



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 935 374 316  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 406 831	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 406 831</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		732 055	
<b>Sum kostnader</b>		<b>732 055</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>674 776</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 100	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 100</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 100</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>675 876</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>675 876</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>675 876</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		675 876	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>675 876</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		306	
Andre fordringer		23 931	
Sum fordringer		24 237	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		704 565	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 565	
Sum omløpsmidler		728 802	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>728 802</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		675 876	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>675 876</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>675 876</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 286	
Annen kortsiktig gjeld		24 640	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 926</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 926</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>728 802</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339194

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 935 374 316  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 935 374 316  
SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 406 831	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 406 831</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		732 055	
<b>Sum kostnader</b>		<b>732 055</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>674 776</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 100	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 100</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 100</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>675 876</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>675 876</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>675 876</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		675 876	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>675 876</b>	



Organisasjonsnr: 935 374 316  
SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		306	
Andre fordringer		23 931	
Sum fordringer		24 237	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		704 565	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 565	
Sum omløpsmidler		728 802	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>728 802</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		675 876	
Sum opptjent egenkapital		675 876	



Sum egenkapital	675 876	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	28 286	
Annen kortsiktig gjeld	24 640	
Sum kortsiktig gjeld	52 926	0
Sum gjeld	52 926	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	728 802	0



Organisasjonsnr: 935 374 316  
SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

5

**Spesifisering av resultatregnskapet**



Lønnkostnader

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6872

SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Misjonskirken Betel i Mjøndalen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag fra styret om endring av vedtekter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av varamedlem
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Mia Gabrielle Gabrielsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 675 876,- overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. SH\_Styrets ÅRSRAPPORT for 2025.pdf
2. 6872 Smiehagen ES Årsregnskap 2025.pdf
3. 6872 kommentarer til Årsregnskap.pdf
4. 6872 Smiehagen Eierseksjonssameie.pdf

Sak 6

## Forslag fra styret om endring av vedtekter

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Sameiets nåværende vedtekter ble fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av eiendommen. Slike vedtekter er normalt utarbeidet før sameiet er etablert og før seksjonseierne har overtatt og tatt eiendommen i bruk. De er derfor ofte generelle og tilpasset utbyggingsfasen, og ikke nødvendigvis tilpasset den faktiske drifts- og bruksfasen av sameiet.

Etter at sameiet nå er etablert og overtatt av seksjonseierne, har styret foretatt en gjennomgang av vedtektene. Gjennomgangen viser behov for enkelte presiseringer og tilpasninger for å sikre:



- klarere regulering av rettigheter og plikter mellom seksjonseierne,
- tydeligere rammer for bruk av seksjonene og fellesarealene,
- hensiktsmessige bestemmelser for drift, vedlikehold og forvaltning,
- bedre samsvar mellom vedtektene og sameiets faktiske organisering og behov.

## Styrets innstilling

Formålet med de foreslåtte endringene er å etablere et vedtektsgrunnlag som er bedre tilpasset sameiets daglige drift og fellesskapets interesser. Endringene innebærer ikke vesentlige inngrep i seksjonseiernes grunnleggende rettigheter, men presiserer og strukturerer eksisterende regler samt tilpasser disse til situasjonen etter at sameiet er overtatt av eierne.

Styret vurderer at endringene vil bidra til:

- forutsigbarhet og likebehandling,
- redusert risiko for tolkningskonflikter,
- mer effektiv forvaltning av eiendommen,
- ivaretagelse av sameiets langsiktige verdier.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at årsmøtet vedtar de foreslåtte vedtektsendringene

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til endringer

## Vedlegg

5. SH\_Utkast til endringer VEDTEKTER\_18.02.2026.pdf

## Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

\* Godtgjørelse for styret for 2025 foreslås satt til kr 100 00,-

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2025 settes til kr 100 000,-

## Sak 8

### Valg av varamedlem

I henhold til sameiets vedtekter kan det velges varamedlem til styret for en periode på ett år. Varamedlem trer inn ved fravær, inhabilitet eller fratreden av fast styremedlem, og har da samme rettigheter og plikter som ordinært styremedlem.



Varamedlem velges for ett år og kan gjenvelges.

#### Innstilling

Styret innstiller på at Dag Andersen velges som varamedlem for en periode på ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Andersen

Sak 9

#### Valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker en valgkomite som bistår med styrekandidater til neste år årsmøte.

**Forslag til vedtak**

Det velges to-tre som valgkomite



# Styrets årsrapport 2025

## Smiehagen Sameie

---

### 1. Fakta om sameiet

Smiehagen Sameie er et eierseksjonssameie etablert i 2025. Regnskapsåret 2025 har vært sameiets første ordinære driftsår.

Sameiet er et kombinert sameie består av totalt 49 seksjoner i eiendommen gnr. 215, bnr.86 i Drammen kommune:

- 46 Boligseksjoner (status 2025: ikke alle er solgt)
- 2 Næringsseksjoner for næringsvirksomhet (status 2025: ingen aktivitet)
- 1 Næringsseksjon for parkering

Boligseksjonene er organisert i tre felles oppganger (nr. 9, 11 og 15), samt tre leiligheter med egen inngang fra bakgården.

**Viktig presisering:**

Arealene foran dørene 13A, 13B og 13C (mellom skilleveggene) er ikke fellesareal, men tilhører den enkelte leilighet.

---

### 2. Styret

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Justyna Pawlowska-Thaqi
- Styremedlem: Jan Ove Westbye
- Styremedlem: Olav H. Larsen
- Styremedlem: Marlene Krogsund Nilsen
- Varamedlem: Dag Andersen

Det har vært avholdt et betydelig antall styremøter i perioden. Dette er naturlig i sameiets første driftsår, hvor mange forhold har måttet avklares og strukturer etableres.

I tillegg har styret hatt løpende dialog via e-post og digitale plattformer ved behov.

---



## 3. Styrets arbeid i perioden

Oppstartsfasen har i stor grad vært preget av etablering av struktur, rutiner og arbeidsformer for å sikre forsvarlig drift og forvaltning av eiendommen.

Det har vært særlig fokus på overgangen fra utbyggerfase til ordinær drift.

Styret har blant annet arbeidet med:

- Etablering av samarbeidsrutiner med forretningsfører
- Utarbeidelse av ordensregler
- Inngåelse og signering av nødvendige service- og driftsavtaler
- Oppfølging av tekniske installasjoner og fellesanlegg
- Befaring av fellesområder med tanke på reklamasjoner
- Oppfølging av reklamasjonssaker og kontinuerlig dialog med utbygger
- Registrering av nye eiere i systemer og distribusjon av nødvendig informasjon i forbindelse med innflytting
- Diverse vaktmester arbeider
- Behandling av henvendelser fra seksjonseiere
- Informasjon og kommunikasjon via Vibbo

Styret har hatt som mål å ivareta sameiets interesser på en forsvarlig og effektiv måte, samt legge til rette for et godt bomiljø.

---

## 4. Økonomi

Sameiets inntekter består av:

- Felleskostnader fra seksjonseierne
- Gebyrer for parkeringsplasser

Sameiets økonomi vurderes som tilfredsstillende.

I oppstartsfasen har det vært særlig fokus på:

- Etablering av budsjett og kostnadsstruktur
- Kontroll med løpende driftskostnader
- Forsvarlig forvaltning av sameiets midler

Resultat og balanse fremgår av fremlagt årsregnskap.

---



## 5. Drift og vedlikehold

Bygget ble overtatt 6. mai 2025. Det har derfor ikke vært behov for omfattende vedlikehold i 2025. De fleste kontroller og tiltak vil gjennomføres etter ett års drift.

### Gjennomførte tiltak i 2025

- Service og kontroll av heis
- Kontroll av sedumtak
- Fjerning av måkereir på taket
- Gartnerarbeid
- Montering av dører i sykkelbod (samme nøkkel som inngangsdører) som tiltak mot tyveri
- Montering av varselampe ved garasjeport av hensyn til myke trafikanter
- Oppfølging av reklamasjoner

### Status – større reklamasjonssaker

1. **Oljelekkasje fra trafo** – utbedret.
2. **Lekkasje i utvendige vegger i bodarealer samt tak ved rampe og bunndekke**  
Første injeksjon ble utført rett før vinteren. Erfaring viser at én injeksjon ofte ikke er tilstrekkelig, og enkelte områder er fortsatt ikke helt tette. Ytterligere injeksjoner vil bli gjennomført ved behov.

**Oppfordring:** Det anbefales på det sterkeste at gjenstander ikke oppbevares direkte på gulvet. Verdifulle eiendeler bør plasseres på hyller, paller eller annen forhøyning.

3. **Lekkasje fra sprinkleranlegg grunnet frost** – pågående sak.

Maling og overflatebehandling av berørte områder vil bli utført når alle utbedringer er ferdigstilt.

### Planlagte vedlikeholdstiltak

- Garasjevask etter vinteren
- Rens/Boning av gulv i oppgangene
- Tiltak for å forebygge etablering av måkereir
- Gjennomføring av nødvendig service på installasjoner i fellesarealer
- Etablering av styrerom
- Tilrettelegging av plass for renholder

I forbindelse med innflyttingsperioden har det oppstått enkelte skader og slitasje på sameiets fellesarealer. Dette gjelder hovedsakelig overflater og bygningsmessige detaljer som naturlig påvirkes ved flytting og transport av møbler og utstyr.

Av hensyn til en helhetlig vurdering av omfang og utbedringsbehov vil ikke alle skader bli rettet umiddelbart. Styret vil foreta en samlet gjennomgang og planlegge nødvendige utbedringer på et hensiktsmessig tidspunkt.



Seksjonseierne og beboerne oppfordres til å utvise særlig aktsomhet ved bruk av fellesarealene, spesielt i forbindelse med flytting, varelevering og transport av større gjenstander, for å begrense ytterligere slitasje og skader.

---

## 6. Journey / FDV-dokumentasjon

Alle seksjonseiere har tilgang til Journey.

Her finnes:

- FDV-dokumentasjon knyttet til den enkelte leilighet
- Mulighet for å registrere reklamasjoner som gjelder egen leilighet

I løpet av 2025 har det pågått en del reklamasjonssaker i de enkelte seksjonene. Disse sakene gjelder forhold i den enkelte leilighet og håndteres direkte mellom seksjonseier og utbygger. Styret er ikke part i disse sakene og er normalt ikke involvert i behandlingen.

Seksjonseiere bes benytte etablerte kanaler for reklamasjon, herunder Journey, i tråd med gjeldende rutiner.

Ved innmelding av reklamasjon er det viktig å legge ved både nærbilder og oversiktsbilder for å sikre god saksbehandling.

---

## 7. Brannsikkerhet

Alle leiligheter er utstyrt med:

- Røykvarslere koblet til brannsentral
- Brannslukningsapparat (levert av utbygger)
- Sprinkleranlegg

Det er svært viktig at sprinklerhodene ikke dekkes til, bygges inn eller tildekkes på noen måte. Det må heller ikke henges gjenstander på dem. Sprinklerhodene er en del av byggets brannsikkerhetssystem. Tildekking eller feil bruk kan hindre korrekt utløsning ved brann og medføre alvorlig risiko for liv og helse, samt skade på bygget.

Rømningsplaner er hengt opp i alle oppganger og etasjer.

Det er viktig at alle beboere gjør seg kjent med rømningsveier og rutiner. Seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere sine leietakere.



## Alarmorganisering

- Ved aktivering av én detektor i leilighet er det 3 minutters forsinkelse før full varsling og tilkalling av brannvesen.  
«Felles avstiller» kan benyttes ved falsk utløsning (for eksempel matos eller damp) før full alarm utløses.
- Ved aktivering av to detektorer i leilighet skjer direkte varsling, og brannvesenet tilkalles umiddelbart.
- Ved deteksjon i fellesareal eller næringsdel, eller ved aktivering av manuell melder, skjer direkte varsling og umiddelbar tilkalling av brannvesen.

Feil eller vedvarende pipelyd fra brannsentralen skal varsles umiddelbart til styret.

I 2025 hadde vi et par varsler i brannsentralen: etter strømstans uten lydvarsel og i forbindelse med lokal utkobling av sprinkleranlegg med pipelyd. Dette ble godt observert av beboer som varslet styret.

Det har ikke vært falske alarmer fra leilighetene.

## Møteplass

Møteplass ved brannalarm er parkeringsplassen ved bakeriet.

Brannvernleder: Jan Ove Westbye

Det planlegges en felles brannøvelse våren 2026.

---

## 8. Ordensregler, bomiljø og avfallshåndtering

Styret har utarbeidet ordensregler som er publisert på Vibbo. Alle seksjonseiere har også mottatt reglene i papirformat.

Det er viktig at alle gjør seg kjent med reglene. Dette bidrar til forutsigbarhet, trivsel og et godt bomiljø.

### Avfallssortering

Avfallssortering har vært en utfordring i 2025. Det er sendt ut flere informasjonsmeldinger og påminnelser om korrekt sortering.

Styret vil understreke behovet for korrekt avfallssortering i sameiet. Alle eiere og beboere er en del av sameiet og forplikter seg til å følge gjeldende felles regler, herunder retningslinjene for avfallshåndtering. Riktig sortering er viktig for bomiljøet, kostnadene.

I 2025 styret har kjørt flere lass med flytteesker til Mile gjenvinningsstasjon for å unngå ekstra tømning utenom ordinær rute.

**Viktig:**

Store pappesker etter innflytting skal leveres direkte til gjenvinningsstasjon av den enkelte beboer.

**Heis**

I 2025 hadde sameiet én utrykning til heis i oppgang 9. Årsaken til heisstansen ble ikke avdekket. Kostnadene i forbindelse med utrykningen ble belastet sameiet.

Styret vil presisere at ved inn- og utlasting skal heisnøkkel benyttes for å holde heisdørene åpne.

Det er ikke tillatt å holde dørene åpne ved fysisk å hindre dem i å lukke seg. Slik bruk kan skade dørmekanismen og medføre kostbare reparasjoner.

Reparasjon av heis er svært kostbart, og utgiftene vil i så fall måtte dekkes av sameiet i fellesskap gjennom felleskostnadene.

Styret ber derfor alle beboere om å følge rutinene for korrekt bruk av heisen.

**Uvedkommende personer**

I løpet av sommeren og høsten 2025 opplevde sameiet flere tilfeller av uvedkommende ungdom i bakgård og garasje.

Det ble blant annet:

- Klatret i vindeltrapp og oppholdt seg i svalgangene
- Kjørt inn i garasjen med sykler og sparkesykler
- Påført søl av primer på pizzaovn og dører

Styret oppfordrer alle beboere til:

- Ikke å oppbevare gjenstander som maling utenfor egen inngangsdør
- Å være oppmerksom når garasjeporten lukkes, slik at uvedkommende ikke slipper inn

Felles oppmerksomhet er viktig for å forebygge skade og uønsket aktivitet.

**Måker**

I 2025 har sameiet hatt mye besøk av måker, blant annet på grunn av måkeunger som oppholdt seg i bakgården.

Det planlegges følgende tiltak:

- Tetting av åpninger mellom flettverksgjerde og bakken
- Hyppigere kontroll av tak for å hindre etablering av reir
- Samarbeid med nabostyret om tiltak for å hindre etablering av reir på deres tak.

Ytterligere tiltak vil bli vurdert i løpet av våren.



---

## 9. Avslutning

Styret takker seksjonseierne for samarbeidet og engasjementet i sameiets første driftsår.

Styret ser frem til videre arbeid med å utvikle Smiehagen Sameie til et trygt, godt og velfungerende bomiljø.



SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
ORG.NR. 935374316, KLIENTNR. 6872

RESULTATREGNSKAP  
FRA STIFTELSESDATO 20.01.2025 - 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>			
Innkrevde felleskostnader	2	1 377 599	1 948 116
Ladeinntekter elbil		15 712	0
Andre inntekter	3	13 520	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 406 831</b>	<b>1 948 116</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
Personalkostnader		0	-31 000
Styrehonorar		0	-100 000
Revisjonshonorar	4	-7 674	0
Forretningsførerhonorar		-56 986	-103 000
Drift og vedlikehold	5	-148 138	-462 800
Forsikringer		-138 563	-210 500
Kommunale avgifter	6	-125 729	-210 000
Energi/fyring	7	-70 716	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 508	-229 080
Andre driftskostnader	8	-79 741	-260 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-732 055</b>	<b>-1 706 380</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>674 776</b>	<b>241 736</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>			
Finansinntekter	9	1 100	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 100</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>675 876</b>	<b>241 736</b>
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital:		675 876	0





**SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 935374316, KLIENTNR. 6872**

**BALANSE**

	Note	2025
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		306
Forskuddsbetalte kostnader		9 535
Andre kortsiktige fordringer	10	14 396
Driftskonto OBOS-banken		683 916
Sparekonto OBOS-banken		20 649
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>728 802</b>
<hr/>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>728 802</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		675 876
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>675 876</b>
<hr/>		
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 640
Leverandørgjeld		28 286
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>52 926</b>
<hr/>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>728 802</b>
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Drammen, 20.02.2026  
Styret i Smiehagen Eierseksjonssameie

Justyna Pawlowska-Thaqi

Jan Ove Westbye

Marlene Krogsund Nilsen

Olav Harald Larsen





## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	215 636
Felleskostnader brøkfordelt	814 258
Felleskostnader likt fordelt	129 647
Felleskostnader brøkfordelt næring	13 310
Garasje plass	66 107
Bredbånd/TV	138 641
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 377 599</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Skanska Bolig AS, oppnådd KTI mål	10 000
Skilt	3 520
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 520</b>

## NOTE 4

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 674
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 674</b>





**NOTE 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 882
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 119
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 937
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 953
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 050
Kostnader dugnader	-197
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-148 138</b>

**NOTE 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-4 386
Renovasjonsgebyr	-121 343
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-125 729</b>

**NOTE 7**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-70 716
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-70 716</b>

**NOTE 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse utstyr	-6 165
Renhold ved firmaer	-39 928
Snørydding	-9 750
Andre driftskostnader	-17 495
Andre kontorkostnader	-882
Bank- og kortgebyr	-1 355
Øreavrundning	4
Velferdskostnader	-4 171
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-79 741</b>

**NOTE 9**

**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	724
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70
Andre renteinntekter	306
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>1 100</b>

**NOTE 10**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader	14 396
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 396</b>





## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 675 876

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, men bredbånd er økt med 4% fra 01.01.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UMWVT-55642-74661-LIIMU-D53GQ-LG4CS



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-03 15:08:57 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: UMWVT-55642-74661-LIWIU-DSSGG-LGACS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Vedlegg 4

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

20 av 40



## VEDTEKTER

for

**Smiehagen, org. nr. 935 374 316**

**Utkast til endringer 18.02.2026 merket i rødt.**

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Vedtektene er opprinnelig fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, og senere revidert og vedtatt av sameiets årsmøte 12.03.2026

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Smiehagen Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.1.2025.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 46 boligseksjoner, to næringsseksjoner for næringsvirksomhet og en næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 215, bnr. 86 i Drammen kommune.

Seksjon 1 – 46	Boligseksjoner
Seksjon 47 og 48	Næringsseksjoner for næringsvirksomhet (heretter Næringsseksjonene)
Seksjon 49	Næringsseksjon for parkering (heretter parkeringsseksjonen)

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser), parkeringsplasser og annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

#### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.



## **1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. ~~Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk.~~ Vibbo skal være sameiets offisielle og primære kommunikasjonskanal mellom styret og seksjonseiere/beboere. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte. Meldinger publisert i Vibbo anses som gyldig meddelt, med mindre seksjonseier har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon i henhold til eierseksjonsloven.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen: [smiehagen@styrommet.no](mailto:smiehagen@styrommet.no) eller via direkte melding til styret gjennom Vibbo. Slik kommunikasjon anses som gyldig når den er sendt til angitt kanal. ~~eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.~~

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å



bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

All næringsvirksomhet i Næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i Næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

Styret kan nekte godkjenning dersom tiltaket påvirker byggets estetikk, sikkerhet eller sameiets øvrige interesser.

Dersom et tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen eller annet offentlig regelverk, påhviler det den enkelte seksjonseier å innhente nødvendige tillatelser. Alle kostnader knyttet til prosjektering, søknad, gebyrer, gjennomføring og eventuell tilbakeføring bæres fullt ut av seksjonseier.

Ulovlig montering kan kreves fjernet for seksjonseiers regning. Vesentlig eller gjentatt overtredelse kan anses som mislighold etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

- Eier av Næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonene. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.



- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eier av Næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

### **3-2 Enerett til bruk**

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har Næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener Næringsseksjonen (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Boder i kjeller. Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod.

Næringsseksjonene har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for inngangspartier fra gateplan til Næringsseksjonene, areal og tekniske anlegg for betjening av Næringsseksjonene, samt Næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Gangareal over utearealet og sykkelparkering skal være felles for næring- og boligseksjonene.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.



### 3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet.

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

(3) Det er tillatt med maksimalt én hund per seksjon.

Hund skal holdes i bånd på sameiets fellesarealer. Dyreeiere oppfordres til å lufte hund utenfor sameiets bakgård og øvrige fellesarealer. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## 4. Parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet for boligparkering er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 49.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/43 pr. parkeringsplass. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Smiehagen Garasjesameie. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet.

### 4-4 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk registrert på egen måler i henhold til sats fastsatt av styret ~~der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.~~



#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har ladestasjon for el-bil, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **4-7 Drift, vedlikehold og administrasjon**

Styret i Smiehagen eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr.49, ~~med mindre Smiehagen Garasjesameie velger sitt eget styre.~~

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, ~~varmtvannsbereder~~, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring



i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

Eventuell utskifting eller arbeid som nevnt ovenfor skal meldes skriftlig til styret og krever styrets skriftlige forhåndsgodkjenning før arbeidet igangsettes.

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

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

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

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

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

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

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

(12) Hver seksjonseier plikter å vedlikeholde ventilasjonsaggregatet i egen seksjon i henhold til produsentens anbefalinger samt gjeldende drifts- og vedlikeholdsinstrukser.

Det anbefales sterkt at det gjennomføres årlig service på ventilasjonsaggregatet for å sikre tilfredsstillende drift, inneklima og anleggets levetid.

Hver seksjonseier plikter å sørge for utskifting av filter minimum én gang per år, eller oftere dersom produsentens anbefalinger tilsier det eller behov oppstår.

Manglende filterbytte og/eller manglende vedlikehold i samsvar med produsentens eller leverandørens krav kan medføre bortfall eller reduksjon av garanti- og reklamasjonsrettigheter. Risikoen for slikt bortfall bæres av den enkelte seksjonseier.



Sameiet kan organisere og koordinere felles filterbytte og/eller service gjennom valgt entreprenør eller ventilasjonsfirma for samtlige seksjoner.

Kostnader knyttet til filterbytte og eventuell service bæres av den enkelte seksjonseier. Kostnadene kan faktureres direkte fra entreprenør eller via sameiet, avhengig av den til enhver tid valgte praktiske løsning.

Seksjonseier plikter å gi entreprenør og/eller styret adgang til seksjonen på avtalt tidspunkt dersom sameiet har organisert felles filterbytte eller service. Dersom adgang ikke gis og nytt oppmøte må bestilles, kan eventuelle merkostnader belastes den aktuelle seksjonseier.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor Næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å



føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet



boligseksjon.

(4) Næringsseksjonene skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonen.

(5) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr.49. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg-og lignende i forbindelse med garasjekjeller
- Vaktmestertjenester/rengjøring av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 4-7.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Kostnader til forretningsføring, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift



(8) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom Næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

13) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.



## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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



behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.



## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.



(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjon nr.47 har 4 stemmer og næringsseksjon nr.48 har 4 stemmer. Til sammen 54 stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.



Det forholdsmessige stemmetall mellom Næringsseksjonene og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og Næringsseksjonene.

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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



økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

## **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.



## **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

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

### **11-2 Generelle plikter**

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

ooOoo



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 6872 Selskapsnavn: SMIEHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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