,
- 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 framtreddende 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 langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

## II. 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.



NOTATER:

[illegible]

**S MEDHAGEN PARK**



MEGLER:

---

Petter Andre Aure  
Ansvarlig megler

Tlf 63 80 59 90 / mobil: 45 00 70 97

Mail: [paa@proa.no](mailto:paa@proa.no)

Et samarbeidsprosjekt mellom:



***Bakke AS***



**Fundament Gruppen AS**  
[www.fundament-gruppen.no](http://www.fundament-gruppen.no)

[www.smedhagenpark4.no](http://www.smedhagenpark4.no)